

## **POUM VERGES**

# **AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT**

JULIOL 2021



## ÍNDEX

<b>PRESENTACIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT .....</b>	<b>6</b>
El pressupost municipal .....	6
Despeses de l'ajuntament de Verges .....	8
Ingressos de l'ajuntament de Verges.....	9
Compte financer.....	10
Evolució de la inversió .....	12
<b>AGENDA.....</b>	<b>13</b>
<b>PROGRAMA ECONÒMIC FINANCER .....</b>	<b>17</b>
<b>INFORME DE SOSTENIBILITAT .....</b>	<b>23</b>
<b>UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES .....</b>	<b>28</b>
<b>UNA VISIO DE CONJUNT .....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXOS .....</b>	<b>40</b>
Annex 1: Hisenda municipal .....	41
Annex 2: Previsió del pressupost 2021-32 .....	57
Annex 3: Estudi de mercat de Verges .....	59
Annex 5. Determinació dels costos de construcció .....	66
Annex 6. Determinació de la taxa lliure de risc (TLR) i de la prima de risc (PR) ...	68

## PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest informe és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament de Verges, 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.

En el present informe es contempla la situació econòmica del municipi i les seves dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar.

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, 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 el resultat 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 la avaluació econòmica.
- **Avaluació econòmica financera,** que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera
- **Informe de sostenibilitat,** que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.
- **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.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó 2032 que és la base per calcular la viabilitat del POUM,<sup>1</sup> marc que se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques que s'han elaborat per realitzar el POUM, i per tant no cal tornar-les a repetir en aquest document.

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 ràtios financeres que exigeix el Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

---

<sup>1</sup> S'ha suposat que el POUM es comença a executar el 2021 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2032. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària que és la base d'aquest informe.

## EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT

### 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 2016-2020. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó de l'any 2032. S'analitzen les liquidacions, en lloc dels pressupostos, ja que aquestes reflecteixen no només les previsions, sinó els ingressos i despeses finalment realitzats<sup>2</sup>.

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 període<sup>3</sup>.

Pel que fa a les previsions, tant les despeses com els ingressos s'han expressat en euros corrents de cada any, amb una previsió d'inflació del 1,5% anual de mitjana al llarg de tot el període. Es tracta d'una hipòtesi raonable, tenint en compte que actualment la taxa és inferior, (un -0,5% a Espanya i un -1,0% a Catalunya el 2020), i que tot i que la tendència sigui a que augmentarà a mesura que es consolidi la recuperació econòmica, el propi Banc Central Europeu xifra en un 2% l'objectiu màxim d'inflació i comença a portar termes polítiques més restrictives, i per tant difícilment se superarà.

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.

---

<sup>2</sup> 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 imputades temporalment a l'exercici al que han estat devengades i hagin estat aplicades comptablement a les finalitats a les que realment responen.

<sup>3</sup> 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 de les despeses**

- . Capítol 1 : Personal
- . Capítol 2 : Compra de bens 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.

Els capítols 6 i 7 fan referència a les inversions, i seran a curt termini els més afectats pel desenvolupament dels nous sectors urbanístics. A més llarg termini, l'increment de població i d'habitatges acabarà incidint en les despeses corrents (personals, provisió de serveis...).

### **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

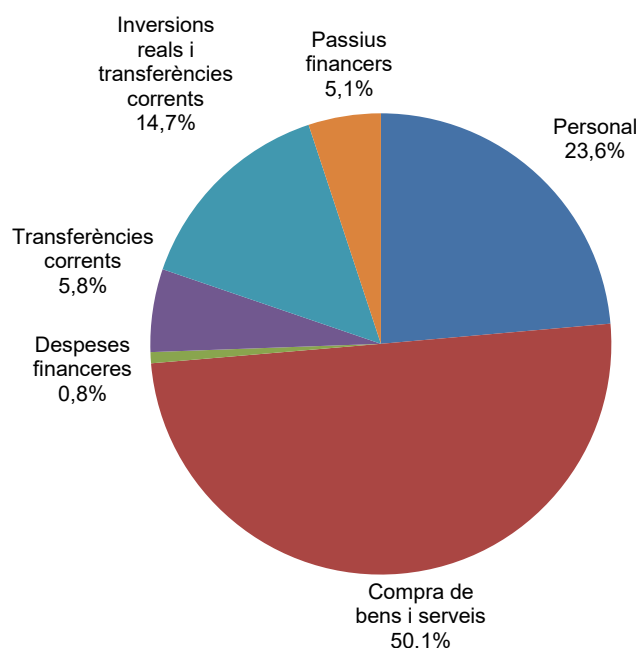
Pel que fa als ingressos, la inversió derivada del nou planejament es pot finançar amb ingressos corrents (estalvi), venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o a través de petició de crèdits (capítol 9). D'altra banda, un cop els nous sectors estiguin en marxa i augmenti la població afectarà 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'habitants<sup>4</sup>.

### Despeses de l'ajuntament de Verges

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2020 es va tancar amb unes despeses de 1,2 milions d'euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que van ser especialment importants l'any 2016 .

#### Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2016-20



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Si es consideren globalment les xifres del període 2016-20, un 80,3% del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dona, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera - interessos i amortització dels crèdits vius- i transferències corrents). El 19,7% restant correspon a les despeses de capital, és a dir a la inversió, partida que té un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment.

<sup>4</sup> 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.



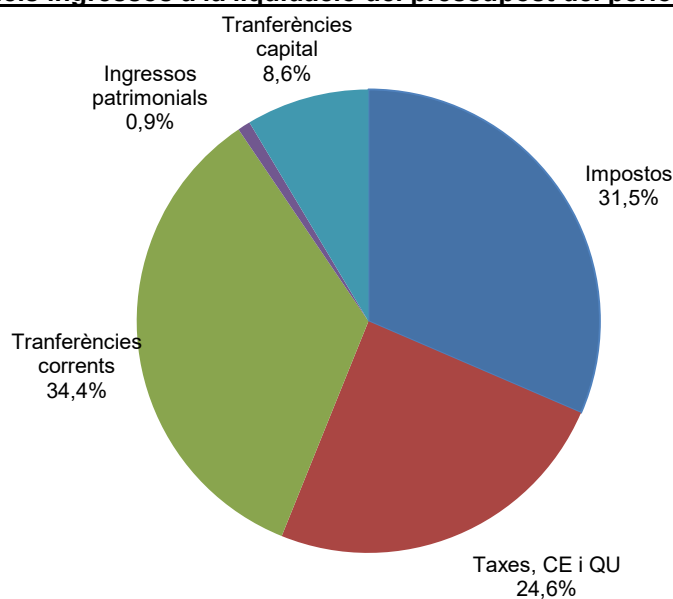
Un 50,1% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 23,6% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 5,8%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 0,8% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 14,7% de la despesa total.

En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 1.056 euros per habitant, una xifra molt elevada si es compara amb els municipis de la seva dimensió

### **Ingressos de l'ajuntament de Verges**

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost de 2020 els situava en gairebé 1,2 milions d'euros.

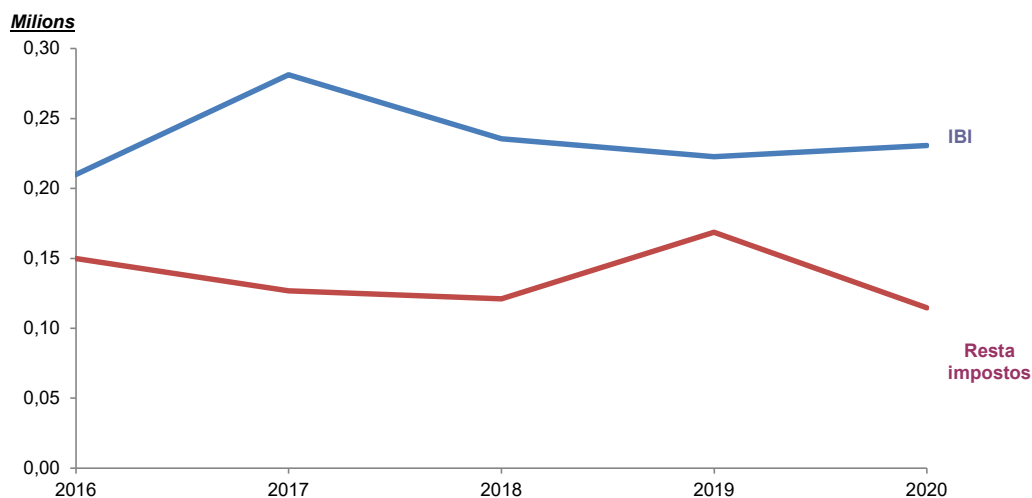
#### **Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2016-20**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2016-20 poden significar un 31,5% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2020 va representar un 66,8% de la recaptació impositiva total. Aquest percentatge ha anat variant des de 2016, essent l'any 2017 el de la recaptació més alta (68,9%).

### Evolució de la recaptació per impostos 2016-20



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització, van aportar un 24,6% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un 34,4%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals. Els ingressos patrimonials van significar un 0,9% dels ingressos totals.

### **Compte financer**

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2016-20 es resumeix en el compte financer, què mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

Les dades de Verges pel període analitzat mostren un estalvi net i un autofinançament positiu, el que permet disposar de recursos per invertir. Tot i així, el volum d'inversió que s'ha portat a terme així com els temes de tresoreria i el ritme de cobraments i pagaments ha fet que el resultat final del compte financer sigui deficitari i sigui necessari recórrer al crèdit extern per finançar algunes actuacions.

**Compte financer de l'ajuntament de Verges**  
(mitjana anual 2016-20)

	<i>Mitjana anual 2016-2020</i>
1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	1.080.841
2. Despeses corrents	994.072
<b>3. ESTALVI BRUT (1-2)</b>	<b>86.768</b>
4. Despeses capital financeres	62.802
<b>5. ESTALVI NET (3-4)</b>	<b>23.966</b>
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	101.604
8. Alienació d'inversions	0
<b>9. Ingressos de capital no financers (6+7+8)</b>	<b>101.604</b>
<b>10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)</b>	<b>125.570</b>
11. Inversions	181.725
12. Transferències de capital	0
<b>13. Despeses de capital no financeres (11+12)</b>	<b>181.725</b>
<b>14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT</b>	<b>-56.154</b>
15. Variació d'actius financers	0
16. Endeutament	0
17. Saldo financer (15+16)	0
<b>18. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (14+17)</b>	<b>-56.154</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT.

El nivell d'endeutament (deute viu sobre ingressos corrents liquidats), segons xifres de Municat, se situa actualment al voltant 11,51%, havent experimentat en els darrers anys un important descens (el 2015 era del 37,13%, i que va anar disminuint, 29,23% el 2016, 22,13% el 2017, 18,32% el 2018).

**Evolució del deute viu a Verges el darrer sexenni**

*(Milers €)*

2011	573
2012	547
2013	522
2014	435
2015	374
2016	310
2017	248
2018	186
2019	124

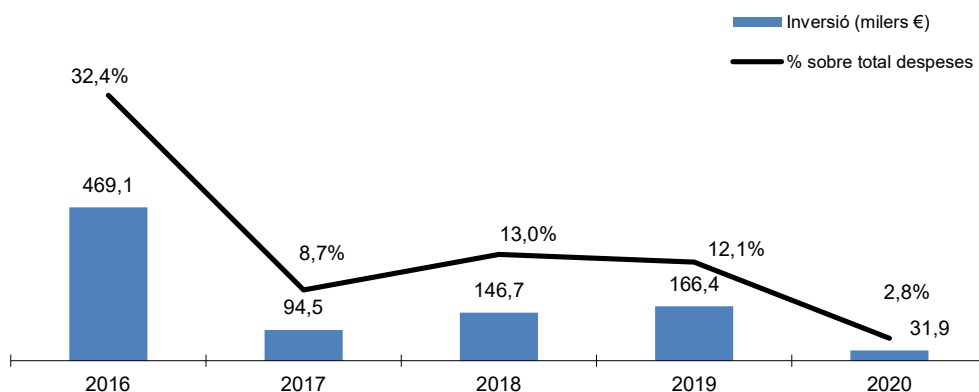
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la base de dades XIFRA de la Diputació de Girona.

Cal tenir en compte l'esforç que ha fet l'ajuntament en el sanejament dels comptes municipals en els darrers exercicis.

### **Evolució de la inversió**

Entre el 2016 i el 2020 la inversió ha significat de mitjana un 14,7% de les despeses totals del municipi, amb un gran esforç inversor especialment el 2016 on el percentatge va ser del 32,4%.

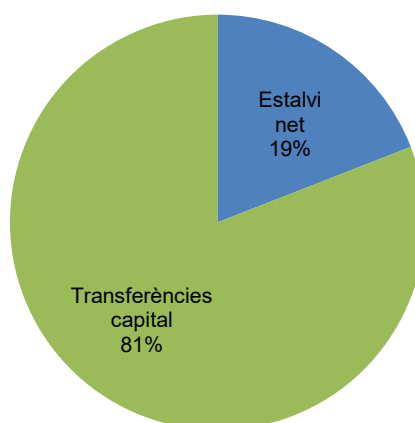
#### **Evolució de la inversió municipal a Verges**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Municat

Aquest esforç inversor s'ha finançat bàsicament amb préstecs, però també amb una utilització de taxes i preus públics, transferències de capital procedents d'altres administracions, i l'ús de l'estalvi net. Cal tenir en compte que entre el 2016 i el 2020, l'estalvi net de l'ajuntament de Verges (119.830 €), ha representat un 2,22% dels ingressos corrents.

#### **Finançament de la inversió municipal a Verges en el període 2016-20**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

És dins d'aquest context financer en què es planteja l'elaboració del POUM. El seu finançament vindrà bàsicament a través del recursos propis i de la capacitat d'endeutament del municipi d'acord amb els límits legals.

# AGENDA

## Actuacions previstes

Tal com estableix la Llei d'urbanisme, el POUM ha de determinar l'agenda o pla d'etapes de cada una de les actuacions que prevegi. En el cas de Verges, es preveu una programació en dos sexennis.

El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes i la seva programació, segons estiguin inclosos en el primer o en el segon sexenni.

S'ha tingut en compte les actuacions d'urbanització, d'infraestructures, equipaments i serveis, tant les que necessiten una intervenció pública, com aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

### **Actuacions previstes en el programa econòmic-financer del POUM**

(euros)

	<b><u>Finançament</u></b>	<b><u>Inversió a través del pressupost</u></b>	<b><u>Programació (sexenni)</u></b>
<b>Adquisició de sòl per a Espais Lliures</b>			
Hortes	Ajuntament	276.750,00	1r i 2n sexenni
<b>Inversions públiques en espais existents</b>			
Inversió pública en PMU c/Ponent	Ajuntament	80.000,00	1r i 2n sexenni
Arranjament espais aparcament nucli antic	Ajuntament	100.000,00	1r i 2n sexenni
Recuperació Muralla i Nucli històric	Departament cultura Generalitat	200.000,00	1r sexenni
<b>Inversions privades</b>			
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Privat	-	1r sexenni
PAU 7 C/Ter	Privat	-	1r sexenni
PAU 9 Industrial Nord	Privat	-	1r sexenni
PAU 10 c/ dels Valls	Privat	-	2n sexenni
PMU C/ Ponent	Privat	-	1r i 2n sexenni
<b>Sectors que generen ingressos</b>			
PAU 1 Industrial C/ del Pedró	Privat	-	1r sexenni
PAU 2 C/ Girona	Privat	-	2n sexenni
PAU 3 C/ de la Pau 1	Privat	-	2n sexenni
PAU 4 Sala de festes (disc)	Privat	-	2n sexenni
PAU 5 C/ de la Pau 2	Privat	-	2n sexenni
PAU 8 Rec de l'estany	Privat	-	1r sexenni
SUD 1 Mas Nou	Privat	-	1r i 2n sexenni
SUD 2 Camí del Puig	Privat	-	2n sexenni

Font: POUM Verges

Un total de 457 mil euros seran assumits directament per l'ajuntament, mentre altres 200 mil euros en inversions públiques seran finançades pel Departament de Cultura de la Generalitat. Per tant, el fet que aquestes inversions es considerin dins del pressupost municipal no vol dir que siguin una càrrega addicional per l'ajuntament.

L'increment d'habitatges i de població que comportarà el POUM farà necessari assumir una sèrie d'inversions en el camp dels subministraments, però també implicaran un augment del nombre de beneficiaris i dels ingressos de les companyies que presten els serveis.

El més habitual en aquests casos, és que les inversions en quant a subministrament en alta, que són parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis dels contractes concessionals, d'acord amb el que permet la legislació vigent<sup>5</sup>.

D'altra banda, hi ha un sèrie d'actuacions en matèria de subministrament d'aigua i electricitat, que corren a càrrec de companyies privades en règim de concessió. Per tant, les inversions que hauria d'assumir l'ajuntament dins del POUM serien algunes relacionades amb les infraestructures viàries de caràcter general.

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.

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

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM de Verges per part de l'ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori<sup>6</sup>, que s'estimen en uns 457 mil euros. La resta, com s'ha dit abans, l'assumeixen els agents privats que impulsen els diferents àmbits d'actuació, o altres administracions que tenen responsabilitats en els diversos temes i serveis.

---

<sup>5</sup> Aquesta reflexió fa referència a les inversions de subministrament en alta, així com els col·lectors i altres obres d'abastament general, ja que el subministrament en baixa el suporten els respectius àmbits de planejament.

<sup>6</sup> 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.

Un segon factor a considerar és que, tal com mostra el quadre adjunt, les operacions previstes en el POUM també generen ingressos pel municipi, degut a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic definit a la normativa, com és el de les operacions dels sectors PAU 1 Industrial c/ del Pedró, PAU 2 c/Girona, PAU 3 c/de la Pau1, PAU 4 Sala de festes (disc), PAU 5 c/de la Pau 2 i PAU 8 Rec de l'Estany . Als sectors SUD 1 Mas Nou i SUD 2 Camí del Puig, la cessió és del 15%. S'estima que aquestes actuacions poden generar més de 556 mil euros al llarg dels anys de desenvolupament del POUM.

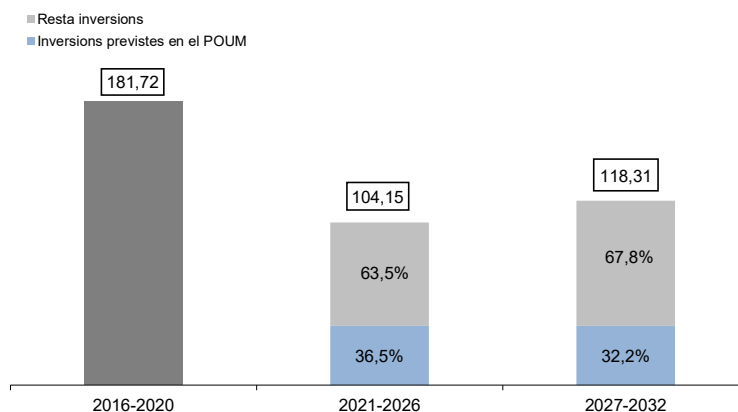
**Una estimació dels ingressos municipals derivats del POUM de la cessió de l'aprofitament urbanístic**

	<u>Destí</u>	<u>Cessió Ajuntament (€)</u>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	Industrial	65.796,90
PAU 2 C/Girona	Habitatges aïllats	16.247,63
PAU 3 C/ de la Pau 1	Habitatges aïllats	17.242,11
PAU 4 Sala de festes (disc)	Equipaments +habitatges aïllats	86.927,95
PAU 5 C/ de la Pau 2	Habitatges filera	20.966,51
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Serveis	-
PAU 7 C/Ter	Habitatges aïllats	-
PAU 8 Rec de l'estany	Habitatges aïllats	16.045,40
PAU 9 Industrial Nord	Industrial	-
PAU 10 C/ dels Valls	Habitatges aïllats	-
PMU C/Ponent	Urbà tradicional	-
SUD 1 Mas Nou	Urbanitzable residencial	151.525,14
SUD 2 Camí del Puig	Urbanitzable industrial	181.689,73
SUND	----	-

Font: POUM Verges

Val a dir que la materialització monetària de les cessions i la seva utilització dependrà de la política municipal i de l'ús que se'n faci d'aquest sòl, però sí que posa en relleu el potencial d'ingressos del POUM per a les arques municipals.

**Previsions d'inversió de l'ajuntament de Verges**  
(Milers d'euros corrents anuals)



Font: Programa econòmic-financer.

Atès que l'horitzó que es planteja en aquest document és de dos sexennis, estem parlant d'una inversió de 111 mil euros anuals de mitjana (inclouen tant les inversions del POUM com la resta d'inversions).

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, perquè ha de resoldre les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc. A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar que aquesta inversió representa, de mitjana, al voltant del 5,6 % de les despeses corrents no financeres<sup>7</sup>. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost de Verges, a l'horitzó 2032.

Pel que fa a la periodificació, el desenvolupament d'aquestes actuacions anirà vinculat a la realització de les actuacions residencials que es portin a terme. Per tant, s'ha utilitzat una distribució similar, en dos sexennis.

És sobre aquestes xifres d'inversió i d'ingressos sobre les que es basa l'anàlisi de viabilitat del POUM. Per elaborar-lo, cal fer una previsió dels ingressos i despeses corrents, per tal de veure si permeten finançar aquest volum inversor.

---

<sup>7</sup> Aquest xifra és compatible amb la que s'obté amb altres ingressos corrents municipis com Blanes, Calella, Caldes de Montbui, Sant Sadurní d'Anoia o Vic, obtinguts de les 'avaluacions econòmica financera del planejament d'aquests municipis.



# PROGRAMA ECONÒMIC FINANCER

## Bases de la previsió

El nou planejament comporta tota una sèrie d'inversions que hauran de ser assumides per la hisenda municipal. Per tant, cal veure si el programa d'actuacions pot portar-se a terme sense que això signifiqui una hipoteca excessiva pel sector públic local o, en el seu cas, quines exigències comporta, bàsicament en matèria de ingressos.

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2032 que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

Una anàlisi com aquesta precisa dades sobre el futur del municipi, bàsicament en termes de població i habitatge. S'han utilitzat les previsions referents al nombre d'habitatges efectuades en la "memòria social" que forma part de la revisió del planejament, i que se sintetitzen en el quadre següent.

### Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer

<i>Magnituds</i>	<i>2020</i>	<i>Horitzó 2026</i>	<i>Horitzó 2032</i>
Població	1.169	1.325	1.500
Creixement anual	1,7%*	2,1%	2,1%
Habitatges Principals	14.000	510	560
Parc total d'habitatges	660	720	790
Creixement anual renda per càpita	1,4%**	1,5%	2,5%

\* Període 2016-2020

\*\* Període 2011-2018

Font: Elaboració pròpia.

Per elaborar el model financer sobre l'evolució dels ingressos i les despeses municipals cal fer una sèrie d'hipòtesis sobre l'actuació futura de l'ajuntament en aquests temes. S'ha optat per definir un sol escenari, basat en hipòtesis continuïstes que es comenten en els apartats posteriors.

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2019 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest crèdit com a crèdit a finançar a 10 anys, tot

igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys, és a dir, igualant la taxa de descompte a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 1,75%<sup>8</sup>. La càrrega financera pressupostada per al 2021, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és d'uns 14,9 milions, per tant se situa en un 1,2% dels ingressos corrents, un percentatge considerable però assumible, que a més s'ha reduït respecte als darrers anys.

### Ingressos derivats del planejament

Les cessions obligatòries, procedents dels nous desenvolupaments, s'han valorat en uns 556 mil euros.

<u>Ingressos potencials de les cessions de sòl</u>		<u>Cessió</u>
	<u>Destí</u>	<u>Ajuntament (€)</u>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	Industrial	65.796,90
PAU 2 C/Girona	Habitatges aïllats	16.247,63
PAU 3 C/ de la Pau 1	Habitatges aïllats	17.242,11
PAU 4 Sala de festes (disc)	Equipaments +habitatges aïllats	86.927,95
PAU 5 C/ de la Pau 2	Habitatges filera	20.966,51
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Serveis	-
PAU 7 C/Ter	Habitatges aïllats	-
PAU 8 Rec de l'estany	Habitatges aïllats	16.045,40
PAU 9 Industrial Nord	Industrial	-
PAU 10 C/ dels Valls	Habitatges aïllats	-
PMU C/Ponent	Urbà tradicional	-
SUD 1 Mas Nou	Urbanitzable residencial	151.525,14
SUD 2 Camí del Puig	Urbanitzable industrial	181.689,73
SUND	---	-

Font: Elaboració pròpia a partir del POUM i del programa econòmic-financer.

### Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses

Pel que fa als **ingressos**, s'ha distingit entre les diferents figures impositives i les taxes, i per cada una d'elles s'ha elaborat una hipòtesi específica.

Així, en el **cas de l'IBI urbà**, s'ha pres com a referència el parc residencial existent cada any al municipi, implica que el valor dels nous habitatges serà similar al dels actuals (en termes reals), i que no es modifiquen els tipus impositius. Es tracta d'una hipòtesi continuista i moderada.

<sup>8</sup> El tipus de l'1,507 utilitzat s'ha calculat a partir de l'Euribor de maig de 2021 més el diferencial mig de les hipoteques, que el Banc Central Europeu (BCE) situa per Espanya en un 1,026%.

Pel que fa a les **taxes i preus públics**, s'ha fet una previsió de la recaptació en base a l'augment de la població. Aquest fet pressuposa que els costos pels residents dels diferents serveis es mantindran constants en termes reals. Les economies d'escala que es puguin produir en la prestació de serveis quedaran compensades pels augments de qualitat que s'ofereixin. Aquest supòsit s'ha utilitzat també en el cas de **transferències procedents** d'altres administracions, atès que aquest és el criteri que s'utilitza habitual. Igualment la població s'ha fet servir de referència en **l'impost de matriculació de vehicles**.

Finalment, en el cas de **l'impost sobre construccions i també en les plusvàlues** la base de càlcul ha estat la construcció d'habitatges, amb una estimació molt inferior a la que s'ha produït en els darrers anys, com a conseqüència de la crisi immobiliària. Com a xifres de referència s'han utilitzat les previsions del parc residencial que es recullen en les previsions socioeconòmiques i en la memòria social del planejament de Verges.

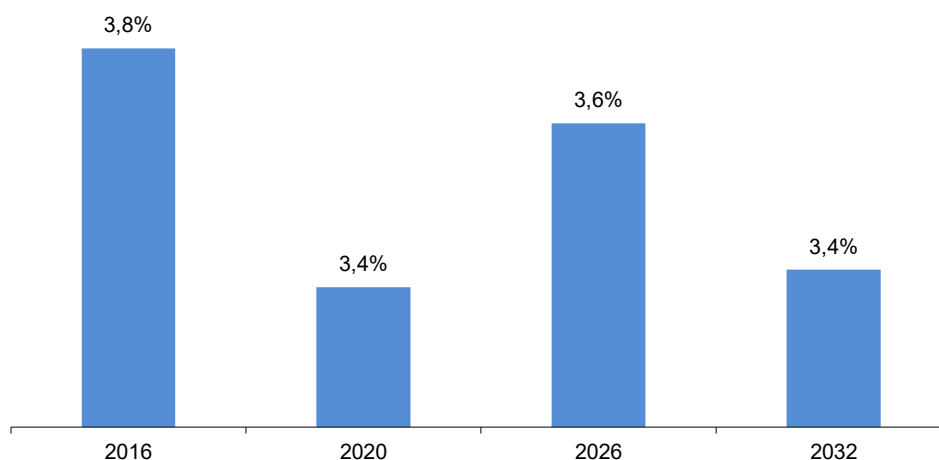
La hipòtesis implícita d'aquestes estimacions és el manteniment dels tipus impositius, el que comporta que la recaptació augmenti en funció del creixement de la població i el parc residencial.

En el darrer quinquenni, el creixement de la renda ha estat del 1,5% anual. En aquest model s'ha previst que la renda per càpita es mantindrà constant en termes reals en aquest 1,5% de mitjana, en el període 2021-32.

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal es mantindrà constant en els propers anys, per disminuir en els anys posteriors. Actualment, la recaptació per impostos i taxes significa un 3,35% de la renda dels residents al municipi, si bé cal tenir en compte que aquesta xifra no és real, ja que inclou impostos i taxes que es cobren als no residents, bàsicament els relacionats amb l'IBI, que com s'ha vist anteriorment és la principal font d'ingressos impositius.

Segons les hipòtesis considerades anteriorment, aquest percentatge augmentaria lleugerament fins al 2,38% el 2032, és dir, un augment de la pressió fiscal municipal del 0,9%.

**Una estimació de l'evolució de la pressió fiscal**  
(Impostos i taxes sobre el nivell de renda en %)



Font: Programa Econòmic-Financer

Cal tenir en compte la hipòtesi conservadora **en el sentit que la dinàmica de la recaptació impositiva que s'ha considerat depèn de l'evolució de la població i dels habitatges en termes absoluts i no té en compte els efectes de l'increment de la renda de la població**. Es tracta, per tant, d'una hipòtesi de mínims, ja que el seu objectiu és validar la viabilitat financera del POUM, i mostrar que l'ajuntament tindrà, en els propers anys, un important marge d'actuació pel que fa a instruments fiscals.

Pel que fa a les **despeses**, s'han utilitzat novament els dos criteris: augment de població i del nombre d'habitatges. Aquest darrer concepte és el més adient pel que fa a la **despesa en bens i serveis**, ja que una bona part dels nous serveis es donen tant a residents censats com a aquells que tenen una segona residència.

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció dels crèdits vius existents cada un dels anys de la previsió<sup>9</sup> i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2020.

---

<sup>9</sup> S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 12 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.

## Viabilitat financera

L'aplicació de les hipòtesis anteriors defineixen un marc pressupostari pels propers anys que es resumeix en el quadre següent, on es compara la situació recent amb la prospectiva pressupostària obtinguda, que s'ha dividit en sexennis.

### Previsions del Compte financer de l'ajuntament de Verges

(Mitjana anual del període en euros corrents)

	<u>2012-2016</u>	<u>2017-22</u>	<u>2023-28</u>
1. Ingressos corrents	1.080.841	1.407.313	1.727.698
2. Despeses corrents	994.072	1.181.286	1.431.653
3. ESTALVI CORRENT (1-2)	86.768	226.027	296.045
4. Despeses capital financeres	62.802	12.361	4.721
5. ESTALVI CORRENT MINORAT AMB AMORTITZACIONS FINANCERES (3-4)	23.966	213.666	291.324
6 Transferències de capital	101.604	0	0
7. Alienació d'inversions	0	0	0
8. INGRESSOS DE CAPITAL NO FINANCERS (6+7)	101.604	0	0
9. AUTOFINANÇAMENT (5+8)	125.570	213.666	291.324
10. Inversions	181.725	85.880	115.756
11. Transferències de capital	0	0	0
12. DESPESES DE CAPITAL NO FINANCERES (10+11)	181.725	85.880	115.756
13. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT (8-12)	-56.154	127.786	175.568
14. Variació d'actius financers	0	0	0
15. Endeutament	0	0	0
16. SALDO FINANCER (14+15)	0	0	0
17. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (13+17)	-56.154	127.786	175.568

Font: Programa econòmic financer.

Com es pot observar, en tot moment l'ajuntament té un estalvi corrent suficientment gran com per garantir que es puguin abordar les inversions del POUM sense posar en perill l'estabilitat financera del municipi.

Aquesta perspectiva neix de la bona situació actual. Com hem vist en l'apartat anterior, Verges és un municipi poc endeutat, amb una càrrega financera baixa, i un important estalvi net. Sobre aquesta base, es pot suportar una política inversora com la que planteja el POUM.

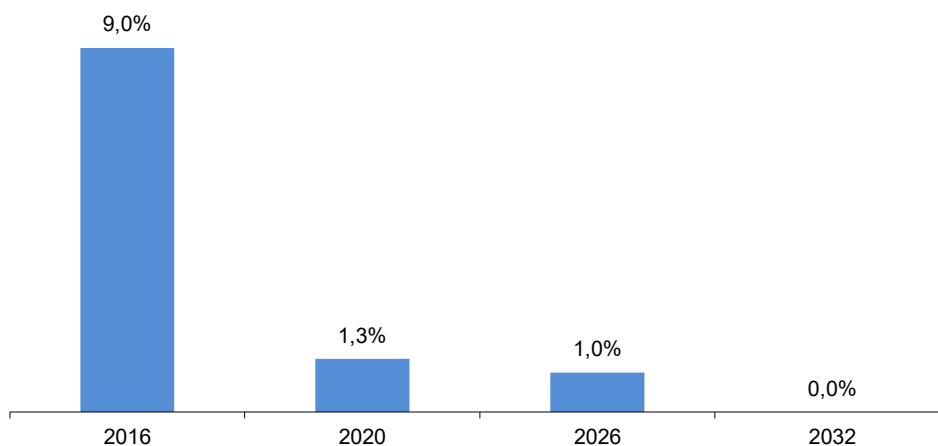
La llei d'estabilitat pressupostària ha restringit la possibilitat d'endeutament de les administracions locals. Per tant, en aquesta previsió es té en compte que no augmenti l'endeutament en valors absoluts. Per tant, a mesura que la població creix i el pressupost augmenta, la càrrega financera disminueix.

Tot i aquestes limitacions, la periodificació de les inversions que incorpora el POUM permet portar-les a terme complint aquestes condicions d'endeutament i càrrega financera.

En el primer sexenni es podrien fer les inversions previstes al POUM, és a dir 38.000 euros anuals, als qual s'han d'afegir uns altres 61.000 euros anual en concepte d'inversions fora de planejament i transferències de capital.

A més, la venda de patrimoni de sòl proporciona a l'ajuntament uns recursos addicionals, que li dona una posició favorable per executar aquest pla d'inversions. Tot i que, com s'ha comentat anteriorment, s'ha fet una previsió conservadora tant pel preu de venda de les cessions com en la seva periodificació, la materialització d'aquestes cessions aporta prou recursos com per finançar el programa d'inversions i, a més, reduir de manera substancial l'endeutament<sup>10</sup>.

**Previsió de la càrrega financera de l'ajuntament de Verges per al primer sexenni**  
(interessos i devolucions de capital sobre ingressos corrents en %)



Font: Programa econòmic-financer.

D'acord amb el model, es reduirà la càrrega financera de manera continuada. **Es tracta, per tant, d'un pla d'inversions assumible financerament per l'ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària, tot i que el Pla dona un impuls a la modernització del capital públic d'infraestructures i serveis del municipi de Verges.**

<sup>10</sup> Pel que fa a les necessitats creditícies, el model només té en compte els increments de saldos anuals, és a dir, no s'han considerat els crèdits a curt termini que es puguin haver de demanar per temes de tresoreria i que implicarà un cert nivell d'endeutament i de càrrega financera, però que en cap moment desvirtua les resultats de l'informe.

# INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÓMICA

## 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 els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats.

L'informe de sostenibilitat se circumscriu a ingressos i despeses corrents, ja que tot el tema de la inversió s'ha tractat en l'apartat anterior.

La revisió del planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi de Verges. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials, que implicaran un increment del nombre d'habitatges i de residents, i d'àrees d'activitats econòmica (hotelera, industrial, comercial...) que derivaran en la creació de llocs de treball i de riquesa pel municipi. Per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi<sup>11</sup>.

### Previsió de sostre residencial programat

	<u>Total</u>	<u>Lliure</u>	<u>HPO</u>
PAU 2 C/ Girona	742	742	0
PAU 3 C/ de la Pau 1	788	788	0
PAU 4 Sala de festes (disc)	3.627	2.539	1.088
PAU 5 C/ de la Pau 2	958	958	0
PAU 8 Rec de l'estany	733	733	0
PAU 10 c/ dels Valls	540	540	0
SUD 1 Mas Nou	<u>10.624</u>	<u>7.118</u>	<u>3.506</u>
<b>TOTAL</b>	<b>18.013</b>	<b>13.419</b>	<b>4.594</b>

Font: Elaboració pròpia

El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 18.013 m<sup>2</sup> de sostre residencial (que permeten la construcció d'uns 132 habitatges) i que, juntament amb el procés de transformació de segona a primera residència, possibiliten un augment de població fins assolir una xifra aproximada de 1.500 habitants, l'any 2032.

---

<sup>11</sup> 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.

Pel que fa a la recaptació s'han tingut en compte la seva incidència en els següents impostos i taxes:

- 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, els nous desenvolupaments comporten un increment de població, d'habitatges i d'equipaments, el que també té incidència en els costos dels serveis que haurà d'assumir l'ajuntament. A més, també tindrà efectes indirectes, ja que la necessitat de gestionar aquest augment de serveis incidirà per exemple en la dimensió de les plantilles i per tant en les despeses de personal.

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

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

### **Ingressos corrents que aporta el POUM**

**Impost sobre bens 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 efectes. 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.

En els darrers anys aquest impost ha significat entre el 58 i el 69% dels impostos totals que cobra el municipi. La recaptació procedeix majoritàriament de l'IBI urbà, ja que l'IBI rústic aporta un 10,8% de la recaptació d'aquest impost.

Per fer la previsió a l'anàlisi de sostenibilitat, s'ha de considerar la situació un cop ja en funcionament tot el planejament, i per fer-ho s'ha tingut en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament.

S'ha fet el supòsit que es mantenen els tipus impositius, i que el valor cadastral de les noves edificacions també serà el mateix que el de les ja existents. S'ha aplicat una inflació del 1,5% com element per actualitzar les quotes. Es tracta de dues hipòtesis força conservadores.

En base al parc actual d'habitatge i el volum previst en el nou planejament, es pot estimar que al voltant del 12% de la recaptació total d'aquest impost al llarg del període 2021-2032 procedirà dels nous sectors desenvolupats, el que vol dir que en termes absoluts representa al voltant de **35.000 d'euros anuals de mitjana** addicionals. Òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que s'ha comentat, es tracta d'una mitjana del període que anirà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

La **resta d'impostos** representa actualment un 33,2% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles i per tant de l'augment de població, mentre que l' **IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions, i com s'ha esmentat en l'apartat anterior la seva recaptació baixarà a curt termini.

Finalment l'**IAE (impost activitats econòmiques)**, tot i que el POUM preveu un gran augment de les zones d'activitat econòmica, la recaptació està condicionada pel tipus d'empresa que s'instal·li ja que només el paguen les empreses que facturin més d'1 milió d'euros.

La previsió per la resta d'impostos s'ha fet en funció del nombre d'habitatges. Tot plegat s'estima que, el POUM aportarà al voltant de **197.000 euros anuals** de mitjana, el que representa un 72,4% de la recaptació total d'aquests impostos a Verges.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada persona és el mateix independentment que visqui en una zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, el nou planejament aportarà ingressos en funció de l'augment de residents. Amb la hipòtesi que les taxes s'incrementaran el mateix que la inflació, s'obté que els ingressos aportats pel POUM seran del **54.500 euros anuals**, al voltant d'un 70% de la recaptació total de les taxes.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del nombre de residents. 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, es pot estimar que el POUM aportarà uns ingressos per aquest concepte de **57.000 euros anuals**.

Si es tenen en compte aquestes xifres, els ingressos que aportarà el POUM provindran en un 61,1% dels impostos, en un 15,1% de les taxes i en un 23,8% de les transferències, percentatges similars als del pressupost actual de Verges.

### **Despeses corrents a les que obliga el POUM**

La posada en marxa del nou planejament implica que l'ajuntament s'ha de fer càrrec dels serveis i el manteniment pels nous residents i les noves àrees. Tot això implicarà un increment de les despeses.

Aquests nous serveis a més incidiran en temes com el personal, ja que l'ajuntament s'haurà d'adequar a la nova dimensió dels serveis que presta.

S'ha mantingut la despesa per habitant al mateix nivell que l'actual en termes constants (amb un increment del 1,5% en valors corrents degut a la inflació), i s'han aplicat aquests criteris a les noves zones dissenyades pel POUM.

El resultat és que les despeses corrents s'incrementarien en més **56.000 euros anuals** de mitjana pel que fa a personal, la compra de bens i serveis, **403.000 euros anuals**, i **8.000 euros** en transferències corrents.

Es lògic pensar que degut a aquest augment de població es produiran economies d'escala que abarateixi el cost dels serveis per càpita, però això quedarà compensat, i de

fer així ha passat en els darrers anys, per un augment de la qualitat dels serveis. D'altra banda, tot nou servei beneficiarà tant a les àrees consolidades com a les noves zones definides pel POUM, per tant caldria buscar formes de finançament adequades.

**Balanc d'ingressos i despeses corrents motivats pel nou planejament 2032**

<i>Ingressos</i>	<i>€ anuals</i>	<i>Despeses</i>	<i>€ anuals</i>
-----	-----	-----	-----
IBI	63.500		
ICIO	116.500		
Resta impostos	118.000	Personal	55.500
Taxes	73.500	Compra bens i serveis	403.000
Transferències	116.000	Transferències	8.000
	-----		-----
<b>Total ingressos</b>	<b>487.500</b>	<b>Total despeses</b>	<b>466.500</b>

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta generant un estalvi net que se situa en un 4,4% dels ingressos. Es pot concloure per tant que el POUM es **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència.

# UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

## Objectius i actuacions considerades

L'objectiu d'aquest apartat és fer una aproximació global, que tingui en compte de manera genèrica, els preus i costos associats al procés de promoció urbanística de cada sector previst al planejament. I, en funció d'aquestes dades, valorar si és viable portar a terme la promoció d'aquest sòl. Insistir en que l'anàlisi es fa sense atendre a condicions particulars, ja que no es tracta de fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors, sinó de la seva viabilitat en unes condicions estàndards.

### Sectors urbanístics previstos al POUM de Verges

	<u>Destí</u>	<u>m<sup>2</sup> sòl</u>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	Industrial	3.215,88
PAU 2 C/Girona	Habitatges aïllats	3.802,59
PAU 3 C/ de la Pau 1	Habitatges aïllats	4.417,12
PAU 4 Sala de festes (disc)	Equipaments +habitatges aïllats	9.221,03
PAU 5 C/ de la Pau 2	Habitatges filera	2.435,10
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Serveis	1.536,41
PAU 7 C/Ter	Habitatges aïllats	1.547,33
PAU 8 Rec de l'estany	Habitatges aïllats	2.488,13
PAU 9 Industrial Nord	Industrial	2.317,26
PAU 10 C/ dels Valls	Habitatges aïllats	1.324,04
PMU C/Ponent	Urbà tradicional	4.002,52
SUD 1 Mas Nou	Urbanitzable residencial	42.495,43
SUD 2 Camí del Puig	Urbanitzable industrial	15.069,50
SUND	----	21.789,29

Font: Memòria del POUM de Verges

Les actuacions considerades s'agrupen en tres tipologies: Polígons d'Actuació

Urbanística, Plans de Millora Urbana i Sectors Urbanístics Delimitats i són les següents:

Atès tot això, l'anàlisi de viabilitat econòmica se centrarà en totes les actuacions anteriorment citada, tret del SUND.

Les característiques i paràmetres utilitzats a l'anàlisi de viabilitat de cada un d'aquests sectors s'especifiquen a continuació.

## **Polígons d'Actuació**

### **PAU.1. Industrial C/ del Pedró**

- Superfície total: 3.215,88 m<sup>2</sup>
- Usos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 4.502,23 m<sup>2</sup>,
- Costos d'urbanització estimats: 23.099 €
- Finançament: privat

### **PAU. 2. C/ Girona**

- Superfície: 3.802,59 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial Unifamiliar aïllat
- Sostre màxim edificable: 742,39 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 3
- Costos d'urbanització estimats : 118.543 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 3. C/ de la Pau 1**

- Superfície: 4.417,12 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial aïllat
- Sostre màxim edificable: 787,83 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 4 habitatges
- Costos d'urbanització estimats: 27.613 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 4. Sala de festes (disc)**

- Superfície: 9.221,03 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial Unifamiliar aïllat
- Sostre màxim edificable: 3.627,43 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges
- Costos d'urbanització estimats : 286.905 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 5 C/ de la Pau 2**

- Superfície: 2.435,10 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial cases adossades
- Sostre màxim edificable: 958,00 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 6 habitatges
- Costos d'urbanització estimats : 40.162 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 6 Camí vell de Bellcaire**

- Superfície: 1.534,41 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Serveis Comercial
- Sostre màxim edificable: 1.018,42 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 30.991 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 7 C/Ter**

- Superfície: 1.547,33 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial unifamiliar aïllat
- Sostre màxim edificable: 0 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : 66.434 €
- Finançament: Privat

### **PAU. 8 Rec de l'Estany**

- Superfície: 2.488,13 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial unifamiliar aïllat
- Sostre màxim edificable: 733,15 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 6 habitatges
- Costos d'urbanització estimats: 92.277 €.
- Finançament: Privat

### **PAU. 9 Industrial Nord**

- Superfície: 2.317,26 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 2.571,09 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats : -
- Finançament: Privat

### **PAU. 10 C/ dels Valls**

- Superfície: 1.324,04 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 540,00 m<sup>2</sup>
- Nombre màxim d'habitatges: 3 habitatges
- Costos d'urbanització estimats: ---
- Finançament: Privat

## **Sectors de Sòl Urbanitzable**

### **SUD 1 – Mas Nou**

- Superfície: 42.495,43 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Residencial
- Sostre màxim edificable: 10.623,86 m<sup>2</sup>
- Número màxim d'habitatges: 84 habitatges
- Costos d'urbanització estimats: 880.231 €
- Finançament: Privat

### **SUD 2 – Camí del Puig**

- Superfície: 15.069,50 m<sup>2</sup>
- Usos admesos: Industrial
- Sostre màxim edificable: 8.288,23 m<sup>2</sup>
- Costos d'urbanització estimats: 348.289 €
- Finançament: Privat

## **Magnituds i hipòtesis de l'operació**

Per avaluar la viabilitat de l'operació, cal tenir en compte les possibles fonts d'ingressos i de costos, així com la seva periodificació. Com tot exercici de prospectiva, el model depèn de les hipòtesis que es facin, i la seva versemblança.

S'ha definit un *Escenari Base* sobre el que s'ha calculat la viabilitat privada potencial de l'ordenació urbanística, que comporta una modificació del sostre residencial i d'activitats. La valoració de les actuacions s'ha fet tenint en compte actuacions complertes, aprofitant al màxim el nou sostre residencial o per activitats previst. No és el que passarà, previsiblement, però és la hipòtesi que millor ens permet considerar la viabilitat global del projecte.

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de cada desenvolupament previst i s'analitzen tenint en compte les dues operacions necessàries per portar a terme el projecte: l'operació de construcció, de la qual s'obté el valor del sòl urbanitzat, i la de promoció del sòl, que dona com a resultat el valor de repercussió del sol brut, abans d'urbanitzar, que és l'objectiu d'aquest procediment analític.

Com es veurà a continuació, s'ha tractat com una única operació que va des de la urbanització a la construcció del producte final. De tota manera ha estat necessari fer una estimació de la promoció immobiliària, per tal de trobar el valor del sòl urbanitzat, que és la base per calcular el valor de les cessions que es comenten posteriorment.

Com a costos de l'operació immobiliària s'han considerat els següents:

- . Costos d'urbanització
- . Cessions d'aprofitament a l'administració actuant
- . Costos de construcció dels habitatges i sostre per activitats productives
- . Costos de gestió de l'operació

Els ingressos seran:

- . Venda dels habitatges
- . Venda del sostre per a activitats productives

Tant els preus com els costos s'han mantingut constants durant la durada de l'operació. S'assumeix, doncs, la hipòtesi que costos i preus es mouran en xifres similars a la inflació, per tant, constants en termes reals.

Com es pot veure, en el cas dels ingressos de l'operació s'ha considerat l'opció de la venda, no la del lloguer. Es tracta d'una opció que facilita l'obtenció de la viabilitat global i, a més, cal tenir en compte que les operacions de lloguer que es puguin generar tindran unes condicions que estaran relacionades amb el preu de mercat dels habitatges i locals.

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de l'operació. Posteriorment, se separaran entre l'operació de construcció i la de propietat del sòl, que és la rellevant a efectes d'aquest informe

**Costos d'urbanització.** A partir de les estimacions de la Memòria del POUM i de l'annex que desenvolupa aquests costos, l'ús, les superfícies i els costos d'urbanització són els següents:

**Superfícies, ús i cost d'urbanització previst a l'anàlisi**

	<u>Destí</u>	<u>Sup.</u>	<u>(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Cost (€)</u> <u>Urbanització</u>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	Industrial	3.215,88		23.099 €
PAU 2 C/Girona	Habitatges aïllats	3.802,59		118.543 €
PAU 3 C/ de la Pau 1	Habitatges aïllats	4.417,12		27.613 €
PAU 4 Sala de festes (disc)	Equipaments +habitatges aïllats	9.221,03		286.905 €
PAU 5 C/ de la Pau 2	Habitatges filera	2.435,10		40.162 €
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Serveis	1.536,41		30.991 €
PAU 7 C/Ter	Habitatges aïllats	1.547,33		66.434 €
PAU 8 Rec de l'Estany	Habitatges aïllats	2.488,13		92.277 €
PAU 9 Industrial Nord	Industrial	2.317,26		---
PAU 10 C/ dels Valls	Habitatges aïllats	1.324,04		---
PMU C/Ponent	Urbà tradicional	4.002,52		89.107 €
SUD 1 Mas Nou	Urbanitzable residencial	42.495,43		880.231 €
SUD 2 Camí del Puig	Urbanitzable industrial	15.069,50		348.289 €
SUND	---	21.789,29		2.003.652 €

Font: Memòria del POUM de Verges i annex

**Costos de gestió de l'operació de sòl.** Una operació d'aquestes característiques precisa una capacitat de gestió que, en base al que s'ha observat en altres actuacions, s'ha considerat que representa un cost addicional equivalent a un 15% del total dels costos de l'operació.<sup>12</sup>

**Cessions.** La normativa preveu unes cessions obligatòries a l'administració actuant, en sòl urbanitzat o en el seu valor, que han de ser cobertes per l'operació. Per tant, els ingressos per la venda de sòl han de cobrir aquestes cessions, mentre que els costos correspondran al 100% de la urbanització.

<sup>12</sup> Es una xifra que s'ha utilitzat en treballs realitzats per Incasol i per Adigsa.

S'ha definit un model que, a partir del preu del producte construït i dels costos de construcció, obté el valor del sòl urbanitzat. En base a aquest valor, el valor en € d'aquestes cessions és el següent:

### Valors de les cessions previstes

	<u>Destí</u>	<u>Cessió Ajuntament (€)</u>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	Industrial	65.796,90
PAU 2 C/Girona	Habitatges aïllats	16.247,63
PAU 3 C/ de la Pau 1	Habitatges aïllats	17.242,11
PAU 4 Sala de festes (disc)	Equipaments +habitatges aïllats	86.927,95
PAU 5 C/ de la Pau 2	Habitatges filera	20.966,51
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	Serveis	-
PAU 7 C/Ter	Habitatges aïllats	-
PAU 8 Rec de l'estany	Habitatges aïllats	16.045,40
PAU 9 Industrial Nord	Industrial	-
PAU 10 C/ dels Valls	Habitatges aïllats	-
PMU C/Ponent	Urbà tradicional	-
SUD 1 Mas Nou	Urbanitzable residencial	151.525,14
SUD 2 Camí del Puig	Urbanitzable industrial	181.689,73
SUND	----	-

Font: Elaboració pròpia

**Costos de construcció dels diferents productes a edificar.** La valoració dels costos de construcció dels productes immobiliaris previstos s'ha elaborat a partir de les dades que utilitza l'Agència Tributària de Catalunya per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya . Aquests valors incorporen el cost d'execució material, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

A partir d'un mòdul unitari  $M=840 \text{ €/m}^2$ , el 2021, que expressa el cost/m<sup>2</sup> d'un edifici residencial de categoria mitjana, aplica dos coeficients que permeten diferenciar valors per tipologies d'usos i qualitats de les construccions. Tant el mòdul com aquests coeficients s'han elaborat a partir de l'anàlisi de diferents estudis tècnics especialitzats: la revista EMEDOS, el BEC i CONSTRUC, així com els preus de referència de visats del COAC, de l'ITEC i altres, tal i com s'explica amb detall en annex.



### Sostre per usos considerats a l'anàlisi de viabilitat (en m<sup>2</sup>)

	<u>RESIDENCIAL</u>			<u>NO RESIDENCIAL</u>
	<u>Total</u>	<u>Lliure</u>	<u>HPO</u>	<u>Industrial</u>
PAU 1 Industrial C/ del Pedró	0	0	0	4.502,23
PAU 2 C/ Girona	742,39	742,39	0,00	0,00
PAU 3 C/ de la Pau 1	1.876,05	787,83	1.088,23	0,00
PAU 4 Sala de festes (disc)	2.539,20	2.539,20	0,00	0,00
PAU 5 C/ de la Pau 2	958,00	958,00	0,00	0,00
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	0,00	0,00	0,00	1.018,42
PAU 8 Rec de l'Estany	733,15	733,15	0,00	0,00
PAU 9 Industrial Nord	0,00	0,00	0,00	2.571,09
PAU 10 c/ dels Valls	540,00	540,00	0,00	0,00
SUD 1 Mas Nou	10.623,86	7.117,98	3.505,87	0,00
SUD 2 Camí del Puig	0,00	0,00	0,00	8.288,23
<b>TOTAL</b>	<b>18.012,64</b>	<b>13.418,54</b>	<b>4.594,10</b>	<b>16.379,96</b>

Font: Elaboració pròpia

Pel càlcul del cost de construcció de l'HPO s'ha partit del cost de l'habitatge lliure i s'ha tingut en compte la proporcionalitat que calcula el BEC (Boletín Económico de la Construcción, 3r trimestre 2019) entre els costos de construcció de productes d'habitatge lliure i de les diferents categories de renda social.

En coherència amb aquests criteris, els costos de construcció aplicats al model són els següents:

### Costos de construcció dels productes immobiliaris a edificar

	<u>M (€/m<sup>2</sup>c)</u>	<u>C. Tipològic</u>	<u>C. Qualitat</u>	<u>TOTAL (€/m<sup>2</sup>c)</u>
Residencial	840	---	1,00	840
Residencial HPO	840	0,	1,00	630
Edificis industrials	840	0,40	1,00	336

Font: Agència Tributària de Catalunya

**Com a costos de gestió** de la promoció, venda, finançament i altres imprevistos del procés d'edificació, el model considera un 15% d'increment adicional sobre el cost total de la construcció.

**Ingressos a obtenir.** Per calcular els ingressos s'ha elaborat un estudi de mercat específic per a Verges, dels preus que tenen els diferents productes previstos en el planejament.

Per cada segment de mercat s'han consultat les publicacions i informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). En la mesura del possible, s'han complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda. En annex es mostra l'estudi de mercat complet.

**L'estudi de mercat de l'habitatge lliure** s'ha fet a partir de l'oferta d'obra nova i de segona mà a la venda, disponible a diferents fonts i webs especialitzades (públiques i privades) que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte<sup>13</sup>, amb el resultat d'un preu de 1.600 €/m<sup>2</sup> de mitjana, que és el valor aplicat al model que valora el preu de repercussió del sòl amb l'actual planejament.

Per **l'habitatge protegit** s'han utilitzat els preus legalment autoritzats pel municipi. Verges es troba a la zona C, pel que el mòdul de règim general és de 1.714,67 €/m<sup>2</sup> útils.

Aquests mòduls es fixen sobre m<sup>2</sup> útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m<sup>2</sup> construïts. S'ha utilitzat un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75<sup>14</sup> I, un cop traslladats, els mòduls aplicats al model són de 1.182,48 €/m<sup>2</sup> per l'HPO i de 1.637,28 €/m<sup>2</sup> per l'HPC.

**L'oferta industrial.** S'ha localitzat oferta d'edificis industrials en venda als municipis propers, amb el resultat d'un preu de 675 €/m<sup>2</sup> de mitjana, que és el valor aplicat al model que valora el preu de repercussió del sòl amb l'actual planejament.

En coherència amb aquests criteris, els preus de venda utilitzats en el model son els següents:

**Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar**

Habitatge lliure	1.600 €/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPO	1.286 €/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	675 €/m <sup>2</sup> construït

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estudi de mercat

---

<sup>13</sup> Veure *Estudi del mercat immobiliari de Verges*, en annex

<sup>14</sup> Això vol dir que per cada m<sup>2</sup> construït podem obtenir 0,75 m<sup>2</sup> útils, una ràtio que s'obté a partir de dades que subministra Incasol de les seves actuacions.

## **Anàlisi de la viabilitat econòmica-financera**

A partir dels paràmetres definits a l'apartat anterior, un dels elements que ha de justificar el planejament urbanístic és la seva viabilitat econòmica-financera. Aquest fet està regulat per la Llei del sòl del govern central (Llei 7/2015), el text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat (Llei 3/2012) i el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (decret 1492/2011). En concret, aquest últim estableix el procediment a aplicar per tal d'analitzar la viabilitat econòmica dels sectors urbanístics.

En el cas que ens ocupa, és a dir, un projecte de transformació urbanística, hi ha una primera etapa de planejament, en aquets cas el pla parcial, i a continuació s'entraria en la fase d'execució del projecte.

Amb independència que l'operador urbanístic, l'immobiliari i l'explotador puguin ser o no el mateix, la valoració econòmica de l'operació, a efectes de determinar la viabilitat econòmica, s'obté analitzant les dues operacions diferenciades que són necessàries per disposar del producte immobiliari acabat:

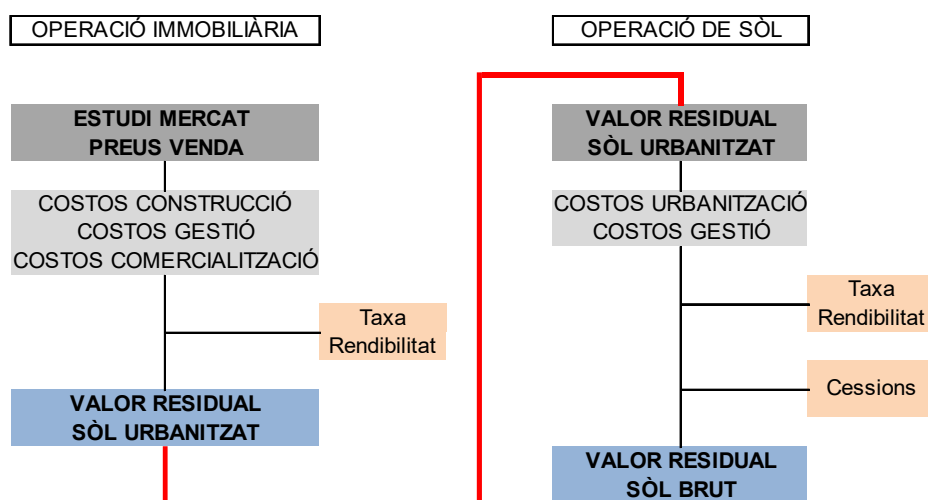
- . D'una banda, l'operació de sòl, que consisteix en adquirir sòl sense urbanitzar, fer la urbanització i vendre aquest sòl a un promotor immobiliari o a l'usuari final.
- . D'una altra banda, l'operació immobiliària, que consisteix en adquirir sòl urbanitzat, construir i vendre el producte immobiliari final.

La viabilitat econòmica-financera implica que el valor final dels productes immobiliaris que es puguin generar (en aquest cas edificis industrials, terciaris i naus logístiques), sigui suficient per pagar tots els costos de construcció i desenvolupament de sòl, inclòs el benefici dels promotors, i que a més, generi un valor residual del sòl abans de transformar-se que sigui positiu i superior al que tenia amb anterioritat a la modificació que es proposa.

Tal com mostra el gràfic adjunt, es parteix del valor final de mercat dels productes immobiliaris que en resulten de l'execució del planejament.

Per tant, per determinar aquests valors, cal actualitzar l'estudi de marcat elaborat anteriorment, per Terrassa i l'àmbit metropolità, que permeti conèixer els preus de les transaccions, a partir de fonts publicades i diferents fonts oficials, i ajustar les previsions de les expectatives del sector i la capacitat d'absorció dels productes que sortiran al mercat.

### Model d'obtenció del valor del sòl



Font: Elaboració pròpia

A partir d'aquí, s'estimen els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material, el benefici industrial, la gestió i comercialització, així com una taxa de rendibilitat esperada pel promotor.

Això permet obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim que es pot arribar a pagar pel sòl urbanitzat, amb garanties de viabilitat de l'operació immobiliària.

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es fa la mateixa operació aplicada al sòl. Es tenen en compte, per tant, els costos d'urbanització i gestió, així com una taxa de rendibilitat pel promotor de sòl.

En aquest moment cal fer la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuant, ja que el promotor haurà de fer-se càrrec del 100% dels costos i obtindrà el percentatge d'aprofitament que resti després d'aquesta cessió obligatòria.

El resultat és un valor residual del sòl brut, és a dir, el màxim que es pot arribar a pagar per la compra del sòl abans d'urbanitzar-lo. Aquest és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació i, en aquest cas, els límits d'assumir diferents costos d'urbanització sense deixar de ser viable.

El RD 1492/2011 estableix que cal utilitzar, específicament, **el mètode residual estàtic** que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl pels Plans Parcial (article 22

que regula com obtenir el valor residual del sòl en zones no edificades), en base a la formulació següent :

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On: **VRS** és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat.

**Vv** és el valor en venda del m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m<sup>2</sup> edificable.

**K** és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït a un mínim de 1,20 o augmentat fins un màxim de 1,50 d'acord amb els criteris establerts en el propi RD 1492/2011.

**Vc** és el valor de la construcció (€/m<sup>2</sup>) edificable de l'ús considerat. És el resultat de de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

En sòl no urbanitzat, un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat VRS, el següent pas és trobar el valor del sòl abans del procés d'urbanització, el que s'aconsegueix, segons especifica l'esmentat RD, utilitzant la següent fórmula.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On: **VSo** és el valor del sòl abans del procés d'urbanització.

**VS** és el valor del sòl urbanitzat no edificat, un cop descomptat el percentatge de cessió a l'administració (En aquest cas, correspon al 90% del VRS de l'equació anterior)

**G** són els costos d'urbanització i altres càrregues.

**TLR** és la taxa lliure de risc mesurar en tant per ú, i **PR** és la prima de risc de l'operació mesurada en tant per ú. Aquestes taxes remuneren el risc de l'operació pel promotor, ja que s'estableix una prima de risc superior a la que seria una taxa d'interès sense risc.

Pel que fa a la TLR, el propi reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. Per la PR, un annex del propi reglament fixa aquesta prima de risc en funció dels usos i tipologies de l'ordenació urbanística (veure annex del present document per informació suplementària respecte la determinació de la TLR i de la PR).

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si aquest valor és positiu vol dir que l'operació és viable ja que paga tots els seus costos, el benefici dels promotors immobiliaris i de sòl, les cessions a l'administració local, i aporta una plusvàlua als propietaris inicials del sòl.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K, i en les TLR i PR on s'està incorporant un cost del diner.

### Viabilitat de l'operació

Tenint en compte les hipòtesis anteriors, s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de les actuacions previstes al POUM de Verges.

A partir de les fórmules de l'apartat anterior, i aplicant-les a les actuacions previstes al POUM de Verges, s'han obtingut els següents valors de repercussió del sòl urbanitzat (VRS) i del sòl brut o sense urbanitzar (VRSB), per a cada sector i sobre el sostre a edificar:

#### Càlcul del Valor Residual del Sòl per a cada sector

	<i>Total</i>	<i>Resid. Lliure</i>	<i>Resid. HPO</i>	<i>No</i>						
	<i>m2 sostre</i>	<i>m2 sostre</i>	<i>m2 sostre</i>	<i>Residencial</i>	<i>Vv*</i>	<i>Vc*</i>	<i>VRS</i>	<i>Cessions</i>	<i>VS</i>	<i>Vso</i>
PAU 1 Industrial c/del Pedró	4.502	0	0	4.502	675,00	336,00	146,14	14,61	131,53	126,01
PAU 2 C/Girona	742	742	0	0	1.600,00	924,00	218,86	21,89	196,97	18,69
PAU 3 C/ de la Pau 1	788	788	0	0	1.600,00	924,00	218,86	21,89	196,97	159,24
PAU 4 Sala de festes (disc)	3.627	2.539	1.088	0	1.505,80	835,93	239,64	23,96	215,68	130,53
PAU 5 C/ de la Pau 2	958	958	0	0	1.600,00	924,00	218,86	21,89	196,97	151,84
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	1.018	0	0	1.018	675,00	336,00	146,14	-	146,14	112,17
PAU 8 Rec de l'Estany	733	733	0	0	1.600,00	924,00	218,86	21,89	196,97	61,48
PAU 9 Industrial Nord	2.571	0	0	2.571	675,00	336,00	146,14	-	146,14	146,14
PAU 10 c/dels Valls	540	540	0	0	1.600,00	924,00	218,86	-	218,86	218,86
SUD 1 Mas Nou	3.506	0	3.506	0	1.286,00	630,44	288,14	43,22	244,92	-25,36
SUD 2 Camí del Puig	8.288	0	0	8.288	675,00	336,00	146,14	21,92	124,22	77,30
TOTAL	27.275	6.301	4.594	16.380	931,96	499,34	166,34	14,42	151,92	83,95

\* Ponderats per m<sup>2</sup> i ús

Font: Elaboració pròpia

## UNA VISIO DE CONJUNT

En els apartats anteriors s'han fet tres anàlisis. D'un banda un estudi prospectiu de la viabilitat financera per l'ajuntament de portar a terme el pla d'inversions previstos pel POUM. D'altra una anàlisi de la sostenibilitat econòmica del Pla pel municipi ateses les despeses que generarà en el pressupost corrent municipal atendre els nous serveis i els ingressos que s'obtidran dels nous desenvolupaments. Finalment, una aproximació a la viabilitat pels promotors privats dels diferents sectors en base a les condicions globals del municipi.

Per fer-ho, cal elaborar tot un seguit d'hipòtesis sobre l'evolució de les finances municipals que s'han anat explicant al llarg de l'informe. En tots casos s'ha tendit a utilitzar hipòtesis conservadores, ja que l'objectiu és valorar la viabilitat de portar a terme les actuacions fins i tot en escenaris menys favorables.

Els resultats obtinguts mostren que el pla d'inversions és financerament assumible per l'ajuntament, ja que no representa un augment de la càrrega financera ni de l'endeutament a llarg termini. D'altra banda, l'anàlisi de sostenibilitat mostra que els ingressos corrents que s'obtidran en els nous desenvolupaments superen les despeses corrents dels serveis que precisen amb el que es genera un estalvi net, similar al que ja s'obté actualment en el municipi i què és que permet finançar les actuacions inversores.

Es tracta per tant d'un pla assumible pels pressupostos municipals, si bé com en tot projecte a llarg termini, caldrà fer un seguiment acurat de l'evolució dels ingressos i les despeses.

A continuació, s'ha fet una valoració de la viabilitat del desenvolupament dels sectors previstos pels operadors privats, mitjançant el mètode estàtic, que mana la normativa urbanística. El model base utilitzat, per aplicar aquesta metodologia, considera valors molt prudents, ja que l'objectiu de l'anàlisi no és fer una avaluació de la rendibilitat pels promotors, sinó garantir la viabilitat en condicions com l'actual.

En base a aquestes hipòtesis, totes les operacions previstes al POUM són viables econòmicament, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i, considerant una rendibilitat correcta per la promoció, s'obté un valor residual del sòl global positiu.

Aquesta situació es dona pel conjunt de les actuacions previstes al POUM i per cadascun dels sectors considerats, en diferents proporcions ja que el valor residual del sòl es diferent en cada àmbit, en funció dels seus usos i càrregues.

## ANNEXOS



## **Annex 1: Hisenda municipal**

## I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

- a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.
- b) Els tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos i els recàrrecs exigibles sobre els impostos de les comunitats autònomes o altres entitats locals.
- c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les comunitats autònomes.
- d) Les subvencions.
- e) Els percebuts en concepte de preus públics.
- f) El producte de les operacions de crèdit.
- g) El producte de les multes i sancions en l'àmbit de les seves competències.
- h) Les altres prestacions de dret públic.

Als efectes de determinar l'impacte en les finances públiques de les actuacions revistes, en funció dels usos que es donin al sòl (residencial, industrial, comercial, ...) repercutiran en els ingressos a les arques municipals que s'obtidran així com en les despeses per prestació de serveis a les que caldrà fer front.

En el càlcul d'ingressos futurs cal tenir en compte que una part dels mateixos és puntual i d'altres són permanents donat que deriven de l'existència d'un patrimoni construït, privat i públic, del funcionament de l'activitat econòmica i dels residents. En tots els casos, però, l'import final depèn de les bases fiscals (dimensió del fet imposable) i del tipus de gravamen (preu), així com de les exempcions i bonificacions que fixa la Llei Municipal (DL 2/2003) i les ordenances fiscals de cada municipi.

Igualment, cal tenir present que en la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els ingressos puntuals, mentre que una vegada construït i ocupat, els ingressos importants són els permanents (especialment, IBI).

### **a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.**

Es tracta dels rendiments o productes de qualsevol naturalesa derivats del patrimoni de l'Ajuntament així com les adquisicions a títol d'herència, llegat o donació.

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic. S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

A més dels béns patrimonials, els ajuntaments són titulars dels béns de domini públic, que són aquells béns destinats a un ús o a un servei públic carrers, voreres, parcs, places, edifici de l'Ajuntament, piscina municipal, escoles municipals, etc. , que no poden ser venuts ni embargats, ja que es més important en relació als mateixos és assegurar que serviran efectivament a l'ús o servei al que estan vinculats.

En alguns casos els béns de domini públic poden ser objecte d'aprofitament privatiu o especial per part de particulars mitjançant la corresponent concessió o autorització, segons els casos . Per exemple: Terrasses o quioscs.

En aquests casos, poden ser una font d'ingressos mitjançant taxes i això no obstant, els béns de domini públic es poden desafectar i posteriorment, vendre.

Els ingressos procedents de l'alienació o el gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o d'efectes no utilitzables en serveis municipal o provincials.

#### **b) Tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos.**

Les **taxes** s'estableixen per la 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.

En tot cas, tenen la consideració de taxes, les prestacions patrimonials que estableixen les entitats locals per:

- . La utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.

- . La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

Les taxes son d'aplicació voluntària però van lligades a la contraprestació d'un servei específic. A diferència dels Impostos, no existeixen tipus màxims ni mínims, per la qual cosa, dota d'autonomia tributària als governs municipals.

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció.

En general, l'import de les taxes per la prestació d'un servei o per la realització d'una activitat no pot excedir, en el seu conjunt, el cost real o previsible del servei o l'activitat de què es tracti o, si no, del valor de la prestació rebuda.

Per determinar l'import esmentat s'han de prendre en consideració els costos directes i indirectes, inclusivament els de caràcter financer, amortització de l'immobilitzat i, si s'escau, les necessaris per garantir el manteniment i un desenvolupament raonable del servei o activitat per la prestació o realització del qual s'exigeix la taxa, tot això amb independència del pressupost o organisme que ho satisfaci. El manteniment i desenvolupament raonable del servei o activitat de què es tracti es calcula d'acord amb el pressupost i projecte aprovats per l'òrgan competent.

A diferència dels impostos, el rendiment dels quals no està vinculat a cap despesa determinada de l'Ajuntament o a cap servei municipal, les taxes i les contribucions especials, i en menor mesura els preus públics es justifiquen en serveis o activitats determinats de l'Ajuntament o en beneficis obtinguts de l'activitat o béns municipals, i el seu rendiment, tret del cas dels preus públics, s'ha d'aplicar a finançar les activitats o serveis que justifiquen.

Les taxes municipals més típiques son les de la brossa, les de clavegueres, les de tramitació de llicències, les certificacions o altres actuacions administratives o les d'utilització privada del subsòl o vol de la via pública per les empreses de serveis en xarxa.

Les taxes tenen limitació i d'acord amb l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les entitats locals no podran exigir taxes pels serveis següents:

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.
- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyança en els nivells d'educació obligatòria.

Igualment, l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals no estaran obligats al pagament de les taxes per utilització privativa o aprofitament especial del domini públic pels aprofitaments inherents als serveis públics de comunicacions que exploten, directament i per tots els que immediatament interessin, la seguretat ciutadana o a la defensa nacional.

En aquest sentit, cal tenir en compte doncs, que només una petita part dels serveis mínims es pot finançar mitjançant taxes, atès que en la seva major part l'art. 21 del text refós d'Hisendes Locals impedeix aquest mitjà de finançament dels indicats serveis.

L'índex de serveis el cost dels quals es pot satisfer mitjançant les taxes augmenta a mesura que augmenten els serveis mínims a prestar. Les més destacades serien:

- Recollida, tractament i eliminació d'escombraries.
- Ocupació del subsòl, el sòl i la volada de la via pública.
- Aprofitament especial del domini públic local, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments generals.
- L'obertura de sondatges o rases en terrenys d'ús públic i qualsevol remoguda en la via pública.
- Ocupació de terrenys d'ús públic amb mercaderies, materials de construcció, runes, tanques, puntals extintors bastides i altres instal·lacions anàlogues.
- Entrades de vehicles a través de les voreres i les reserves de via pública per aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena.
- Parades, barraques, casetes de venda en terrenys d'ús públic, indústries del carrer i ambulants i rodatge cinematogràfic.
- Aprofitament especial del domini públic, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministrament d'interès general.

- Prestació de serveis esportius.
- Servei d'escola bressol. -Llicències i serveis urbanístics.
- Servei d'ajuda a domicili i altres serveis assistencials.
- Prestació de serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Utilització de la deixalleria.
- Expedició de documents administratius.
- Autotaxi i altres vehicles de lloguer.
- Prestació de serveis de cementiri, conducció de cadàvers i altres serveis fúnebres de caràcter local.

Atès que el pagament de les taxes va lligat a la prestació d'uns serveis concrets, el cost de la prestació dels serveis necessàriament s'ha de cobrir, sinó total, parcialment, amb el pagament de la taxa.

Les **contribucions especials**: (art. 28 a 37 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals), es poden aplicar per finançar obres públiques o per establir o ampliar serveis públics, de caràcter local, per les entitats respectives sempre que comportin un benefici particular o un increment del valor de béns particulars, i poden cobrir com a màxim el 90 % del cost de l'obra o inversió.

Complint els anteriors requisits, poden ser establertes discrecionalment per l'Ajuntament, sempre que es donin els requisits esmentats, que haurà de fixar els criteris de distribució, necessàriament objectius, entre els afectats, i hauran de ser satisfetes pels propietaris beneficiats singularment per l'obra o inversió de què es tracti.

Les quantitats recaptades per contribucions especials només es poden destinar a sufragar les despeses de l'obra o del servei pel qual s'hagin exigit.

En el pressupost corresponent a l'any vigent, no es contemplen i en el present informe no les hem considerat aquí per aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

Els **impostos**: (Articles 59-64, 66-75, 78-89, 92-96, 100-109 del text refós del real decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, corresponents als diferents impostos) es paguen sense rebre necessàriament contraprestació.

**Impost de 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.

En aquest sentit cal dir que el valor cadastral, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, és el resultat de la suma del valor del sòl i del valor de la construcció. Per determinar el valor cadastral, s'aplicarà la corresponent ponència de valors, que recollirà els criteris, modes de valoració, planejament urbanístic i demés elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral.

Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- 1) La localització de l'immoble, les circumstàncies urbanístiques que afectin el sòl i la seva aptitud per a la producció.
- 2) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- 3) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció, o els factors que corresponguin en els supòsits d'inexistència de la indicada promoció.
- 4) Les circumstàncies i valors de mercat.

Això no obstant, el valor cadastral dels immobles NO podrà superar el valor de mercat, entenent per valor de mercat el preu més probable pel que podria vendre's.

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
  - Els de domini públic afectes a ús públic.

- Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

N'estan exempts els béns propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes i de les entitats locals.

Dins de les bonificacions obligatòries, tenen dret a una bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i les que resultin equiparables a aquestes d'acord amb la normativa de la respectiva comunitat autònoma. Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat. Així mateix, els ajuntaments podran establir una bonificació de fins el 50 % en la quota íntegra de l'impost, aplicable transcorreguts els 3 períodes impositius.

En relació als habitatges de protecció oficial (HPO) es preveu una bonificació del 50 % de la quota durant els primers 3 anys. Es preveuen també bonificacions per situacions personals específiques tals com per a famílies nombroses que no es poden considerar.

**Impost d'Activitats Econòmiques**, grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal. Si bé fins a la reforma de la Llei d'Hisendes Locals de 2002 afectava a tot tipus d'activitats empresarials, professionals o artístiques, actualment es limita només a les grans empreses, entenent com a grans empreses aquelles que tinguin un import net de la xifra de negocis (import de facturació (vendes o prestació de serveis), superior a 1.000.000€, IVA exclòs.

Les tarifes les fixa la legislació estatal per a cada tipus d'activitat empresarial i els ajuntaments tenen capacitat per incrementar les quotes, dins d'uns límits fixats per llei, que depenen de la grandària del municipi i també poden aplicar índex correctors en funció del tipus de zona de la ciutat o via pública on està radicada l'activitat.

Als efectes d'aquest impost es consideren activitats empresarials les ramaderes, quan tinguin caràcter independent, les mineres, industrials, comercials i de serveis. Per tant, no tenen aquesta consideració les activitats agrícoles, les ramaderes dependents, les forestals i pesqueres.

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst



de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duquin a terme.

D'altra banda, es preveu un règim específic en el cas de centrals hidràuliques de producció d'energia elèctrica, en el cas de l'activitat de producció d'energia elèctrica a centrals nuclears i a les activitats que es duquin a terme en zones portuàries.

Si bé, la llei preveu unes bonificacions obligatòries i d'altres de potestatives, l'aplicació de les mateixes no es pot tenir en consideració fins que no s'implantin les respectives empreses.

**Impost de vehicles de tracció mecànica**, grava la propietat dels vehicles aptes per a la circulació en vies públiques (cotxes, motos, camions...) sigui quina sigui la seva classe i categoria. Es basa en unes tarifes que fixen una quota en funció de la potència i de la classe i tipus de vehicles.

A més d'aquests impostos, que són obligatoris, la llei regula la facultat municipal d'exigir uns impostos no obligatoris. Les decisions sobre l'aplicació o no d'impostos potestatsius i la determinació dels tipus tributaris en tots aquells impostos en els que l'Ajuntament per incrementar-los o reduir-los, les prenen els ajuntaments mitjançant les ordenances fiscals, que han d'haver estat aprovades i publicades abans de l'inici de l'exercici econòmic en el que s'aplicaran.

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

**L'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.** S'aplica en el moment de la transmissió dels terrenys de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi o limitatiu del domini dels immobles o dels terrenys i grava l'increment del valor cadastral d'aquell sòl (no de la construcció, si n'hi ha) des del moment de la seva adquisició fins al de la seva venda, amb un màxim de vint anys.

No estan sotmesos a aquest impost els béns que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost de béns immobles. Amb el desenvolupament del sector, en una primera fase s'estima que hi haurà ingressos inicials conseqüència de les transaccions a una primera venda. En aquest punt, posteriorment, una possible estimació no és calculable, ja que en ser propietats de primera adquisició (en el cas del sector) no podem calcular una fluctuació d'aquest valor de cara a les finances municipals.

**L'Impost sobre construccions, Instal·lacions i Obres.** Es tracta d'un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dins del terme municipal de qualsevol construcció, instal·lació i/o obra per a la qual s'exigeixi obtenir la llicència d'obres o urbanística corresponent, s'hagi obtingut o no la llicència sempre que l'expedició d'aquesta correspongui a l'ajuntament de la imposició.

La posada en marxa del nou planejament incideix en la xifra recaptada. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, la instal·lació o l'obra, considerant el cost real i efectiu de l'obra serà el pressupost d'execució material que consta a la fitxa de característiques del projecte visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, quedant-ne fora l'Impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra, els honoraris de professionals i el benefici empresarial del contractista i les despeses generals.

La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que serà del 4 %; una bonificació del 90% a favor de les construccions, instal·lacions o obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats i una bonificació del 95% per a les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer-hi circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que ho justifiquin.

### **c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les Comunitats Autònomes.**

Els Ajuntaments, també reben per imperatiu constitucional transferències de l'Estat i de la Generalitat, que suposen, com a mitjana, una quarta part dels ingressos dels ajuntaments.

Les transferències incondicionades de l'Estat als ajuntament, s'actualitzen en funció del creixement dels ingressos de l'Estat i cada any es concreta en els Pressupostos Generals de l'Estat.

La legislació d'hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments, principalment la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les

obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.

La participació en els tributs de l'Estat es reflexa, dins dels capítols d'ingressos i juntament amb altres partides, en el capítol de les transferències corrents. Amb el desenvolupament del nou planejament aquest import creixerà en funció dels nous habitants.

La Generalitat de Catalunya també disposa d'una línia de transferències incondicionades als Ajuntaments: el Fons de cooperació local de Catalunya.

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits. En tot cas, el Fons de Cooperació Local de la Generalitat de Catalunya beneficia els municipis més petits i demogràficament menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons, decreix la mitjana per habitant.

#### **d) Les subvencions**

D'altra banda, els Ajuntaments en funció de criteris o de programes determinats que els beneficiaris han de destinar a la finalitat concreta per la que s'atorga.

Algunes de les línies de subvenció son:

El Pla Únic d'Obres i Serveis que prioritza l'establiment d'obres o serveis dels municipis petits que pel seu compte no podrien arribar a cobrir el cost de moltes d'aquestes inversions.

Les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat per contribuir a les despeses del transport públic urbà de viatgers. Els destinataris d'aquestes subvencions són els Ajuntaments (o entitats metropolitanas titulars del servei de transport públic col·lectiu urbà de viatgers que tinguin l'obligació de prestar aquest servei (ajuntament de més de 50.000 habitants) o que, com que tenen més de 20.000 habitants, el prestin efectivament.

Els Ajuntaments de més de 20.000 habitants de Catalunya (i els consells comarcals, en relació amb la resta de municipis) cobreixen una part important de les despeses corrents dels serveis socials d'assistència primària de la seva titularitat amb les seves subvencions que reben de la Generalitat.

La Generalitat contribueix també amb subvencions a finançar escoles bressol municipals, tant per crear places de guarderia (subvencions a la inversió) i ajudar a finançar el seu manteniment (subvencions de despesa corrent). Les subvencions es distribueixen d'acord amb unes ràtios de percentatge per plaça fixades per la normativa de la Generalitat i en principi, la Generalitat cobreix una tercera part del cost d'aquest servei.

També acostumen a finançar-se amb subvencions, totalment o parcialment, amb subvencions finalistes: escoles d'adults, ensenyaments artístics, programes de foment de l'ocupació, educació ambiental, recollida selectiva de residus, dipòsits municipals de detinguts, programes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, protecció civil, bombers, dispensaris municipals, etc.

#### **e) El producte de les operacions de crèdit.**

Les entitats locals, els seus organismes autònoms i els ens i les societats mercantils dependents poden concertar operacions de crèdit en totes les seves modalitats, tant a curt com a llarg termini, així com operacions financeres de cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i del tipus de canvi per tal de finançar les seves inversions així com per substituir total o parcialment operacions preexistents. El crèdit es pot instrumentar mitjançant emissió pública del deute, contractació de préstecs o crèdits, qualsevol altra apel·lació al crèdit públic o privat i conversió i substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Les operacions de crèdit s'ajustaran a les necessitats municipals de cada exercici sense que vinguin condicionades pel desenvolupament del sector.

## **II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS**

Dins dels capítols de despesa dels Pressupostos municipals, necessàriament s'hi ha de contemplar les despeses corresponents a la prestació dels serveis mínims necessaris, en relació al qual, caldrà considerar les despeses que assumeix directament el propi sector, corresponents a la implantació dels serveis i els costos

### **1. Serveis públics a prestar per l'administració local**

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

Per tant, en relació als serveis a prestar per part dels Ajuntaments, aquest vénen condicionats per dues variables:

- a) Les competències municipals.
- b) Serveis mínims que s'han de prestar en funció del nombre d'habitants.

**Competències municipals.** Els ens locals tenen competències, entre altres, en els àmbits de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, dels abastaments energètics i de la gestió de recursos econòmics, amb l'abast que fixa la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com la legislació sectorial respectiva.

Igualment, el municipi té competències pròpies en les matèries següents:

- La seguretat en llocs públics.
- L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.
- La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.
- L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals
- El patrimoni historicoartístic.
- La protecció del medi.
- Els abastaments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.
- La protecció de la salubritat pública.
- La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.
- Els cementiris i els serveis funeraris.
- La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.
- El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, les clavegueres i el tractament d'aigües residuals.
- El transport públic de viatgers.

- Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme.
- La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels centres docents públics; la intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

En el marc d'aquestes competències que li són pròpies, cada municipi ha de prestar necessàriament uns serveis mínims.

La citada Llei Municipal, (art. 67), estableix uns serveis mínims que s'han de prestar i que varien en funció del nombre d'habitants, i que cal tenir en compte, de manera que els municipis, independentment o associats, han de prestar, com a mínim, els serveis següents: Enllumenat públic, cementiri, recollida de residus, neteja viària, abastament domiciliari d'aigua potable, clavegueres, accés als nuclis de població, pavimentació i conservació de les vies públiques i control d'aliments i begudes.

### **Finançament de la implantació del serveis**

Quan es fan actuacions urbanístiques, són els propis sectors els que han de costejar i executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part, que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

Així mateix, també hauran de costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada

El traçat, naturalesa i condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon, són assumides pel sector i es troben dins del projecte d'urbanització.

Els costos d'urbanització que fixa el Projecte d'Urbanització han d'incloure les obres relatives al sanejament, abastant els col·lectors de les aigües pluvials, els col·lectors de les aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració de les aigües residuals; la compactació i anivellament dels terrenys destinats a carrers o vies, abastant el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Aquests costos no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, gas, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació. A més, l'avaluació de costos anterior haurà d'incrementar-me amb les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació (art. 114 TRLU). Serà el Projecte de Reparcel·lació el document de gestió que determini els valors abans esmentats.

D'acord amb l'art. 120 del RDL 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'Urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de las obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per l'execució i dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl.
- Les indemnitzacions procedents del trasllat forçós d'activitats.
- Els costos dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió, degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.
- Les despeses generades per l'efectivitat del dret al real·lotjament.

Les despeses d'urbanització, que inclouen la implantació de serveis i infraestructures bàsiques tals com enllumenat públic, xarxa per l'abastiment d'aigua potable, clavegueres, accessos als nuclis de població, etc, que l'Ajuntament està obligat a prestar es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor de les mateixes, i en tot cas, són assumides pel sector, sense repercussió en les finances municipals.

### **Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis**

En quant a la prestació de serveis es pot realitzar de forma directa o indirecta, mitjançant les formules previstes en Reglament d'Obres i Serveis de les entitats locals, aprovat mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny i en alguns casos juntament amb la gestió es realitza la corresponent concessió administrativa que inclou el manteniment de la infraestructura.

Així, temes com:

- Enllumenat públic.
- Recollida de residus.
- Servei d'abastiment d'aigua potable
- Xarxa de clavegueram
- Accés dels nuclis de població
- Manteniment de les vies públiques

Han de ser assumides per l'administració local, fet que incidirà indirectament en altres partides pressupostàries com el personal. El fet que l'administració local en sigui la responsable no indica necessàriament que hagi d'assumir la seva gestió la que algunes d'elles es poden donar en regim de concessió.



## **Annex 2: Previsió del pressupost 2021-32**

(les dades del 2016-20 corresponen a liquidació del pressupost, i a partir del 2021 són previsions)

**Pressupost de Verges. Previsions 2021-26-32**

Milers €

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Ingressos</b>																	
Capitol 1 Impostos directes	360	408	357	391	346	385	398	411	424	438	452	467	483	498	515	532	549
Capitol 2 Impostos indirectes	3	11	13	45	6	120	123	127	131	135	139	143	148	152	157	162	166
Capitol 3 Taxes i altres	313	306	276	275	287	302	313	325	336	349	361	375	388	402	417	432	448
Capitol 3 Cont.Especials i QU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitol 4 Transferències corrents	373	397	373	402	489	507	525	544	564	584	606	628	651	674	699	724	750
Capitol 5 Ingressos patrimonials	15	10	10	8	10	10	10	11	11	11	12	12	13	13	14	14	15
Capitol 6 Alienació d'inversions reals	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitol 7 Transferències de capital	359	12	57	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitol 8 Variació d'actius financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitol 9 Variació de passius financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total ingressos</b>	<b>1.424</b>	<b>1.143</b>	<b>1.085</b>	<b>1.168</b>	<b>1.136</b>	<b>1.324</b>	<b>1.370</b>	<b>1.417</b>	<b>1.466</b>	<b>1.517</b>	<b>1.570</b>	<b>1.625</b>	<b>1.681</b>	<b>1.740</b>	<b>1.801</b>	<b>1.863</b>	<b>1.928</b>

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Despeses</b>																	
Capitol 1 Retribució del personal	264	274	290	300	334	303	314	326	338	350	363	376	389	404	418	433	449
Capitol 2 Compra de bens i serveis	558	579	555	774	633	640	660	680	701	722	744	767	790	815	840	865	892
Capitol 3 Interessos	30	8	3	4	4	4	3	3	2	2	1	1	1	1	0	0	0
Capitol 4 Transferències corrents	59	72	73	73	84	75	78	80	83	86	89	93	96	100	103	107	111
Capitol 5																	
Capitol 6 Inversions	469	94	147	166	32	0	95	97	99	101	103	105	107	110	112	114	117
Capitol 7 Transferències de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitol 8 Variació d'actius financers																	
Capitol 9 Variació de passius financers	66	62	62	62	11	11	12	12	13	13	13	14	14	0	0	0	0
<b>Total despeses</b>	<b>1.447</b>	<b>1.090</b>	<b>1.130</b>	<b>1.379</b>	<b>1.098</b>	<b>1.033</b>	<b>1.162</b>	<b>1.198</b>	<b>1.236</b>	<b>1.274</b>	<b>1.314</b>	<b>1.356</b>	<b>1.398</b>	<b>1.427</b>	<b>1.473</b>	<b>1.520</b>	<b>1.568</b>

<b>Càrrega financera (% sobre ing.corre)</b>	<b>9,0%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Pes de les inversions</b>	<b>32,4%</b>	<b>8,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Estavi net / ingressos corrents</b>	<b>7,0%</b>	<b>8,1%</b>	<b>12,0%</b>	<b>4,4%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>6,2%</b>	<b>21,9%</b>	<b>22,1%</b>	<b>22,3%</b>	<b>22,5%</b>	<b>22,7%</b>	<b>22,9%</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,2%</b>	<b>24,3%</b>	<b>24,4%</b>	<b>24,6%</b>

### **Annex 3: Estudi de mercat de Verges**

## **Estudi del mercat immobiliari a Verges**

Per calcular els ingressos s'ha actualitzat l'estudi del mercat immobiliari terciari, industrial i logístic que es va elaborar anteriorment, considerant els efectes derivats de la pandèmia de la COVID.

Per l'actualització, s'han consultat webs especialitzades (publiques i privades) que proporcionen preus, descripcions i superfícies de cada producte i, especialment, aquelles que aporten una visió estratègica sobre la situació actual i la probable evolució post-pandèmia del sector. Les informacions s'han complementat amb mostres de les ofertes dels immobles en venda.

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m<sup>2</sup> construïts, es parlarà sempre d'aquests magnitud, sinó es diu expressament el contrari. En el cas de l'oferta logística, s'ha fet una adaptació al model específic d'aquest producte.

La crisi de la COVID ha comportat un important impacte econòmic negatiu durant l'any 2020 en termes generals, però ha afectat de manera diferent als diversos sectors d'activitat. En la mesura que els segments del mercat immobiliari depenen de l'evolució dels sectors d'activitat que en constitueixen la demanda, es poden esperar comportaments diferenciats entre ells.

En aquest sentit, l'activitat industrial s'ha vist més afectada que la logística. D'una banda, en el sector industrial l'índex de producció industrial (IPI) mostra una marcada caiguda de l'activitat durant l'any 2020 arran la declaració de l'estat d'alarma, després d'un període de creixement sostingut entre 2014 i 2019 que impulsava, al seu torn, el mercat immobiliari industrial.

Les dades disponibles pels primers mesos de 2021 (fins l'abril) indiquen que l'activitat industrial està recuperant els nivells de 2019 anteriors a la crisi. En aquest informe es preveu que l'activitat industrial es continuarà recuperant al llarg de l'any i reprendrà una senda de creixement en els propers anys, un cop superat el xoc de la pandèmia.

Aquest estudi de mercat s'elabora per a la revisió del POUM de Verges, distingint entre els segments d'habitatge i naus industrials.

Per a cada segment de mercat hem consultat les publicacions i informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i a algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). En la mesura del possible, hem complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda.

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m<sup>2</sup> construïts, es parlarà sempre d'aquests, sinó es diu expressament el contrari.

## **1. Evolució del mercat de l'habitatge a Verges**

L'estudi de mercat de l'habitatge lliure analitza les ofertes de portals immobiliaris privats que inclouen unitats d'obra nova i de segona mà a la venda, i que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte.

L'oferta de segona mà és molt limitada, el que ha portat a seleccionar una petita mostra, mentre que les promocions d'obra nova són, en aquests moments, inexistent.

L'evolució recent del mercat de l'habitatge a Verges mostra un comportament similar al del conjunt de Catalunya, amb uns preus que es van ajustar a la baixa fins l'any 2014 per iniciar des d'aleshores una trajectòria de recuperació.

L'escassetat d'habitatges nous és conseqüència de l'impacte de la crisi en el canvi de cicle econòmic i immobiliari. En concret, en el període 2010-2020 gairebé no s'han iniciat habitatges (únicament 10 en total), mentre que en el període 2001-2009 es van construir un total de 81, i la mitjana anual d'habitatges acabats és de 23, mentre que en el període anterior va ser de 51.

Segons el darrer cens del 2011, el parc d'habitatges va augmentar un 22% entre els anys 2001 i 2011 i s'ha mantingut casi constant en els anys més recents.

## **2. Oferta del mercat de l'habitatge a Verges**

S'ha investigat la situació actual de l'oferta d'habitatges del municipi en els informes professionals disponibles i en diferents llocs web.

Segons els diferents portals immobiliaris consultats, l'oferta d'habitatges de nova construcció a Verges es inexistent.

En quant al segment de mercat d'habitatges de segona mà, els llocs web privats habituals (Idealista, Fotocasa i Expocasa) mostren una oferta d'habitatges molt limitada. S'han trobat un total de 26 immobles. Per tal de fer una mostra significativa i evitar certes distorsions provocades per alguns immobles concrets, la mostra inicial s'ha reduït a un total de 18 immobles.

**Per tant, considerant els resultats de l'anàlisi realitzat, el preu de venda estimat per l'ús d'habitatge lliure a Verges és de 1.600 €/m<sup>2</sup>.**

## **3. Mercat de naus industrials a Verges**

Per tal d'aproximar l'oferta de naus industrials i els preus de venda, s'ha investigat en diferents llocs web.

De la mateixa manera que ha passat amb el mercat d'habitatge, no s'ha trobat cap promoció nova de naus a Verges. És més, ni tan sols s'ha trobat una nau de segona mà a Verges, pel que ha calgut ampliar l'estudi als municipis propers (Ullà, Cruelles, Begur, Torroella de Montgrí, La Pera, Palafrugell, La Bisbal d'Empordà, Sant Feliu de Guíxols, Palamós, Calonge i Forallac).

També s'ha ajustat una mostra inicial de 30 naus a una mostra definitiva de 15.

**Els preus de venda de les ofertes d'edificis industrials se situen al voltant dels 675 €/m<sup>2</sup> de mitjana, que és el que s'ha estimat adequat per a l'estudi de viabilitat.**

#### Annex 4: Justificació dels costos d'urbanització

A partir de les dades obtingudes del Mòdul d'urbanització dissenyat per la Fundació IVE, INSTITUT VALENCIÀ DE L'EDIFICACIÓ s'ha obtingut el cost per m<sup>2</sup> d'urbanització per al municipi de Verges.

En concret s'ha calculat el cost d'urbanització d'una viària de 10 m de secció, el que ha donat un cost de 131,97 €/m<sup>2</sup> en el cas d'una actuació ordinària i de 177,05 €/m<sup>2</sup> en el cas d'una actuació singular, entenent com a tal una actuació en centre històric o béns d'interès cultural.

#### COST UNITARI D'EXECUCIÓ D'URBANITZACIÓ DE VIALS

El Mòdul d'urbanització és un instrument per determinar el cost d'execució de les actuacions més habituals en entorns urbans, complint amb els requisits normatius i amb els necessaris i suficients nivells de qualitat dels acabats. A partir d'unes mínimes dades d'entrada, i en funció de les dotacions que comprèn, ofereix un avanç de l'PEM de l'actuació.

Per a cada tipologia considerada es proposa un Mòdul de referència que es complementa amb un **mòdul per a actuacions singulars** destinat a intervencions en nuclis històrics o Béns d'Interès Cultural que contempla solucions d'acabats per sobre de les estrictament necessàries i suficients.

El **Mòdul d'urbanització** s'alimenta dels Preus unitaris d'urbanització publicats a la **base de dades** editada per l'IVE.

Relació dels capítols habituals d'una obra d'urbanització, indicant quals estan contemplats pel mòdul i quins no:

##### Capítols coberts:

- Moviment de terres. (\*)
- Ferms i paviments.
- Xarxa de clavegueram.
- Xarxa de mitjana i baixa tensió.
- Abastament d'aigua i reg.
- Enllumenat públic.
- Telecomunicacions.
- Semaforització.
- Distribució de gas.
- Mobiliari urbà.
- Jardineria.

##### Capítols no coberts

- Demolicions.
- Senyalització.
- Reposició de serveis.
- Estructures.
- Dotacions no habituals.
- Gestió de residus.
- Control de qualitat.
- Seguretat i salut

(\*) Exclusivament, l'excavació de les rases. Els desmunts i la formació d'encaixos no estan compresos per ser imprevisible.

## Mòdul d'urbanització de vials

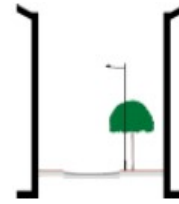
Secció de l'vial Sv =  m

Instal·lacions i dotacions:

- Xarxa de alcatarillado
- enllumenat públic
- Xarxa de baixa i mitja tensió
- Abastament d'aigua
- Xarxa de reg
- semaforització
- Distribució de gas
- telecomunicacions
- mobiliari urbà
- jardineria

Actuacions singulars en centres històrics o béns d'interès cultural

V



Mòdul d'urbanització:

Viària de 10 m de secció = 1.319,68 € / m

(\*) Mòdul per actuació singular = 1.770,54 € / m

## Descripció dels components del mòdul d'urbanització de vials

**Ferms:** Formació de vial per a trànsit rodat de categoria T42 sobre qualsevol tipus de sòl subjacent, inclosa la formació de l'esplanada, el fonament de ferm i la capa de trànsit, sense incloure els desmunts ni la formació de l'encaixonat.

**Paviments de vianants:** Paviment de vianants executat sobre terra amb CBR > 5, inclosa la formació de la base de pavimentació, l'enrajolat, l'execució de passos de vianants accessibles amb rebaix i acabats amb rajoles podotàctils i encintats realitzats amb vorada i rigoles obri llit de formigó, sense incloure la excavació.

**Xarxa de clavegueram:** Xarxa de clavegueram unitària composta per pous de registre sobre solera HM, xarxa de col·lectors de fins a 400 mm de diàmetre, embornals, arquetes domiciliàries i la seva connexió a la xarxa, inclosa l'excavació de pous i rases en terres i farcits.

**Enllumenat públic:** Instal·lació de 2 línies d'enllumenat públic comprenent cadascuna d'elles: 2 tubs de PVC de 90mm de diàmetre; 4 conductors de 10mm<sup>2</sup>, 2 conductors 2.5mm<sup>2</sup> i un cable de terra RV 0.6 / 1 kV de 1x16mm<sup>2</sup>; el muntatge i instal·lació del nombre i disposició de fanals necessàries per complir amb els requisits de seguretat i visibilitat vigents, incloses lluminàries, làmpades tipus LED, la fonamentació del bàcul, el registre per a la connexió i l'excavació i el reblliment de rases en qualsevol tipus de terreny.



**Xarxa de baixa i mitja tensió:** Instal·lació de dues línies de baixa i mitja tensió sota vorera comprenent cadascuna d'elles: 4 tubs de PVC de 160mm de diàmetre i un cuatritubo, testimoni ceràmic o placa normalitzada de PVC, cinta atenció cable; 1 circuit de baixa tensió compostes per quatre conductors unipolars amb aïllament RV 0.6 / 1 kV de polietilè reticulat, coberta de PVC i conductor d'alumini de 3x240 + 1x150mm<sup>2</sup> de secció; 1 circuit de mitja tensió compostes per tres conductors unipolars amb aïllament 12/20 kV de polietilè reticulat i conductor d'alumini de 3x400mm<sup>2</sup> de secció; incloses arquetes, l'excavació i el reblert amb sorra de rases piconada en qualsevol tipus de terreny.

**Abastament d'aigua:** Instal·lació de dos conducció de proveïment d'aigua composta per un tub de fosa, incloses arquetes, l'excavació i el rebliment de rases en qualsevol tipus de terreny.

**Xarxa de reg:** Instal·lació d'una conducció de reg composta per un tub de PVC, incloses arquetes, l'excavació i el rebliment de rases en qualsevol tipus de terreny.

**Semaforització:** Instal·lació d'una línia de semaforització sota vorera comprenent: 2 tubs de PVC de 110mm de diàmetre; un circuit format per 4 conductors 6RVK, inclosos registres per a la connexió, arquetes i l'excavació i el rebliment de rases en qualsevol tipus de terreny.

**Distribució de gas:** Instal·lació d'una conducció de gas composta per un tub de PVC, incloses arquetes, l'excavació i el rebliment de rases en qualsevol tipus de terreny.

**Telecomunicacions:** Instal·lació d'una línia de telecomunicacions composta per 4 tubs de PVC de 63mm de diàmetre, incloses arquetes, l'excavació i el rebliment de rases en qualsevol tipus de terreny.

**Mobiliari urbà:** Subministrament i muntatge de conjunt de mobiliari urbà de gamma mitjana compost bancs, papereres, aparcaments, pilones i abeuradors, inclòs les bases i / o suports i elements de fixació.

**Jardineria:** Subministrament i plantació d'arbrat de gamma i altura mitjana, inclòs el farciment i piconat de el fons del forat i el primer reg.

## Annex 5. Determinació dels costos de construcció

La valoració dels costos de construcció dels productes immobiliaris previstos s'ha elaborat a partir de la metodologia que utilitza l'Agència Tributària de Catalunya per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya<sup>15</sup>.

Com explica l'Agència Tributària de Catalunya, les diferents construccions es valoren a partir del mòdul **M**, que expressa el cost del m<sup>2</sup> d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana. Aquests costos de construcció incorporen el d'execució material, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

La determinació del mòdul **M** es realitza a partir de les informacions publicades a la revista número 165 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2017, a les quals se'ls aplica un seguit de conceptes (despeses del constructor, benefici industrial i honoraris, llicències i assegurances) per fixar un valor en **M** = 840 €/m<sup>2</sup>.

A partir del mòdul unitari M=840 €/m<sup>2</sup>, per determinar els costos de construcció dels diferents tipus d'immobles, la metodologia de l'Agència Tributària de Catalunya aplica dos coeficients que permeten diferenciar valors per tipologies d'usos i qualitats de les construccions.

Aquests coeficients s'han elaborat a partir del quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/93, de l'anàlisi de diferents estudis tècnics especialitzats (la revista EME DOS, el BEC i CONSTRUC), dels preus de referència de visats del COAC, dels costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'ITEC i els "Indicadors de referència de costos de l'edificació d'habitatge protegit de Catalunya" del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016.

Respecte la tipologia d'usos, hem associat la tipologia d'edificis industrials als usos industrials que preveu la modificació puntual del POUM de Terrassa, que inclouen una part significativa d'oficines i es desenvolupen en 2/3 plantes (coeficient tipològic de 0,60). La gran nau logística prevista s'ha equiparat a una tipologia de magatzem, ja que la repercussió d'oficines és, en aquest cas, molt menor (coeficient tipològic de 0,40).

Per avaluar el cost de construcció de la tipologia d'edificis per a usos terciaris, que pot incloure oficines, edificis corporatius, laboratoris i centres de recerca, locals d'activitats

---

<sup>15</sup> Valors bàsics per immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors, 2018. Agència Tributària de Catalunya.

de serveis i de negoci, activitats logístiques i de distribució, activitats industrials amb un baix nivell d'incidència ambiental, hotels, centres de convencions, establiments de restauració i activitats comercials que es desenvolupin en una part de l'edificació, sense especificar la distribució d'aquests usos, s'ha equiparat a un ús genèric d'edifici d'oficines (coeficient tipològic de 1,20).

**Quadre.- Valors de les construccions segons la tipologia i qualitat d'edificació a considerar (en €/m2 construïts)**

	<u>M (€/m2c)</u>	<u>C. Tipològic</u>	<u>C. Qualitat</u>	<u>TOTAL (€/m2c)</u>
Naus-magatzem	<b>840</b>	<b>0,40</b>	<b>1,00</b>	<b>336</b>
Edificis industrials	<b>840</b>	<b>0,60</b>	<b>1,00</b>	<b>504</b>
Edificis d'oficines	<b>840</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1.008</b>

Font: Agència Tributària de Catalunya

Respecte els coeficients de qualitat, als tres diferents usos hem aplicat un coeficient de qualitat mitjana (igual a 1,00). Segons explica l'Agència Tributària de Catalunya, l'assignació de la qualitat de la construcció s'ha de fer considerant la dels materials constructius utilitzats. En concret, aquesta assumpció comporta que es consideri que els materials constructius que seran utilitzats seran, en general, de qualitat similar a la mitjana dels utilitzats en les edificacions de la mateixa tipologia que es construeixen actualment a Catalunya.

En conseqüència, un cop aplicats els respectius coeficients al valor del mòdul **M**, els costos determinats utilitzats al model de càlcul de viabilitat econòmica son els següents:

**Costos de construcció aplicats al model de càlcul**

Gran industrial/logístic	320,00	€/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	480,00	€/m <sup>2</sup> construït
Edifici terciari	960,00	€/m <sup>2</sup> construït

Font: elaboració pròpia a partir de l'Agència Tributària de Catalunya

## Annex 6. Determinació de la taxa lliure de risc (TLR) i de la prima de risc (PR)

El RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, estableix en l'apartat 4 de l'article 22 que:

*“La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.”*

A dia d'avui, la última referència publicada pel Banc d'Espanya correspon a la Resolució de 2 de juny de 2021, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari, publicat al BOE número 132, de 3 de juny de 2021. En aquesta resolució s'inclou la taula següent, que explicita el tipus de rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

*Mayo de 2021*

Tipo de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,350

Madrid, 2 de junio de 2021.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

Font: BOE de 3 de juny de 2021.

Pel que fa a la prima de risc (PR), el mateix article 22 del RD 1492/2011, estipula que:

*“Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.”*

A l'annex IV del RD 1492/2011 es publica el quadre següent, on s'especifiquen els percentatges a utilitzar per a la determinació de les primes de risc.

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència) .....	8
Edifici d'ús residencial (segona residència) .....	12
Edifici d'oficines .....	10
Edificis comercials .....	12
Edificis industrials .....	14
Places d'aparcament .....	9
Hotels .....	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat .....	12
Altres .....	12

Font: RD 1492/2011, BOE de 9 de novembre de 2011