



Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

APROVACIÓ INICIAL 2017

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE SOSTENIBILITAT I AGENDA

Índex

ANTECEDENTS	1
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA	2
1.1 <i>Introducció</i>	2
1.2 <i>Capacitat financera i d' inversió de l' Ajuntament</i>	3
1.3 <i>Solvència financera i nivells d'inversió, autofinançament i endeutament</i>	6
1.4 <i>Viabilitat econòmica i financera</i>	8
1.4.1 <i>Actuacions incloses en àmbits de desenvolupament</i>	8
1.4.2 <i>Actuacions no incloses en àmbits de desenvolupament</i>	9
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	12
2.1 <i>Antecedents i objectius</i>	12
2.2 <i>Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius</i>	12
2.3 <i>Impacte de les actuacions en les finances públiques</i>	13
2.3.1 <i>Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l' Ajuntament</i>	13
2.3.2 <i>Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de les altres administracions</i>	13
2.3.3 <i>Impacte sobre els ingressos i despeses corrents municipals</i>	14
3. AGENDA	16
3.1 <i>Actuacions previstes en el primer sexenni</i>	16
3.2 <i>Actuacions programades per el segon sexenni</i>	17
4. ANNEX. FITXES DELS SECTORS I QUADRES DE DADES	18

ANTECEDENTS.

El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, en l'article 59, apartat 1 determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el subapartat e): "L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar". El Text refós de la llei estatal del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, en l'article 15 apartat 4 afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme en el seu apartat 3d), que fa referència als documents que s'han d'integrar en la memòria del Pla, estableix: "L'Informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Per tant el present document s'estructura en dos grans capítols: un, que correspon a l'avaluació econòmica i financera de les diferents actuacions urbanístiques a desenvolupar amb el Pla -article 59.1e) del Text refós-del la LUC i dos, que correspon a l'Informe de sostenibilitat econòmica -article 59.3.d) del Text refós de la LUC-.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

1.1 Introducció.

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

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

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

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

L' àmbit de l' avaluació econòmica i financera se centra en l' anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació.

A efectes metodològics i d' exposició, aquest capítol d' avaluació econòmica i financera es subdivideix en els següents quatre apartats:

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

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

Els pressupostos liquidats d'ingressos i despeses corrents de l' Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta pel període 2015 -2016 es situen a l'entorn del 4.2 milions d'euros. En termes per càpita en el 2016 els ingressos municipals es situen a l'entorn dels 1274 euros/habitant i de 1.238 euros/habitant en el 2015 amb una població resident de 3.326 i 3.329 habitants respectivament. Pel que fa a les despeses, es situen a l'entorn dels 1262 euros/habitant el 2016 i dels 1300 euros/habitant el 2015 .

S'adjunta a continuació els quadres d'estat d'execució dels esmentats exercicis

Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta

PRESSUPOST D'INGRESSOS 2015

ESTAT D'EXECUCIÓ DES DE 1/1/2015

FINS A

31/12/2015

Pàg.

1

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Porcent de cobr.	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	2.701.200,00		2.701.200,00	2.746.817,11	2.630.171,84	314.928,05	2.315.243,79	43,1573,32	48.617,11
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	6.000,00		6.000,00	27.338,59	27.820,68		27.820,68	117,91	21.938,59
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS.	817.710,00	201.448,88	1.019.158,88	731.232,23	656.115,06	44.641,16	611.473,90	119,758,33	-287.928,65
4	TRANSFERÈNCIA CORRENTS.	952.054,00	113.527,28	1.065.581,28	1.020.085,45	938.949,93	38.356,17	900.593,76	119,491,69	-45.495,83
5	INGRESSOS PATRIMONIALS.	19.770,00		19.770,00	14.623,57	14.623,57		14.623,57		-5.146,43
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS.									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL.		428.323,12	428.323,12	649.268,94	249.268,94		249.268,94	400,000,00	220.945,82
8	ACTIUS FINANCERS.	175.000,00	709.694,93	709.694,93	709.694,93					-709.694,93
9	PASSIUS FINANCERS.	175.000,00	175.000,00	350.000,00	350.000,00					-350.000,00
	Suma total ingressos	4.671.734,00	1.627.994,21	6.299.728,21	5.189.965,89	4.516.950,02	397.925,38	4.119.024,64	1.070,941,25	-1.109.762,32

PRESSUPOST DE DESPESES 2015

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits totals	Obligacions reconegudes	Pag. realitzats	Reintegr. de despeses	Pag. líquids	Pendent de pag.	Estat d'execució
1	DESPESES DE PERSONAL.	2.002.720,00	176.684,06	2.179.404,06	1.950.320,51	1.920.195,18	4.541,28	1.915.653,90	34.666,61	229.093,55
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS.	1.982.544,00	-68.928,26	1.913.614,74	1.580.827,74	1.419.654,43	26.091,82	1.393.562,61	187.265,13	932.787,00
3	DESPESES FINANCERES.	56.600,00	-17.500,00	39.100,00	21.858,10	21.818,70		21.818,70	39,40	17.241,90
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS.	226.650,00		226.650,00	134.551,77	105.972,84	564,60	105.408,24	29,143,53	92.098,23
6	INVERSIONS REALS.	188.100,00	1.520.239,41	1.708.339,41	780.380,86	683.951,12		683.951,12	96,429,74	927.958,55
9	PASSIUS FINANCERS.	215.120,00	17.500,00	232.620,00	232.613,15	204.590,15		204.590,15	28,023,00	6,85
	Suma total despeses	4.671.734,00	1.627.994,21	6.299.728,21	4.700.552,13	4.356.182,42	31.197,70	4.324.984,72	375.567,41	1.593.176,08

	Diferència...				489.413,76	160.767,60	366.727,68	-205.960,06	695.373,84	489.413,76
--	----------------------	--	--	--	------------	------------	------------	-------------	------------	------------

Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta

PRESSUPOST D'INGRESSOS 2016

ESTAT D'EXECUCIÓ DES DE 1/1/2016

FINS A

31/12/2016

Pàg.

1

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobr.	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	2.679.800,00		2.679.800,00	3.012.841,66	2.303.507,68	33.466,69	2.270.040,99	742.801,69	333.041,62
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	30.000,00		30.000,00	43.268,50	41.355,81	236,29	41.119,32	2.149,18	13.268,50
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS.	928.704,00	201.660,38	1.130.364,38	780.525,29	650.860,68	3.801,07	547.059,61	113.465,68	-369.839,09
4	TRANSFERÈNCIA CORRENTS.	957.602,00	71.233,82	1.028.835,82	1.101.927,79	1.059.802,14	58.958,77	1.000.943,37	100.984,42	73.091,97
5	INGRESSOS PATRIMONIALS.	21.700,00		21.700,00	15.180,09	14.687,51		14.687,51	472,58	-6.539,91
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS.									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL.	85.200,00	34.200,00	119.400,00	92.218,90	92.208,90		92.208,90		-27.191,10
8	ACTIUS FINANCERS.		535.445,37	535.445,37						-535.445,37
	PASSIUS FINANCERS.	175.000,00	92.519,28	267.519,28	174.417,30	174.417,30		174.417,30		-93.101,98
	Suma total ingressos	4.878.006,00	925.058,86	5.813.064,86	5.200.349,55	4.337.039,82	96.562,82	4.240.477,00	959.875,55	-672.715,30

PRESSUPOST DE DESPESES 2016

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits totals	Obligacions reconegudes	Pag. realitzats	Rintegr. de despeses	Pag. líquids	Pendent de pag.	Estat d'execució
1	DESPESES DE PERSONAL.	2.019.189,00	122.631,91	2.141.820,91	1.949.229,80	1.912.110,87		1.912.110,87	37.118,93	192.591,11
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS.	1.764.301,00	1.797,26	1.766.098,26	1.632.529,71	1.609.358,75	4.504,42	1.604.854,33	27.675,38	153.568,55
3	DESPESES FINANCERES.	56.600,00		56.600,00	20.166,60	20.128,50		20.128,50	38,10	36.433,40
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS.	191.246,00	15.863,02	207.109,02	154.673,91	154.508,70	50,19	154.466,51	217,40	52.435,11
6	INVERSIONS REALS.	589.970,00	794.766,66	1.384.736,66	310.436,02	307.159,34		307.159,34	3.276,68	1.074.300,64
9	PASSIUS FINANCERS.	236.700,00		236.700,00	232,35	202.810,30		202.810,30	28.541,03	4.348,67
	Suma total despeses	4.878.006,00	935.066,85	5.813.072,85	4.289.387,37	4.206.074,46	4.554,61	4.201.519,85	97.867,52	1.513.677,48

Diferència...

500.962,18

130.965,36

92.008,21

36.867,15

862.005,03

900.962,16

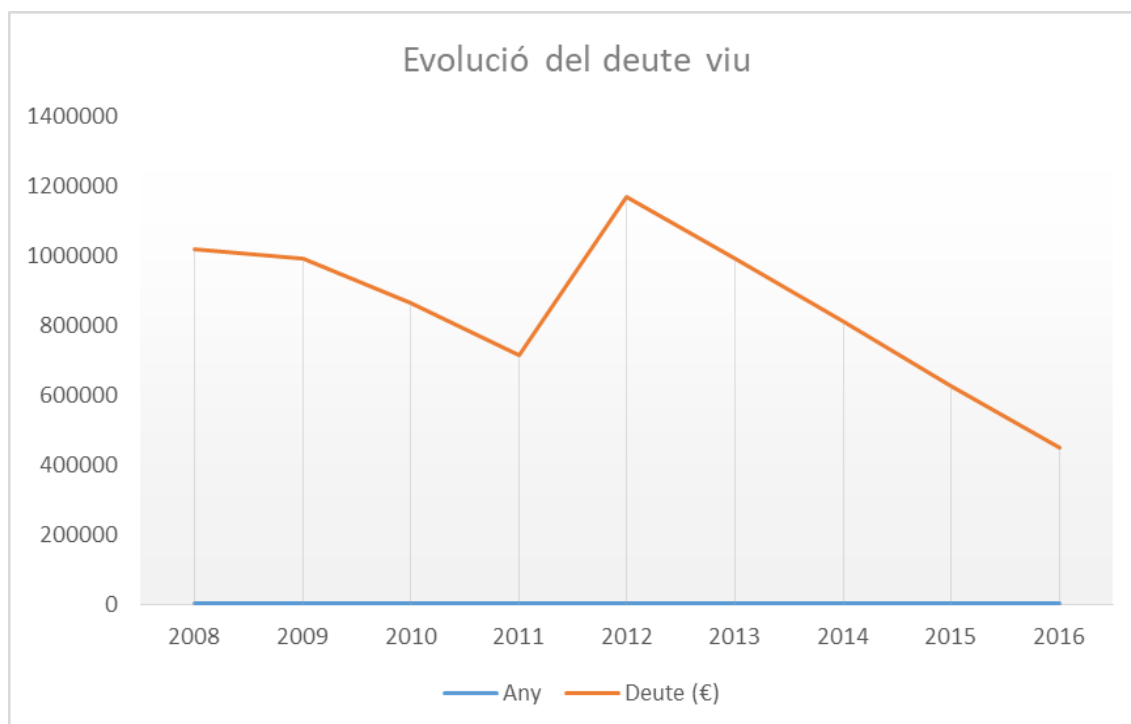
1.3 Solvència financera i nivells d'inversió, autofinançament i endeutament.

L'article 53 del Real Decret 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en el seus apartats 1 i 2 estableix les limitacions, respectives, de que les entitats locals no podran concertar operacions de crèdit a llarg termini quan els seus estats financers presentin xifres negatives d'estalvi net i quan el capital viu – pendent d'amortitzar de les operacions de crèdit.- superi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior, necessitaran autorització del Ministeri d' Economia o del Govern de la Comunitat autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència.

L'estalvi net que anualment ha generat l' hisenda de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta ha estat positiu en tots els darrers exercicis amb pressupostos liquidats. El crèdit viu actual és de 450 milers d' euros; o sigui es situa a l'entorn del 10% de la xifra total de recaptació liquidada en el 2016 – 4.240 milions -.

El deute viu a 31/12/2015 ascendia a 628.000 €, així doncs al darrer any, el deute es va reduir en -178.000 €.

Deute viu a 31/12/2016 (milers d'euros)	450
Nombre d'habitants	3.329
Deute per habitant (en euros)	135



Evolució del deute viu

Any	Deute (€)	€/Hab
2008	1.018.000	317.33
2009	993.000	300.09
2010	866.000	255.61
2011	715.000	208.70
2012	1.167.000	349.72
2013	990.000	293.94
2014	810.000	243.39
2015	628.000	188.82
2016	450.000	135.18

Deute total i per Habitant de municipis propers

Municipi	Deute (€)	€/Hab
Caldes d'Estrac	3.580.000	1294.29
Calella	9.896.000	540.26
Canet de Mar	7.243.000	507.07
Pineda de Mar	10.973.000	418.18
Sant Pol de Mar	2.015.000	406.99
Arenys de Munt	2.298.000	266.03
Arenys de Mar	4.056.000	265.91
Sant Vicenç de Montalt	1.393.000	225.33
Sant Cebrià de Vallalta	450.000	135.18

En conclusió: la hisenda de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta, pressupost liquidat de 2016 complia la condició d'estalvi net positiu i es trobava amb un nivell d'endeutament molt inferior al 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior. Aquesta xifra d'endeutament a llarg termini, en termes per càpita, es situa en uns 135 euros;

Altres aspectes que poden ajudar a matisar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta de cara a la seva projecció futura, son :

1) El coeficient entre la suma d'ingressos respecte a les despeses corrents en concepte de personal i compra de bens i serveis; és a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes de funcionament. Pels exercicis del 2015 i 2016, el coeficient ha estat de l'ordre del 85%; o sigui, *els ingressos de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta es troben quelcom per sota de les despeses també regulars - capítols 1 i 2 de despeses corrents.*

2) La inversió real municipal dels anys considerats ha estat en la línia del conjunt dels tres anys anterior (2012, 2013, 2014) Així si en aquest període de tres anys va sumar uns 1,54 milions d'euros (o sigui, d'una mitjana d'uns 514 mil euros/any i d'uns 159 euros/any per habitant) els darrers dos exercicis ha estat d' 1.09 milions d'euros (uns 164 euros/any per habitant).

1.4 Viabilitat econòmica i financera.

La viabilitat econòmica i financera del Pla es fonamenta bàsicament en els compromisos econòmics i financers que comporta per a l' Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta com a Administració actuant i pel caràcter vinculant que pel seu desplegament tindrà l'execució de les inversions municipals previstes.

1.4.1 Actuacions incloses en àmbits de desenvolupament

Atesa l'actual situació econòmica en general i la immobiliària en particular s'analitza la viabilitat econòmica de les diferents actuacions a partir del càlcul de la repercussió de la despesa d'urbanització sobre el percentatge de sostre del sector que, una vegada descomptat l'aprofitament urbanístic de cessió a l'administració que exigeix la legislació vigent, haurà de suportar el sector o polígon d'actuació i comparant aquesta despesa respecte el valor en venda dels diferents productes immobiliaris que es reparteixen en el sectors i polígons del planejament delimitats, de forma que del resultat se'n pugui concloure la viabilitat o no de les actuacions que es proposen.

Les dades econòmiques, respecte el valor de repercussió de sòl o sostre de la venda dels diferents productes immobiliaris que han de suportar aquesta càrrega, és calculen en base a un percentatge màxim del valor de venda del producte immobiliari i que ateses les condicions actuals del mercat i d'acord amb això es poden establir 3 escenaris:

- Escenari de càrrega urbanística baixa: 6% del valor de venda
- Escenari de càrrega urbanística mitja: 8% del valor de venda
- Escenari de càrrega urbanística alta: 10% del valor de venda

	superfície m2	sostre m2	despeses urbanització €	sostre privat m2	repercussió €/m2	càrrega urbanística
PAU-1 Narcís Jubany	2.754	4.461	227.628 €	4.015	56,70 €	molt baixa
PAU-2 T de Vallfogona	18.307	1.088	126.808 €	979	129,50 €	mitja
PMU-1 Can Terrades	10.118	5.059	486.952 €	4.553	106,95 €	mitja
PMU-2 C. de la Font	4.047	2.200	173.082 €	1.980	87,42 €	baixa
PMU-3 Terrablanca	7.858	2.250	278.038 €	2.025	137,30 €	mitja
PMU-4 C. Padró	1.240	620	87.171 €	558	156,22 €	alta
SUD-1 Pla de l'Andreu	39.810	19.905	2.616.766 €	16.919	154,66 €	alta
SUD-2 Vistamar II	140.572	26.460	2.985.140 €	23.814	125,35 €	mitja

Pel que fa a les despeses d'urbanització i per tant pel càlcul de la despesa total d'urbanització dels diferents sectors, s'han emprat els valors habituals en aquest tipus d'actuacions, amb un valor unitari de 137€/m² PEM per la despesa d'urbanització dels vials. Aquest valor es pondera en funció de la diferent repercussió dels costos de calçades, voreres i serveis per a cada tipus de secció viària específica.

Així mateix es considera un valor variable per als espais lliures entre els 8€/m² PEM per la urbanització dels espais lliures de tipus forestals i els 37€/m² de sòl per la urbanització de les zones verdes i els espais lliures de caràcter més urbà.

Ateses les característiques dels àmbits delimitats, a les fitxes s'utilitzen aquests valors ponderats per a les particularitats de cada àmbit com ara la inclusió de terrenys forestals amb

pendents superiors al 20% sense intervencions de transformació previstes, de camins com a part del sistema viari o d'operacions d'urbanització parcial de carrers .

La repercussió de les despeses d'urbanització fa palesa la viabilitat de les actuacions.

1.4.2 Actuacions no incloses en àmbits de desenvolupament

De l'anàlisi del Pla es deriva la conveniència de certes actuacions no determinades estrictament pel POUM.

Actuacions a la xarxa viària general:

- Modificació de la secció Avda. Maresme
- Modificacions al traçat de la Carretera BV5128
- Ampliació com Passeig per a vianants i bicis-de la Carretera BV5128
- Modificació de la carretera d'accés a Can Palau
- Prolongació de la Carretera BV5126 a Castellar d'Índies
- Nou accés a Castellar d'Índies pel torrent de Bari

Actuacions a la xarxa de camins:

- Nou accés a Castellar d'Índies per Ca la Goita
- Nou accés a Castellar d'Índies per Can Xuxa
- Nou accés a Castellar d'Índies per Can Palau
- Nou accés a Vistamar - camí de can Puig*
- camí de St Cebrià a St Pol
- camí de Vistamar a St Pol

Implantació d'edificacions o instal·lacions d'equipaments al sòl urbà i als àmbits de gestió

- Equipaments 11 setembre
- Equipaments zona esportiva
- Equipaments can Palau
- Equipaments Castellar d'Índies
- Equipaments Vistamar
- Equipaments PMU Can Terrades
- Equipaments SUD Pla del'Andreu/ Migdia
- Equipaments Vistamar II
- Habitatge Dotacionals Can Terrades
- Habitatge Dotacionals Pla del'Andreu/Migdia

De les determinacions del POUM es deriven:

Actuacions en sòl urbà per contribucions especials:

- Condicionament de l'Avinguda Sot de les Vernedes
- Enllumenat can Palau
- Enllumenat can Bartomet-Castellar d'Índies
- Enllumenat Vistamar
- Clavegueram can Bartomet- Castellar d'Índies
- Clavegueram Vistamar
- Xarxa viària Castellar d'Índies

Ampliació cementiri

Es realitza una estimació orientativa de les despeses de les actuacions previstes.

Actuacions a la xarxa general.

Es tracta d'actuacions no derivades directament de les determinacions del POUM. L'estimació ha de ser considerada com a no vinculant. Tant les actuacions que impliquen altres administracions (carreteres) com la modificació de l'avinguda Maresme requeriran pel seu desenvolupament el corresponent projecte d'urbanització, Pla Especial autònom, Pla Especial o Pla de Millora urbana.

Actuacions a la xarxa de camins.

Així mateix el desenvolupament requerirà del corresponent Pla Especial, no ha de ser considerat vinculant. Es preveuen un percentatge de participació d'altres administracions per mitjà de subvencions dins la xarxa de camins rurals, programa de vies blaves...

Edificacions o instal·lacions amb destinació d'equipaments.

No s'avalua el cost dels edificis i instal·lacions destinades a equipaments atesa la indefinició del tipus edificatori, sostre o instal·lació esportiva concreta a implantar

Actuacions per contribucions especials.

És necessari considerar que el percentatges de participació de l'Ajuntament en les despeses dels àmbits sotmesos a contribucions especials és potestatiu, amb un mínim del 10%. El percentatge de participació final de l'Ajuntament en cada actuació respondrà a l'acord que s'adopti en cada cas.

En qualsevol cas, es poden avaluar aquestes despeses dins una forquilla entre 1.168.815€ (amb la participació mínima del 10% per part de l'Ajuntament) i 2.894.408€ (amb una participació del 50% per part de l'Ajuntament). Ateses les mancances històriques d'inversió a les urbanitzacions, la execució d'obres d'urbanització al nucli a càrrec de pressupost municipal, sentències judicials i sensibilitat social del Consistori es pot considerar com a estimació una participació de l'Ajuntament del 50% i una inversió de 2.894.408€.

Així mateix és necessari considerar la possible destinació a aquest fi dels imports d'alienació dels sòls municipals situats als àmbits afectats, dins dels termes establerts pels articles 160 apartats 5 i 5bis i 164.2 de la TRLUC. L'Ajuntament disposaria una superfície d'uns 18.000m² (5.400m²stre) a Castellar d'Índies amb un preu potencial al voltant dels 650.000 -900.000€ i a Vistamar podria arribar a disposar d'una superfície d'uns 6.550m² (1.965m²stre) i un valor potencial al voltant dels 330.000-450.000€

Així doncs la materialització de la venda d'aquestes superfícies podria ser suficient per a la participació mínima de l'Ajuntament en les despeses de les obres d'urbanització necessàries als àmbits esmentats.

Ampliació del cementiri.

El POUM considera aquesta actuació, ja avaluada pels Serveis tècnics municipals. L'import dels treballs s'especifica al Quadre d'inversions

codi	sector d'inversió	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ	sector	actuació m2	forma d'obtenció	UNITATS			COST/PIME			%FINANÇAMENT			COST (euros)			%FINANÇAMENT			COST (milers d'euros)						
						quantitat	tipus	preu	euros	ajuntament	altres administracions	sector privat	ajuntament	altres administracions	sector privat	ajuntament	altres administracions	sector privat	ajuntament	altres administracions	sector privat	ajuntament	altres administracions	sector privat			
1		Modificació secció Avda Maresme	NU	1.638	--	1.638	M2	50	81.900	70	57.330	0	70	30	0	57.330	24.570	0	70	30	0	57.330	24.570	0			
2		Modificacions al traçat de la Carretera BV5128	TM	3.900	EX	3.900	M2	25	97.500	0	97.500	0	0	100	0	97.500	0	0	100	0	0	97.500	0				
3		Passatge per a vivians i bids- a Sant Poi Carretera BV5128	TM	1.800	EX	1.800	M2	30	54.000	70	37.800	0	70	30	0	37.800	16.200	0	70	30	0	37.800	16.200	0			
4		Modificació de la carretera d'accés a Can Palau	TM	12.156	EX	12.156	M2	50	607.800	0	607.800	0	0	100	0	607.800	0	0	100	0	0	607.800	0				
5		Prolongació de la Carretera BV5126 a Castellar d'Indies	TM	17.500	EX	17.500	M2	35	612.500	0	612.500	0	0	100	0	612.500	0	0	100	0	0	612.500	0				
6		Nou accés a Castellar d'Indies per Ca la Golta	TM	5.034	EX	5.034	M2	30	151.020	80	120.816	0	80	20	0	120.816	30.204	0	80	20	0	120.816	30.204	0			
7		Nou accés a Castellar d'Indies per Can Xuxa	TM	5.727	EX	5.727	M2	30	171.810	80	137.448	0	80	20	0	137.448	34.362	0	80	20	0	137.448	34.362	0			
8		Nou accés a Castellar d'Indies per Can Palau	TM	4.823	EX	4.823	M2	30	144.690	80	115.752	0	80	20	0	115.752	28.938	0	80	20	0	115.752	28.938	0			
9		canal de St Pol	TM	1.268	EX	1.268	M2	30	38.040	80	30.432	0	80	20	0	30.432	7.608	0	80	20	0	30.432	7.608	0			
10		Nou accés a Castellar d'Indies pel torrent de Bari	TM	6.582	EX	6.582	M2	165	1.086.085	70	760.260	0	60	40	0	760.260	325.826	0	60	40	0	760.260	325.826	0			
11		Nou accés a Vistamar - camí de can Puig	TM	4.105	EX	4.105	M2	30	123.150	80	98.520	0	80	20	0	98.520	24.630	0	80	20	0	98.520	24.630	0			
12		Nou accés a Vistamar - camí de can Puig	TM	6.656	SV	6.656	M2	100	665.600	0	665.600	0	0	100	0	665.600	0	0	0	100	0	665.600	0				
13		Nou accés Vistamar	TM	850	SV	850	M2	110	93.500	0	93.500	0	0	100	0	93.500	0	0	0	100	0	93.500	0				
14		Condicionament Avda Sot de les Vernedes	TM	537	CCE	537	ML	125	67.125	10	60.413	0	90	10	0	60.413	0	0	90	10	0	60.413	0				
15		Enllumenat can Palau	TM		CCE				540.479	40	216.192	0	20	40	0	216.192	108.096	0	20	40	0	216.192	108.096	0			
16		Enllumenat can Bartomet	TM		CCE				30.287	40	12.115	0	20	40	0	12.115	6.057	0	20	40	0	12.115	6.057	0			
17		Enllumenat Castellar d'Indies	TM		CCE				764.787	40	305.915	0	20	40	0	305.915	152.957	0	20	40	0	305.915	152.957	0			
18		Enllumenat Vistamar	TM		CCE				577.200	40	230.880	0	20	40	0	230.880	115.440	0	20	40	0	230.880	115.440	0			
19		Clavegueram can Bartomet	TM		CCE				82.439	50	41.220	0	50	50	0	41.220	0	0	50	50	0	41.220	0				
20		Clavegueram Castellar d'Indies	TM		CCE				1.631.694	50	815.847	0	50	50	0	815.847	0	0	50	50	0	815.847	0				
21		Clavegueram Vistamar	TM		CCE				1.417.536	50	708.768	0	50	50	0	708.768	0	0	50	50	0	708.768	0				
22		Xarxa viària Castellar d'Indies	TM	20.124	CCE	20.124	M2	56	1.126.944	50	563.472	0	50	50	0	563.472	0	0	50	50	0	563.472	0				
23		Ampliació cementiri	TM	6.428	EX	6.428	M2	42	53.970	100	53.970	0	0	100	0	53.970	0	0	0	100	0	53.970	0				
24		Equipaments 11 setembre	NU	928	--																						
25		Equipaments zona esportiva	NU	15.992	--																						
26		Equipaments can Palau	CP	7.247	--																						
27		Equipaments Castellar d'Indies	CI	16.640	--																						
28		Equipaments Vistamar	V	5.660	--																						
29		Equipaments Can Terrades	PMU1	1.198	CES	1.198	M2																				
30		Equipaments Pla del Andreu/ Migdia	SUD B1	7.023	CES	4.916	M2																				
31		Equipaments Vistamar II	SUD B2	12.594	CES	3.778	M2																				
32		Habitatge Dotacionals Can Terrades	PMU1	506	CES	506	M2																				
33		Habitatge Dotacionals Pla del Andreu/Migdia	SUD B1	1.592	CES	1.590	M2																				
34		Connexions exteriors I EDAR (PSARU 2007)	TM	168.508		112.140			10.220.056		4.313.448	0			4.313.448	2.192.688	0				2.192.688	3.713.920	0				
TOTAL									12.161.867		5.133.003				5.133.003	2.609.299		4.419.565			2.472.534	2.301.297		2.472.534	2.301.297	5.417.365	
Pressupost PEC sense IVA																										6.446.665	
Actuacions POUM Pressupost execució material																											
Pressupost PEC sense IVA																											1.222.785
Resta actuacions. Pressupost execució material																											1.249.749
Pressupost PEC sense IVA																											

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1 Antecedents i objectius.

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 15, apartat 4 de la Ley del Suelo, aprovada pel Real Decreto Legislativo 2/2008, i per l'article 59,3.d) del Text refós de la LUC.

Aquest darrer article de la LUC exposa que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir: "la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

En base a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al POUM-SCV. Objectius de l'Informe són per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del POUM-SCV.

2.2 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

D'acord amb l'anàlisi de la memòria social la principal mancança del municipi relativa a l'activitat econòmica correspon al baix pes relatiu del sector de serveis.

Si considerem els indicadors respecte a l'equilibri entre sostre residencial i activitat, aquests estableixen un mínim del 50% de la trama urbana amb un rati de 10m² de sostre comercial i terciari per habitatge (essent l'ideal arribar al 80%) Atès que al municipi trobem (dades de 2011) 1293 habitatges principals es pot estimar una forquilla entre un mínim de 6.464m² i un sostre ideal de 10.344m².

Si considerem un rati habitual de 2m² de sostre comercial per habitant i un nombre d'habitants de 3329 es podria estimar unes necessitats sostre comercial de 6.658m².

Si considerem només el nucli de Sant Cebrià, atesa la dispersió de la població, i amb l'aplicació dels mateixos ratis podríem estimar unes necessitats de entre 1440 i 2240m² de sostre comercial i terciari o bé de 2.640m² de sostre comercial.

El sostre comercial i terciari existent actualment es troba al voltant dels 4.200m², suficient per les necessitats pròpies del nucli però insuficient per donar servei a les demandes del conjunt de la població del municipi.

El POUM reserva sostre per a activitats econòmiques, comerç i serveis, els principals àmbits de desenvolupament del nucli, PMU-1 can Terrades i SUD-1 Pla de l'Andreu amb percentatges lleugerament superiors als habituals. Es considera que l'increment d'oferta comercial i de serveis podrà al menys corregir el dèficit d'aquestes activitats del municipi i reforçar la centralitat del nucli dins un model residencial tant dispers.

El POUM no proposa l'ampliació de sòl per a activitats industrials atesa la disponibilitat encara de sòl vacant al polígon Sot de les Vernedes, l'excés d'oferta de sòl industrial global del territori i els conflictes que suposa aquesta ubicació concreta respecte el teixit residencial de Vistamar.

Així mateix la regulació normativa de la clau 4, habitatge unifamiliar aïllat, incorpora com a usos admissibles altres diferents als d'habitatge permetent també una certa transformació d'aquests teixits urbans.

2.3 Impacte de les actuacions en les finances públiques.

En principi, les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el nou POUM poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: Un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes.

2.3.1 Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

Les actuacions urbanístiques que es preveuen desenvolupar amb el nou POUM generen una càrrega d'inversió per l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta entre 1.223 i 2.955 milers d'euros i uns ingressos potencials per alienació de parcel·les entre 980 i 1.350 milers d'euros.

No es consideren les actuacions a la xarxa viària general, xarxa de camins ni equipaments. L'oportunitat d'aquestes actuacions dependria de la capacitat i la voluntat de la política municipal de millorar la qualitat de l'entorn urbà i d'augmentar les dotacions en equipaments col·lectius en el decurs del desenvolupament del Pla.

En aquest sentit, com s'ha vist a l'analitzar la situació financera i els nivells d'inversió de la hisenda municipal, l'Ajuntament en l'actualitat disposa d'una important capacitat d'endeutament a llarg termini per fer front a noves inversions urbanístiques, sempre que aquestes no generin majors augments en el seu nivell de despeses corrents que no es puguin cobrir per augments també significatius en els seus nivells d'ingressos corrents que puguin generar.

D'altra banda, la capacitat d'inversió urbanística municipal per determinats equipaments, pot també veure's fàcilment augmentada mitjançant la participació d'altres administracions – via transferències de capital i inversió directe – com són el Consell Comarcal, Diputació i Generalitat, quan aquests equipaments estiguin destinats a usos de la seva respectiva competència.

Les inversions municipals que es puguin derivar de la promoció pública d'habitatges de protecció oficial en el nou sòl cedit per aprofitament urbanístic, tampoc han de suposar major problema o impacte per les finances municipals ja que, per una banda, es poden desenvolupar sense cost, via concessió administrativa o cessió de drets de superfície dels nous terrenys a operadors privats que ho promocionin i gestionin o bé, per un altre banda, cas de portar-se a terme de forma directa per l'Ajuntament, utilitzant els ingressos que amb caràcter extraordinari pot obtenir de la venda del 10% d'aprofitament urbanístic que li correspongui en sostre edificable que no estigui destinat a HPO- equivalent a la repercussió del sòl d'uns 1.550m² de nou sostre d'habitatge lliure – i utilitzant la important capacitat d'endeutament a llarg termini que avui en dia ofereix la hisenda municipal.

2.3.2 Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de les altres administracions.

Les actuacions on es pot plantejar la inversió per part de l'Ajuntament i la Diputació Provincial de Barcelona que corresponen al sistema viari general del municipi i, en concret els nous accessos a les urbanitzacions, a la modificació del traçat de la carretera BV-5128 de la seva competència, junt amb la realització de rotondes no són directament determinades pel POUM.

2.3.3 Impacte sobre els ingressos i despeses corrents municipals.

L'Ajuntament no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu la Llei d'urbanisme , els quals s'han de cedir urbanitzats". En conseqüència, correspondrà a l'ajuntament només el manteniment i conservació dels espais i instal·lacions destinats a sistemes. Aquestes despeses es veuran compensada per la generació de recursos a causa de l'augment de la recaptació per IBI de la realització de nous habitatges, indústries o solars susceptibles d'aprofitament i l'augment de la recaptació per impostos de permisos d'obres.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del POUM són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i serveis i del manteniment i conservació de les infraestructures.

Pel que respecta a les despeses de funcionament dels nous equipaments s'ha de preveure que en bona part es podran cobrir via l'aplicació de les corresponents taxes o preus públics.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del POUM sobre els ingressos i despeses corrents municipals, s'ha de considerar:

1) Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són l'impost sobre béns immobles -IBI-, l'impost sobre construccions, les taxes per llicències d'obres, i la taxa de recollida d'escombraries que recaiguin sobre els nous habitatges construïts junt amb les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;

2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic -vials, zones verdes, espais lliures i d'altres- i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic.

En principi, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, recollida d'escombraries, clavegueram i manteniment i reposició dels nous espais públics han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions. En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del POUM, s'ha de considerar que presumiblement podrà ser cobert sense major dificultat amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar.

Respecte aquestes despeses es necessari aplicar un cost de manteniment ponderat segons es tracti d'espais lliures de caràcter urbà o bé zones boscoses o de protecció incorporades al sòl urbà per la seva preservació com a espai sense transformació. Així i atès que es preveuen actuacions de tipus extensiu es pot considerar un cost al voltant de 1,20 € /m² i any pels espais lliures més urbans, de 0.10-0.30€/m² pels boscos i espais de protecció i al voltant de 1.8 € /m² i any per la vialitat.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generaran en el conjunt del POUM i en els nous sectors i polígons delimitats tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas

l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En absència de ponència de valors actualitzada, s'ha considerat que la mitjana per recaptació per IBI dels nous habitatges es situarà entorn a 6.9 €/m2.

	superfície m2	espais lliures m2	xarxa viària m2	despeses €	sostre m2	IBI	Ingresos €	Diferència €
PAU-1 Narcís Jubany	2.754	826	143	753 €	4.461	6,9	30.781 €	30.028 €
PAU-2 T. de Vallfogona	18.307	11.788	2.893	6.386 €	1.088	6,9	7.507 €	1.121 €
PMU-1 Can Terrades	10.118	1.518	1.028	4.127 €	5.059	6,9	34.907 €	30.780 €
PMU-2 C. de la Font	4.047	2.024	607	4.129 €	2.200	6,9	15.180 €	11.051 €
PMU-3 Terrablanca	7.858	787	2.356	5.421 €	2.250	6,9	15.525 €	10.104 €
PMU-4 C. Padró	1.240	0	456	821 €	620	6,9	4.278 €	3.457 €
SUD-1 Pla de l'Andreu	39.810	6.568	6.568	21.674 €	19.905	6,9	137.345 €	115.670 €
SUD-2 Vistamar II	140.572	56.229	13.331	29.619 €	26.460	6,9	182.574 €	152.955 €
total	224.706	79.740	27.382	72.930 €	62.043		428.097 €	355.166 €

3. AGENDA

L'Agenda estableix la distribució en el temps del conjunt d'accions urbanístiques que es proposen portar a terme amb el nou POUM-SCV d'acord amb els objectius que s'especifiquen a la Memòria i queda definida dins del context de viabilitat de les mateixes, establert en el capítol d'Avaluació econòmica i financera de les actuacions.

Ateses la mida i característiques dels àmbits delimitats no es prefixa ni es condiona el seu desenvolupament. Únicament s'assenyala el desenvolupament per fases dels sectors de sòl urbanitzable SUD B-1 Pla de l'Andreu i SUD B-2 Vistamar II.

El desenvolupament del POUM es preveu que es porti a terme durant els pròxims 10 / 15 anys, encara que hi hagi sectors programats que es puguin allargar en el temps. En la valoració de les inversions públiques no s'ha tingut en compte els costos de la implantació dels nous equipaments públics.

3.1 Actuacions previstes en el primer sexenni

En el primer sexenni es preveu el desenvolupament dels Polígons d'Actuació i els Plans de Millora Urbana destinats a completar l'estructura urbana del centre de la població.

Aquest sectors són:

PAU-1 C/Narcís Jubany.	Sostre residencial 4.461m2 Núm. Habitatges 44 10% aprofitament urbanístic 446 m2
PAU-2 Torrent de Vallfogona	Sostre residencial 1088 m2 Núm. Habitatges 4 10% aprofitament urbanístic 109 m2
PMU-1 Can Terrades	Sostre residencial 5059 m2 Núm. Habitatges 40 10% aprofitament urbanístic residencial 506 m2
PMU-3 Terrablanca.	Sostre residencial 2250 m2 Núm. Habitatges 12 10% aprofitament urbanístic 225 m2

3.2 Actuacions programades per el segon sexenni

En el segon sexenni es preveu el desenvolupament de la resta de Plans de Millora Urbana així com dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Sòl Urbà no consolidat:

PMU-2 C/ de la Font
Sostre residencial 2.200m²
Núm. Habitatges 22
10% aprofitament urbanístic residencial 220 m²

PMU-4 C/ Padró
Sostre residencial 620 m²
Núm. Habitatges 4
10% aprofitament urbanístic 62 m²

Sòl Urbanitzable Delimitat

SUD-B-1Pla del Andreu-Migdia
Sostre residencial 19.905 m²
Núm. habitatges 152
15% aprofitament urbanístic 2.986. m²
Es preveu un únic sector amb desenvolupament per fases

SUD-B-2 Vistamar II
Sostre residencial 26.460 m²
Núm. habitatges 98
15% aprofitament urbanístic 3.969m²
Es preveu un únic sector amb desenvolupament per fases

4. ANNEX. FITXES DELS SECTORS I QUADRES DE DADES

PAU-1_Narcís Jubany

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	2.754	
Sistemes (m2)		
Vials	143	
Espais lliures	826	
Espais lliures _extensiu	0	
Equipaments	0	
Sòl privat (m2)	1.785	
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	4.461	44
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica		
Sostre industrial		
total	4.461	44

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€ / m2)	PREU (€ / m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	143	137	19.591,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	826	42	34.692,00
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu	0		0,00
Connexions infraestructures			35.000,00
Control de qualitat i SiS			2.678,49
Bi i GG			17.472,68
Cost EDAR			99.000,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			19.194,22
TOTAL			227.628,40

RESULTATS FINANCERS

despeses	227.628,40 €
90% sostre	4.015 m2
repercussió urbanització/m2 stre	56,70 €

PAU-2_torrent de Vallfogona

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	18.307	
Sistemes (m2)		
Vials	2.893	
Espais lliures	11.788	
Espais lliures _extensiu	0	
Equipaments	0	
Sòl privat (m2)	3.626	
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	1.088	4 hab
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	
total	1.088	4 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€ / m2)	PREU (€ / m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	2.893	21	60.753,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	1.831	8	14.645,60
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu	9.957	1	9.957,30
Connexions infraestructures	0		0,00
Control de qualitat i SiS			2.560,68
Bi i GG	0		16.704,15
Cost EDAR			9.000,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			13.187,49
TOTAL			126.808,21

RESULTATS FINANCERS

despeses	126.808,21 €
90% sostre	979,20 m2
repercussió urbanització/m2 stre	129,50 €

PMU-1_can Terrades

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	10.118	
Sistemes (m2)		
Vials	1.028	10,16%
Espais lliures	1.518	15,00%
Espais lliures _extensiu		0,00%
Equipaments	1.198	11,84%
Dotacional	506	5,00%
Sòl privat (m2)	5.868	58,00%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	100,00%
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	0	0
Sostre habitatge unifamiliar en filera	0	0
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	3.010	28 hab
Sostre habitatge preu concertat	430	4 hab
Sostre habitatge protecció pública	860	8 hab
Sostre activitat econòmica	759	0
Sostre industrial	0	0
Total	5.059	40 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€ / m2)	PREU (€ / m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	1.028	120	123.360,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	1.518	42	63.756,00
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu			0,00
Obres singulars			105.000,00
Control de qualitat i SiS			8.763,48
BI i GG			57.167,10
Cost EDAR			90.000,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			38.905,54
TOTAL			486.952,12

RESULTATS FINANCERS

despeses urbanització	486.952 €
90% sostre	4.553,10 m2
repercussió urbanització/m2 stre	106,95 €

PMU-2_c de la Font

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	4.047	
Sistemes (m2)		
Vials	607	
Espais lliures	2.024	
Equipaments	0	
Sòl privat (m2)	1.416	
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure		
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure		
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	1.540	16 hab
Sostre habitatge preu concertat	220	2 hab
Sostre habitatge protecció pública	440	4 hab
Sostre activitat econòmica		
Sostre industrial		
Total	2.200	22 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	607	120	72.840,00
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu	2.024	8	16.192,00
Obres singulars			0,00
Control de qualitat i SiS			2.670,96
BI i GG			17.423,56
Cost EDAR			36.000,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			27.955,44
TOTAL			173.081,97

RESULTATS FINANCERS

despeses	173.082 €
90% sostre	1.980 m2
repercussió urbanització/m2 stre	87,42 €

PMU-3 _ Terrablanca

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	7.858	
Sistemes (m2)		
Vials	526	
Vials. Cul de sac	734	
Vials. Viari existent	387	
Vials. Camins	709	
Espais lliures	0	
Espais lliures	787	
Equipaments	0	
SH	0	
Sòl privat (m2)	4.715	
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	0	0
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	2.250	12 hab
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	
Sostre total	2.250	12 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€ / m2)	PREU (€ / m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	526	137	72.062,00
Cost ordinari urbanització vial _rotonda	734	100	73.400,00
Cost ordinari reurbanització vials existents	387	45	17.415,00
Cost ordinari urbanització vial _camins	709	30	21.270,00
Cost ordinari urbanització espais lliures			
Cost ordinari urbanització espais lliures _protecció	787	8	6.296,00
Obres singulars			6.000,00
Control de qualitat i SiS			2.530,74
BI i GG			37.805,01
Cost EDAR			27.000,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			14.259,27
TOTAL			278.038,02

RESULTATS FINANCERS

despeses	278.038 €
90% sostre	2.025 m2
repercussió urbanització/m2 stre	137,30 €

PMU-4 _C Padró

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	1.240	
Sistemes (m2)		
Vials	456	
Espais lliures	0	
Equipaments	0	
Sòl privat (m2)	784	
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	620	4 hab
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	
Total	620	4 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€ / m2)	PREU (€ / m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial _rotonda	456	100	45.600,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	0	0,00
Obres singulars			0,00
Control de qualitat i SiS			1.824,00
BI, GG			9.010,56
Cost EDAR			23.623,00
Indemnitzacions			
Honoraris professionals			7.113,60
TOTAL			87.171,16

RESULTATS FINANCERS

despeses	87.171,16 €
90% sostre	558 m2
repercussió urbanització/m2 stre	156,22 €

SUD PP B-1 Pla de l'Andreu

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	39.810	
Sistemes (m2)		
Vials	6.568	16,50%
Vials_aparcaments	3.981	10,00%
Espais lliures	3.981	10,00%
Espais lliures _extensiu	2.587	6,50%
Equipaments	7.167	18,00%
Dotacional	1.592	4,00%
Sòl privat (m2)	13.934	35,00%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	11.330	94 hab
Sostre habitatge preu concertat	1.863	20 hab
Sostre habitatge protecció pública	3.726	38 hab
Sostre activitat econòmica	2.986	0
Sostre industrial	0	
Sostre terciari / oficines		
Total	19.905	152 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	6.568	137	899.816,00
Cost ordinari urbanització vial _aparcament sota arbres	3.981	42	167.202,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	3.981	42	167.202,00
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu	2.587	8	20.696,00
Obres singulars			600.000,00
Control de qualitat i SiS			55.647,48
BI i GG			363.007,06
EDAR			190.350,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			152.845,08
TOTAL			2.616.765,62

RESULTATS FINANCERS

despeses d'urbanització	2.616.765,62 €
85% sostre	16.919,25 m2
repercussió urbanització/m2 stre	154,66 €

SUD PP B-2 Vistamar II

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	140.572	
Sistemes (m2)		
Vials	7.689	5,47%
Vials. Camins i xarxa viària	5.642	4,01%
Espais lliures	56.229	40,00%
Equipaments	12.594	8,96%
Serveis tècnics	7.907	5,62%
Sistema hidric	4.122	2,93%
Sòl privat (m2)	46.389	33,00%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar lliure		
Sostre habitatge unifamiliar lliure en filera	26.460	98 hab
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	
Total	26.460	98 habitatges

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	7.689	137	1.053.393,00
Cost ordinari urbanització vial _camins	5.642	25	141.050,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	14.057	42	590.402,40
Cost ordinari urbanització espais lliures _extensiu	42.172	3	126.515,40
Obres singulars _sistemes vinculats	4273	76	324.748,00
Control de qualitat i Sis			57.340,82
BI i GG			424.860,67
EDAR			99.225,00
Indemnitzacions			0,00
Honoraris professionals			167.604,70
TOTAL			2.985.140,00

RESULTATS FINANCERS

despeses urbanització	2.985.140 €
90% sostre	23.814 m2
repercussió urbanització/m2 stre	125,35 €