



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL :
LA POBLA DE LILLET

AVALUACIÓ ECONÒMICA I
FINANCERA
APROVACIÓ INICIAL



Promotor:

Ajuntament de La Pobla de Lillet

Equip redactor:

Director de treball:
Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte.

Coordinació dels treballs i planejament urbanístic:
Clara Roig Cortès, arquitecte.

Memòria social i estudi de mobilitat
TRAÇA, estudis de serveis ambientals

Assessorament Jurídic:
Roger Comas Fradera, advocat.

Diagnosi i avaluació ambiental:
Ana Rodríguez, Ambientòloga.

Avaluació econòmica i financera
Joan Angelet, economista

ÍNDEX

0. ANTECEDENTS.....	4
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	7
1.1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.2. PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.....	10
1.3. FINANÇAMENT	14
1.4. CAPACITAT FINANCERA I D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT.....	14
1.5. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.....	17
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	21
2.1. OBJECTIUS.....	23
2.2. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.....	23
2.3. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DEL PLA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	24
2.3.1. Sobre els ingressos i despeses de capital de l' Ajuntament.....	24
2.3.2. Sobre les despeses de capital d'altres Administracions.....	25
2.3.3. Sobre les despeses i els ingressos corrents, municipals.....	25
2.3.4. Impacte final sobre l' hisenda local.....	28
2.4. CONCLUSIÓ.....	28
ANNEX 1. BASE DE DADES.....	31
ANNEX 2. FITXES VIABILITAT ECONÒMICA.....	34

0. ANTECEDENTS

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

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.1. INTRODUCCIÓ

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

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

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

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

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

- 1) Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.

2) Finançament: criteris i raonaments que suporten l'assignació competencial de les inversions urbanístiques al sector privat i a les diferents administracions públiques.

3) Anàlisi i avaluació de la capacitat d'inversió i de finançament de l'Ajuntament, en els darrers anys.

4) Viabilitat econòmica i financera del Pla.

5) Agenda de les actuacions.

PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el POUMPLL, a banda de les dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat que no es contemplen, reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, zones verdes i espais lliures i equipaments. Els principals paràmetres urbanístics que contempla el POUMPLL, venen detallats en la Taula 1. A destacar que el Pla preveu un sostre màxim edificable residencial de nova implantació de 22.017 m2 i la construcció d'un màxim de 182 habitatges.

Taula 1. Paràmetres urbanístics (*)

Concepte	M2
Sòl de l'àmbit del Pla	116.320
Sòl de gestió	57.031
Zones verdes i espais lliures	27.606
Sistema viari	27.753
Equipaments	1.392
Sostre residencial(**)	22.792
Sostre per activitats terciàries i comercials (***)	34.786
Sostre per activitats industrials	10.068
Nombre màxim d' habitatges	182

Notes:

(*) = No s' inclouen les dimensions corresponents als polígons A, B, C, D i E, per ser polígons que no són objecte d' avaluació econòmica específica.

(**) = Inclou 775 m2 de sostre existent del PAU 8.

(***)= Inclou 27.380 m2 de sostre existent; PMU 3 -3.700 -, PMU 6 – 9.700 – i PMU 7 -13.980 -

La superfície del sòl públic que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics que estableix el POUM, suma 57.031 m² i representa un 49 % de la superfície de sòl de tot l'àmbit del Pla (116.320 m²). Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant, a l'anterior xifra de sòl públic s'haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà de la cessió obligatòria del 10% i del 15% d'aprofitament urbanístic, segons les actuacions que és proposen. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament de La Pobla de Lillet l'obtindrà mitjançant cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat, mitjançant Decret legislatiu, 1/2010 de 3 d'agost.

Un resum de les dimensions físiques i econòmiques de les accions urbanístiques previstes amb el Pla, agrupades per sectors s'ofereix en la Taula 2. En total es preveuen 44 accions urbanístiques amb una inversió valorada a preus actuals en uns 5,7 milions d'euros, IVA exclòs, en xifres rodones. Dins d'aquestes accions no es troben valorades les inversions en el sòl públic que s'obtindrà per equipaments ja que no està definit encara el seu ús definitiu i, per tant, tampoc es pot estimar el cost de la inversió en les seves possibles instal·lacions ni determinar l'operador u operadors públics que s'hauran de fer càrrec del seu finançament. La xifra total d'inversió urbanística de 4 milions d'euros fa referència sols a les actuacions en sòl públic i no té en compte les inversions immobiliàries en sòl privat que es podran derivar de l'execució complerta del POU MPLL.

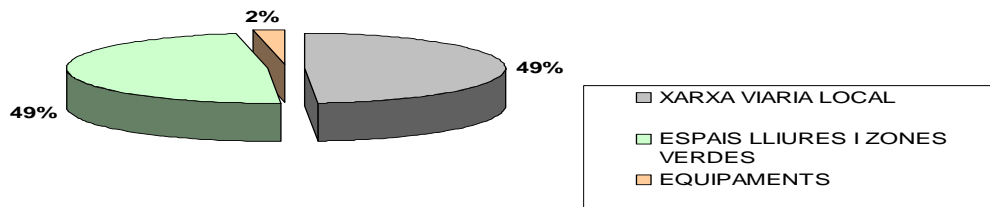
Taula 2. Resum de les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions

Nº accions	Sector d'actuació	Superfície	Import(milers €)
16	Xarxa viària local	27.753	4.718
14	Zones verdes i espais lliures	27.606	828
12	Sistema depuració aigües residuals		268
1	Equipaments	1.392	0
1	Serveis Tècnics	280	6
44	TOTAL	57.031	5.820

En termes de superfície de sòl de gestió, el 98 % es reparteix a parts iguals entre el sector de xarxa viària i el sector d'espais lliures i zones verdes, amb una superfície de

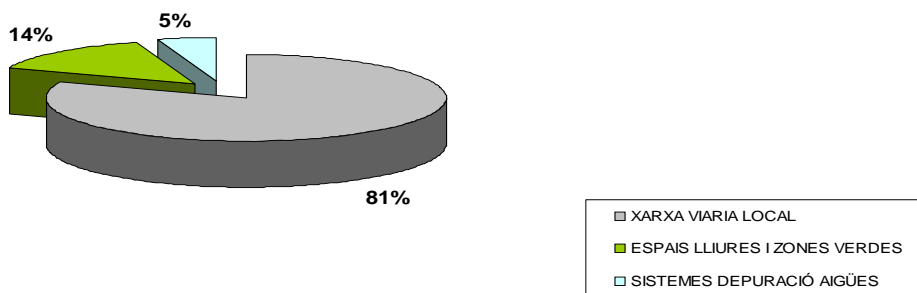
quasi 2,8 hectàrees cada un o un 49%. El restant 2 % correspon a sòl públic per equipaments. – Vegis Gràfic 1 -.

Gràfic 1. Distribució dels sectors segons superfície



Per la banda de les inversions, el major percentatge – 81 % - correspon a la xarxa viària, seguit del 14% % en zones verdes i espais lliures .- Vegis Gràfic2.

Gràfic 2. Distribució de la inversió per sectors



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

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

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

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ		SOL		UNITATS			COST	
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS	
1	612	Viari urbà. Del Camarè	PAU1	1.828	CE	1.828	M2	170	310.760	
5	612	Viari residencial. Carrer Coma Figuera	PAU2	156	CE	156	M2	170	26.520	
7	612	Viari urbà. Les Planes	PAU3	1.591	CE	1.591	M2	170	270.470	
11	612	Viari urbà. Carrer del Pantaró	PAU4	89	CE	89	M2	170	15.130	
13	612	Viari urbà. Carretera de Ribes	PAU5	2.873	CE	2.873	M2	170	488.410	
16	612	Viari urbà. Les Coromines	PAU6	936	CE	936	M2	170	159.120	
19	612	Viari urbà. Ampliació Fàbrica	PAU7	976	CE	976	M2	170	165.920	
20	612	Viari urbà. Plaça del Cinema	PAU8	175	CE	175	M2	170	29.750	
22	612	Viari urbà. Cal Xerò	PAU9	2.327	CE	2.327	M2	170	395.590	
25	612	Viari urbà. L' Escorxadador	PAU10	113	CE	113	M2	170	19.210	
26	612	Viari Urbà. Vinya del Sastre	PMU1	2.400	CE	2.400	M2	170	408.000	
28	612	Viari urbà. La Caseta	PMU2	3.331	CE	3.331	M2	170	566.270	
30	612	Viari Urbà. Cal Costa	PMU3	1.800	CE	1.800	M2	170	306.000	
37	612	Viari urbà. Can Barnola	PMU5	2.088	CE	2.088	M2	170	354.960	
39	612	Viari urbà. Cla Pujol	PMU6	2.641	CE	2.641	M2	170	448.970	
42	612	Viari urbà. Ca l' Artigas	PMU7	4.429	CE	4.429	M2	170	752.930	
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL						27.753		27.753		4.718.010
2	712	Zones verdes. Del Camarè	PAU1	400	CE	400	M2	30	12.000	
4	712	Zones verdes.Carrer Coma Figuera	PAU2	524	CE	524	M2	30	15.720	
8	712	Zones verdes. Les Planes	PAU3	1.173	CE	1.173	M2	30	35.190	
10	712	Zones verdes. Carrer del Pantarró	PAU4	244	CE	244	M2	30	7.320	
14	712	Zones verdes. Carretera de Ribes	PAU5	5.125	CE	5.125	M2	30	153.750	
17	712	Zones verdes. Alcalde Les Coromines	PAU6	133	CE	133	M2	30	3.990	
23	712	Zones verdes. Cal Xerò	PAU9	981	CE	981	M2	30	29.430	
27	712	Zones verdes . Vinya del Sastre	PMU1	1.050	CE	1.050	M2	30	31.500	
29	712	Zones verdes. La Caseta	PMU2	4.662	CE	4.662	M2	30	139.860	
31	712	Zones verdes. Cal Costa	PMU3	1.317	CE	1.317	M2	30	39.510	
32	712	Zones verdes. Carretera de Castella	PMU4	2.534	CE	2.534	M2	30	76.020	
35	712	Zones verdes. Can Barnola	PMU5	2.320	CE	2.320	M2	30	69.600	
40	712	Zones verdes. Cal Pujol	PMU6	2.641	CE	2.641	M2	30	79.230	
43	712	Zones verdes: Ca L' Artigas	PMU7	4.502	CE	4.502	M2	30	135.060	
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES						27.606		27.606		828.180
3	810	Depuració aigües residuals. Del Camarè	PAU1		CE	12	U	360	4.320	
6	810	Depuració aigües residuals. Carrer Coma Figuera	PAU2		CE	22	U	360	7.920	
9	810	Depuració aigües residuals. Les Planes	PAU3		CE	26	U	360	9.360	
12	810	Depuració aigües residuals. Carrer del Pantarró	PAU4		CE	360	U	360	129.600	
15	810	Depuració aigües residuals. Carretera de Ribes	PAU5		CE	48	M2	360	17.280	
18	810	Depuració aigües residuals. Les Coromines	PAU6		CE	10	U	360	3.600	
21	810	Depuració aigües residuals. Plaça del Cinema	PAU8		CE	8	U	360	2.880	
24	810	Depuració aigües residuals. Cal Xerò	PAU9		CE	4	U	360	1.440	
34	810	Depuració aigües residuals. Carretera de Castella	PMU4		CE	28	U	360	10.080	
38	810	Depuració aigües residuals	PMU5		CE	48	U	360	17.280	
41	810	Depuració aigües residuals. Cal Pujol	PMU6		CE	66	U	360	23.760	
44	810	Depuració aigües residuals: Ca l' Artigas	PMU7		CE	112	U	360	40.320	
TOTAL SISTEMES						744				267.840
36	930	Equipaments.Can Barnola	PMU5	1.392	CE	1.392	M2	0	0	
TOTAL EQUIPAMENTS						1.392				0
33	950	Serveis tècnics.Carretera de Castella	PMU4	280	CE	280	M2	20	5.600	
TOTAL SERVEIS TÈCNICS						280				5.600
TOTAL						57.031		57.775		5.819.630

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

1. 170 euros/ m2 de superfície de sòl pel viari urbà.

2. 30 euros/m2 de superfície de sòl per les zones verdes i espais públics.
3. Per la depuració de les aigües residuals s' han aplicats els mòduls suggerits per l' Agència Catalana de l' Aigua: 120 € per habitant considerant 3 habitants per cada nou habitatge i l' equivalent a 150 habitants nous per cada hectàrea de sòl industrial i 50 habitants per cada hectàrea de sòl per activitats terciàries.

1.2. FINANÇAMENT

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del POUMPLL constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, delimita clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable. A l'article 44, 1,b, s'estableix la cessió obligatòria i gratuïta a l' Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i a l'article 46 s'estableix, en relació a la cessió de sòl amb aprofitament, que l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a d'aquesta mateixa norma, els quals s'han de cedir urbanitzats.

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

1.3. CAPACITAT FINANCERA I D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT.

Els pressupostos liquidats d'ingressos corrents de l' ajuntament La Pobla de Lillet pels exercicis de 2010-2014, se situen entre un milió i 1,4 milions d'euros, i entre els 977 mil i els 1,68 milions euros, els corresponents a les despeses corrents, tal com mostren les dades que es detallen a la Taula 4 . En termes per càpita, la xifra de d' 1,4 milions d'euros d'ingressos corrents liquidats en el 2013 ve a representar uns 1.190 euros; xifra lleugerament per sobre dels ingressos mitjans del grup 10 de municipis de la província de Barcelona al que pertany que en el 2010 era d' uns 1.152 euros. - Vegis Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis, SIEM, Memòria 2009-2010, pàgina, 84-.

La diferencia entre els ingressos i les despeses corrents municipals (descomptat el capítol 3 d'interessos) anyalment ha donat lloc a un estalvi brut positiu en tots els darrers exercicis amb pressupostos liquidats i aprovats (2010-2013) excepte el 2012. L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys els interessos – capítol 3 - i les amortitzacions financeres – capítol 9 - de despeses, ha estat positiu en el 2010 i es preveu força positiu pel darrer exercici del 2014.

Tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2010-2014 es pot observar que:

- 1) Durant aquest període, els ingressos corrents han experimentat un creixement positiu amb una taxa anual acumulativa de + 3,4 i les despeses corrents un creixement negatiu encara superior del -3,6% -Vegis columna 12, Taula 4-. A destacar que aquestes taxes anuals, en ambdós casos, han estat per sobre del creixement positiu de l'índex general de preus al consum del INE que, del 2010 al 2014, va augmentar a una taxa anual acumulativa del 1,11%.
- 2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2010-2014, en termes relatius, per la banda dels ingressos corresponen als capítols d'"Ingressos patrimonials" – 106,4 % -, de "Transferències corrents" – 5,2 % - i c' " Impostos directes" – 5 % - . Per la banda de les despeses, els majors creixements corresponen al capítol d' " Interessos" – 38,9 % -seguit de "Transferències corrents" – 19,9 %-. - Vegis també columna 12, Taula 4 -.
- 3) La desigual evolució anual que presenten les taxes de creixement dels ingressos i despeses de capital acostuma a ser un fenomen que es produeix sovint en les hisendes municipals, degut a la pròpia naturalesa econòmica de les seves principals partides, com són les inversions reals i el seu finançament extern i l'amortització dels corresponents préstecs que tenen períodes de realització i maduració quasi sempre superiors als d'un exercici comptable i, per tant, amb repercussions molt diferents segons els anys que es considerin.

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

atribuïda aquesta competència. Per l'exercici del 2013 es manté la limitació del 75% establerta en la Disposició final quinzena per la Llei estatal 39/2010, de Pressupostos de l'Estat, de 23 de desembre – Vegis "Real Decreto Ley 17/2012 de 27 de desembre Pressupostos de l'Estat per l'any 2013, Disposició Final, trigèsima primera -.

Taula 4. Ajuntament La Pobla de Lillet. Pressupostos Municipals Liquidats (milers €)

Taula 4												
PRESSUPOSTOS MUNICIPALS (en milers d'euros)												
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
CAPITOLS	2010	(%)	2011	(%)	2012	(%)	2013	(%)	tax.10-13	2014	(%)	tax.10-14
1 IMPOSTOS DIRECTES	267,7	22	263,7	26	305,1	24	289,3	20	2,6	325,4	23	5,0
2 IMPOSTOS INDIRECTES	17,0	1	11,6	1	6,8	1	5,8	0	-30,1	4,1	0	-29,9
3 TAXES	272,9	23	218,7	22	174,1	14	274,2	19	0,2	230,7	17	-4,1
4 TRANSFER.CORRENTS	653,6	54	428,6	43	722,2	57	840,9	59	8,8	801,0	58	5,2
5 INGRESSOS PATRIMONIALS	1,4	0	77,2	8	65,4	5	8,9	1	85,2	25,4	2	106,4
INGRESSOS CORRENTS	1.212,6	100,0	999,8	100,0	1.273,6	100,0	1.419,1	100,0	5,4	1.386,6	100,0	3,4
+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR	0,0											
INGRESSOS ORDINARIS	1.212,6		999,8		1.273,6		1.419,1			1.386,6		3,4
6 VENDA DE BENS REALS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		0,0	0	
7 TRANSFERENCIES DE CAPITAL	1.103,2	88	220,5	31	38,7	4	0,0	0	-100,0	34,2	100	-58,0
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		0,0	0	
9 VARIACIO PASSIU FINANCERS	150,0	12	491,4	69	1.011,8	96	645,0	100	62,6	0,0	0	-100,0
INGRESSOS DE CAPITAL	1.253,2	100,0	711,9	100,0	1.050,5	100,0	645,0	100,0	-19,9	34,2	100,0	-59,4
TOTAL INGRESSOS	2.465,8		1.711,7		2.324,1		2.064,1			1.420,8		-12,9
CAPITOLS												
1 PERSONAL	494,6	47	476,5	49	413,4	25	392,5	33	-7,4	395,5	35	-5,4
2 BENS I SERVEIS	456,2	43	425,7	44	512,0	30	503,4	42	3,3	477,1	43	1,1
3 INTERESSOS	25,1	2	9,6	1	141,6	8	135,9	11	75,6	93,3	8	38,9
4 TRANSFERENCIES CORRENTS	74,6	7	65,4	7	616,4	37	156,9	13	28,1	154,1	14	19,9
DESPESES CORRENTS	1.050,5	100,0	977,2	100,0	1.683,4	100,0	1.188,7	100,0	4,2	1.120,0	100,0	1,6
6 INVERSIONS REALS	229,7	16	62,2	43	159,5	22	0,0	0	-100,0	17,1	69	-47,8
7 TRANSFERENCIES CAPITAL	1.148,2	79	0,0	0	487,8	68	470,0	61	-25,8	0,0	0	-100,0
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		0,0	0	
9 VARIACIO PASSIUS FINANCERS	83,9	6	83,9	57	72,0	10	296,6	39	52,3	7,6	31	-45,1
DESPESES DE CAPITAL	1.461,8	100,0	146,1	100,0	719,3	100,0	766,6	100,0	-19,4	24,7	100,0	-37,3
TOTAL DESPESES	2.512,3		1.123,3		2.402,7		1.955,3			1.144,7		-17,8
ESTALVI BRUT(*)	187,2		32,2		-268,2		366,3			359,9		
ESTALVI NET(**)	78,2		-61,3		-481,8		-66,2			259,0		

Notes:

Columnes : (1) , (3),(5) i (7) = Valors liquidats i aprovats; (10) = Valors liquidats pendents d'aprovació..

(*) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents menys els interessos

(**) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)

L'estalvi net que s' estima que en el 2014 ha generat l'hisenda de l'ajuntament de La Pobla de Lillet, com s'ha posat prèviament en evidència, ha estat positiu. El crèdit viu a

1 de gener del 2015, era en total d'uns 2.492 mil euros; o sigui, es situava a l'entorn del 176 % de la xifra total dels ingressos corrents liquidats en el 2013 – 1,42 milions d'euros-. En conclusió: l'hisenda de l'ajuntament La Pobla de Lillet d'acord amb les xifres pressupostades i liquidades en el darrer exercici pel que es disposa de pressuposts liquidat, compleix la condició d'estalvi net positiu, però no la condició de trobar-se amb un nivell d'endeutament inferior al límit actual del 75% dels seus ingressos corrents. Altres aspectes que poden completar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de cara a la seva projecció futura, son:

1) El coeficient entre la suma d'ingressos per impostos i taxes respecte a les despeses corrents en concepte de personal i compra de bens i serveis; es a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes o estructurals de funcionament. Pel darrer exercici del 2014, el coeficient ha estat de l'ordre del 64 % ; o sigui, els ingressos regulars i propis de l'Ajuntament, es situen per sota de les despeses també regulars – capítols 1 i 2 de despeses corrents- .

2) La inversió municipal per el conjunt dels darrers cinc anys amb pressuposts liquidats, suma uns 469 mil euros; o sigui, una mitjana d'uns 94 mil euros/any i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests cinc anys de 1.239 habitants – ve a resultar d'uns 76 euros/any.

1.4. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.

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

Pel que respecta a l'Administració actuant, en l'apartat 1.3 s'ha determinat que, de totes les operacions de transformació urbanística previstes realitzar amb el POUMPLL tenint en compte la legislació estatal i autonòmica vigent, no se'n deriven càrregues per l'ajuntament de La Pobla de Lillet.

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

1) Les càrregues urbanístiques que ara es plantegen pels desenvolupaments en sòl urbà no consolidat, en la major part dels casos és situen per sota dels 200 euros per m2 de sostre edificable. Aquesta càrrega econòmica es pot considerar econòmicament raonable i viable, tenint en compte que les xifres mitjanes de venda del m2 dels habitatges lliures en el mercat local, en l'actualitat tot i la conjuntura de crisi del sector, difícilment es situen per sota una mitjana dels 1.400 euros/ m2 construït; o sigui, en els costos d'urbanització en cap cas assoleixen un percentatge superior del 15% dels preus actuals de venda del m2 de sostre dels nous habitatges lliures que, per les circumstàncies del mercat immobiliari es considera que han assolit uns preus mínims que en l'immediat futur difícilment es podran sobrepassar a la baixa.

2) Partint de que en tots els desenvolupaments urbanístics dels PAU i PMU previstos en el POUMPLL, els operadors privats, donades les seves respectives dimensions de superfície i edificabilitat en sòl urbà, les portaran a terme mitjançant actuacions immobiliàries completes – és a dir, fins la venda dels habitatges i/o locals previstos en cada cas-, les estimacions de viabilitat econòmica realitzades mostren, en tots els casos, excepte el PAU 9 i el PMU 2 - que presenten amb forta diferència els menors coeficients d' edificabilitat i les majors càrregues per cost d' urbanització - unes xifres positives de marge sobre vendes i valor residual del sòl, tal com es reflexa en les respectives fitxes que s'acompanyen com a resum en l' Annex 2.

3) Per totes les estimacions de viabilitat econòmica s'ha utilitzat el mètode de càlcul del valor residual del sòl pel procediment estàtic - ECO/805/2003 - i s'ha partit de preus de venda del m2 de sostre dels habitatges lliures i dels , locals comercials, equipaments privats i naus industrials de la banda baixa del mercat.

4) El període de construcció i vendes previst en tots els casos és l' habitual en aquest tipus d' actuacions immobiliàries amb una duració de l' entorn dels cinc - sis anys des de l' inici dels treballs d' urbanització fins a la construcció i venda dels habitatges i/o locals.

En suma, fetes totes les estimacions pertinents és pot concloure que, en tots i cadascun dels PAU's i també dels PMU , excepte els dos casos específics abans assenyalats, queda demostrada la seva possible viabilitat econòmica partint de les xifres actuals de costos i preus aplicables a La Pobla de Lillet per les noves promocions immobiliàries i sempre que la seva venda es pugui portar a terme dins d' un termini prudencial de

cinc - sis anys a partir dels tràmits inicials per la seva urbanització. Vegis Fitxes resum de viabilitat econòmica de l' Annex 2.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. OBJECTIUS.

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

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

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de llocs de treball existents.

Amb la implementació del POUMPLL es preveu sòl per la construcció d'uns 7.406 m² de sostre de nova implantació per activitats terciàries (comercials, restauració, oficines, etc.) - un cop descomptats del total de 34.786 m² de tots els PAU's i PMU's del POUMPLL, els 27.380 m² existents - i 10.068 m² de sostre de nova implantació per activitats industrials. D'altre banda, el potencial màxim d' augment de població, cas de que tots els habitatges de nova implantació previstos amb el POUM -182- fossin ocupats per nova població resident, seria d' uns 400 habitants; xifra que resulta de multiplicar el potencial d' habitatges per una mitjana de 2,2 habitants residents per nou habitatge- en el darrer cens del 2011 era de 2,23 habitants per llar, amb tendència a la baixa respecte al 2001 -.

Les necessitats de sostre que pot generar la nova població ocupada resident, s' estima que no superarà els 240 llocs de treball que representa el 60% de la nova població - 400 habitants - i que segons les dades del darrer cens del 2011 la població resident a La Pobla de Lillet entre 15 i 64 anys era d' un 62 % pels. Dividint la suma dels m² de nou sostre per activitats terciàries i comercials de 7.406 m² i els 10.068 m² de nou sostre industrial - o sigui, 17.474 m² de nou sostre per activitats productives - que preveu

el POUMPLL, per les necessitats estimades d'uns 240 llocs de treball que requerirà la nova població resident, dona un estàndard de l'entorn de 73 m² de sostre per cada nou lloc de treball; estàndard que és força superior als 40-50 m² de sostre per lloc de treball recomanables en les activitats terciàries i industrials amb important valor afegit per treballador. Per tant, es pot concloure que l'oferta de nou sòl per activitats productives amb el POUMPLL és molt més que suficient i adequada en relació a les xifres previstes de creixement de la nova població ocupada resident i podrà inclús atendre necessitats latents no satisfetes en el propi municipi i en municipis de l'entorn, si aquest fos el cas.

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

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

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

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es poden derivar de l'execució del POUM, són les que poden correspondre a la construcció d'equipaments públics i d'habitatges de protecció pública en el sòl obtingut pel 10% d'aprofitament urbanístic. Quan a la construcció d'equipaments, en principi, no es troba prevista cap inversió municipal al no estar definida la seva tipologia i ús i, per tant, no estar determinada l'Administració pública que se'n haurà de fer càrrec. Pel que respecta a la construcció i promoció d'habitatges socials en el sòl que s'obindrà de l'aprofitament urbanístic del POUM, l'Ajuntament pot optar, bé per no incorre en cap despesa, mitjançant la construcció i explotació dels nous habitatges per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i cobrament dels canons que s'estableixin o bé, finançant la inversió amb el rendiment econòmic que obtingui de la venda del 10-15% d'aprofitament urbanístic corresponent al sòl no destinat a habitatge; o sigui, a activitats terciàries i industrials. Sols considerant el mínim aprofitament d'un 10% aplicat a tots els casos, s'estima que actualment la seva venda, a grans trets, podria sumar uns 212 mil euros, que és l'equivalent al 10% del total import de la Taula 5. Tenint en compte que els m² de sostre d'habitatge de nova implantació que l'hi corresponen a l'Administració actuant pel 10% d'aprofitament urbanístic de l'execució del POUMPLL sumen uns 220 m² de sostre i que la inversió per la seva construcció, a tot estirar – aplicant un cost de construcció i promoció de 900 cents euros per m² de sostre

- no superaria els 200 mil euros, es pot concloure que el seu finançament podria ser cobert amb llarguesa per l'alienació del sostre d' activitats econòmiques i terciàries que, com a mínim, l'hi correspondrà pel 10% d'aprofitament urbanístic que, com s'acaba d'exposar, assoleix un valor de 212 mil euros. D' altre banda, al fet de que l' Ajuntament destinés el producte obtingut de l'alienació de sòl residencial a habitatge social, compliria amb el que per aquests efectes [estableixen els articles 163.2 i 160.4 b del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2010, de 3 d'agost i la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme 3/2012, de 22 de febrer](#), per tal de "fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat".

Taula 5. Import total estimat per la venda de tot el sòl urbanitzat.

Tipus d'ús (nova implantació)	Sostre total m2	Preu venda m2	Import en milers €
Activitats terciàries	7.406	150	1.111
Activitats industrials	10.068	100	1.007
Total			2.118

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

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

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

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

La implementació del POUMPLL al llarg de la seva vigència comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels previstos nous desenvolupaments urbanístics, creixement de la població resident, ocupació de nous habitatges i l' establiment de noves activitats econòmiques. De tot això, se 'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l' hisenda municipal La Pobla de Lillet.

Sense necessitat d' entrar en una casuística excessiva, les principals partides de l' hisenda municipal que s' han contemplat que poden quedar afectades, són:

1. Per la banda de les despeses, es contemplen els augments anuals que poden correspondre a les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes i espais lliures, serveis d'enllumenat i neteja - i als serveis de vigilància i serveis socials bàsics i que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són el cas de la recollida d' escombraries i el manteniment del clavegueram. Dins d'aquest apartat també es contemplen les majors despeses locals que anualment es derivaran de la gestió del POUMPLL quan a la possible major dotació de personal i organització municipal que requerirà atendre el nou desenvolupament urbanístic i la política local de l'habitatge per la construcció i promoció d'habitatges d' HPO i de preu concertat en el municipi..

2. Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius que poden correspondre per l' impost sobre bens immobles -IBI-, els impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de nous habitatges, les llicències urbanístiques i les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

A la Taula 6, a preus actuals s' estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l' Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del POUMPLL en l' escenari màxim o final, pel que respecte a la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions en infraestructures, aplicant els respectius costos unitaris per m2 de nova implantació de vials i zones verdes. La xifra total que s' obté de 54.776 euros, correspon a les despeses directes. Si en aquesta xifra se l' hi aplica un 25% d' increment com acostuma ser habitual per concepte de despeses indirectes d' administració i gestió dels serveis, s' obté una xifra final de 68.469 euros que correspon a l' augment total de les despeses directes i indirectes, derivades de la conservació, funcionament i manteniment de totes les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMPLL (a preus actuals). D' altre banda, l' augment que es pot derivar per les despeses municipals per l' atenció de serveis socials bàsics i de vigilància a la nova població resident - 400 habitants- s' estima, a tot estirar, en uns 41,6 mil euros anuals; xifra que resulta de multiplicar el nombre de nous habitants per 104 euros/habitant, que és l' import actualitzat de la xifra mitjana de 99 euros que donava per aquest tipus de serveis la Guia d' Interpretació sobre els Indicadors de gestió de serveis municipals,

Resultats del 2010, de la Diputació de Barcelona: En números rodons, la suma dels 68,5 mil euros primers i els darrers 41,6 mil euros, dona un augment total en números rodons de 110,1 mil euros de despesa municipal anual que, a preus actuals, s' estima que és pot derivar en l' escenari final d' implantació del POUMPLL i que no es trobarà coberta per nous ingressos de taxes específiques, com pot passar amb la recollida d' escombraries o la depuració de les aigües residuals.

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

1. Uns 72,8 mil euros per concepte de l' IBI sobre els nous habitatges; xifra que resulta d' aplicar una quota mitjana de 400 euros/ habitatge sobre els 182 habitatges que es preveuen amb el POUMPLL.
2. Uns 26,2 mil euros per concepte de l' IBI a aplicar sobre el nou sostre per activitats terciàries i industrials - 17.474 m² -, aplicant una quota d' 1,5 euros/m², que es situa a la banda baixa de les quotes que s' apliquen en els municipis de la província de Barcelona
3. Uns 277,6 mil euros per augment de els transferències de l' Estat - Fons de cooperació municipal - i de la Generalitat - Fons de cooperació local - i que resulta de multiplicar 694 euros/habitant - xifra mitjana de la liquidació del 2014 - sobre un total de 400 nous habitants que es preveuen d' augment màxim de la població resident d' acord amb les propostes del POUMPLL.

Taula 6 . Augment de les despeses municipals directes, per la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMPLL

Nº		(a)	(b)	(a) X (b)
ordre	Infraestructura o servei	M2 (POUMPLL)	Import (€) / m ²	Total (€)
1	Vies públiques i mobiliari urbà	27.753	0,2126	5.900
2	Zones verdes	27.606	1,3110	36.192
3	Xarxa d'enllumenat	27.753	0,0524	1.454
4	Enllumenat	27.753	0,2520	6.994
5	Neteja vies públiques	27.753	0,1526	4.235
TOTAL				54.775

En total, tenint en compte les xifres obtingudes en els tres sub -apartats anteriors, l' augment dels ingressos anuals municipals en l' escenari final del POUMPLL es situaria, a preus actuals, en uns 377 mil euros en xifres arrodonides.

2.3.4. Impacte final sobre l' hisenda local.

Pel que s'ha exposat i raonat en l' apartat anterior, resulta fàcil deduir que la diferència anual, a preus actuals, entre l'augment de les despeses i ingressos corrents que podrà generar el desplegament urbanístic del POUMPLL és clarament favorable als segons. En efecte, mentre que les despeses que generarà la posada en marxa, manteniment i conservació de les infraestructures i serveis municipals que s'hauran de prestar, derivades del nou sòl de gestió pública que l' Ajuntament obtindrà per cessió obligatòria i de la nova població resident a preus actuals s'han estimat en uns 110 mil euros/any en el cas màxim, mentre que els ingressos tributaris locals que es podran derivar, sols de l'aplicació de l' IBI per l' augment dels habitatges i dels m2 de sostre per activitats terciàries i industrials i de l' augment de les transferències de l' Estat i de la Generalitat per l' augment de població resident, s'han estimat actualment en uns 377 mil euros/any, també en el cas màxim o escenari final. Tot això, sense tenir en compte, entre altres, l' augment potencial d' ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que pot comportar 'aplicació de l' impost sobre la construcció per l'edificació sobre 19.815 m2 de sostre residencial d' habitatges i de nova implantació, un cop deduït el 10% d' aprofitament urbanístic dels 22.017 m2 de nou sostre residencial previst.

2.4. CONCLUSIÓ.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el POUMPLL, es considera que la dotació d'uns 17.474 m2 de sostre de nova implantació per activitats terciàries i industrials, podrà cobrir amb llarguesa les necessitats que en aquest respecte podrà generar la potencial nova població ocupada resident estimada en uns 240 habitants com a màxim. Pel que respecte als ingressos i despeses de capital i de funcionament de l' Ajuntament de La Pobla de Lillet que se'n poden derivar del POUMPLL, avui per avui i amb base al que s'ha exposat i raonat es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar- la negativament: quan, als ingressos i despeses de capital, degut als potencials rendiments de l' aplicació del 10 - 15 % d'aprofitament urbanístic a les noves

actuacions i, quan als augments dels ingressos i despeses corrents, degut a que els nous rendiments estimats de l' IBI en relació als nous habitatges i als nous locals industrials més l' escreix de les transferències de l' Estat i de la Generalitat per l' augment de la població resident, superen amb llarguesa l' augment de la despesa derivada dels serveis municipals a la nova dotació urbanística i poblacional.

Joan Angelet Cladellas

Economista

Març 2015

ANNEX 1. BASE DE DADES

CODI	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				SOL			UNITATS			COST	%FINANÇAMENT			COST (milers d'euros)					
	SECTOR D'INVERSIÓ	ACTUACIÓ URBANÍSTICA			TIPUS	RÈGIM	ÀMBIT	ACTUACIÓ	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS	AJUNTAMENT	GENERALITAT	SECTOR PRIVAT	AJUNTAMENT	GENERALITAT	PRIVAT
1	612	Viari urbà. Del Camarè	N	UN	PAU1	4.842	1.828	CE	1.828	M2	170	310.760				100	0	0	311	311
2	712	Zones verdes. Del Camarè	N	UN	PAU1		400	CE	400	M2	30	12.000				100	0	0	12	12
3	810	Depuració aigües residuals. Del Camarè	N	UN	PAU1			CE	12	U	360	4.320				100	0	0	4	4
4	712	Zones verdes. Carrer Coma Figuera	N	UN	PAU2	2.413	524	CE	524	M2	30	15.720				100	0	0	16	16
5	612	Viari residencial. Carrer Coma Figuera	N	UN	PAU2		156	CE	156	M2	170	26.520				100	0	0	27	27
6	810	Depuració aigües residuals. Carrer Coma Figuera	N	UN	PAU2			CE	22	U	360	7.920				100	0	0	8	8
7	612	Viari urbà. Les Planes	N	UN	PAU3	4.594	1.591	CE	1.591	M2	170	270.470				100	0	0	270	270
8	712	Zones verdes. Les Planes	N	UN	PAU3		1.173	CE	1.173	M2	30	35.190				100	0	0	35	35
9	810	Depuració aigües residuals. Les Planes	N	UN	PAU3			CE	26	U	360	9.360				100	0	0	9	9
10	712	Zones verdes. Carrer del Pantarró	N	UN	PAU4	675	244	CE	244	M2	30	7.320				100	0	0	7	7
11	612	Viari urbà. Carrer del Pantarró	N	UN	PAU4		89	CE	89	M2	170	15.130				100	0	0	15	15
12	810	Depuració aigües residuals. Carrer del Pantarró	N	UN	PAU4			CE	5	U	360	1.800				100	0	0	2	2
13	612	Viari urbà. Carretera de Ribes	N	UN	PAU5	11.217	2.873	CE	2.873	M2	170	488.410				100	0	0	488	488
14	712	Zones verdes. Carretera de Ribes	N	UN	PAU5		5.125	CE	5.125	M2	30	153.750				100	0	0	154	154
15	810	Depuració aigües residuals. Carretera de Ribes	N	UN	PAU5			CE	48	M2	360	17.280				100	0	0	17	17
16	612	Viari urbà. Les Coromines	N	UN	PAU6	1.665	936	CE	936	M2	170	159.120				100	0	0	159	159
17	712	Zones verdes. Alcalde Les Coromines	N	UN	PAU6		133	CE	133	M2	30	3.990				100	0	0	4	4
18	810	Depuració aigües residuals. Les Coromines	N	UN	PAU6			CE	10	U	360	3.600				100	0	0	4	4
19	612	Viari urbà. Ampliació Fàbrica	N	UN	PAU7	2.983	976	CE	976	M2	170	165.920				100	0	0	166	166
20	612	Viari urbà. Plaça del Cinema	N	UN	PAU8	562	175	CE	175	M2	170	29.750				100	0	0	30	30
21	810	Depuració aigües residuals, Plaça del Cinema	N	UN	PAU8			CE	8	U	360	2.880				100	0	0	3	3
22	612	Viari urbà. Cal Xerò	N	UN	PAU9	4.440	2.327	CE	2.327	M2	170	395.590				100	0	0	396	396
23	712	Zones verdes. Cal Xerò	N	UN	PAU9		981	CE	981	M2	30	29.430				100	0	0	29	29
24	810	Depuració aigües residuals. Cal Xerò	N	UN	PAU9			CE	4	U	360	1.440				100	0	0	1	1
25	612	Viari urbà. L' Escorxador	N	UN	PAU10	274	113	CE	113	M2	170	19.210				100	0	0	19	19
26	612	Viari Urbà. Vinya del Sastre	N	UN	PMU1	10.502	2.400	CE	2.400	M2	170	408.000				100	0	0	408	408
27	712	Zones verdes . Vinya del Sastre	N	UN	PMU1		1.050	CE	1.050	M2	30	31.500				100	0	0	32	32
28	612	Viari urbà. La Caseta	N	UN	PMU2	13.323	3.331	CE	3.331	M2	170	566.270				100	0	0	566	566
29	712	Zones verdes. La Caseta	N	UN	PMU2		4.662	CE	4.662	M2	30	139.860				100	0	0	140	140
30	612	Viari Urbà. Cal Costa	N	UN	PMU3	6.051	1.800	CE	1.800	M2	170	306.000				100	0	0	306	306
31	712	Zones verdes. Cal Costa	N	UN	PMU3		1.317	CE	1.317	M2	30	39.510				100	0	0	40	40
32	712	Zones verdes. Carretera de Castella	N	UN	PMU4	5.647	2.534	CE	2.534	M2	30	76.020				100	0	0	76	76
33	950	Serveis tècnics. Carretera de Castella	N	UN	PMU4		280	CE	280	M2	20	5.600				100	0	0	6	6
34	810	Depuració aigües residuals. Carretera de Castella	N	UN	PMU4			CE	28	U	360	10.080				100	0	0	10	10
35	712	Zones verdes. Can Barnola	N	UN	PMU5	11.600	2.320	CE	2.320	M2	30	69.600				100	0	0	70	70
36	930	Equipaments. Can Barnola	N	UN	PMU5		1.392	CE	1.392	M2	0	0				100	0	0	0	0
37	612	Viari urbà. Can Barnola	N	UN	PMU5		2.088	CE	2.088	M2	170	354.960				100	0	0	355	355
38	810	Depuració aigües residuals	N	UN	PMU5			CE	48	U	360	17.280				100	0	0	17	17
39	612	Viari urbà. Cla Pujol	N	UN	PMU6	13.204	2.641	CE	2.641	M2	170	448.970				100	0	0	449	449
40	712	Zones verdes. Cal Pujol	N	UN	PMU6		2.641	CE	2.641	M2	30	79.230				100	0	0	79	79
41	810	Depuració aigües residuals. Cal Pujol	N	UN	PMU6			CE	66	U	360	23.760				100	0	0	24	24
42	612	Viari urbà. Ca l' Artigas	N	UN	PMU7	22.328	4.429	CE	4.429	M2	170	752.930				100	0	0	753	753
43	712	Zones verdes: Ca L' Artigas	N	UN	PMU7		4.502	CE	4.502	M2	30	135.060				100	0	0	135	135
44	810	Depuració aigües residuals: Ca l' Artigas	N	UN	PMU7			CE	112	U	360	40.320				100	0	0	40	40
		TOTAL				116.320	57.031					5.691.830				0	0	0	5.692	5.692

ANNEX 2. FITXES VIABILITAT ECONÒMICA

PAU1 DEL CAMARÉ		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	4.842			
Sostre edificable total	2.421	Urbanització	197	429
Nombre màxim habitatges	12	Construcció	977	2.128
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,50			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges clau 5	1.560	Habitatges clau 5	1.450	2.262
Habitatges clau 6b	619	Habitatges clau 6b	1.500	929
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				3.191
Costos urbanització				429
Costos construcció				2.128
Despeses de gestió i comercialització				160
Despeses financeres				160
Resultat brut				154
Valor residual del sòl				155
Marge sobre vendes (**)				5%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 2 CARRER COMA FIGUERA		ACTUACIO IMMOBILIARIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	2.413			
Sostre edificable total	2.318	Urbanització	27	56
Nombre màxim habitatges	22	Construcció	904	1.886
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,96			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)				
Pisos	2.086	Pisos	1.400	2.920
AVALUACIO ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.920
Costos urbanització				56
Costos construcció				1.886
Despeses de gestió i comercialització				144
Despeses financeres				146
Resultat brut				341
Valor residual del sòl				338
Marge sobre vendes (**)				12%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU3 LES PLANES		ACTUACIO IMMOBILIARIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	4.594			
Sostre edificable total	2.664	Urbanització	147	353
Nombre màxim habitatges	26	Construcció	904	2.167
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,58			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)				
Pisos	2.398	Pisos	1.400	3.357
AVALUACIO ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				3.357
Costos urbanització				353
Costos construcció				2.167
Despeses de gestió i comercialització				166
Despeses financeres				168
Resultat brut				247
Valor residual del sòl				248
Marge sobre vendes (**)				7%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 4		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CARRER DEL PANTARÓ		DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	675			
Sostre edificable total	705	Urbanització	43	27
Nombre màxim habitatges	5	Construcció	904	574
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,04			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)				
Pisos	635	Pisos	1.400	889
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				889
Costos urbanització				24
Costos construcció				574
Despeses de gestió i comercialització				44
Despeses financeres				44
Resultat brut				98
Valor residual del sòl				98
Marge sobre vendes (**)				11%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU5 CARRETERA DE RIBES		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	11.217			
Sostre edificable total	6.873	Urbanització	148	912
		Construcció	920	5.688
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,61			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament u.)				
Habitatges clau 4b	4.485	Habitatges clau 4b	1.400	6.279
habitatges clau 5b	1.701	habitatges clau 5b	1.450	2.466
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				8.745
Costos urbanització				912
Costos construcció				5.688
Despeses de gestió i comercialització				433
Despeses financeres				437
Resultat brut				627
Valor residual del sòl				628
Marge sobre vendes (**)				7%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 6 LES COROMINES		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	1.665			
Sostre edificable total	1.020	Urbanització	204	187
Nombre màxim habitatges	10	Construcció	904	830
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,61			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Pisos	918	Pisos	1.400	1.285
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				1.285
Costos urbanització				187
Costos construcció				830
Despeses de gestió i comercialització				63
Despeses financeres				64
Resultat brut				69
Valor residual del sòl				70
Marge sobre vendes (**)				5%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 7 AMPLIACIÓ FÀBRICA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	2.983			
Sostre edificable total	1.605	Urbanització	129	186
Nombre màxim habitatges	0	Construcció	565	816
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,54			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Naus industrials	1.560	Naus industrials	900	1.404
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				1.404
Costos urbanització				186
Costos construcció				816
Despeses de gestió i comercialització				63
Despeses financeres				65
Resultat brut				83
Valor residual del sòl				84
Marge sobre vendes (**)				6%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 8 PLAÇA DEL CINEMA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	562			
Sostre edificable total	775	Urbanització	52	37
Nombre màxim habitatges	8	Construcció	904	631
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,38			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Pisos	698	Pisos	1.400	977
				0
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				977
Costos urbanització				37
Costos construcció				631
Despeses de gestió i comercialització				48
Despeses financeres				49
Resultat brut				105
Valor residual del sòl				104
Marge sobre vendes (**)				11%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 9 CAL XERÒ		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	4.440			
Sostre edificable total	792	Urbanització	646	512
Nombre màxim habitatges	4	Construcció	1017	805
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,18			
		Ingressos vendes		
Cases aïllades	792	Cases aïllades	1.500	1.188
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				1.188
Costos urbanització				512
Costos construcció				805
Despeses de gestió i comercialització				60
Despeses financeres				59
Resultat brut				-253
Valor residual del sòl				4
Marge sobre vendes (**)				-21%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU 10 L' ESCORXADPR		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	274			
Sostre edificable total	180	Urbanització	136	22
Nombre màxim habitatges	1	Construcció	848	137
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,66			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Cases entremitjeres	162	Cases entremitjeres	1.400	227
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				227
Costos urbanització				22
Costos construcció				137
Despeses de gestió i comercialització				11
Despeses financeres				11
Resultat brut				23
Valor residual del sòl				22
Marge sobre vendes (**)				10%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU 1 VINYA DEL SASTRE		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	10.502			
Sostre edificable total	8.463	Urbanització	77	554
Nombre màxim habitatges		Construcció	565	4.064
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,81			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Naus industrials	7.194	Naus industrials	900	6.475
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				6.475
Costos urbanització				554
Costos construcció				4.064
Despeses de gestió i comercialització				316
Despeses financeres				324
Resultat brut				600
Valor residual del sòl				599
Marge sobre vendes (**)				9%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU2 LA CASETA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	13.323			
Sostre edificable total	2.665	Urbanització	350	792
Nombre màxim habitatges		Construcció	791	1.792
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,20			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Locals	2.265	Locals	1.300	2.945
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.945
Costos urbanització				792
Costos construcció				1.792
Despeses de gestió i comercialització				142
Despeses financeres				147
Resultat brut				30
Valor residual del sòl				40
Marge sobre vendes (**)				1%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU 3 CAL COSTA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	6.051			
Sostre edificable total	3.700	Urbanització	127	400
Nombre màxim habitatges		Construcció	791	2.488
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,61			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Locals	3.145	Locals	1.300	4.089
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				4.089
Costos urbanització				400
Costos construcció				2.488
Despeses de gestió i comercialització				197
Despeses financeres				204
Resultat brut				394
Valor residual del sòl				393
Marge sobre vendes (**)				10%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU4 CARRETERA DE CASTELLA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	5.647			
Sostre edificable total	2.824	Urbanització	42	102
Nombre màxim habitatges		Construcció	791	1.899
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,50			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Locals	2.400	Locals	1.300	3.120
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				3.120
Costos urbanització				102
Costos construcció				1.899
Despeses de gestió i comercialització				151
Despeses financeres				156
Resultat brut				400
Valor residual del sòl				401
Marge sobre vendes (**)				13%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU 5 CAN BARNOLA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	11.600			
Sostre edificable total	6.960	Urbanització	84	495
Nombre màxim habitatges	46	Construcció	904	5.348
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,60			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Pisos	5.916	Pisos	1.400	8.282
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				8.282
Costos urbanització				495
Costos construcció				5.348
Despeses de gestió i comercialització				409
Despeses financeres				414
Resultat brut				792
Valor residual del sòl				800
Marge sobre vendes (**)				10%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU 6 CAL PUJOL		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	13.204			
Sostre edificable total	9.700	Urbanització	75	619
Nombre màxim habitatges	0	Construcció	791	6.522
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,73			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Locals	8.245	Locals	1.300	10.719
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				10.719
Costos urbanització				619
Costos construcció				6.522
Despeses de gestió i comercialització				517
Despeses financeres				536
Resultat brut				1.259
Valor residual del sòl				1.228
Marge sobre vendes (**)				12%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU 7 CA L' ARTIGAS		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	€ m2 /sostre	Totals Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	22.328			
Sostre edificable total	13.980	Urbanització	88	429
Nombre màxim habitatges		Construcció	791	2.128
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,63			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Locals	11.883	Locals	1.300	15.448
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				15.448
Costos urbanització				429
Costos construcció				2.128
Despeses de gestió i comercialització				745
Despeses financeres				772
Resultat brut				1.718
Valor residual del sòl				1.719
Marge sobre vendes (**)				11%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu de que aproximadament s'iguali la xifra del resultat brut amb el valor residual del sòl o inversió inicial				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				