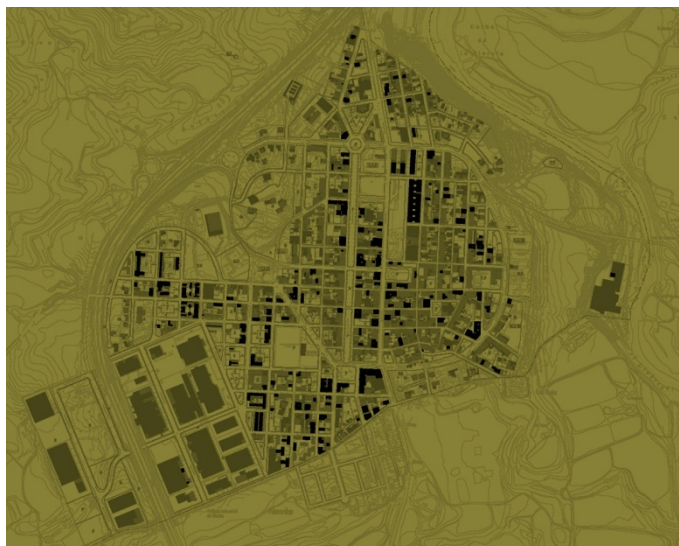




AJUNTAMENT DE NAVÀS

PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE NAVÀS



**AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
PROGRAMACIÓ**

JULIOL 2016
(2^a aprovació inicial)

Equip redactor:

Directors dels treballs

Eduard Fenoy Palomas. *Arquitecte*

Jordi Artigas i Masdeu. *Arquitecte*

Planejament urbanístic

Mireia Salvans Soley. *Arquitecta.*

Eduardo Hernández Ordax. *Arquitecte*

Xavier Torrents. *Arquitecte*

Diagnosi i avaluació ambiental

Anna Puigdemont. *Ambientòleg*

Avaluació econòmica i financera

Joan Angelet Cladellas. *Economista*

Assessorament jurídic

Jordi Panadès Dalmases. *Advocat*

Estudi Avaluació Mobilitat Generada

Albert Hereu Marès. *Ambientòleg*

1. ANTECEDENTS.	5
2. AVALUACIÓ ECONOMICA I FINACERA I AGENDA.	6
2.1 INTRODUCCIÓ.....	6
2.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.	6
2.3 CAPACITAT FINANCERA I D' INVERSIÓ DE L' AJUNTAMENT.....	11
2.4 VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA	13
3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
3.1 OBJECTIUS.	17
3.2 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.	17
3.3 ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L' IMPACTE DEL PLA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.	18
3.3.1 Sobre els ingressos i despeses de capital de l' Ajuntament.	18
3.3.2 Sobre les despeses de capital d' altres Administracions.	19
4. ANNEX: BASE DE DADES.....	23
5. ANNEX 2. FITXES DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	29
6. ANNEX 3. CODI D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES.....	30

1. 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'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar" i, en l'apartat 3, sub-apartat d), recollint el que ja s'establia 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 i agenda 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.

2.1 INTRODUCCIÓ

La implementació del Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Navàs -en endavant POUMN- 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 POUMN 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 POUMN 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.

2.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el POUMN 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 POUMN venen detallats en la Taula 1. A destacar que el Pla preveu un sostre màxim edificable residencial de 50.591 m² i la construcció d'un màxim de 494 habitatges. D'aquest sostre edificable residencial està previst que uns 13.228 m² seran destinats a habitatges amb algun tipus de protecció pública - 8.819 m² d'HPO de règim general i 4.409 m² d' HPO de preu concertat -. La superfície del sòl públic que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics suma 126.954 m² i representa a l' entorn del 63 % de la superfície de sòl de tot l'àmbit del Pla -188.496 m² -. Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant, a l'anterior xifra s'hi haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà del 10% d'aprofitament urbanístic. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant l'obtindrà per cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar

en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 8, apartat 2 del Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

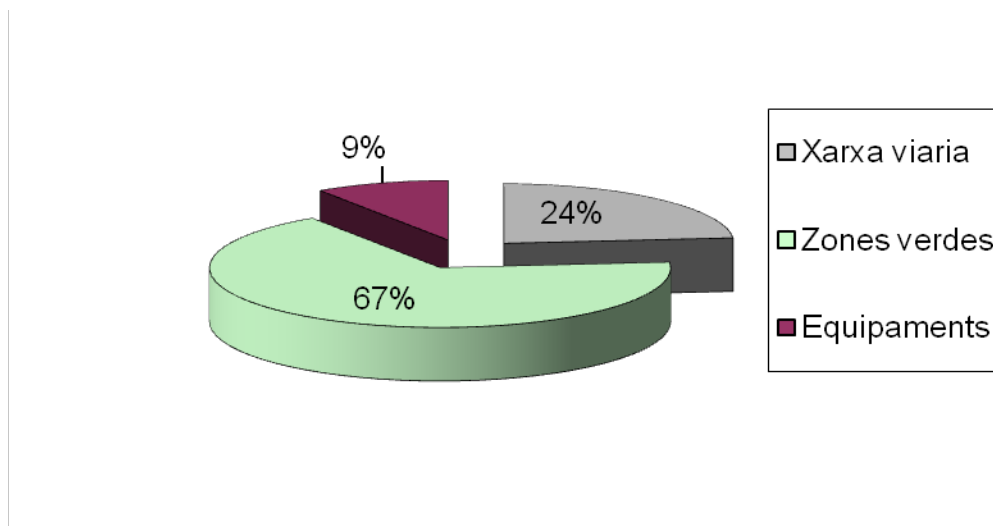
Concepte	M2
Sòl de l'àmbit del Pla(1)	188.496
Sòl de gestió	126.954
Zones verdes i espais lliures	85.182
Sistema viari (2)	29.879
Equipaments	11.893
Sostre per habitatges	50.591
Sostre per habitatges amb protecció	13.228
Sostre per activitats terciàries	9.913
Sostre per activitats industrials	23.760
Nombre màxim d' habitatges	494

Nota (1) : No s' inclou el sòl no urbanitzable ; (2) Inclou 44 m2 de Serveis tècnics

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 63 accions urbanístiques amb una inversió valorada a preus actuals en uns 7,3 milions d'euros, IVA exclòs. Dins d'aquestes accions, les inversions en equipaments en que no està definit encara el seu ús definitiu no es troben valorades, ja que 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 7,3milions d'euros fa referència sols a les actuacions en sòl públic i no té en compte les inversions immobiliàries en sòl privat que es poden derivar de l'execució del POUMN.

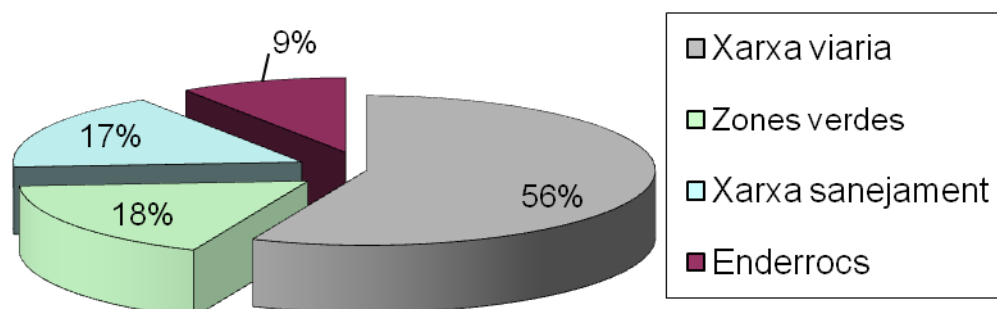
En termes de superfície de sòl de gestió, la major quantia absoluta i relativa, correspon a les 16 accions previstes en espais lliures i zones verdes , amb una superfície de 8,5 hectàrees que ve a representar el 67 % de tot el nou sòl públic urbà. Les 18 actuacions per nous vials i una de serveis tècnics venen a ser de l'ordre del 24 % del nou sòl públic urbà i del 9% les actuacions per a nous equipaments públics. Veure gràfic 1.

Gràfic 1. Distribució de les actuacions segons superfície de gestió



En termes de volum d' inversió urbanística, el major import correspon a la xarxa viària amb el 56 % del total, seguit de les zones verdes amb el 18 % i la xarxa de sanejament de les aigües residuals amb el 17 %: Finalment la inversió en enderroc suma el 9% de tota la inversió prevista.

Gràfic 2. Distribució de les inversions urbanística segons sector d' inversió



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

Nº accions	Sector d' actuació	Superfície	Import(milers €)
19	Sistema viari	29.879	4.139
16	Zones verdes i enjardinades	85.182	1.283
17	Xarxa sanejament		1.224
9	Equipaments	11.893	0
2	Enderrocs		686
63	TOTAL	126.954	7.332

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

1. En els nous vials de caràcter bàsic de major amplada o que requereixen majors dotacions de xarxes de subministrament elèctric o altres, s'ha aplicat el mòdul més elevat de 170 euros/m², en el viari típicament urbà o industrial el mòdul aplicat és de 150 euros/m², en les vies d' àmbit més reduït om local, de 90 euros/m² i de 70m euros/m² en els vials t residencials que requereixen algun tipus d' actuació.
2. Per les zones verdes que requereixen una actuació de caràcter intensiu, amb algun tipus de jardineria s'ha aplicat el mòdul més elevat de 60 euros/m² i qual que per les places i de 30 euros/m², per les zones verdes que no ho requereixen. De 50 euros/m² pels jardins amb jocs infantils, 20 euros/m² per les zones esportives i de 10 euros/m² quan es tracta d' espais lliures que requereixen algun tipus d' arranjament. En el cas del Parc periurbà municipal de gran extensió en el mòdul de 7 euros/m² s' hi troba previst el cost de l' expropiació dels terrenys que es troben en sòl no urbanitzable, més uns mínim cost de l' entorn dels 3-4 euros/m² per la seva adequació per a usos públics
3. Per la depuració d' aigües residuals s' ha aplicat en tots els casos el cost promig o estàndard de 2.500 euros per habitatge que resulta del conjunt de les estimacions realitzades, seguin els criteris i fórmules que facilita l' Agència Catalana de l' Aigua de la Generalitat - ACA -, per cada actuació i un cop sumades i dividides pel nombre total d' habitatges nous, D'aquest tipus d' aplicació és troben excloses el cas de l' actuació en sòl industrial -PPU1 - i el del PMU3 - que , per la seva singularitat, s' ha estimat un cost de 14 mil euros..

4. En el cas dels enderrocs, s' han aplicat els costos unitaris estimats en cada cas, segons les característiques específiques d'estat i dimensions de cada edificació a enderrocar. I també s' han contemplat els costos de les possibles indemnitzacions.

Cal remarcar que l'aplicació de mòduls o preus unitaris descrits en els anteriors sub apartats 1, 2 i 3, comporta una certa estandardització i homogeneització 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 o nombre d' habitatges. Tota aquesta estandardització utilitzada per al dimensionament de les dotacions urbanístiques justifica també l'aplicació de mòduls o preus unitaris mitjans, abans argumentada.

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

CODI	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				UNITATS			COST	
	SECTOR D'INVERSIÓ	ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS
6	611	Viarí bàsic. Ctra. Berga 1	PAU1	1.795	CE	1.795	M2	170	305.150
17	611	Viarí bàsic. La Bòbila	PAU4	2.326	CE	2.326	M2	170	395.420
21	611	Viarí bàsic.Ctra. Viver -Cementiri	PAU5	3.225	CE	3.225	M2	170	548.250
24	611	Viarí bàsic. Carrer Tarragona-Ctra.Viver	PAU6	802	CE	802	M2	170	136.340
47	611	Viarí bàsic Alzineta - l' Elx	PMU1	2.859	CE	2.859	M2	170	486.030
1	612	Viarí urbà.Ctra. de Viver	PAU-A	692	CE	692	M2	150	103.800
3	612	Viarí urbà. Ctra. El Mujal	PAU-B	909	CE	909	M2	150	136.350
12	612	Viarí urbà. Crta. Berga 2	PAU2	1.070	CE	1.070	M2	150	160.500
51	612	Viarí urbà. Crta. Berga 3	PMU2	1.804	CE	1.804	M2	150	270.600
62	612	Viarí urbà. Industrial Navàs	PPU1	6.600	CE	6.600	M2	150	990.000
13	613	Viarí local. Ctra. Berga 2	PAU2	183	CE	183	M2	90	16.470
29	613	Viarí local. Cementiri	PAU7	1.672	CE	1.672	M2	90	150.480
31	613	Viarí local El Mujal	PAU8	1.271	CE	1.271	M2	90	114.390
35	614	Viarí residencial. Castelladral 1	PAU9	963	CE	963	M2	70	67.410
40	614	Viarí residencial. Castelladral 2	PAU10	1.192	CE	1.192	M2	70	83.440
44	614	Viarí residencial. Castelladral 3	PAU11	1.040	CE	1.040	M2	70	72.800
52	614	Viarí residencial. Ctra. Berga 3	PMU2	950	CE	950	M2	70	66.500
56	614	Viarí residencial. Castelladral 4	PMU3	482	CE	482	M2	70	33.740
4	615	Serveis tècnics.Ctra. El Mujal	PAU-B	44	CE	44	M2	20	880
		TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL		29.879		29.879			4.138.550
7	711	Zona enjardinada. Ctra. Berga 1	PAU1	1.270	CE	1.270	M2	60	76.200
11	711	Zona enjardinada. Crta. Berga 2	PAU2	430	CE	430	M2	60	25.800
54	711	Zona enjardinada. Castelladral 4	PMU3	482	CE	482	M2	60	28.920
19	712	Zona verda. La Bòbila	PAU4	2.270	CE	2.270		30	68.100
43	712	Zona verda. Castelladral 3	PAU11	1.086	CE	1.086	M2	30	32.580
46	712	Zona verda. Alzineta -l' Elx	PMU1	2.757	CE	2.757	M2	30	82.710
60	712	Zona verda. Industrial Navàs	PPU1	4.400	CE	4.400	M2	30	132.000
15	713	Jardi infantil. Cal Miquel	PAU3	586	CE	586	M2	50	29.300
22	714	Zona esportiva.Ctra.Viver -Cementiri	PAU5	11.692	CE	11.692	M2	20	233.840
33	714	Zona esportiva. El Mujal	PAU8	1.828	CE	1.828	M2	20	36.560
36	714	Zona esportiva. Castelladral 1	PAU9	1.257	CE	1.257	M2	20	25.140
39	714	Zona esportiva. Castelladral 2	PAU10	265	CE	265	M2	20	5.300
28	715	Zona verda extensiva. Cementiri	PAU7	2.996	CE	2.996	M2	20	59.920
32	716	Plaça. El Mujal	PAU8	903	CE	903	M2	60	54.180
50	717	Parc periurbà. Crta. Berga 3	PMU2	7.260	CE	7.260	M2	10	72.600
63	717	Parc periurbà municipal (inclou expropiació terrenys)	TM	45.700	XX	45.700	M2	7	319.900
		TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES		85.182		85.182			1.283.050

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				UNITATS			COST
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS
2	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. de Viver	PAU-A			6	U	2.500	15.000
5	810	Sanejament aigües residuals. El Mujal	PAU-B			38	U	2.500	95.000
9	810	Sanejament aigües residuals.Ctra. Berga 1	PAU1			100	U	2.500	250.000
14	810	Sanejament aigües residuals. Ctra Berga 2	PAU2			29	U	2.500	72.500
16	810	Sanejament aigües residuals. Cal Miquel	PAU3			6	U	2.500	15.000
20	810	Sanejament aigües residuals. La Bòbila	PAU4			51	U	2.500	127.500
23	810	Sanejament aigües residuals. Ctra.Viver-Cementiri	PAU5			55	U	2.500	137.500
26	810	Sanejament aigües residuals.C.Tarragona-Ctra.Viver	PAU6			38	U	2.500	95.000
30	810	Sanejament aigües residuals. Cementiri	PAU7			8	U	2.500	20.000
34	810	Sanejament aigües residuals.El Mujal	PAU8			18	U	2.500	45.000
38	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 1	PAU9			7	U	2.500	17.500
42	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 2	PAU10			7	U	2.500	17.500
45	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 3	PAU11			10	U	2.500	25.000
48	810	Sanejament aigües residuals. Alzineta - l' Elx	PMU1			30	U	2.500	75.000
53	810	Sanejament aigües residuals. Crta. Berga 3	PMU2			31	U	2.500	77.500
55	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 4(*)	PMU3						14.000
57	810	Sanejament aigües residuals.La Fàbrica Nova	PMU4			50	U	2.500	125.000

		TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES				484			1.224.000

8	930	Equipaments.Ctra. Berga 1	PAU1	700	CE	700	M2	0	0
18	930	Equipaments. La Bòbila	PAU4	1.854	CE	1.854	M2	0	0
25	930	Equipaments..Carrer Tarragona-Ctra.Viver	PAU6	363	CE	363	M2	0	0
27	930	Equipaments. Cementiri	PAU7	184	CE	184	M2	0	0
37	930	Equipaments. Castelladral 1	PAU9	86	CE	86	M2	0	0
41	930	Equipaments.Castelladral 2	PAU10	155	CE	155	M2	0	0
49	930	Equipaments. Alzineta l' Elx	PMU1	450	CE	450	M2	0	0
58	930	Equipaments. La Fàbrica Nova	PMU4	1.501	CE	1.501	M2	0	0
61	930	Equipaments. Industrial Navàs	PPU1	6.600	CE	6.600	M2	0	0

		TOTAL EQUIPAMENTS		11.893		11.893			0

10	990	Enderrocs. Ctra. Berga 1	PAU1			449	M2	581	283.709
59	990	Enderrocs.La Fàbrica Nova	PMU4						402.318

		TOTAL ENDERROCS		0		449			686.027

		TOTAL		126.954		127.887			7.331.627

Notes		(*) = Estimació individualitzada, sense aplicar el cost promig de 2.500 euros/habitatge							

FINANÇAMENT

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del POU MN 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 1/2005 de 26 de juliol, delimitava clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable. Aquesta distribució de drets i deures posteriorment es va veure modificada per la Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig i recollida en el Text refós estatal aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 26 de juny, que en l'article 16, apartat 1 b, estableix que en els actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3, recollint la normativa estatal, en l'article 46 estableix que: "L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que

rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats". En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes amb el POUMN no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant. Si en canvi se'n poden derivar per l' Ajuntament, per l' adquisició i adequació de terrenys en sòl no urbanitzable d' una extensió de 45.700 m2 per ser destinats a parc periurbà i que es troben ubicats a la zona que va del riu Llobregat i el limit est del nucli urbà. Aquesta càrrega d' import força assequible, s'analitza més endavant en l'apartat 1.5 sobre la viabilitat econòmica i financera del Pla i en el capítol relatiu a l'Informe de sostenibilitat econòmica.

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

La xifra total d' ingressos corrents de l' Ajuntament de Navàs pels darrers sis exercicis 2010- 2015, van dels 5,1 milions d'euros als 6,5 milions d'euros. Pel cas de les despeses corrents les xifres totals van d' uns 4,2 milions en el 2012 a uns 5 milions d' euros en el 2014. En termes per càpita, la xifra de 6,5 milions d'euros d'ingressos corrents liquidats en el 2015 ve a representar uns 1.071 euros i uns 804 euros, la xifra de despeses corrents del mateix exercici. La primera xifra està per sobre i la segona està per sota de les xifres mitjanes que en el 2014 – darrera informació publicada – presentaven els municipis de la província de Barcelona i que eren, respectivament, 1.006 i 826 euros - vegis Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis, SIEM, Memòria 2012 - 2014 -.

La diferència 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 sis darrers exercicis amb pressupostos liquidats. L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys el capítol 3 -interessos- i el capítol 9 -amortitzacions financeres- de despeses, ha estat també positiu en els darrers sis exercicis.

Tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2010-2015 es pot observar que:

- 1) Durant aquest període, els ingressos corrents han crescut a una taxa anual acumulativa del 4,9 % i les despeses corrents, a una taxa anual acumulativa bastant inferior del 0,7 % (vegis columna 14, Taula 4). A destacar que aquestes taxes anuals de creixement han estat, en el primer cas, força superior, al relatiu creixement corresponent de l'índex de preus al consum durant el mateix període - de desembre del 2010 a desembre del 2015 va ser del 0,9 % anual acumulatiu- i , lleugerament inferior, en el segon cas.
- 2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2010-2015, en termes relatius, per la banda dels ingressos corrents i sense tenir en compte els "ingressos patrimonials" per ser de menor import, corresponen als capítols d' " Impostos directes" -6,2 % - i " Taxes" i " transferències corrents" - 4 % -- Per la banda de les despeses, els majors creixements corresponen als capítols de "Transferències corrents" - 5,4 % - i d' "Interessos" -1,1 %- . (vegis també columna 14, 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 amb 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, pel 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 2016, d' acord amb la llei 48/2015 de Pressupostos Generals de l' Estat per aquest any, es manté la limitació de que el deute viu a llarg termini de les Entitats Locals, no superi el 75% dels ingressos corrents liquidats en l' exercici anterior y que presentin un estalvi net positiu, establerta en al Disposició final quinzena per la Llei estatal 39/2010, de Pressupostos de l'Estat, de 23 de desembre

Taula 4. Ajuntament de Navàs. Pressupostos Municipals Liquidats(milers €)

Ajuntament de Navàs		PRESSUPOSTOS MUNICIPALS (en milers d'euros)													
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
CAPITOLS		2010	(%)	2011	(%)	2012	(%)	2013	(%)	2014	(%)	2015	(%)	tax.10-15	tax 12-15
1	IMPOSTOS DIRECTES	2.107,3	41	2.146,2	36	2.487,7	46	2.710,2	46	2.689,9	46	2.846,0	44	6,2	4,6
2	IMPOSTOS INDIRECTES	45,2	1	71,8	1	29,2	1	-5,0	0	57,7	1	35,0	1	-5,0	6,2
3	TAXES(*)	938,1	18	970,1	16	1.019,6	19	989,0	17	1.259,2	21	1.142,4	17	4,0	3,9
4	TRANSFER.CORRENTS	2.051,4	40	2.690,5	45	1.782,7	33	2.114,7	36	1.827,1	31	2.493,1	38	4,0	11,8
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3,5	0	58,0	1	45,5	1	21,3	0	54,9	1	17,5	0	38,0	-27,3
	INGRESSOS CORRENTS	5.145,5	100	5.936,6	100	5.364,7	100	5.830,2	100	5.888,8	100	6.534,0	100	4,9	6,8
	+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR	18,0		0,0		0,0		88,5		0,0		0,0			
	INGRESSOS ORDINARIS	5.163,5		5.936,6		5.364,7		5.918,7		5.888,8		6.534,0		4,8	6,8
6	VENDA DE BENS REALS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
7	TRANSFERENCIES DE CAPITAL	779,5	100	266,7	35	418,6	100	298,0	63	145,3	18	339,0	18	-15,3	-6,8
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	8,1	0		
9	VARIACIO PASSIU FINANCERS	0,0	0	487,4	65	0,0	0	175,0	37	645,1	82	1.560,8	82		
	INGRESSOS DE CAPITAL	779,5	100	754,1	100	418,6	100	473,0	100	790,4	100	1.907,9	100	19,6	65,8
	TOTAL INGRESSOS	5.943,0		6.690,7		5.783,3		6.391,7		6.679,2		8.441,9		7,3	13,4
	CAPITOLS														
1	PERSONAL	2.334,9	49	2.278,9	51	2.027,1	48	2.146,9	49	2.144,2	43	2.368,0	48	0,3	5,3
2	BENS I SERVEIS	1.557,8	33	1.360,8	30	1.358,6	32	1.442,3	33	1.460,6	29	1.457,5	30	-1,3	2,4
3	INTERESSOS	25,6	1	23,7	1	32,7	1	36,7	1	20,8	0	27,0	1	1,1	-6,2
4	TRANSFERENCIES CORRENTS	811,6	17	846,1	19	763,4	18	798,7	18	1.383,6	28	1.056,7	22	5,4	11,4
	DESPESES CORRENTS	4.729,9	100	4.509,5	100	4.181,8	100	4.424,6	100	5.009,2	100	4.909,2	100	0,7	5,5
6	INVERSIONS REALS	1.262,2	91	525,9	43	1.088,2	73	1.379,7	94	1.072,3	90	2.527,9	96	14,9	32,4
7	TRANSFERENCIES CAPITAL	0,0	0	0,0	0	5,0	0	0,0	0	0,0	0	1,0	0		
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
9	VARIACIO PASSIU FINANCER	120,1	9	696,0	57	399,0	27	93,5	6	118,6	10	92,6	4	-5,1	-38,5
	DESPESES DE CAPITAL	1.382,3	100	1.221,9	100	1.492,2	100	1.473,2	100	1.190,9	100	2.621,5	100	13,7	20,7
	TOTAL DESPESES	6.112,2		5.731,4		5.674,0		5.897,8		6.200,1		7.530,7		4,3	9,9
	ESTALVI BRUT(**)	441,2		1.450,8		1.215,6		1.442,3		900,4		1.651,8		30,2	10,8
	ESTALVI NET(***)	295,5		731,1		783,9		1.312,1		761,0		1.532,2		39,0	25,0
Notes:															
Columnes : (1) , (3), (5), (7),(10) i 12 = Valors liquidats															
(*) = En aquestes xifres no s' inclou l' Import de les contribucions especials i dels convenis urbanístics															
(**) = 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 - inclos els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)															
Font: Ajuntament de Navàs															

L'estalvi net que anyalment ha generat l'hisenda de l' Ajuntament de Navàs en els darrers sis exercicis, ha estat sempre positiu. El deute viu al final del 2015 principis del 2016, era d' uns 2, 63 milions d' euros; o sigui, es situava a l'entorn del 40 % de la xifra total d'ingressos corrents liquidats en l' exercici del 2015 d'uns 6,5 milions d'euros. *En conclusió: l'hisenda de l'Ajuntament de Navàs d'acord amb les xifres pressupostades i liquidades compleixen amb llarguesa les condicions d'estalvi net positiu i de trobar-se amb un nivell d'endeutament bastant inferior al 75 % dels seus ingressos corrents.* Altres aspectes que poden completar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de Navàs 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; és a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes de funcionament. Pel darrer l'exercici amb pressupostos liquidats -2015-, el coeficient ha estat de l'ordre del 105,7 %; o sigui, *els ingressos regulars i propis de l'Ajuntament de Navàs cobreixen amb excés les despeses també regulars -capítols 1 i 2 de despeses corrents-*.

2) La inversió municipal per el conjunt dels sis darrers anys amb pressupostos liquidats, suma uns 7,9 milions d'euros; o sigui, d'una mitjana d' 1,3 milions d' euros/any i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests sis anys de 6.146 habitants- ve a resultar d'uns 213 euros/any; xifra superior a la mitjana dels municipis de la província de Barcelona del 2014 que era d'uns 100 euros/habitant -vegis Diputació de Barcelona, op.cit. 4-.

2.4 VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA .

La viabilitat econòmica i financera del Pla es fonamenta bàsicament en els compromisos econòmics i financers que comporta per a l'Ajuntament de Navàs 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 POUMN, tenint en compte la legislació estatal i autonòmica vigent, no se'n deriven càrregues per l'Ajuntament de Navàs, excepte pel cas de l' adquisició i adequació d' uns terrenys en sòl no urbanitzable per ser utilitzats com parc públic periurbà. . Pe que fa a la compra i adequació d' aquests terrenys en sòl no urbanitzable es considera que el seu import total rarament podrà assolir una xifra superior als 320 mil euros, atesa la seva superfície i el seu aprofitament actual. Aquest xifra de 320 mil euros d'inversió total municipal resulta perfectament assumible per l'hisenda municipal tenint en compte: els nivells actuals assolits d'inversió pública local que, en els darrers sis anys, s' ha situat a una mitjana , com s' ha vist, d' 1,3 milions d' euros, que l' esmentada hisenda municipal presenta actualment una important capacitat d'endeutament i que, aquesta inversió de 320 mil euros , està programada pel darrer quadrienni d' execució del POUMN .

La viabilitat econòmica i financera del POUMN en relació a les actuacions privades que planteja és orientativa, no vinculant. El seu compliment dependrà en bona mesura de la evolució en els propers anys de les característiques actuals del mercat immobiliari local. En aquest sentit, hi ha que destacar que partint de que, en tots els casos:

- 1) Per a les estimacions de viabilitat econòmica de cada actuació s' ha utilitzat el mètode de càlcul del valor residual del sòl mitjançant el procediment estàtic- ECO/805/2003 -.
- 2) Els operadors privats portaran a terme dels desenvolupaments urbanístics previstos en el POUMN, mitjançant promocions immobiliàries complertes -o sigui, urbanització, construcció, promoció i venda dels habitatges, locals i naus que en cada actuació es troben previstos.
- 3) S'han aplicat uns preus de venda del m² de sostre construït dels habitatges lliures - 1.300 euros-, dels locals comercials -760 euros- , dels equipaments hotelers - 1.400 euros - i de 575 euros per les naus industrials, que es pot considerar que es situen dins de la banda baixa dels preus de mercat.
- 4) Els preus de venda del m² de sostre construït, aplicats pels habitatges de protecció oficial de règim general i especial i de preu concertat - 1.100 i 1,250 euros, respectivament- es troben per sota dels preus màxims que estableix la legislació vigent per aquest tipus d' habitatges pel municipi de Navàs
- 5) Els costos de construcció per m² de sostre, sense incloure honoraris professionals, impostos i beneficis, han estat els següents: 750€ pels habitatges lliures, 650 € pels habitatges de protecció oficial de règim general i especial,700€ pels de preu concertat, 700 € pels locals. 500 per les naus industrials i 800€ per oficines i equipaments hotelers.
- 6) La formula emprada per calcular el valor residual del sòl brut i el marge brut de l'actuació immobiliària és la següent:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C$$

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes , b = marge o benefici del promotor en tant per ú i $\sum C$ = suma de tots els costos.

- 7) Per obtenir el valor residual del sòl brut s'ha partit de l'objectiu utilitzat habitualment en les promocions immobiliàries privades de que, al final de tota l' actuació, el resultat brut -és a

dir, la diferència entre tots els ingressos i totes les despeses de la promoció – sigui com a mínim igual o superior al valor de l'adquisició del sòl.

En les respectives fixes de viabilitat econòmica de l'Annex 2 es troben resumits i detallats tots els conceptes i xifres calculades per determinar el valor residual del m² de sòl brut per cada una de les actuacions avaluades, emprant les dades exposades sobre preus de venda i costos per m²/construït. Els resultats obtinguts mostren que:

1. En tot els casos els valors residuals del sòl brut que s'obtenen són positius i, per tant, clarament, viables en termes econòmics i financers, amb uns marges bruts sobre vendes – coeficient b de la fórmula en % - que van d'un mínim del 4 % fins el 10%. Els menors valors quan al preu residual del sòl es troben associats amb les actuacions que tenen menors coeficients d'edificabilitat i menor nombre absolut de sostre com són el PAU 9 "Castelladral 1", PAU10 "Castelladral 2" i PAU 11 "Castelladral 3"

2. Les càrregues urbanístiques que ara es plantegen, tant per les actuacions en sòl urbà no consolidat, com pel nou desenvolupament en sòl urbanitzable, majoritàriament es situen per sota dels 170 euros/m² edificable, excepte pels casos del PAU9 i el PAU10. Aquestes càrregues econòmiques es poden considerar econòmicament raonables i perfectament assumibles i viables, 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 dels 1.300 euros/ m² construït; o sigui, en el cas del desenvolupament residencial, els costos d'urbanització estan a l'entorn del 13 % del preu actual de venda dels nous habitatges lliures.

AGENDA

L'Agenda estableix la distribució en el temps del conjunt d'accions urbanístiques que es proposen portar a terme amb el Pla d'acord amb els objectius que s'especifiquen a la Memòria i queda definida dins del context de viabilitat de les mateixes, establert en l'apartat precedent. En l'Agenda es contemplen les actuacions detallades prèviament com a unitats de mesura del POUMN. Aquestes actuacions venen determinades directament pel propi Pla o bé mitjançant el seu planejament derivat. Les prioritats d'actuació pel seu desenvolupament venen exposades en la Taula 5. En la mateixa es relacionen de forma individualitzada les accions urbanístiques programades portar a terme en cadascun dels quatre quadriennis en que es contemplen desenvolupar pel nou Pla indicant les dimensions de vials, zones verdes i equipaments.

Actuacions programades en el primer quadrienni.

Les actuacions programades pel primer quadrienni estan principalment orientades a desenvolupar els sectors que es consideren estratègics per completar el teixit urbà de Navàs i corresponen als PAU-A (Ctra. Viver), PAU-B (Ctra. El Mujal), PAU1(Ctra. Berga 1), PAU3 (Cal Miquel), PMU1 (Alzineta – l'Elx), PMU2 (Ctra. Berga 3) i PMU3 (Castelladral 4). En total es preveu que s'executin 23 accions: 7 de viari (9.491 m² de vials, més 44 m² de serveis tècnics), 5 de zones verdes o enjardinades o espais lliures (12.355 m²), 2 de cessió de sòl per equipaments públics (1.150 m²), 7 de xarxa de sanejament d'aigües residuals i un enderroc. La inversió urbanística total prevista per aquestes actuacions suma uns 2,5 milions d'euros a preus actuals, a càrrec totalment dels operadors privats.

Actuacions programades en el segon quadrienni.

Duran aquest període es preveu executar les accions dels sectors PAU4 (la Bòbila), PAU5 (Ctra. Viver), PAU6 (C. Tarragona – Ctra. Viver), PAU10 (Castelladral 2), i PAU11 (Castelladral 3), En total hi ha programades 17 accions: 5 de xarxa viària (8.585 m²), 4 de noves zones verdes o d'espais lliures (15.313 m²), 3 d'equipaments (2.372 m²) i 5 de xarxa de sanejament d'aigües residuals. La inversió urbanística prevista per aquest quadrienni és d'uns 1,98 milions d'euros a càrrec dels operadors privats.

Actuacions programades en el tercer quadrienni.

En aquest període es preveu l'execució del PAU2 (Ctra. Berga 2), PAU7 (Cementiri), PAU8 (El Mujal) i PMU4 (La Fàbrica Nova). En total hi ha programades 15 accions: 4 de xarxa viària (4.196

m2), 4 de zones verdes i espais públics (6.157 m2), 2 d' equipaments (1.685 m2), 4 de xarxa de sanejament d' aigües residuals i un enderroc La inversió urbanística estimada és de quasi 1,3 milions d'euros, que hauran d'anar a càrrec dels operadors privats.

Actuacions programades en el quart quadrienni.

Per aquest període es preveu l' execució de la resta d'actuacions que conformen el PAU 9 (Castelladral 1) i el PPU1 (Industrial Navàs) En total hi ha programades 8 accions: 2 de xarxa viària (7.563 m2), 3 de zones verdes i espais públics (51.357m2), 2 equipaments (6.686 m2) i 1 de xarxa de sanejament d' aigües residuals. La inversió urbanística és de 1,55 milions d' euros, dels quals 320 mil hauran d' anar a càrrec de l' Ajuntament i 1,2 milions a càrrec dels operadors privats.

Taula 5. AGENDA

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				UNITATS			COST EUROS	COST (milers d'euros)			
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU		AGENDA	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
6	611	Viari bàsic. Ctra. Berga 1	PAU1	1.795	CE	1.795	M2	170	305.150	1	0	0	305
47	611	Viari bàsic Alzineta - l' Elx	PMU1	2.859	CE	2.859	M2	170	486.030	1	0	0	486
1	612	Viari urbà.Ctra. de Viver	PAU-A	692	CE	692	M2	150	103.800	1	0	0	104
3	612	Viari urbà. Ctra. El Mujal	PAU-B	909	CE	909	M2	150	136.350	1	0	0	136
51	612	Viari urbà. Ctra. Berga 3	PMU2	1.804	CE	1.804	M2	150	270.600	1	0	0	271
52	614	Viari residencial. Ctra. Berga 3	PMU2	950	CE	950	M2	70	66.500	1	0	0	67
56	614	Viari residencial. Castelladral 4	PMU3	482	CE	482	M2	70	33.740	1	0	0	34
4	615	Serveis tècnics.Ctra. El Mujal	PAU-B	44	CE	44	M2	20	880	1	0	0	1
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL			PAU5	9.535	CE		M2		1.403.050	1	0	0	1.403
7	711	Zona enjardinada. Ctra. Berga 1	PAU1	1.270	CE	1.270	M2	60	76.200	1	0	76	76
54	711	Zona enjardinada. Castelladral 4	PMU3	482	CE	482	M2	60	28.920	1	0	29	29
46	712	Zona verda. Alzineta -l' Elx	PMU1	2.757	CE	2.757	M2	30	82.710	1	0	83	83
15	713	Jardi infantil. Cal Miquel	PAU3	586	CE	586	M2	50	29.300	1	0	29	29
50	717	Parc periurbà. Ctra. Berga 3	PMU2	7.260	CE	7.260	M2	10	72.600	1	0	73	73
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES				12.355					289.730		0	290	290
9	810	Sanejament aigües residuals.Ctra. Berga 1	PAU1			100	U	2.500	250.000	1	0	250	250
16	810	Sanejament aigües residuals. Cal Miquel	PAU3			6	U	2.500	15.000	1	0	15	15
2	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. de Viver	PAU-A			6	U	2.500	15.000	1	0	15	15
5	810	Sanejament aigües residuals. El Mujal	PAU-B			38	U	2.500	95.000	1	0	95	95
48	810	Sanejament aigües residuals. Alzineta - l' Elx	PMU1			30	U	2.500	75.000	1	0	75	75
53	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. Berga 3	PMU2			31	U	2.500	77.500	1	0	78	78
55	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 4(*)	PMU3						14.000	1	0	14	14
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES				0					541.500		0	542	542
8	930	Equipaments.Ctra. Berga 1	PAU1	700	CE	700	M2	0	0	1	0	0	0
49	930	Equipaments. Alzineta l' Elx	PMU1	450	CE	450	M2	0	0	1	0	0	0
TOTAL EQUIPAMENTS				1.150					0		0	0	0
10	990	Enderrocs. Ctra. Berga 1	PAU1				M2	581	283.709	1	0	284	284
TOTAL ENDERROCS				0		0			283.709		0	284	284
TOTAL PRIMER QUADRIENNI				23.040					2.517.989		0	1.115	2.518
17	611	Viari bàsic. La Bòbila	PAU4	2.326	CE	2.326	M2	170	395.420	2	0	395	395
21	611	Viari bàsic.Ctra. Viver -Cementiri	PAU5	3.225	CE	3.225	M2	170	548.250	2	0	548	548
24	611	Viari bàsic. Carrer Tarragona-Ctra.Viver	PAU6	802	CE	802	M2	170	136.340	2	0	136	136
40	614	Viari residencial. Castelladral 2	PAU10	1.192	CE	1.192	M2	70	83.440	2	0	83	83
44	614	Viari residencial. Castelladral 3	PAU11	1.040	CE	1.040	M2	70	72.800	2	0	73	73
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL				8.585					1.236.250		0	1.236	1.236
43	712	Zona verda. Castelladral 3	PAU11	1.086	CE	1.086	M2	30	32.580	2	0	33	33
19	712	Zona verda. La Bòbila	PAU4	2.270	CE	2.270	M2	30	68.100	2	0	68	68
39	714	Zona esportiva. Castelladral 2	PAU10	265	CE	265	M2	20	5.300	2	0	5	5
22	714	Zona esportiva.Ctra.Viver -Cementiri	PAU5	11.692	CE	11.692	M2	20	233.840	2	0	234	234
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES				15.313					339.820		0	340	340

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				UNITATS			COST EUROS	COST (milers d'euros)			
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU		AGENDA	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
42	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 2	PAU10			7	U	2.500	17.500	2	0	18	18
45	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 3	PAU11			10	U	2.500	25.000	2	0	25	25
20	810	Sanejament aigües residuals. La Bòbila	PAU4			51	U	2.500	127.500	2	0	128	128
23	810	Sanejament aigües residuals. Ctra.Viver-Cemen	PAU5			55	U	2.500	137.500	2	0	138	138
26	810	Sanejament aigües residuals.C.Tarragona-Ctra.	PAU6			38	U	2.500	95.000	2	0	95	95
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES						0			402.500		0	403	403
41	930	Equipaments.Castelladral 2	PAU10	155	CE	155	M2	0	0	2	0	0	0
18	930	Equipaments. La Bòbila	PAU4	1.854	CE	1.854	M2	0	0	2	0	0	0
25	930	Equipaments..Carrer Tarragona-Ctra.Viver	PAU6	363	CE	363	M2	0	0	2	0	0	0
TOTAL EQUIPAMENTS						2.372			0		0	0	0
TOTAL SEGON QUADRIENNI						26.270			1.978.570		0	1.979	1.979
12	612	Viarí urbà. Crta. Berga 2	PAU2	1.070	CE	1.070	M2	150	160.500	3	0	161	161
13	613	Viarí local. Ctra. Berga 2	PAU2	183	CE	183	M2	90	16.470	3	0	16	16
29	613	Viarí local. Cementiri	PAU7	1.672	CE	1.672	M2	90	150.480	3	0	150	150
31	613	Viarí local El Mujal	PAU8	1.271	CE	1.271	M2	90	114.390	3	0	114	114
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL						4.196			441.840		0	442	442
11	711	Zona enjardinada. Crta. Berga 2	PAU2	430	CE	430	M2	60	25.800	3	0	26	26
33	714	Zona esportiva. El Mujal	PAU8	1.828	CE	1.828	M2	20	36.560	3	0	37	37
28	715	Zona verda extensiva. Cementiri	PAU7	2.996	CE	2.996	M2	20	59.920	3	0	60	60
32	716	Plaça. El Mujal	PAU8	903	CE	903	M2	60	54.180	3	0	54	54
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES						6.157			176.460		0	176	176
14	810	Sanejament aigües residuals. Ctra Berga 2	PAU2			29	U	2.500	72.500	3	0	73	73
30	810	Sanejament aigües residuals. Cementiri	PAU7			8	U	2.500	20.000	3	0	20	20
34	810	Sanejament aigües residuals.El Mujal	PAU8			18	U	2.500	45.000	3	0	45	45
57	810	Sanejament aigües residuals.La Fàbrica Nova	PMU4			50	U	2.500	125.000	3	0	125	125
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES						0			262.500		0	263	263
27	930	Equipaments. Cementiri	PAU7	184	CE	184	M2	0	0	3	0	0	0
58	930	Equipaments. La Fàbrica Nova	PMU4	1.501	CE	1.501	M2	0	0	3	0	0	0
TOTAL EQUIPAMENTS						1.685			0		0	0	0
59	990	Enderrocs.La Fàbrica Nova	PMU4						402.318	3	0	402	402
TOTAL ENDERROCS						0			402.318		0	402	402
TOTAL TERCER QUADRIENNI						12.038			1.283.118		0	1.283	1.283
62	612	Viarí urbà. Industrial Navàs	PPU1	6.600	CE	6.600	M2	150	990.000	4	0	990	990
35	614	Viarí residencial. Castelladral 1	PAU9	963	CE	963	M2	70	67.410	4	0	67	67
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL						7.563			1.057.410		0	1.057	1.057
60	712	Zona verda. Industrial Navàs	PPU1	4.400	CE	4.400	M2	30	132.000	4	0	132	132
36	714	Zona esportiva. Castelladral 1	PAU9	1.257	CE	1.257	M2	20	25.140	4	0	25	25
63	717	Parc periurbà municipal(inclou expropiació terren	TM	45.700	XX	45.700	M2	7	319.900	4	320	0	320
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES						51.357			477.040		320	157	477
38	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 1	PAU9			7	U	2.500	17.500	4	0	18	18
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES						0			17.500		0	18	18
37	930	Equipaments. Castelladral 1	PAU9	86	CE	86	M2	0	0	4	0	0	0
61	930	Equipaments. Industrial Navàs	PPU1	6.600	CE	6.600	M2	0	0	4	0	0	0
TOTAL EQUIPAMENTS						6.686			0		0	0	0
TOTAL QUART QUADRIENNI						65.606			1.551.950		320	1.232	1.552
TOTAL						126.954			7.331.627		320	5.609	7.332
Nota (*) = Estimació individualitzada, sense aplicar el cost promig de 2.500 euros/habitatge													

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .

3.1 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 POUMN, quins objectius són: per una banda, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per una altra 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 POUMN.

3.2 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. D'acord amb les darreres dades que es disposen sobre la mobilitat de la població per motius de treball i que corresponen al darrer cens del 2011, un 54% dels 2.111 ocupats residents a Navàs, tenien destinació o lloc de treball fora del municipi. Encara que a mitjans del 2016 aquest percentatge i xifra poden haver canviat quelcom, amb el desenvolupament urbà que es planteja es considera com a prioritat facilitar nou sòl urbà per activitats econòmiques – terciàries i industrials - als efectes de que es puguin crear major nombre de llocs de treball localitzats en el municipi per tal d'afavorir l'equilibri entre el seu nombre de població ocupada resident i el seu nombre de llocs de treball.

Amb la implementació del POUMN es preveu nou sòl urbà per la construcció d'uns 9.913 m2 de sostre per activitats terciàries i comercials i 23.760 m2 de sostre per activitats manufactureres o industrials; o sigui, un total de 33.673 m2 de sostre per activitats econòmiques en general. Aquest total de m2 de sostre per activitats productives ve a representar una dotació propera als 63 m2 per lloc de treball, cas de que tots els nous habitatges previstos amb el POUM – 494 com a màxim- siguin ocupats per població resident -o sigui, que fossin habitatges d'ús principal- i que tota la nova població ocupada resident que es derivés d'aquests nous habitatges tingués lloc de treball en el municipi. En efecte, aplicant una mitjana de 2,5 habitants residents per nou habitatge que preveu el Pla, s'obté un màxim de nova població resident d'uns 1.235 habitants i mantenint una proporció entre ocupats i total de població del 43%, similar a l'existent en el darrer cens amb xifres publicades sobre el conjunt del municipi, l'augment de població ocupada resident dóna un màxim de 535 persones. Dividint doncs, els 33.673 m2 de nou sostre per activitats econòmiques per aquests 535 nous habitants ocupats residents, s'obté una mitjana d'uns 63 m2 de sostre per persona ocupada. Aquest estàndard es pot considerar més que acceptable atès que en els llocs de treball de certa qualitat en el sector terciari les estàndards acostumen a situar-se entre 20 i 30 m2 per treballador i que, a més, es troba en la línia de poder pal·liar quelcom el fort desequilibri detectat en el municipi en el 2011, pel que respecta a l'elevada proporció de població ocupada resident que tenia el lloc de treball fora del municipi -54%- ja que amb les xifres anteriors es contempla el cas de que el 100% de la nova població ocupada resident tingués lloc de treball en el propi municipi. D'altra banda, pel que respecte sols als 9.913 m2 de nou sostre per activitats terciàries i comercials cal destacar que es tracta d'una oferta potencial superior respecte a les noves necessitats de sostre pel comerç quotidià i el comerç de béns duradors que pot generar la xifra de 1.235 habitants de nova població resident, ja que la demanda màxima de sostre per aquest tipus d'activitats s'estima que no supera els 2 m2 per habitant - vegis Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, 1999, Guia de redacció dels programes d'orientació per als equipaments comercials, Generalitat de Catalunya, pàgines 48 i 49 -.

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

Les actuacions urbanístiques plantejades desenvolupar amb el POUMN, 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:

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

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es podrien derivar de l'execució del POUM són: 1) La que correspongui a la construcció i promoció dels habitatges de protecció pública en el sòl obtingut per l'Ajuntament, com Administració actuant, pel 10% d'aprofitament urbanístic i 2) L'adquisició de l'Ajuntament, per conveni o expropiació, dels 45,7 mil m2 de sòl no urbanitzable per ser destinats a parc públic periurbà. La primera actuació pot comportar una inversió que s'estima a l'entorn d' 1,2 milions d'euros -1.323 m2 de sostre per 900 euros per m2/construït-.

En el primer cas, l'Ajuntament pot optar per ser el promotor directe dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin com a administració actuant del POUM i pel seu finançament l'hisenda municipal pot utilitzar els recursos econòmics que es poden derivar de la venda del 10 - 15% d'aprofitament urbanístic corresponent al sòl no destinat a habitatge protegit i que, a grans trets, poden sumar uns 1,5 milions d'euros, tal com mostren les xifres de la Taula 6¹ o bé, pot optar per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació dels nous habitatges de protecció oficial per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície durant un període de temps determinat.

Quan al segon cas, en l'actualitat l'hisenda municipal, com s'ha vist en l'apartat 2.3, presenta suficient capacitat d'inversió - mitjana d' 1,3 milions d'euros anuals els darrers cinc anys - i d'endeutament - entorn del 40 % dels ingressos corrents quan el límit és del 75% - per tal que la inversió assignada d' uns 390 mil euros per l'adquisició i adequació de terrenys de sòl no urbanitzable per un parc periurbà, durant el quart quadrienni d'execució del POUM, es pugui considerar totalment factible.

Taula 6. Import total estimat per la venda de tot el sòl urbanitzat que correspon als m2 de sostre no destinat a habitatges de protecció pública, que l'Ajuntament obtindrà pel 10% - 15% d'aprofitament urbanístic.

Tipus d'ús	Sostre m2	Preu venda m2	Import en milers €
Habitatges lliures	3.224	300	967
Activitats econòmiques(*)	3.394	150	509
Total			1.476

Nota(*) = Inclou el sostre corresponent d'ús industrial

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats en els anteriors dos casos, i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'Ajuntament de Navàs del desenvolupament urbanístic previst amb el POUMN que es proposa, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal és clarament sostenible econòmicament i més si es té en compte, com ja s'ha exposat en el capítol d'Avaluació econòmica i financera, que l'Ajuntament actualment es troba amb capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini, tal com es dedueix del fet de que en els darrers cinc exercicis en els seus pressupostos liquidats ha presentat sempre un estalvi net positiu -diferència

¹ Amb l'aplicació d'aquesta alternativa de destinar el producte obtingut de l'alienació del sòl residencial que no tingui la qualificació d'habitatge protegit i que s'obtingui pel 10% d'aprofitament urbanístic es compliria també el que per aquests efectes estableixen els articles 156,2 i 153,4 b del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2005, de 26 de juliol, de "fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat".

entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents més les despeses d'amortitzacions financeres- i amb un deute viu que a finals del 2015 es situava a l'entorn del 40% dels ingressos ordinaris liquidats en l'exercici anterior, quan el límit legal ara vigent és del 75%.

3.3.2 Sobre les despeses de capital d'altres Administracions.

Amb la implementació del POUMN no es preveuen aportacions de les altres Administracions.

3.3.3. Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de l'hisenda municipal de Navàs pel desenvolupament urbanístic del POUM són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que competencialment, hagin d'anar a càrrec de l'Administració actuant, més els propis que es derivaran de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges i activitats econòmiques.

Pel que respecte als equipaments, hi ha que assenyalar que en cap cas el POUM estableix el seu ús definitiu i, per tant, tampoc es poden determinar els ingressos i les despeses corrents que el seu futur ús podrà generar. En qualsevol cas, es de preveure que previ a qualsevol decisió d'inversió pública a desenvolupar en cada futur equipament haurà de venir avalada pel corresponent informe de sostenibilitat econòmica. Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del POUMN, com són l'augment de la població resident i l'ocupació dels nous habitatges i activitats econòmiques, sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'han considerat:

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 venen a ser 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 POUMN 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 7 s'ofereix un detall sobre l'import de les despeses corrents - obligacions reconegudes netes - que presenta la liquidació del Pressupost municipal pel 2015 - en relació a les diferents partides que actualment incideixen en la posta en marxa, manteniment i reposició de les seves infraestructures i serveis urbanístics. En general, els imports que es detallen per cada concepte - files de la Taula - són els de la corresponent partida de l'estat de liquidació del Pressupost municipal, excepte que en:

- La fila 1, es troben sumats l'import de la partida de manteniment i les despeses de mobiliari urbà i de reposició de vies públiques- .
- La fila 3, quin import inclou els costos municipals de conservació i reposició d'enllumenat de les vies públiques més els de subministrament d'energia elèctrica.

A la columna (b) de la Taula 7 s'obtenen també les despeses per m2 de vial o de zones verdes, d'acord amb les respectives superfícies de 268.792 m2 i de 54.133 m2 que el municipi de Navàs disposa en el sòl urbà consolidat, segons el planejament vigent. Les despeses corrents per la prestació dels diferents serveis que es detallen a la Taula 7, a preus del darrer exercici, per tot el municipi sumaven 531.560 euros.

Taula 7. Despeses municipals de conservació, funcionament i manteniment, segons tipus d'infraestructura o servei. Any 2015

Nº Ordre	Infraestructura o servei	(a)	(b)	
		Import (€)	Despesa (€)/ m2	
			Vials 268.792 m2	Z. verdes 54.133 m2
1	Vies públiques i mobiliari urbà	312.752(*)	1,164	-----
2	Parcs i jardins	81.479	-----	1,505
3	Enllumenat	179.306	0,667	-----
4	Neteja vies públiques	73.706	0,276	-----
	TOTAL	531.560	-----	-----

Nota(*) = És la suma dels imports liquidats pels programes 150 "Administració general d' habitatge i Urbanisme" i 153 "Vies públiques", un cop descomptades les partides d' Inversió, Capítol 6

A la Taula 8, s'estimen, a preus actuals, els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del POUMN en l'escenari màxim o final, pel que respecte a la conservació, funcionament i manteniment de totes les noves dotacions en infraestructures, aplicant els respectius costos unitaris per m2 obtinguts a la Taula 7 en els m2 de nova implantació de vials i zones verdes. La xifra total obtinguda de 122.374 euros correspon a les despeses directes a preus del 2015. D'altra banda l'augment anual de les despeses corrents municipals per atendre a la nova població resident pel que fa referència als serveis de vigilància i serveis socials bàsics no coberts per taxes o impostos locals, s'estimen de l'ordre d'uns 154.375 euros; xifra que resulta d'aplicar una despesa mitjana de 125 euros per cada nou habitant resident previst - 1.235 -.²

En total, l'augment anual de les despeses directes per la posta en marxa, conservació i funcionament de les diferents infraestructures i serveis municipals derivats de l'execució complerta - o escenari final - del POUMN i les despeses de vigilància i serveis socials bàsics, no finançats específicament per taxes i impostos municipals, s'estima en 276.749 euros, a preus actuals, que és la suma de les xifres anteriors: 122.374 euros i 154.375 euros. Aquest import total no inclou les despeses administratives i de gestió que la seva provisió també generarà a l'hisenda municipal. Habitualment aquest darrer tipus de despeses que es denominen indirectes, s'acostumen a situar a l'entorn del 20 al 30% de l'import de les despeses directes. Prenent, una mitjana del 25% per despeses indirectes, l'import de despeses directes de 276.749 euros, es converteix en un import total final de 345.936 euros que s'estima a preus actuals, com a import de totes les despeses anuals que es podran derivar per l'hisenda municipal, un cop totes les accions i desenvolupaments previstos en el POUMA s'hagin completat i culminat.

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

1. Uns 197,6 mil euros per concepte de l'IBI: xifra que resulta d'aplicar una quota mitjana de 400 euros/ habitatge - que es situa dins de la banda baixa del promig actual del municipi - sobre els 494 habitatges de nova implantació que es preveuen amb el POUMN.

2. Uns 50,5 mil euros que resulta d'aplicar una quota d'IBI de 1,5 euros/m2 de sostre per les noves activitats econòmiques i terciàries i industrials que preveu el POUMN - 33.673 m2 de sostre -; 1,5 euros/m2 de sostre, és també una quota de la banda baixa de les quotes que s'apliquen en els municipis de la província de Barcelona.

² La xifra arrodonida de 125 euros per habitant és la suma de les xifres mitjanes municipals de 75 euros/habitant, per despeses de policia local -vigilància - i de 49,9 euros/habitant, per despeses de serveis socials bàsics. Vegis : Diputació de Barcelona, Indicadors de gestió de serveis municipals, Guia d'Interpretació, Resultats 2014.

3. Uns 504 mil euros per augment de les transferències de l'Estat - Fons de cooperació municipal - i de la Generalitat - Fons de cooperació local - i que resulta de multiplicar 408 euros/habitant - xifra mitjana de la liquidació del 2015 - sobre un total de 1.235 nous habitants que es preveuen d'augment màxim de la població resident d'acord amb les propostes del POUMN.

Taula 8 . Augment de les despeses municipals per la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMN (a preus actuals)

Nº Ordre	Infraestructura o servei	(a)	(b)	(a) X (b)
		M2 POUMN	Import (€) / m2	Total (€)
1	Vies públiques i mobiliari urbà	29.879	1,164	34.779
2	Parcs i jardins	39.482(*)	1,505	59.420
3	Enllumenat	29.879	0,667	19.929
4	Neteja vies públiques	29.879	0,276	8.246
TOTAL				122.374

Nota(*) = No inclou els 45.700 m2 del parc periurbà per tractar-se de sòl no urbanitzable que no requereix despeses importants de conservació i manteniment.

En total, i sols pels dos conceptes considerats - IBI i Transferències de l'Estat i de la Generalitat -, l'augment dels ingressos anuals municipals es situa en uns 752 mil euros. Altres augments dels ingressos anuals municipals per l'execució del POUMN podran provenir de l'aplicació de les taxes de recollida d'escombraries i de clavegueram quins imports hauran ser equivalents al cost real dels respectius serveis, incloent les despeses indirectes i financeres com s'estableix a la legislació vigent - Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals -.

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 POUMN 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 de vigilància y socials bàsics 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 en el cas màxim, a preus actuals s'han estimat en uns 345 mil euros/any, els ingressos tributaris locals que es podran derivar sols de l'aplicació de l'IBI per l'augment dels habitatges i del nou sostre per activitats econòmiques i terciàries, més l'augment de les transferències de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de població resident, s'han estimat actualment superiors als 752 mil euros/any. Tot això, sense tenir en compte, entre altres, l'augment d'ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que podrà comportar l'aplicació de l' impost sobre la construcció per l'edificació sobre 33.626 m² de sostre residencial d' habitatge lliure de nova implantació, un cop deduit el 10% d'aprofitament urbanístic. L' import d'aquest augment municipal d'ingressos a preus actuals es podria situar fàcilment en uns 623 mil euros; xifra resultant d'aplicar un tipus de gravamen municipal actual del 2,9 % sobre un cost real de construcció relativament baix de 700 €/m² - sense incloure honoraris professionals i impostos - i pels 33.626 m² de sostre residencial d' habitatge lliure.

CONCLUSIÓ.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el POUMN, es considera que la dotació d'uns 9.913 m² de sostre per activitats econòmiques i terciàries i de 23.760 m² de sostre per activitats industrials i manufactureres, podrà cobrir amb llarguesa les necessitats que en aquest respecte podrà generar la potencial nova població ocupada resident. Pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i

despeses corrents de l'Ajuntament de Navàs que se'n poden derivar de l'execució del POUMN, avui per avui i amb base al que s'ha exposat i raonat sobre els potencials rendiments de l'aplicació del 10 15 % d'aprofitament urbanístic a les noves actuacions, i sobre els nous rendiments de les transferències de l'Estat i de la Generalitat i dels impostos i taxes municipals aplicables als nous habitatges i residents, i atenent a l'estructura pressupostaria i financera que presenta l'hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament.

Joan Angelet Cladellas
Economista

4. ANNEX: 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	GENERALITAT	AJUNTAMENT	SECTOR PRIVAT	AGENDA	GENERALITAT	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
1	612	Viari urbà.Ctra. de Viver	N	UN	PAU-A	3.572	692	CE	692	M2	150	103.800	0	0	100	1	0	0	104	104
2	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. de Viver	N	UN	PAU-A				6	U	2.500	15.000	0	0	100	1	0	0	15	15
3	612	Viari urbà. Ctra. El Mujal	N	UN	PAU-B	2.018	909	CE	909	M2	150	136.350	0	0	100	1	0	0	136	136
4	615	Serveis tècnics.Ctra. El Mujal	N	UN	PAU-B		44	CE	44	M2	20	880	0	0	100	1	0	0	1	1
5	810	Sanejament aigües residuals. El Mujal	N	UN	PAU-B				38	U	2.500	95.000	0	0	100	1	0	0	95	95
6	611	Viari bàsic. Ctra. Berga 1	N	UN	PAU1	6.518	1.795	CE	1.795	M2	170	305.150	0	0	100	1	0	0	305	305
7	711	Zona enjardinada. Ctra. Berga 1	N	UN	PAU1		1.270	CE	1.270	M2	60	76.200	0	0	100	1	0	0	76	76
8	930	Equipaments.Ctra. Berga 1	N	UN	PAU1		700	CE	700	M2	0	0	0	0	100	1	0	0	0	0
9	810	Sanejament aigües residuals.Ctra. Berga 1	N	UN	PAU1				100	U	2.500	250.000	0	0	100	1	0	0	250	250
10	990	Enderrocs. Ctra. Berga 1	N	UN	PAU1				449	M2	581	283.709	0	0	100	1	0	0	284	284
11	711	Zona enjardinada. Ctra. Berga 2	N	UN	PAU2	2.706	430	CE	430	M2	60	25.800	0	0	100	3	0	0	26	26
12	612	Viari urbà. Ctra. Berga 2	N	UN	PAU2		1.070	CE	1.070	M2	150	160.500	0	0	100	3	0	0	161	161
13	613	Viari local. Ctra. Berga 2	N	UN	PAU2		183	CE	183	M2	90	16.470	0	0	100	3	0	0	16	16
14	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. Berga 2	N	UN	PAU2				29	U	2.500	72.500	0	0	100	3	0	0	73	73
15	713	Jardi infantil. Cal Miquel	N	UN	PAU3	772	586	CE	586	M2	50	29.300	0	0	100	1	0	0	29	29
16	810	Sanejament aigües residuals. Cal Miquel	N	UN	PAU3				6	U	2.500	15.000	0	0	100	1	0	0	15	15
17	611	Viari bàsic. La Bòbila	N	UN	PAU4	8.435	2.326	CE	2.326	M2	170	395.420	0	0	100	2	0	0	395	395
18	930	Equipaments. La Bòbila	N	UN	PAU4		1.854	CE	1.854	M2	0	0	0	0	100	2	0	0	0	0
19	712	Zona verda. La Bòbila	N	UN	PAU4		2.270	CE	2.270	M2	30	68.100	0	0	100	2	0	0	68	68
20	810	Sanejament aigües residuals. La Bòbila	N	UN	PAU4				51	U	2.500	127.500	0	0	100	2	0	0	128	128
21	611	Viari bàsic.Ctra. Viver -Cementiri	N	UN	PAU5	19.440	3.225	CE	3.225	M2	170	548.250	0	0	100	2	0	0	548	548
22	714	Zona esportiva.Ctra.Viver -Cementiri	N	UN	PAU5		11.692	CE	11.692	M2	20	233.840	0	0	100	2	0	0	234	234
23	810	Sanejament aigües residuals. Ctra.Viver-Cementiri	N	UN	PAU5				55	U	2.500	137.500	0	0	100	2	0	0	138	138
24	611	Viari bàsic. Carrer Tarragona-Ctra.Viver	N	UN	PAU6	3.068	802	CE	802	M2	170	136.340	0	0	100	2	0	0	136	136
25	930	Equipaments. Carrer Tarragona-Ctra.Viver	N	UN	PAU6		363	CE	363	M2	0	0	0	0	100	2	0	0	0	0
26	810	Sanejament aigües residuals.C.Tarragona-Ctra.Viver	N	UN	PAU6				38	U	2.500	95.000	0	0	100	2	0	0	95	95
27	930	Equipaments. Cementiri	N	UN	PAU7	7.102	184	CE	184	M2	0	0	0	0	100	3	0	0	0	0
28	715	Zona verda extensiva. Cementiri	N	UN	PAU7		2.996	CE	2.996	M2	20	59.920	0	0	100	3	0	0	60	60
29	613	Viari local. Cementiri	N	UN	PAU7		1.672	CE	1.672	M2	90	150.480	0	0	100	3	0	0	150	150
30	810	Sanejament aigües residuals. Cementiri	N	UN	PAU7				8	U	2.500	20.000	0	0	100	3	0	0	20	20
31	613	Viari local El Mujal	N	UN	PAU8	5.677	1.271	CE	1.271	M2	90	114.390	0	0	100	3	0	0	114	114
32	716	Plaça. El Mujal	N	UN	PAU8		903	CE	903	M2	60	54.180	0	0	100	3	0	0	54	54
33	714	Zona esportiva. El Mujal	N	UN	PAU8		1.828	CE	1.828	M2	20	36.560	0	0	100	3	0	0	37	37
34	810	Sanejament aigües residuals.El Mujal	N	UN	PAU8				18	U	2.500	45.000	0	0	100	3	0	0	45	45
35	614	Viari residencial. Castelladral 1	N	UN	PAU9	2.666	963	CE	963	M2	70	67.410	0	0	100	4	0	0	67	67
36	714	Zona esportiva. Castelladral 1	N	UN	PAU9		1.257	CE	1.257	M2	20	25.140	0	0	100	4	0	0	25	25
37	930	Equipaments. Castelladral 1	N	UN	PAU9		86	CE	86	M2	0	0	0	0	100	4	0	0	0	0
38	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 1	N	UN	PAU9				7	U	2.500	17.500	0	0	100	4	0	0	18	18
39	714	Zona esportiva. Castelladral 2	N	UN	PAU10	1.963	265	CE	265	M2	20	5.300	0	0	100	2	0	0	5	5
40	614	Viari residencial. Castelladral 2	N	UN	PAU10		1.192	CE	1.192	M2	70	83.440	0	0	100	2	0	0	83	83
41	930	Equipaments.Castelladral 2	N	UN	PAU10		155	CE	155	M2	0	0	0	0	100	2	0	0	0	0
42	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 2	N	UN	PAU10				7	U	2.500	17.500	0	0	100	2	0	0	18	18
43	712	Zona verda. Castelladral 3	N	UN	PAU11	4.210	1.086	CE	1.086	M2	30	32.580	0	0	100	2	0	0	33	33
44	614	Viari residencial. Castelladral 3	N	UN	PAU11		1.040	CE	1.040	M2	70	72.800	0	0	100	2	0	0	73	73
45	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 3	N	UN	PAU11				10	U	2.500	25.000	0	0	100	2	0	0	25	25
46	712	Zona verda. Alzineta -I' Elx	N	UN	PMU1	10.212	2.757	CE	2.757	M2	30	82.710	0	0	100	1	0	0	83	83
47	611	Viari bàsic Alzineta - I' Elx	N	UN	PMU1		2.859	CE	2.859	M2	170	486.030	0	0	100	1	0	0	486	486
48	810	Sanejament aigües residuals. Alzineta - I' Elx	N	UN	PMU1				30	U	2.500	75.000	0	0	100	1	0	0	75	75
49	930	Equipaments. Alzineta I' Elx	N	UN	PMU1		450	CE	450	M2	0	0	0	0	100	1	0	0	0	0
50	717	Parc periurbà. Ctra. Berga 3	N	UN	PMU2	12.518	7.260	CE	7.260	M2	10	72.600	0	0	100	1	0	0	73	73
51	612	Viari urbà. Ctra. Berga 3	N	UN	PMU2		1.804	CE	1.804	M2	150	270.600	0	0	100	1	0	0	271	271
52	614	Viari residencial. Ctra. Berga 3	N	UN	PMU2		950	CE	950	M2	70	66.500	0	0	100	1	0	0	67	67
53	810	Sanejament aigües residuals. Ctra. Berga 3	N	UN	PMU2				31	U	2.500	77.500	0	0	100	1	0	0	78	78
54	711	Zona enjardinada. Castelladral 4	N	UN	PMU3	4.815	482	CE	482	M2	60	28.920	0	0	100	1	0	0	29	29
55	810	Sanejament aigües residuals. Castelladral 4(*)	N	UN	PMU3							14.000	0	0	100	1	0	0	14	14
56	614	Viari residencial. Castelladral 4	N	UN	PMU3		482	CE	482	M2	70	33.740	0	0	100	1	0	0	34	34
57	810	Sanejament aigües residuals.La Fàbrica Nova	N	UN	PMU4	3.104			50	U	2.500	125.000	0	0	100	3	0	0	125	125
58	930	Equipaments. La Fàbrica Nova	N	UN	PMU4		1.501	CE	1.501	M2	0	0	0	0	100	3	0	0	0	0
59	990	Enderrocs.La Fàbrica Nova	N	UN	PMU4							402.318	0	0	100	3	0	0	402	402
60	712	Zona verda. Industrial Navàs	N	UN	PPU1	44.000	4.400	CE	4.400	M2	30	132.000	0	0	100	4	0	0	132	132
61	930	Equipaments. Industrial Navàs	N	UN	PPU1		6.600	CE	6.600	M2	0	0	0	0	100	4	0	0	0	0
62	612	Viari urbà. Industrial Navàs	N	UN	PPU1		6.600	CE	6.600	M2	150	990.000	0	0	100	4	0	0	990	990
63	717	Parc periurbà municipal(inclou expropiació terrenys)	N	UN	TM	45.700	45.700	XX	45.700	M2	7	319.900	0	100	0	4	0	320	0	320
TOTAL						188.496	126.954	24				7.331.627					0	320	7.012	7.332
Notes		(*) = Estimació individualitzada, sense aplicar el cost promig de 2.500 euros/habitatge																		

5. ANNEX 2. FITXES DE VIABILITAT ECONÒMICA

PAUA		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CTRA.VIVER		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	3.572			
Sostre edificable total	2.304	Urbanització	58	133
Nombre màxim habitatges	6	Construcció	777	1.790
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,65			
		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	1.728	Habitatges lliures	1.300	2.246
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial		0
HPO preu concertat		HPO preu concertat		0
Locals comercials	576	Locals comercials	760	438
Naus industrials		Naus industrials		
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.684
Costos urbanització				133
Costos construcció				1.790
Despeses de gestió i comercialització				134
Despeses financeres				134
Resultat brut				242
Valor residual del sòl				243
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				

PAUB CTRA. EL MUJAL		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	2.018			
Sostre edificable total	3.396	Urbanització	69	236
Nombre màxim habitatges	38	Construcció	848	2.878
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,68			
		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	3.396	Habitatges lliures	1.300	4.415
HPO règim general i especial	0	HPO règim general i especial		0
HPO preu concertat	0	HPO preu concertat		0
Locals comercials	0	Locals comercials		0
Naus industrials		Naus industrials		
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				4.415
Costos urbanització				236
Costos construcció				2.878
Despeses de gestió i comercialització				219
Despeses financeres				221
Resultat brut				425
Valor residual del sòl				424
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				

PAU1		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CTRA. BERGA 1		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	6.518			
Sostre edificable total	11.160	Urbanització	101	1.011
Nombre màxim habitatges	100	Construcció	760	7.632
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,71			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	5.389	Habitatges lliures	1.300	7.006
HPO règim general i especial	1.540	HPO règim general i especial	1.100	1.694
HPO preu concertat	770	HPO preu concertat	1.250	963
Locals comercials	2.345	Locals comercials	760	1.782
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				11.444
Costos urbanització				1.011
Costos construcció				7.632
Despeses de gestió i comercialització				572
Despeses financeres				572
Resultat brut				818
Valor residual del sòl				815
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				

PAU2 CTRA. BERGA 2		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	2.706			
Sostre edificable total	2.956	Urbanització	116	309
Nombre màxim habitatges	29	Construcció	787	2.095
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,09			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	1.629	Habitatges lliures	1.300	2.118
HPO règim general i especial	466	HPO règim general i especial	1.100	513
HPO preu concertat	233	HPO preu concertat	1.250	291
Locals	333	Locals	760	253
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				3.175
Costos urbanització				309
Costos construcció				2.095
Despeses de gestió i comercialització				158
Despeses financeres				159
Resultat brut				222
Valor residual del sòl				225
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				

PAU3 CAL MIQUEL		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	772			
Sostre edificable total	508	Urbanització	107	49
Nombre màxim habitatges	6	Construcció	819	375
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,66			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	320	Habitatges lliures	1.300	416
HPO règim general i especial	91	HPO règim general i especial	1.100	100
HPO preu concertat	46	HPO preu concertat	1.250	58
Locals		Locals	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				574
Costos urbanització				49
Costos construcció				375
Despeses de gestió i comercialització				28
Despeses financeres				29
Resultat brut				45
Valor residual del sòl				46
Marge sobre vendes (**)				8%
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				

PAU4 LA BÓBILA		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	8.435			
Sostre edificable total	6.372	Urbanització	118	663
Nombre màxim habitatges	51	Construcció	756	4.334
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,76			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	3.011	Habitatges lliures	1.300	3.914
HPO règim general i especial	860	HPO règim general i especial	1.100	946
HPO preu concertat	430	HPO preu concertat	1.250	538
Locals comercials	1.434	Locals comercials	760	1.090
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				6.488
Costos urbanització				663
Costos construcció				4.334
Despeses de gestió i comercialització				325
Despeses financeres				324
Resultat brut				416
Valor residual del sòl				413
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				

PAU5		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CTRA.VIVER CEMENTIRI		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	19.440			
Sostre edificable total	8.489	Urbanització	135	1.032
Nombre màxim habitatges	55	Construcció	755	5.767
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,44			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	3.992	Habitatges lliures	1.300	5.190
HPO règim general i especial	1.141	HPO règim general i especial	1.100	1.255
HPO preu concertat	570	HPO preu concertat	1.250	713
Locals comercials	1.937	Locals comercials	760	1.472
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				8.629
Costos urbanització				1.032
Costos construcció				5.767
Despeses de gestió i comercialització				432
Despeses financeres				431
Resultat brut				487
Valor residual del sòl				467
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				

PAU6		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
C.TARRAGONA-CTRA VIVER		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	3.068			
Sostre edificable total	3.432	Urbanització	84	260
Nombre màxim habitatges	38	Construcció	796	2.458
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,12			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30%HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	1.390	Habitatges lliures	1.300	1.807
HPO règim general i especial	1.134	HPO règim general i especial	1.100	1.247
HPO preu concertat	565	HPO preu concertat	1.250	706
Locals comercials		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				3.761
Costos urbanització				260
Costos construcció				2.458
Despeses de gestió i comercialització				187
Despeses financeres				188
Resultat brut				321
Valor residual del sòl				337
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				

PAU7 CEMENTIRI		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	7.102			
Sostre edificable total	1.800	Urbanització	160	259
Nombre màxim habitatges	8	Construcció	848	1.373
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,25			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	1.620	Habitatges lliures	1.300	2.106
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Locals comercials		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.106
Costos urbanització				259
Costos construcció				1.373
Despeses de gestió i comercialització				104
Despeses financeres				105
Resultat brut				126
Valor residual del sòl				135
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 EL MUJAL		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	5.677			
Sostre edificable total	2.520	Urbanització	121	275
Nombre màxim habitatges	18	Construcció	819	1.858
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,44			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30 %HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	1.588	Habitatges lliures	1.300	2.064
HPO règim general i especial	454	HPO règim general i especial	1.100	499
HPO preu concertat	227	HPO preu concertat	1.250	284
Locals comercials		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.848
Costos urbanització				275
Costos construcció				1.858
Despeses de gestió i comercialització				141
Despeses financeres				142
Resultat brut				213
Valor residual del sòl				210
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				

PAU9 CASTELLADRAL 1		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	2.666			
Sostre edificable total	720	Urbanització	224	145
Nombre màxim habitatges	7	Construcció	848	549
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,27			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	648	Habitatges lliures	1.300	842
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Locals comercials		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				842
Costos urbanització				145
Costos construcció				549
Despeses de gestió i comercialització				42
Despeses financeres				42
Resultat brut				31
Valor residual del sòl				32
Marge sobre vendes (**)				4%
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 CASTELLADRAL 2		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	1.963			
Sostre edificable total	702	Urbanització	189	119
Nombre màxim habitatges	7	Construcció	848	535
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,36			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	632	Habitatges lliures	1.300	822
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Locals comercials		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONOMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				822
Costos urbanització				119
Costos construcció				535
Despeses de gestió i comercialització				41
Despeses financeres				41
Resultat brut				40
Valor residual del sòl				44
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				

PAU11		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CASTELLADRAL 3		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	4.210			
Sostre edificable total	1.008	Urbanització	161	146
Nombre màxim habitatges	10	Construcció	848	769
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,24			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	907	Habitatges lliures	1.300	1.179
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Oficines i locals		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				1.179
Costos urbanització				146
Costos construcció				769
Despeses de gestió i comercialització				58
Despeses financeres				59
Resultat brut				73
Valor residual del sòl				72
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				

PMU1		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
ALZINETA - L' ELX		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	10.212			
Sostre edificable total	4.789	Urbanització	168	722
Nombre màxim habitatges	30	Construcció	819	3.531
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,47			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30 %HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	3.017	Habitatges lliures	1.300	3.922
HPO règim general i especial	862	HPO règim general i especial	1.100	948
HPO preu concertat	431	HPO preu concertat	1.250	539
Oficines i locals		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				5.409
Costos urbanització				722
Costos construcció				3.531
Despeses de gestió i comercialització				268
Despeses financeres				270
Resultat brut				302
Valor residual del sòl				306
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				

PMU2		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CTRA.BERGA 3		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramèteres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	12.518			
Sostre edificable total	4.006	Urbanització	152	546
Nombre màxim habitatges	31	Construcció	819	2.954
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,32			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) (30% HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	2.524	Habitatges lliures	1.300	3.281
HPO règim general i especial	721	HPO règim general i especial	1.100	793
HPO preu concertat	361	HPO preu concertat	1.250	451
Oficines i locals		Locals comercials	760	0
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				4.526
Costos urbanització				546
Costos construcció				2.954
Despeses de gestió i comercialització				224
Despeses financeres				226
Resultat brut				277
Valor residual del sòl				288
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				

PMU3		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
CASTELLADRAL 4		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	4.815			
Sostre edificable total	1.685	Urbanització	60	86
Nombre màxim habitatges	0	Construcció	904	1.295
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,35			
Sostres màxims (deduït el 15% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures		Habitatges lliures	1.300	0
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Hosteleria	1.432	Hosteleria	1.400	2.005
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				2.005
Costos urbanització				86
Costos construcció				1.295
Despeses de gestió i comercialització				99
Despeses financeres				100
Resultat brut				207
Valor residual del sòl				212
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		ACTUACIO IMMOBILIARIA COMPLETA		
LA FABRICA NOVA		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	3.104			
Sostre edificable total	4.656	Urbanització	138	591
Nombre màxim habitatges	50	Construcció	770	3.299
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1,50			
Sostres màxims(*) (deduït 10% d' aprofitament) (30 %HPO)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures	2.414	Habitatges lliures	1.300	3.138
HPO règim general i especial	690	HPO règim general i especial	1.100	759
HPO preu concertat	345	HPO preu concertat	1.250	431
Oficines i locals	838	Locals comercials	760	637
Naus industrials		Naus industrials	575	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (**)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				4.965
Costos urbanització				591
Costos construcció				3.299
Despeses de gestió i comercialització				248
Despeses financeres				249
Resultat brut				281
Valor residual del sòl				289
Marge sobre vendes (***)				6%
Notes:				
(*) = La cessió del 10% del sostre residencial no afecta a 965 m2 de sostre que es trasllada desde la nova peça d' equipament a l' àmbit de la Fàbrica Nova				
(**) = 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				

PPU1		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
INDUSTRIAL NAVAS		DELS OPERADORS PRIVATS		
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	44.000			
Sostre edificable total	23.760	Urbanització	59	1259
Nombre màxim habitatges	0	Construcció	339	7.249
Coeficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,54			
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament)		Ingressos vendes		
Habitatges lliures		Habitatges lliures	1.300	0
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.100	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.250	0
Oficines i locals		Locals comercials	760	0
Naus industrials	21.384	Naus industrials	575	12.296
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				12.296
Costos urbanització				1.259
Costos construcció				7.249
Despeses de gestió i comercialització				586
Despeses financeres				615
Resultat brut				1.272
Valor residual del sòl				1.276
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				

6. ANNEX 3.CODIS D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES

CODIS D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES DE L' ESTUDI D' AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

1. CAMPS D' IDENTIFICACIÓ: (camp de l' 1 al 6)

Identifiquen cada actuació urbanística que es proposa portar a terme amb el Pla d' Ordenació Urbanística.

CAMP 1: CODI : (tres dígits)

Correspon al número de cada actuació urbanística. La numeració es realitza de forma correlativa, començant per la número 1.

CAMP2. SECTOR O SUBSECTOR D' INVERSIÓ: (quatre dígits)

El sector o subsector d' inversió de l' actuació urbanística proposada s' identifica mitjançant la codificació que es detalla en l' Apèndix final.

CAMP3 . DESCRIPCIÓ I LOCALITZACIÓ DE L' ACTUACIÓ : (trenta dígits)

Identifica de forma concisa l' actuació urbanística que es proposa i el lloc o tram del municipi on es realitzarà.

CAMP 4. TIPUS D' ACCIÓ: (un dígit)

N= Nova;

CAMP5. RÈGIM DE SÒL (dos dígits)

UN = Urbà no consolidat;.

CAMP 6. ÀMBIT . (quatre dígits)

Identifica l' àmbit urbanístic de l' actuació. PAU. = Unitat d' actuació amb número o lletra d' ordre; PPU = Actuació en sòl urbanitzable, amb número d' ordre, prevista desenvolupar mitjançant un Pla parcial; TM = Terme municipal quan l' actuació afecta a un lloc que no es correspon amb cap de les unitats d' actuació o sectors concrets que es proposen o bé que pertany a diferents llocs i/o amb diferents règims de sòl.

2. CAMPS DE DADES BÀSIQUES DEL SÒL (camp del 7 al 9)

CAMP 7. ACTUACIÓ. (set o més dígits)

Estableix amb xifres - m2 - la superfície de sòl que compren l' àmbit de tota l' actuació.

CAMP 8. GESTIÓ. (set o més dígits)

És la superfície de sòl - m2 - que s' ha d' obtenir per portar a terme l' actuació urbanística proposada.

CAMP 9. OBTENCIÓ. (dos dígits)

Indica el sistema que es proposa per l' obtenció del sòl objecte de l' actuació urbanística que es proposa: CE = Sòl privat de cessió obligatòria XX = Sòl públic propietat de les Administracions.

3. CAMPS DE DIMENSIONS I DE COSTOS DE LES ACTUACIONS.

CAMP 10 NOMBRE S' UNITATS (set dígits)

Dimensió en nombre d' unitats físiques - m2, metres lineals, unitats - de l' acció urbanística a realitzar.

CAMP 11. TIPUS (dos dígits)

M2 = Metres quadrats; U = Unitats que poden ser de places, habitants, etc.

CAMP 12. PREU (quatre o més dígit)

És el mòdul, preu o cost unitari en euros, emprat per determinar el cost de l' acció urbanística que es proposa.

CAMP 13. COST (sis o més dígit)

És el resultat de multiplicar les xifres del Camp 10 per les del Camp 12.

4.CAMPS DE FINANÇAMENT.

Per una banda s' estableixen en diferents camps que acostumen a ser en nombre de cinc, els percentatges de finançament de cada acció, que es preveu o s' assignen a cada diferent operador i que respectivament són: Ajuntament i Operadors privats. I per un altre banda s' estableixen els imports efectius en milers d' euros que corresponen a cadascun d' aquests operadors, després de l' aplicació dels respectius percentatges dels camps anteriors en l' import del Camp 13.

5. CAMP DE PROGRAMACIÓ O AGENDA (un dígit)

En aquest camp s' estableix el període o etapa en que es preveu que s' executi l' actuació.

APPÈNDIX**SECTORS D' INVERSIÓ.** (PG d' Eivissa)**6. XARXA VIÀRIA LOCAL**

611= Viari bàsic

612 = Viari urbà

614 = Viari residencial

7. ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

711= Zona enjardinada

712 = Zones verdes amb espais lliures

713= Zona de jardí infantil

714= Parc periurbà

800 AIGÜES RESIDUALS

810 = Sanejament aigües residuals

93 EQUIPAMENTS

930 = Equipaments amb ús sense definir

990 ENDERROCS