

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SANT JAUME D'ENVEJA**

DOCUMENT NÚMERO 6

**AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE
LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.**

INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT PER A APROVACIÓ INICIAL



FEBRER 2010

ÍNDEX

1. AGENDA	5
1.1. ACTUACIONS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	5
1.2. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	5
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS DEL POUM	7
2.1. METODOLOGIA	7
2.2. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	12
2.2.1. Polígon 1	12
2.2.2. Polígon 2	13
2.2.3. Polígon 3	14
2.2.4. Polígon 4	15
2.2.5. Polígon 5	16
2.2.6. Polígon 6	17
2.2.7. Polígon 7	18
2.2.8. Polígon 8	19
2.2.9. Polígon 9	20
2.2.10. Polígon 10	21
2.2.11. Polígon 11	22
2.2.12. Polígon 12	23
2.2.13. Polígon 13	24
2.2.14. Polígon 14	25
2.2.15. Polígon 15	26
2.2.16. Polígon 18	27
2.3. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	28
2.3.1. Sector 1	28
2.3.2. Sector 2	29
2.3.3. Sector 3	30
2.3.4. Sector 4	31
2.3.5. Sector 5	32
2.3.6. Sector 6	33
2.3.7. Sector 7	34
2.3.8. Sector 8	35
2.3.9. Sector 10	36
2.3.10. Sector 11	37
2.3.11. Sector 12	38
2.3.12. Sector 13	39
2.3.13. Sector 14	40
2.3.14. Sector 15	41
3. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA HISENDA MUNICIPAL DE SANT JAUME D'ENVEJA.....	42
3.1. INTRODUCCIÓ	42
3.2. OBJECTIUS I PROPOSTES DEL POUM DE SANT JAUME D'ENVEJA	43
3.3. ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA NO IMPUTABLES A SECTORS I/O POLÍGONS.....	47
3.4. CALENDARI DE DESENVOLUPAMENT DEL POUM DE SANT JAUME D'ENVEJA	49
3.5. LA HISENDA MUNICIPAL DE SANT JAUME D'ENVEJA.....	54
3.5.1. L'Ingrés corrent municipal	54
3.5.2. La despesa corrent municipal	56
3.5.3. L'Ingrés de capital municipal	58
3.5.4. La despesa de capital municipal	59
3.5.5. Ràtios econòmics i financers municipals	62
3.5.6. Conclusions de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja	65
3.6. IMPACTE ECONÒMIC DEL POUM EN LA HISENDA MUNICIPAL DE SANT JAUME D'ENVEJA.....	65
3.6.1. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés corrent.....	66

3.6.2.	<i>Impacte econòmic del POUM en la despesa corrent</i>	71
3.6.3.	<i>Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital</i>	73
3.6.4.	<i>Impacte econòmic del POUM en la despesa de capital</i>	74
3.6.5.	<i>Balanç econòmic municipal del POUM de Sant Jaume d'Enveja.....</i>	75

1. AGENDA

El contingut de l'Agenda del POUM de Sant Jaume d'Enveja s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sense perjudici del que estableixi, si escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada sis anys de l'agenda en cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'Agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM entre els dos sexennis de vigència del mateix. Els apartats següents mostren en quin sexenni es preveu el desenvolupament de cadascuna de les actuacions, la seva gestió urbanística i la seva conseqüent materialització.

1.1. Actuacions en sòl urbà no consolidat

El POUM preveu divuit polígons en el sòl urbà no consolidat. El desenvolupament en sòl urbà no consolidat es preveu al llarg del primer sexenni pel que fa als polígons d'actuació urbanística 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14 i al llarg del segon sexenni pel que fa als polígons d'actuació urbanística 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 i 18 (veure taula següent).

Polígons en sòl urbà no consolidat		
	ETAPA / SEXENNI	SISTEMA ACTUACIÓ
PAU-1	1	Compensació bàsica
PAU-2	1	Compensació bàsica
PAU-3	1	Compensació bàsica
PAU-4	1	Compensació bàsica
PAU-5	1	Compensació bàsica
PAU-6	1	Compensació bàsica
PAU-7	2	Compensació bàsica
PAU-8	2	Compensació bàsica
PAU-9	2	Compensació bàsica
PAU-10	2	Compensació bàsica
PAU-11	2	Compensació bàsica
PAU-12	2	Compensació bàsica
PAU-13	1	Compensació bàsica
PAU-14	1	Compensació bàsica
PAU-15	2	Compensació bàsica
PAU-18	2	Compensació bàsica

Font: Equip redactor

1.2. Sectors en sòl urbanitzable delimitat

El POUM incorpora quinze sectors en sòl urbanitzable delimitat. L'Agenda proposada per desenvolupar el planejament referent al sòl urbanitzable delimitat es plasma en la taula següent. Els sectors 1, 2, 7, 8, 10 i 11 es preveuen en el primer sexenni (primera etapa). Els sectors 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15 es preveuen en el segon sexenni (segona etapa) de vigència del POUM. Pel que fa al sector P-2 resta indeterminat si es desenvoluparà en el primer o segon sexenni.

Sectors en Sòl urbanitzable delimitat

	ETAPA / SEXENNI	SISTEMA ACTUACIÓ
Sector 1	1	Compensació bàsica
Sector 2	1	Compensació bàsica
Sector 3	2	Compensació bàsica
Sector 4	2	Compensació bàsica
Sector 5	2	Compensació bàsica
Sector 6	2	Compensació bàsica
Sector 7	1	Compensació bàsica
Sector 8	1	Compensació bàsica
Sector 10	1	Compensació bàsica
Sector 11	1	Compensació bàsica
Sector 12	2	Compensació bàsica
Sector 13	2	Compensació bàsica
Sector 14	2	Compensació bàsica
Sector 15	2	Compensació bàsica
Sector P-2	2	Compensació bàsica

Font: Equip redactor

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS DEL POUM

2.1. Metodologia

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme endega un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest nou marc suposa un conjunt de noves mesures que afecten i alteren les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita un POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat, destaquem:

Art. 43/apartat 1 i apartat 1.a.

Cessió a l'administració actuant, gratuïtament, del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors urbanitzables o dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a.

Art. 44/apartat 3

Art. 45/apartat 1.b.

Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

Art. 57/apartat 3 paràgraf 1r

Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 57/apartat 3 paràgraf 2n

En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge Preu concertat, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Art. 114/apartat 2

En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals dels habitatges que constitueixin llur residència habitual.

D'altra banda, l'aprovació del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística modifica l'article 46 del DL 1/2005 i incorpora l'obligació dels propietaris de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector ja urbanitzat. És a dir, l'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment d'aquest deure de cessió.

Amb el nou marc del DL 1/2005, les càrregues urbanístiques augmenten mentre que l'aprofitament urbanístic disminueix. En conseqüència, el rendiment econòmic del sòl s'ha d'anar ajustant a les noves condicions urbanístiques. Resulten evidents les alteracions que poden provocar aquests nous *inputs* en els escenaris de càrregues i beneficis esperades en els polígons en sòl urbà no consolidat i sectors en sòl urbanitzable objecte d'estudi. Cal doncs realitzar un esforç analític per tal d'avaluar la viabilitat econòmica de les mateixes.

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat de les actuacions a desenvolupar ha estat:

- Garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors delimitats pel POUM mitjançant la metodologia del valor residual dinàmic assegurant un VAN (Valor Actual Net) positiu en tots els sectors i polígons avaluats:

VAN

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst \Rightarrow Valor del sòl brut ($\text{€}/\text{m}^2$ de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat secundari de valors.

- Garantir un equilibri de les càrregues i beneficis dels sectors del POUM tant des del punt de vista individual de cada sector com des del punt de vista conjunt del POUM, assegurant una TIR (Taxa Interna de Rendibilitat) homogènia entre els diferents sectors (la TIR dels diferents àmbits analitzats presenta uns valors que oscil·len entre el 9% i el 10%).

TIR

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst \Rightarrow Valor del sòl brut ($\text{€}/\text{m}^2$ de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria un VAN igual a zero.

- Calcular el moment de retorn de la inversió dins del cicle temporal global de transformació urbanística de l'actuació (des de l'inici de redacció del planejament derivat fins al final de la comercialització de la promoció).

PAYBACK DESCOMPTAT

$$P = n$$

On:

n = nombre de períodes (anualitats) que transcorren des de el desemborsament inicial fins al període que s'ha recuperat aquest desemborsament mitjançant els fluxos de caixa corresponents.

- Avaluar la viabilitat dels sectors i polígons en termes reals (anul·lant l'efecte inflació) incorporant una taxa d'actualització real (r) resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007:

Taxa d'actualització real dels diferents usos urbanístics previstos

(Sectors i polígons amb horitzó temporal de transformació urbanística i consolidació de nova ciutat construïda ≥ 15 anys)

Ús urbanístic	Taxa lliure de risc ¹ %	Prima de risc %	Taxa nominal %	IPC %	Taxa real %
Htge primera residència	4,52	8	12,52	3,5	9,02
Edifici oficines	4,52	10	14,52	3,5	11,02
Edifici comercial	4,52	12	16,52	3,5	13,02
Edifici industrial	4,52	14	18,52	3,5	15,02
Aparcaments	4,52	9	13,52	3,5	10,02
Hotels	4,52	11	15,52	3,5	12,02
Residències	4,52	12	16,52	3,5	13,02
Altres	4,52	12	16,52	3,5	13,02

¹ Bons i obligacions de l'Estat d'un termini equivalent al període de transformació de l'actuació ≥ 15 anys, abril 2.009

Taxa d'actualització real dels diferents usos urbanístics previstos

(Sectors i polígons amb horitzó temporal de transformació urbanística i consolidació de nova ciutat construïda ≤ 15 anys)

Ús urbanístic	Taxa lliure de risc ¹ %	Prima de risc %	Taxa nominal %	IPC %	Taxa real %
Htge primera residència	4,05	8	12,05	3,5	8,55
Edifici oficines	4,05	10	14,05	3,5	10,55
Edifici comercial	4,05	12	16,05	3,5	12,55
Edifici industrial	4,05	14	18,05	3,5	14,55
Aparcaments	4,05	9	13,05	3,5	9,55
Hotels	4,05	11	15,05	3,5	11,55
Residències	4,05	12	16,05	3,5	12,55
Altres	4,05	12	16,05	3,5	12,55

¹ Bons i obligacions de l'Estat d'un termini equivalent al període de transformació de l'actuació ≤ 15 anys, abril 2.009

Font: Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007

- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant el 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant lliure de càrregues i equivalent al 10% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació.
- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits per l'Equip Redactor del POUM de Sant Jaume d'Enveja en les diferents fitxes de cada àmbit de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat.
- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant la reserva del 30% del sostre d'ús residencial destinat a Habitatge Públic Protegit en aquells polígons i sectors que s'escaigui.

- Pel que fa als costos de transformació urbanística s'han incorporat els valors unitaris de la següent taula:

Costos unitaris de transformació urbanística dels polígons i sectors (PEM)

	€/m ²
m ² aparcament a l'aire lliure	50,00 €
m ² vial urbà	100,00 €
m ² vial no urbà	90,00 €
m ² vial rural	45,00 €
m ² arranjamet vial urbà	30,00 €
m ² arranjamet vial rural	20,00 €
m ² pont	450,00 €
m ² espai lliure no urbà	30,00 €
m ² petit espai lliure urbà	130,00 €
m ² gran espai lliure urbà	50,00 €
m ² tractament rieres	12,00 €
m ² edificació equipaments	1.200,00 €
m ² equipament esportiu aire lliure	150,00 €

Font: Equip redactor

- Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure, de protecció oficial (en les seves modalitats protecció pública i preu concertat) s'han tingut en compte els costos €/m² de la taula següent.

Aquest ventall de costos incorporen les despeses derivades del nou Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i les noves condicions d'habitabilitat (Decret 55/2009, de 7 d'abril) incrementant el cost final en un 15% adicional.

Pel que fa al cost de l'edificació de l'habitatge protegit, s'han tingut en compte les dades publicades al Pacte Nacional per a l'Habitatge 2.007 – 2.016 (ZONA C – escenari de costos mitjà).

Costos construcció €/m² construït usos urbanístics previstos

	Htge Plurifamiliar	Htge protegit Règim General ¹	Htge Preu Concertat ¹	Comercial	Industrial	Htge Unif. Filera	Htge Unif. aïllat
PEM	876,75	677,55	677,55	569,33	569,33	964,42	1.109,09
Despeses Generals (PEM x 13%)	113,97	88,08	88,08	74,01	74,01	125,38	144,19
Benefici industrial (PEM x 6%)	52,61	40,65	40,65	34,16	34,16	57,86	66,54
PEC	1.043,33	806,28	806,28	677,50	677,50	1.147,66	1.319,82
Honoraris (PEC x 5%)	52,16	46,20	46,20	33,87	33,87	57,38	65,99
Gestió i Promoció (PEC x 15%)	156,51	124,57	124,57	101,63	101,63	172,16	197,97
€/m² construït	1.252,00	977,05	977,05	813,00	813,00	1.377,20	1.583,78
CTE + Condic. Habit. (TOTAL x 15%)	187,80	146,56	146,56	121,95	121,95	206,58	237,57
Total €/m² construït	1.439,80	1.123,61	1.123,61	934,95	934,95	1.583,78	1.821,35

¹ Dades oficials Pacte Nacional per a l'habitatge 2007 - 2016

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Tal i com expressa el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2.006 – 2.017) el cost €/m² de l'habitatge protegit:

“...s'ha ponderat la superfície construïda no residencial de les diferents promocions per convertir les superfícies dels locals comercials i dels aparcaments en superfície d'habitatge equivalent...”

Font: Pacte Nacional per a l'Habitatge 2.007 – 2.016

Per tant, el cost d'edificació de 1.123,61 €/m² va referit a m² construït ponderat o equivalent, d'aplicació a tota la superfície construïda de l'edifici ja sigui en planta pis, planta baixa o planta soterrani.

- Despeses de comercialització

Les despeses de comercialització s'estimen en un 2,50% del total dels ingressos previstos en els habitatges de renda lliure i en un 1,00% per als usos comercials i industrials. Els habitatges amb protecció pública no incorporen despeses de comercialització.

- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant les estimacions dels preus de mercat de l'Habitatge de Renda Lliure¹ i els preus de l'habitatge públic protegit a partir dels preus oficials corresponents:

Preu Habitatge Renda Lliure: (tipologia unifamiliar aïllada)	2.366,67 €/m ² superfície construïda
Preu Habitatge Renda Lliure: (tipologia unifamiliar filera)	2.088,94 €/m ² superfície construïda
Preu Habitatge Renda Lliure: (tipologia plurifamiliar)	2.068,68 €/m ² superfície construïda
Preu Habitatge Públic Protegit: (Preu HPP Règim general €/m ² útil [1.394,72 €] x 0,75)	1.046,04 €/m ² superfície construïda
Preu Habitatge Preu Concertat: (Preu HPC €/m ² útil [1.773,72 €] x 0,75)	1.330,29 €/m ² superfície construïda
Preu activitats econòmiques: (ccial, industrial, oficines i terciari)	1.150,00 €/m ² superfície construïda

A continuació s'adjunta una fitxa resum per a cada sector objecte d'avaluació.

¹ Anàlisi dels preus de l'habitatge de renda lliure a partir d'una mostra d'habitatges disponibles en fonts secundàries del municipi en data maig de 2.009.

2.2. Sòl urbà no consolidat

2.2.1. Polígon 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	4.807,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	35 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	3.846 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	2.423 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	346 m ²
Sostre habitatge protecció pública	692 m ²
Sostre altres usos	384 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	19.230,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			6 mesos
Urbanització vials	-	200.211,55	
Urbanització Espais lliures	-	42.902,48	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	4.513.323,13	24 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	5.974.121	36 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,85 %	6 anys	6 anys

2.2.2. Polígon 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	15.510,00 m ²
Sistemes (%)	25 %
Vials	10 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	5 %
Zones (%)	75 %
Zona Residencial	75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	7.044,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	2.219,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	2.219,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	634,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	1.268,00 m ²
Sostre altres usos	704,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	35.220,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	184.569,00	6 mesos
Urbanització Espais lliures	-	92.225,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	9.316.165,04	24 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	11.579.743	36 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,07 %	6 anys	6 anys

2.2.3. Polígon 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	4.080,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	25 %
Espais lliures	0 %
Equipaments	15 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	1.020,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	714,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	102,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	204,00 m ²
Sostre altres usos	368,64 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	5.100,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			6 mesos
Urbanització Vials	-	121.380,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	1.234.657,67	12 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	1.643.507	24 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,94 %	5 anys	5 anys

2.2.4. Polígon 4

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	12.527,00 m ²
Sistemes (%)	25 %
Vials	10 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	5 %
Zones (%)	75 %
Zona Residencial	75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	5.010,80 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	1.578,40 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.578,40 m ²
Sostre habitatge preu concertat	450,98 m ²
Sostre habitatge protecció pública	901,94 m ²
Sostre altres usos	501,08 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	25.055,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	149.071,30	6 mesos
Urbanització Espais lliures	-	74.535,65	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	6.627.286,76	24 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	8.237.537	36 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,00 %	6 anys	6 anys

2.2.5. Polígon 5

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	17.620,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	25 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	---
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	7.048,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	2.220,10 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	2.220,10 m ²
Sostre habitatge preu concertat	634,30 m ²
Sostre habitatge protecció pública	1.268,60 m ²
Sostre altres usos	705,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	35.240,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	524.195,00	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	157.258,50	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	9.321.134,47	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	11.585.913	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	8,97 %	8 anys	8 anys

2.2.6. Polígon 6

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)		14.420,00 m ²
Sistemes (%)		25 %
Vials		20 %
Espais lliures		----
Equipaments		5 %
Zones (%)		75 %
Zona Residencial		75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)		----
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic		SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada	
Sostre màxim (m ²)		3.605,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar		----
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada		1.261,75 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada		1.261,75 m ²
Sostre habitatge preu concertat		360,50 m ²
Sostre habitatge protecció pública		721,00 m ²
Sostre altres usos		----

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	18.025,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			12 mesos
Urbanització vials	-	343.196,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	4.960.446,29	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	6.170.067	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,66 %	8 anys	8 anys

2.2.7. Polígon 7

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	22.325,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	15 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	8.930,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	2.812,95 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	2.812,95 m ²
Sostre habitatge preu concertat	803,70 m ²
Sostre habitatge protecció pública	1.607,40 m ²
Sostre altres usos	893,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	44.650,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	398.501,25	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	132.833,75	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	11.810.256,17	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	14.679.825	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,21 %	8 anys	8 anys

2.2.8. Polígon 8

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	13.700,00 m^2
Sistemes (%)	25 %
Vials	10 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	5 %
Zones (%)	75 %
Zona Residencial	75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m^2)	3.425,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	1.198,75 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.198,75 m^2
Sostre habitatge preu concertat	342,50 m^2
Sostre habitatge protecció pública	685,00 m^2
Sostre altres usos	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	17.125,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	163.030,00	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	81.515,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	4.712.767,98	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	5.861.992	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,80 %	8 anys	8 anys

2.2.9. Polígon 9

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	5.063,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	15 %
Espais lliures	---
Equipaments	25 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	2.025 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	637,70 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	637,70 m ²
Sostre habitatge preu concertat	182,20 m ²
Sostre habitatge protecció pública	364,40 m ²
Sostre altres usos	203,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	10.125,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			12 mesos
Urbanització vials	-	90.374,55	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	2.677.870,33	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	3.328.513	48 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,77 %	7 anys	7 anys

2.2.10. Polígon 10

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	7.000,00 m ²
Sistemes (%)	25 %
Vials	20 %
Espais lliures	5 %
Equipaments	---
Zones (%)	75 %
Zona Residencial	75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	1.750,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	612,50 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	612,50 m ²
Sostre habitatge preu concertat	175,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	350,00 m ²
Sostre altres usos	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	8.750,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	166.600,00	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	20.825,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	2.407.983,64	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	2.995.178	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,68 %	8 anys	8 anys

2.2.11. Polígon 11

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	12.576,00 m^2
Sistemes (%)	25 %
Vials	10 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	5 %
Zones (%)	75 %
Zona Residencial	75 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m^2)	3.144,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	1.100,40 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.100,40 m^2
Sostre habitatge preu concertat	314,40 m^2
Sostre habitatge protecció pública	628,80 m^2
Sostre altres usos	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	15.720,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	149.654,40	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	75.187,20	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	4.326.114,60	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	5.381.052	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,80 %	8 anys	8 anys

2.2.12. Polígon 12

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	7.780,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	15 %
Espais lliures	---
Equipaments	45 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	3.112,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	1.960,70 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	280,10 m ²
Sostre habitatge protecció pública	560,20 m ²
Sostre altres usos	311,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	15.560,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			12 mesos
Urbanització vials	-	138.873,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	3.652.159,31	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	4.835.085	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,63 %	8 anys	8 anys

2.2.13. Polígon 13

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	2.730,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	25 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	---
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	683,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	239,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	239,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	68,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	137,00 m ²
Sostre altres usos	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	3.415,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	81.217,50	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	24.365,25	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	939.801,61	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	1.168.975	48 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORIZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,61 %	7 anys	7 anys

2.2.14. Polígon 14

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	4.600,00 m^2
Sistemes (%)	40 %
Vials	25 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	---
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m^2)	1.150,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	403,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	403,00 m^2
Sostre habitatge preu concertat	115,00 m^2
Sostre habitatge protecció pública	230,00 m^2
Sostre altres usos	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	5.750,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	136.850,00	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	41.055,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	1.582.389,25	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	1.968.260	48 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,55 %	+	8,61 %	7 anys	7 anys

2.2.15. Polígon 15

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	2.863,00 m ²
Sistemes (%)	50 %
Vials	25 %
Espais lliures	25 %
Equipaments	---
Zones (%)	50 %
Zona Residencial	50 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada
Sostre màxim (m ²)	1.145,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	361,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	361,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	103,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	206,00 m ²
Sostre altres usos	115,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	5.725,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	85.174,25	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	42.587,13	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	1.467.323,38	12 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	1.875.328	24 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	8,97 %	5 anys	5 anys

2.2.16. Polígon 18

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	7.231,00 m ²
Sistemes (%)	50 %
Vials	15 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	25 %
Zones (%)	50 %
Zona Residencial	50 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	2.892,40 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	911,10 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	911,10 m ²
Sostre habitatge preu concertat	260,32 m ²
Sostre habitatge protecció pública	520,63 m ²
Sostre altres usos	289,24 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	14.460,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	129.073,35	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	43.024,45	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	3.824.884,16	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	4.754.229	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,21 %	8 anys	8 anys

2.3. Sòl urbanitzable delimitat

2.3.1. Sector 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	45.195,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	20 %
Espais lliures	25 %
Equipaments	15 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Adossada
Sostre màxim (m ²)	18.078,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	5.695,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	5.695,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	1.627,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	3.254,00 m ²
Sostre altres usos	1.808,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	90.390,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	1.075.641,00	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	672.275,63	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	21.953.255,69	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	28.190.667	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,27 %	8 anys	8 anys

2.3.2. Sector 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	172.738,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	10 %
Espais lliures	20 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	51.821,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	10.882,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	10.882,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	10.882,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	4.664,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	9.328,00 m ²
Sostre altres usos	5.182,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	259.105,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	2.055.582,20	12 mesos
Urbanització Espais lliures	-	2.055.582,20	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	65.961.677,40	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	83.628.938	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,34 %	8 anys	8 anys

2.3.3. Sector 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	213.158,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	10 %
Espais lliures	20 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	51.158,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	16.115,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	16.115,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	4.604,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	9.208,00 m ²
Sostre altres usos	5.116,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	255.790,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	2.536.580,20	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	2.536.580,20	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	67.658.245,29	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	84.097.345	108 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,13 %	12 anys	12 anys

2.3.4. Sector 4

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	114.751,00 m ²
Sistemes (%)	50 %
Vials	10 %
Espais lliures	30 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	50 %
Zona Residencial	50 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	24.098,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	7.591,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	7.591,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	2.169,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	4.338,00 m ²
Sostre altres usos	2.410,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	120.490,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	1.365.536,90	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	2.048.305,35	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	31.870.381,77	72 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	39.614.022	72 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	8,96 %	9 anys	9 anys

2.3.5. Sector 5

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	64.028,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	15 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	35 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	19.208,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	6.050,64 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	6.050,64 m ²
Sostre habitatge preu concertat	1.728,76 m ²
Sostre habitatge protecció pública	3.457,51 m ²
Sostre altres usos	1.920,84 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	96.040,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	1.142.899,80	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	380.966,60	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	25.403.185,42	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	31.575.462	108 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,36 %	12 anys	12 anys

2.3.6. Sector 6

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	32.213,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	15 %
Espais lliures	20 %
Equipaments	25 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	6.764,73 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	2.130,89 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	2.130,89 m ²
Sostre habitatge preu concertat	608,83 m ²
Sostre habitatge protecció pública	1.217,65 m ²
Sostre altres usos	676,47 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	33.825,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	575.002,05	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	383.334,70	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	8.947.230,65	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	11.121.169	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,03 %	11 anys	11 anys

2.3.7. Sector 7

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	21.920,00 m^2
Sistemes (%)	40 %
Vials	15 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m^2)	3.562,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	1.122,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	1.122,00 m^2
Sostre habitatge preu concertat	321,00 m^2
Sostre habitatge protecció pública	641,00 m^2
Sostre altres usos	356,00 m^2

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	17.810,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	302.736,00	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	151.368,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	4.710.984,00	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	5.855.627	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,22 %	11 anys	11 anys

2.3.8. Sector 8

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	61.120,00 m^2
Sistemes (%)	60 %
Vials	10 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	35 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m^2)	24.448,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	15.402,00 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	2.200,00 m^2
Sostre habitatge protecció pública	4.401,00 m^2
Sostre altres usos	2.445,00 m^2

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	122.240,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	727.328,00	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	545.496,00	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	28.690.860,22	48 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	37.983.606	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	10,10 %	8 anys	8 anys

2.3.9. Sector 10

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	39.389,00 m^2
Sistemes (%)	33 %
Vials	13 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	5 %
Zones (%)	67 %
Zona Residencial	---
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	67 %
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Terciari / oficina
Sostre màxim (m^2)	25.208,96 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre altres usos	25.208,96 m^2

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m^2 sostre adjudicat als privats)	5,56	126.044,80	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	-	609.347,83	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	351.546,83	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61	21.212.205,44	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m^2 sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	26.091.274	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m^2 sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m^2 sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
14,55 %	+	14,80 %	11 anys	11 anys

2.3.10. Sector 11

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	74.115,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	15 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllat i Adossat
Sostre màxim (m ²)	15.564,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	3.269,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	3.269,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	3.269,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	1.401,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	2.802,00 m ²
Sostre altres usos	1.566,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	77.820,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	1.322.952,75	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	661.476,38	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	19.811.210,46	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	25.117.484	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORIZZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,58 %	11 anys	11 anys

2.3.11. Sector 12

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	63.475,00 m ²
Sistemes (%)	40 %
Vials	15 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	10 %
Zones (%)	60 %
Zona Residencial	60 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	13.330,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	2.799,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	2.799,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	2.799,00 m ²
Sostre habitatge preu concertat	1.200,00 m ²
Sostre habitatge protecció pública	2.399,00 m ²
Sostre altres usos	1.333,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	66.650,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	1.133.028,75	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	566.514,38	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	16.967.417,09	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	21.511.991	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,58 %	11 anys	11 anys

2.3.12. Sector 13

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	21.172,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	15 %
Espais lliures	15 %
Equipaments	30 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada i Adossada
Sostre màxim (m ²)	4.446,12 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	933,69 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	933,68 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	933,68 m ²
Sostre habitatge preu concertat	400,15 m ²
Sostre habitatge protecció pública	800,30 m ²
Sostre altres usos	444,61 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	22.230,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	377.920,20	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	188.960,10	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	5.659.008,29	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	7.174.710	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,58 %	11 anys	11 anys

2.3.13. Sector 14

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	4.641,00 m ²
Sistemes (%)	60 %
Vials	10 %
Espais lliures	35 %
Equipaments	15 %
Zones (%)	40 %
Zona Residencial	40 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	975,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	614,25 m ²
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	87,75 m ²
Sostre habitatge protecció pública	175,50 m ²
Sostre altres usos	97,50 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	4.875,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	55.227,90	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	69.034,88	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	1.144.395,09	96 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	1.515.100	96 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
8,95 %	+	9,59 %	11 anys	11 anys

2.3.14. Sector 15

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	27.036,00 m ²
Sistemes (%)	35 %
Vials	10 %
Espais lliures	10 %
Equipaments	15 %
Zones (%)	65 %
Zona Residencial	65 %
Zona activitats econòmiques (industrial, oficines, terciari)	---
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial Plurifamiliar
Sostre màxim (m ²)	16.222,00 m ²
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar adossada	---
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar aïllada	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre altres usos	16.222,00 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Redacció instruments de planejament i gestió (Preu x m ² sostre adjudicat als privats)	5,56	81.110,00	12 mesos
Costos d'urbanització (Preu x 1,19 [PEC] x m ² sistemes)			
Urbanització vials	-	321.728,40	24 mesos
Urbanització Espais lliures	-	160.864,20	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sostre màxim)	1.821,35		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sostre màxim)	1.583,78		
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim)	1.439,80		
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61	13.650.083,01	60 mesos
Cost construcció habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sostre màxim)	1.123,61		
Costos de construcció activitats Industrial/Comercial (Preu x m ² sostre màxim)	934,95		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar aïllat (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar aïllat)	2.366,67		
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar filera (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure unifamiliar filera)	2.088,94		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure plurifamiliar)	2.068,68		
Ingrés habitatge preu concertat Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.330,29	16.789.770	60 mesos
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C (Preu x m ² sup. construïda habitatge protecció pública)	1.046,04		
Ingrés Industrial/Comercial (Preu x m ² sup. construïda activitats econòmiques)	1.150,00		
Despeses de comercialització habitatges renda lliure (% x Volum d'ingressos totals)	2,5%		
Despeses de comercialització Industrial/Comercial (% x Volum d'ingressos totals)	1,00%		

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VAN	TIR	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
14,55 %	+	14,61 %	8 anys	8 anys

3. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA HISENDA MUNICIPAL DE SANT JAUME D'ENVEJA

3.1. Introducció

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, incorpora en el seu article 12 l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs relatius a l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme (referent als documents de planejament urbanístic). En la seva disposició transitòria segona punt tercer, el Decret Llei 1/2007 estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'aplicarà als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2.007.

Tenint en compte ambdues premisses, el present document dóna contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Jaume d'Enveja [en endavant POUMSJE], avaluant i justificant la viabilitat de l'impacte econòmic del desenvolupament futur de la figura de planejament urbanístic en les finances públiques de l'administració competent (en aquest cas l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja).

Amb la finalitat d'acomplir aquest objectiu últim, el present informe de sostenibilitat econòmica s'estructura en quatre apartats distints (introducció més 3):

- El segon apartat il·lustra els principals objectius i actuacions proposades en el POUMSJE que cal avaluar per tal d'estimar-ne l'impacte econòmic en la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja. Es detallen també les càrregues urbanístiques que assumeix l'ajuntament i es realitza una estimació del pla d'etapes previst per a l'aplicació del POUM, amb la finalitat de definir els ritmes de desenvolupament de cadascuna de les actuacions.
- El tercer apartat conté l'anàlisi de les principals magnituds econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja durant l'últim trienni disponible (2.006 - 2.008). Es realitza una anàlisi detallada de l'evolució d'ingressos i despeses corrents i de capital. Dins aquest apartat es té també en compte l'evolució durant el trienni esmentat de les principals ràtios econòmiques i financeres municipals.
- En l'últim capítol del document s'estima l'impacte econòmic del POUMSJE en les partides pressupostàries directament vinculades al desenvolupament de la figura de planejament (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs i plusvàlues; impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, la despesa de capital vinculada a inversions municipals previstes en el POUM, etc.).
- L'informe de sostenibilitat econòmica del POUMSJE conclou amb un balanç econòmic municipal de la nova ciutat construïda de Sant Jaume d'Enveja a curt, mig i llarg termini com a conseqüència de la posada en marxa del POUM i de les seves propostes d'actuació.

D'altra banda, el Decret 1/2007 també incorpora l'anàlisi de sostenibilitat econòmica de l'administració competent en la fase d'execució urbanística, amb la finalitat de fer el seguiment de les actuacions objecte d'execució. Aquesta tasca no és pròpia d'aquest document sinó que s'haurà de dur a terme en llur fase d'execució.

3.2. Objectius i propostes del POUM de Sant Jaume d'Enveja

El POUMSJE, en el seu document de Memòria, estableix els objectius i l'estratègia urbanística municipal. Entre d'altres, destaquen els següents objectius classificats en quatre categories i que tenen implicació en la present sostenibilitat econòmica de la Hisenda Municipal:

“1.EN QUANT A LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:

- *Mantenir, en línies generals, el sòl no urbanitzable com a tal, possibilitant-hi la potenciació dels usos que li són propis, i valorar el paper d'aquest sòl dintre de l'obtenció d'un desenvolupament urbanístic sostenible.*
- *Admetre les necessàries reclassificacions de sòl no urbanitzable sempre que siguin integrables des d'un punt de vista ecològic i paisatgístic i redundint en clares millores de l'estructura general i orgànica del municipi, i es produeixin sobre els territoris on el PTP admet el desenvolupament urbanístic.*
- *Donar la consideració de sòl urbà a aquell ja consolidat per les NSP, i tractar els buits urbans o àmbits amb dèficit d'urbanització com a sòl urbà no consolidat.*

2.EN QUANT AL SISTEMA VIARI:

- *Construcció del pont sobre l'Ebre.*
- *Adequació de la xarxa viària a aquesta nova infraestructura.*
- *Construcció del passeig al llarg del riu.*
- *Millorar la connectivitat als dos costats del canal de la dreta de l'Ebre dins del nucli de Sant Jaume d'Enveja.*
- *Plantejar la possibilitat de millores del transport públic urbà i interurbà.*
- *Anella viària i ciclista del delta de l'Ebre que ha d'unir Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Sant Jaume d'Enveja, Deltebre, l'Ampolla, Camarles i l'Aldea.*

3.EN QUANT AL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS:

- *Plantejar als sòls urbanitzables superfícies d'espais lliures i equipaments amb clars beneficis per al conjunt del municipi.*
- *Proposar l'execució d'equipaments lúdico-esportius als àmbits centrals.*
- *Dotar al municipi dels sòls per a ubicar-hi els equipaments bàsics necessaris per a cobrir els actuals dèficits i els que en resultin dels nous creixements.*

4.OBJECTIUS COMPLEMENTARIS:

- *Adequar el planejament a la nova legalitat urbanística vigent a Catalunya.*
- *Dotar-se dels instruments de gestió necessaris per què l'Ajuntament pugui dirigir el procés de desplegament del planejament.”*

Font: Memòria inicial del POUM de Sant Jaume d'Enveja.

L'informe de sostenibilitat econòmica es concentra en l'anàlisi i avaluació del nivell d'equilibri i/o desequilibri pressupostari que pot generar el sostre potencial que incorpora el POUMSJE en la Hisenda Municipal. També s'analitzen les obligacions pressupostàries en termes d'inversió que es deriven de les actuacions proposades (execució d'equipaments lúdico-esportius, etc.).

És important recalcar que, tal i com es cita en la Memòria inicial, el POUMSJE té un enfocament clar cap al turisme. Bona part dels nous habitatges previstos seran construïts amb vocació d'esdevenir llars de segona residència. Aquest fet té implicacions en els ingressos i despeses que es deriven del POUMSJE i que afecten a la Hisenda Municipal, tema que abordarem més en detall en l'apartat 4 del document, dedicat a analitzar l'impacte en la Hisenda Municipal de l'execució del nou planejament.

Tal i com ja s'ha abordat en capítols anteriors, la Memòria del POUMSJE incorpora diferents propostes d'ordenació del sòl urbà i propostes d'ordenació pel que fa a les noves extensions urbanes (sectors en sòl urbanitzable delimitat). Són aquests polígons i sectors de nou creixement els que són objecte d'anàlisi específic per avaluar l'impacte econòmic de la seva transformació en la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja.

En les dues pàgines següents s'adjunta una taula resum amb les característiques específiques i paràmetres urbanístics corresponents a les propostes que incorpora el POUM i que s'han tingut en compte en el present informe de sostenibilitat econòmica.

El POUM engloba un total de 1.469.673 m² de sòl (±147 hes.) entre actuacions en sòl urbà no consolidat i actuacions en sòl urbanitzable delimitat. Les propostes d'actuació programades es tradueixen en 440.170 m² de sostre distribuït en diferents usos urbanístics. El sostre residencial equival a un total de 360.342 m². Tal i com estableix al tercer punt de l'article 57 del Decret Legislatiu pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, un 30% d'aquest sostre residencial (108.105 m²) correspon a habitatges de protecció oficial, concretament un 10% (36.035 m²) a HPO de preu concertat i un 20% (72.069 m²) a HPO de règim general.

Propostes d'ordenació de les noves actuacions en sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat en el POUM de Sant Jaume d'Enveja

SUNC	ÚS PRINCIPAL	SISTEMES (m ²)				ZONES								
		SUP. (m ²)	Espais Lliures	Equip.	Vials	Tipologia predominant	Sostre Comercial (m ²)	Sostre Residencial Total (m ²)	Sostre Lliure (m ²)	Règim General	Sostre Protegit (m ²)	Htges Protegits (n)	Htges Lliures (n)	Total Htges (n)
PAU1	Residencial	4.807	721	481	1.682	Plurifamiliar	385	3.461	2.423	692	346	13	24	37
PAU2	Residencial	15.510	1.551	776	1.551	Unif. aïllada	704	6.340	4.438	1.268	634	24	18	42
PAU3	Residencial	4.080	---	612	1.020	Plurifamiliar	---	1.020	714	204	102	3	4	7
PAU4	Residencial	12.527	1.253	626	1.253	Unif. aïllada/filera	501	4.510	3.157	902	451	17	14	31
PAU5	Residencial	17.620	2.643	---	4.405	Unif. aïllada/filera	705	6.343	4.440	1.269	634	24	22	45
PAU6	Residencial	14.420	---	1.442	4.326	Unif. aïllada	---	3.605	2.524	721	361	11	14	25
PAU7	Residencial	22.325	2.233	3.349	3.349	Unif. aïllada	893	8.037	5.626	1.607	804	30	25	55
PAU8	Residencial	13.700	1.370	685	1.370	Unif. aïllada	---	3.425	2.398	685	343	10	14	24
PAU9	Residencial	5.063	---	1.266	759	Unif. aïllada	203	1.823	1.276	365	182	7	5	12
PAU10	Residencial	7.000	350	---	1.400	Unif. aïllada	---	1.750	1.225	350	175	5	7	12
PAU11	Residencial	12.576	1.258	629	1.258	Unif. aïllada	---	3.144	2.201	629	314	9	13	22
PAU12	Residencial	7.780	---	3.501	1.167	Plurifamiliar	311	2.801	1.961	560	208	11	20	30
PAU13	Residencial	2.730	410	---	683	Unif. aïllada	---	683	478	137	68	2	3	5
PAU14	Residencial	4.600	690	---	1.150	Unif. aïllada	---	1.150	805	230	115	3	5	8
PAU15	Residencial	2.863	716	---	716	Unif. aïllada	115	1.031	721	206	103	4	7	11
PAU18	Residencial	7.231	723	1.808	1.085	Unif. aïllada	289	2.603	1.822	521	260	10	15	24
TOTAL SUNC		154.832	13.918	15.175	27.174		4.106	51.725	36.207	10.345	5.173	183	208	391

Segueix pàgina següent

Propostes d'ordenació de les noves actuacions en sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat en el POUM de Sant Jaume d'Enveja

SUD	ÚS PRINCIPAL	SUP. (m ²)	SISTEMES (m ²)					ZONES									
			Espais Lliures	Equip.	Vials	Tipologia predominant	Sostre Ccial (m ²)	Sostre Ind. (m ²)	Sostre Resid. (m ²)	Sostre Lliure (m ²)	Sostre Protegit (m ²)		Htges Protegits (n)	Htges Lliures (n)	Total Htges (n)		
											Règim General	Preu Ccertat				Total	
S-1	Resid.	45.195	11.299	6.779	9.039	Plurif. / Unif. filera	1.808	---	16.270	11.389	3.254	1.627	4.881	61	114	175	
S-2	Resid.	172.738	34.548	17.274	17.274	Unif. aïllat / filera	5.182	---	46.639	32.647	9.328	4.664	13.992	175	272	447	
S-3	Resid.	213.158	42.632	21.316	21.316	Unif. aïllat / filera	5.116	---	46.042	32.229	9.208	4.604	13.813	138	215	353	
S-4	Resid.	114.751	34.425	11.475	11.475	Unif. aïllat / filera	2.410	---	21.688	15.182	4.338	2.169	6.506	65	101	166	
S-5	Resid.	64.028	6.403	22.410	9.604	Unif. aïllat / filera	1.921	---	17.288	12.101	3.458	1.729	5.187	65	101	166	
S-6	Resid.	32.213	6.443	8.053	4.832	Unif. aïllat / filera	676	---	6.088	4.262	1.218	609	1.826	18	28	47	
S-7	Resid.	16.960	2.544	1.696	2.544	Unif. aïllat / filera	356	---	3.205	2.244	641	321	962	10	15	25	
S-8	Resid.	61.120	9.168	21.392	6.112	Plurifamiliar	2.445	---	22.003	15.402	4.401	2.200	6.601	83	154	237	
S-P2	Resid.	364.850	124.049	21.891	54.728	Plurif. / Unif. filera	10.946	---	98.510	68.957	19.702	9.851	29.553	296	616	912	
S-10	Ind.	39.389	5.908	1.969	5.121	---	---	25.209	---	---	---	---	---	---	---	---	
S-11	Resid.	74.115	11.117	7.412	11.117	Unif. aïllat / filera	1.556	---	14.008	9.805	2.802	1.401	4.203	42	65	107	
S-12	Resid.	63.475	9.521	6.348	9.521	Unif. aïllat / filera	1.333	---	11.997	8.398	2.399	1.200	3.599	36	56	92	
S-13	Resid.	21.172	3.176	6.352	3.176	Plurif. / Unif. filera	445	---	4.002	2.801	800	400	1.200	12	19	31	
S-14	Resid.	4.641	1.624	696	464	Plurifamiliar	97	---	877	614	175	88	263	3	6	9	
S-15	Serv. Priv.	27.036	2.704	4.055	2.704	---	---	16.222	---	---	---	---	---	---	---	---	
TOTAL SUD		1.314.841	305.561	159.118	169.027		34.291	41.431	308.617	216.031	61.724	30.862	92.587	1.003	1.762	2.765	
TOTAL POUM		1.469.673	319.479	174.293	196.201		38.397	41.431	360.342	252.238	72.069	36.035	108.105	1.186	1.970	3.156	

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria Social i de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Jaume d'Enveja.

3.3. Actuacions de transformació urbanística no imputables a sectors i/o polígons

L'article 8, apartat 2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, modifica l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme i estableix que l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

En aquest sentit, i pel que fa a l'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica que ens ocupa, les despeses de capital que se'n poguessin derivar de les càrregues urbanístiques imputables al 10% de l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja desapareixen, i no tenen cap impacte en la seva Hisenda Municipal.

Malgrat tot, el POUMSJE estableix tot un seguit d'actuacions urbanístiques que sí han d'ésser assumides per l'ens municipal i, conseqüentment, han d'incorporar-se en les simulacions per garantir la sostenibilitat econòmica futura de la Hisenda Municipal. Aquestes actuacions es centren en l'àmbit de la reserva de sistemes prevista (vialitat, equipaments i espais lliures).

En concret, el POMSJE estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 2,77 milions d'euros derivats de la transformació urbanística, de la reurbanització i ampliació dels vials existents, de la construcció de nous equipaments públics municipals i d'obres i millores previstes en infraestructures.

Aquesta inversió municipal es concreta fonamentalment en la construcció de nous equipaments municipals per a la ciutat. En concret, al voltant un 65% de les inversions previstes es concreten en algun tipus d'equipament. S'adjunta una taula resum en la pàgina següent.

Actuacions de transformació urbanística no imputables a sectors i/o polígons previstes en el POUIM de Sant Jaume d'Enveja

A) OBRA PÚBLICA - VIALITAT

DENOMINACIÓ	CARACT.	ETAPA (Sexenni)	AGENT	€/m ²	PRESS. (€)	PRESS. AJUNTAMENT (€)	PRESS. AJUNTAMENT ETAPA 1 (€)
V1 Millora de l'enllumenat públic a Els Muntells	-	1	Ajuntament/PUOS*	-	37.933,81	24.593,90	24.593,90
V2 Urbanització vials a Els Muntells	-	1	Ajuntament/PUOS	-	424.682,75	70.671,95	70.671,95
V3 Urbanització vials a Balada	-	1	Ajuntament/PUOS	-	67.151,52	7.121,52	7.121,52
V4 Arranjament de vialitat	-	1	Ajuntament/PUOS	-	500.000	100.000	100.000
V5 Construcció del pont sobre el riu Ebre	-	1	Generalitat	-	-	-	-
V6 Carretera d'accés al pont sobre el riu Ebre	-	1	Generalitat	-	-	-	-
V7 Arranjament de vialitat	-	2	Ajuntament/PUOS	-	1.000.000	200.000	-
						402.387,37	202.387,37

B) EQUIPAMENTS

DENOMINACIÓ	CARACT.	ETAPA (Sexenni)	AGENT	€/m ²	PRESS. (€)	PRESS. AJ. (€)	PRESS. AJUNTAMENT ETAPA 1 (€)
E1 Construcció biblioteca municipal	-	1	Ajuntament/PUOS	-	180.962,50	90.481,25	90.481,25
E2 Distribució de l'interior del teatre	-	1	Ajuntament/PUOS	-	1.196.917,23	419.703,47	419.703,47
E3 Nova escola pública	3.500 m ² sostre	2	Generalitat	1.200	4.200.000	-	-
E4 Nou equipament esportiu	2.000 m ² sostre	2	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	1.200	2.400.000	1.200.000	-
E5 Dos nous equipaments a determinar	2 x 500 m ² sostre	2	Generalitat (80%) + Ajuntament (20%)	1.200	600.000	120.000	-
						1.830.184,72	510.184,72

C) ESPAIS LLIURES

DENOMINACIÓ	CARACT.	ETAPA (Sexenni)	AGENT	€/m ²	PRESS. (€)	PRESS. AJ. €	PRESS. AJUNTAMENT ETAPA 1 (€)
EL1 Arranjament petits espais lliures urbans	3.000 m ²	1	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	130	390.000	195.000	195.000
EL2 Arranjament grans espais lliures urbans	2.000 m ²	1	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	75	150.000	75.000	75.000
EL3 Arranjament petits espais lliures urbans	3.000 m ²	2	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	130	390.000	195.000	-
EL4 Arranjament grans espais lliures urbans	2.000 m ²	2	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	75	150.000	75.000	-
						540.000	270.000

TOTAL INVERSIÓ 2.772.571,37

982.572,09

3.4. Calendari de desenvolupament del POUM de Sant Jaume d'Enveja

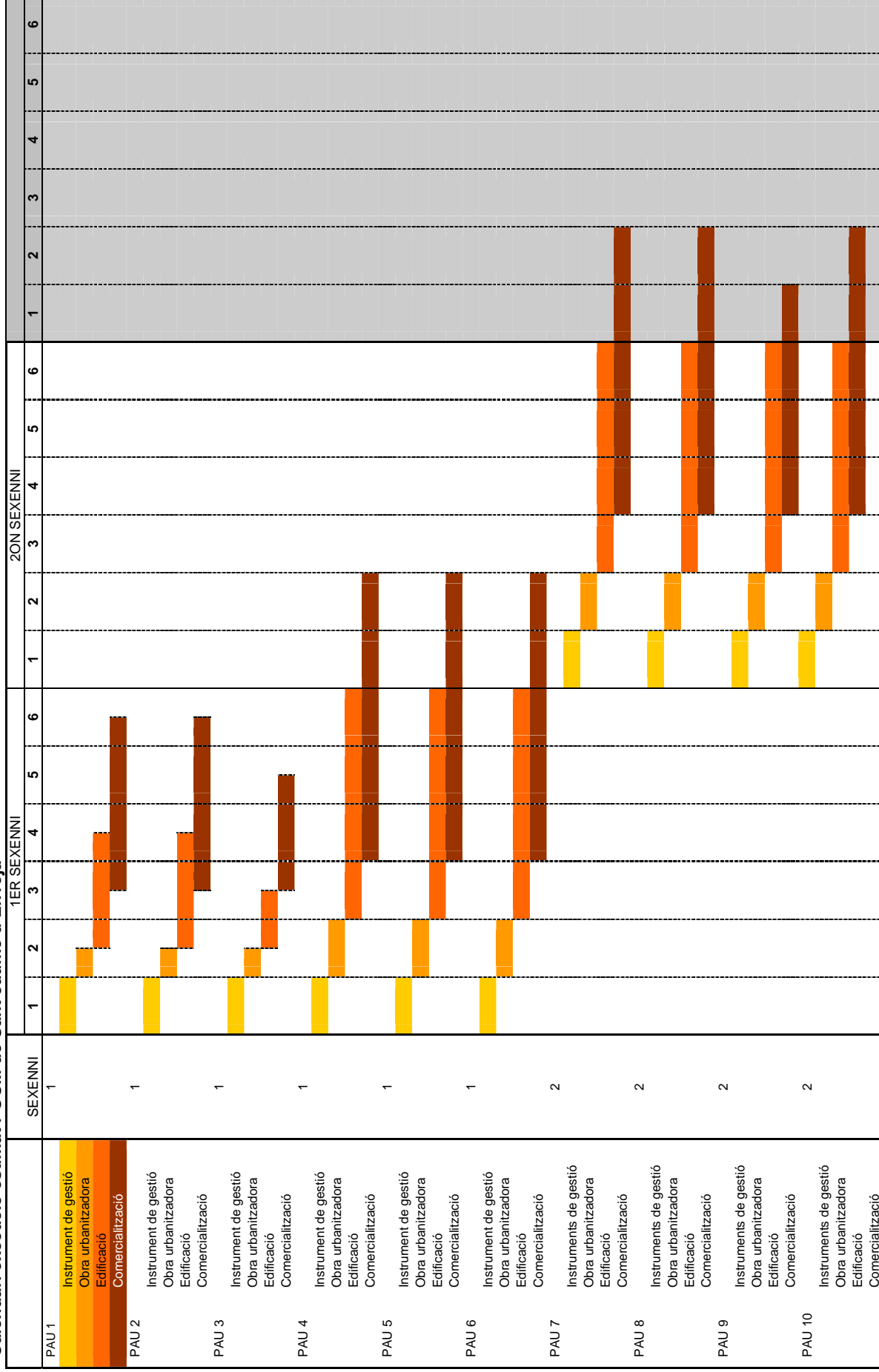
El període de vigència del POUM s'estima en dos sexennis (12 anys). Durant aquest període els sectors de nou creixement previstos, així com les propostes d'ordenació en sòl urbà, s'aniran desenvolupant tenint en compte l'agenda i mitjançant els procediments de redacció i tramitació dels instruments de planejament i gestió fins al final de la comercialització del sostre total previst.

Aquest període resulta cabdal estimar-lo amb la finalitat de poder introduir en el temps tots els *inputs* que el POUMSJE aflora i poder estimar amb major detall l'impacte i el balanç econòmic municipal derivat del procés de desenvolupament futur del POUM, tenint en compte els ingressos i despeses de capital puntuals (despeses en inversió fonamentalment) així com els escenaris d'ingrés i despesa corrent anual permanent prevista.

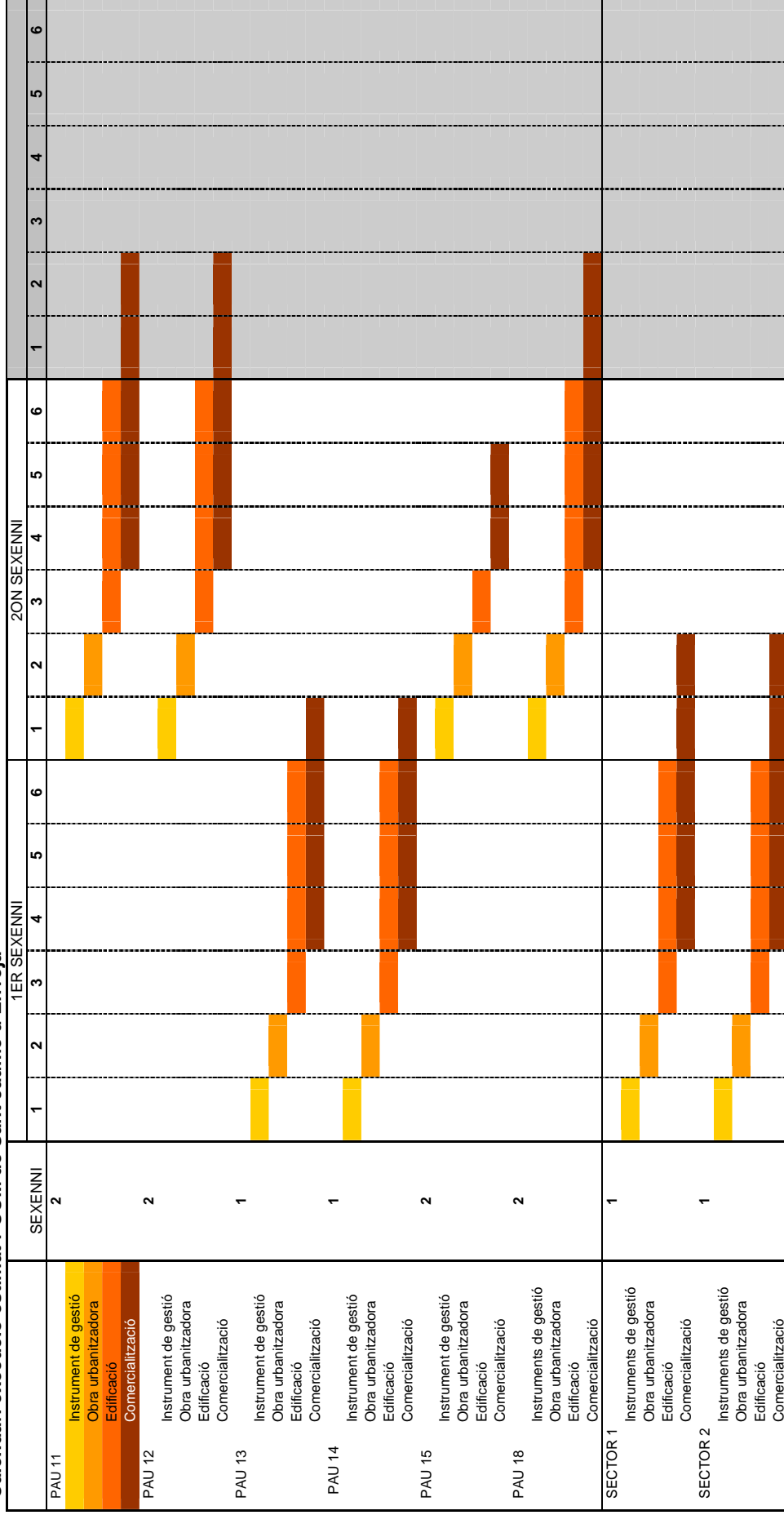
En la pàgina següent s'adjunta una estimació del desenvolupament de l'Agenda del POUMSJE per anualitats. En alguns casos, als dos sexennis previstos se'ls hi ha afegit uns anys més (amb un màxim de 6 anys addicionals) ja que moltes de les actuacions previstes sobrepassen el límit dels 12 anys des de l'aprovació definitiva del POUM.

L'objectiu d'aquest pla d'etapes és el de pautar uns ritmes de desenvolupament per al POUMSJE al llarg del seu període de vigència sens perjudici de la possibilitat de que apareguin motius per a alterar-lo, modificar-lo, etc. Aquest element de treball és necessari per estimar el moment en el que les diferents partides pressupostàries directament implicades en el desenvolupament del POUM proporcionaran efectes econòmics en la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja, i permetre així detectar potencials moments de tensió i/o de desequilibri pressupostari així com moments de superàvit fiscal.

Calendari execució estimat POUM de Sant Jaume d'Enveja



Calendari execució estimat POUM de Sant Jaume d'Enveja



Segueix pàgina següent

Calendari execució estimat POUM de Sant Jaume d'Enveja

	SEXENNI	1ER SEXENNI						2ON SEXENNI						
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	
SECTOR 12 Instrument de gestió Obra urbanitzadora Edificació Comercialització	2													
SECTOR 13 Instrument de gestió Obra urbanitzadora Edificació	2													
SECTOR 14 Instrument de gestió Obra urbanitzadora Edificació Comercialització	2													
SECTOR 15 Instrument de gestió Obra urbanitzadora Edificació Comercialització	2													
INVERSIÓ ASSUMIDA PER L'AJUNTAMENT DE SANT JAUME D'ENVEJA														
Millora de l'enllumenat públic a Els Muntells														
Urbanització vials a Els Muntells														
Urbanització vials a Balada														
Arranjament de vialitat														
Arranjament de vialitat														
Construcció biblioteca municipal														
Distribució de l'interior del teatre														
Nou equipament esportiu														
Dos nous equipaments a determinar														
Arranjament de petits espais lliures urbans														
Arranjament de grans espais lliures urbans														
Arranjament de petits espais lliures urbans														
Arranjament de grans espais lliures urbans														

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

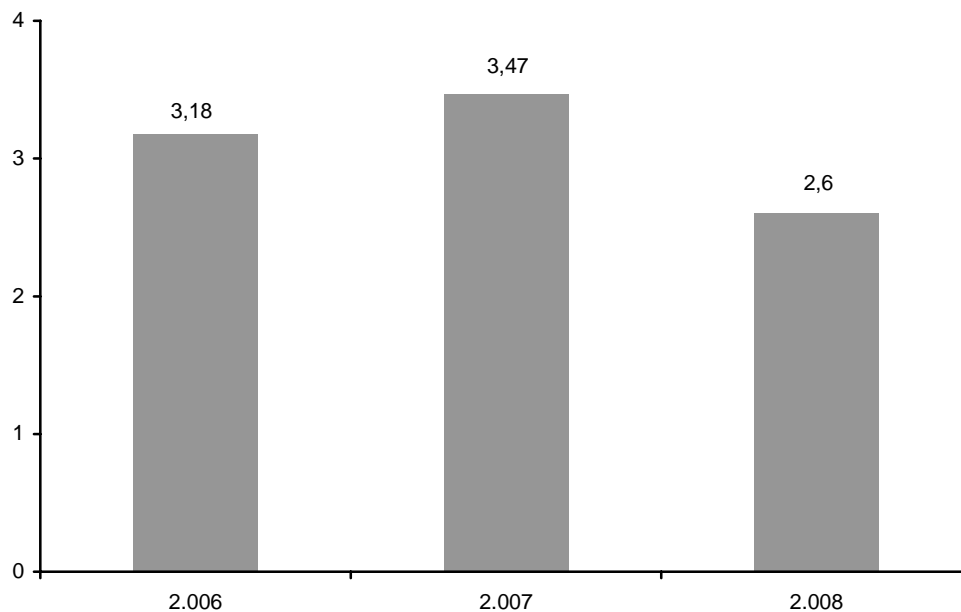
3.5. La Hisenda municipal de Sant Jaume d'Enveja

El POUIMSJE es materialitzarà a través d'un llarg procés de transformació urbanística. Una vegada consolidades les noves urbanitzacions, hauran sorgit nous escenaris d'ingrés i despesa per a la seva Hisenda Municipal. Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic dels nous sectors i polígons de creixement, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja en l'últim trienni disponible (2.006 - 2.008).

3.5.1. L'Ingrés corrent municipal

L'ingrés corrent ha disminuït en 0,58 milions d'euros al llarg del període 2.006 - 2.008 (el que suposa un decreixement del 18%) passant d'un màxim de 3,47 milions d'euros l'any 2.007 a un mínim de 2,6 milions d'euros l'any 2.008.

Ingrés corrent ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

En el cas de l'ingrés corrent per habitant el descens és una mica més acusat (21%). Val a dir que la tendència és molt similar a la de l'anàlisi en valors absoluts, ja que la població de Sant Jaume d'Enveja s'ha incrementat molt poc durant aquest període (un 3% aquest últim trienni i un 5% en els últims 10 anys).

Ingrés corrent per habitant				
€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 - 08
Ingrés corrent	3.184.597,64	3.470.501,20	2.604.898,88	-18%
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.368	3.434	3.479	3%
Ingrés corrent per habitant	945,54	1.010,62	748,74	-21%

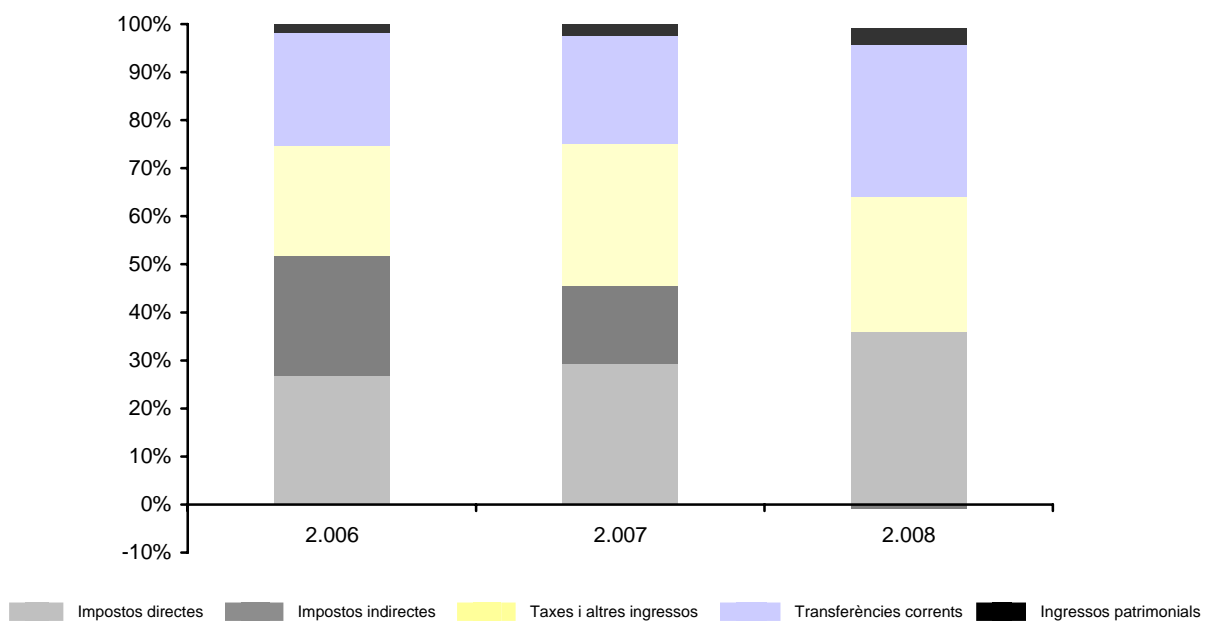
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, es parteix d'una situació força equitativa l'any 2.006, en la que tots els capítols que formen l'ingrés corrent tenen un pes similar (al voltant del 25%) a excepció dels Ingressos patrimonials, capítol amb un pes que no supera el 5%.

L'any 2.007 s'observa un lleuger increment en termes percentuals del pes dels Impostos directes i de les Taxes i altres ingressos en contraposició d'una primera caiguda dels ingressos derivats dels impostos indirectes. El pes de les Transferències corrents es deu principalment a l'increment de les transferències provinents de l'estat (creixen un 27% al llarg del període), mentre que el pes dels Impostos directes es deu a l'increment de la recaptació per IBI (creix un 15%).

Tal i com mostra el gràfic, l'any 2.008 es percep la important disminució dels Impostos indirectes que passa a tenir xifres negatives. Aquesta davallada que experimenten els impostos indirectes l'any 2.008, té el seu origen en la caiguda en picat dels ingressos derivats de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) com a conseqüència de la crisi econòmica que pateix el sector durant aquest període.

Composició ingrés corrent ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Aquesta tendència negativa dels ingressos derivats del capítol 2 impostos indirectes, pot veure's diluïda amb un creixement del capítol Impostos directes tenint en compte que la ponència cadastral vigent a Sant Jaume d'Enveja data de l'any 1.986². El procediment d'actualització dels valors cadastrals del municipi s'hauria de dur a terme a curt termini, fet que implicarà un increment dels ingressos corrents derivats de l'Impost de Béns Immobles.

Composició ingrés corrent per habitant

€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 - 08
Impostos directes per habitant	252,92	296,66	274,57	9%
Impostos indirectes per habitant	236,59	163,56	-6,40	-103%
Taxes i altres ingressos per habitant	216,10	298,04	212,84	-2%
Transferències corrents per habitant	223,25	227,96	240,97	8%
Ingressos patrimonials per habitant	16,68	24,41	26,77	61%
Ingrés corrent per habitant	945,54	1.010,62	748,74	-21%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

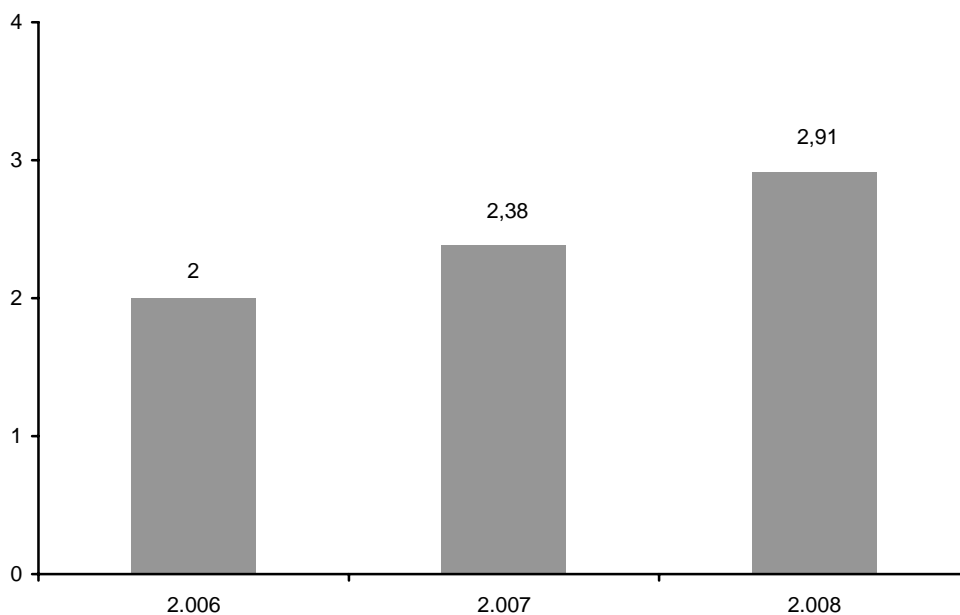
² <http://www.catastro.meh.es/>

3.5.2. La despesa corrent municipal

La despesa corrent derivada del desenvolupament urbanístic del POUMSJE es concentrarà en aquella despesa corresponent al manteniment dels diferents sistemes que proposa el Pla (vials, espais lliures i aquells nous equipaments que el seu manteniment anual i gestió vagi a càrrec de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja) així com els nous serveis i dotacions que l'Ajuntament hagi de fer front a la nova població resident en el municipi.

Al llarg del període 2.006 - 2.008, la despesa corrent s'ha incrementat en 0,91 milions d'euros. Aquest increment suposa una variació del 46%. Al contrari del que succeïa amb els ingressos corrents, la despesa corrent municipal s'ha incrementat de manera continuada i estable al llarg del període variant al voltant d'un 20% cada any.

Despesa corrent ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Pel que fa a les xifres per habitant, també s'observa aquesta tendència creixent, passant dels 595,83 €/habitant l'any 2.006 als 837,71 €/habitant l'any 2.008 (variació del 41%).

Despesa corrent per habitant				
€	2.006	2.007	2.008	Var. 06- 08
Despesa corrent	2.006.769,11	2.388.081,44	2.914.397,47	45%
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.368	3.434	3.479	3%
Despesa corrent per habitant	595,83	680,86	837,71	41%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

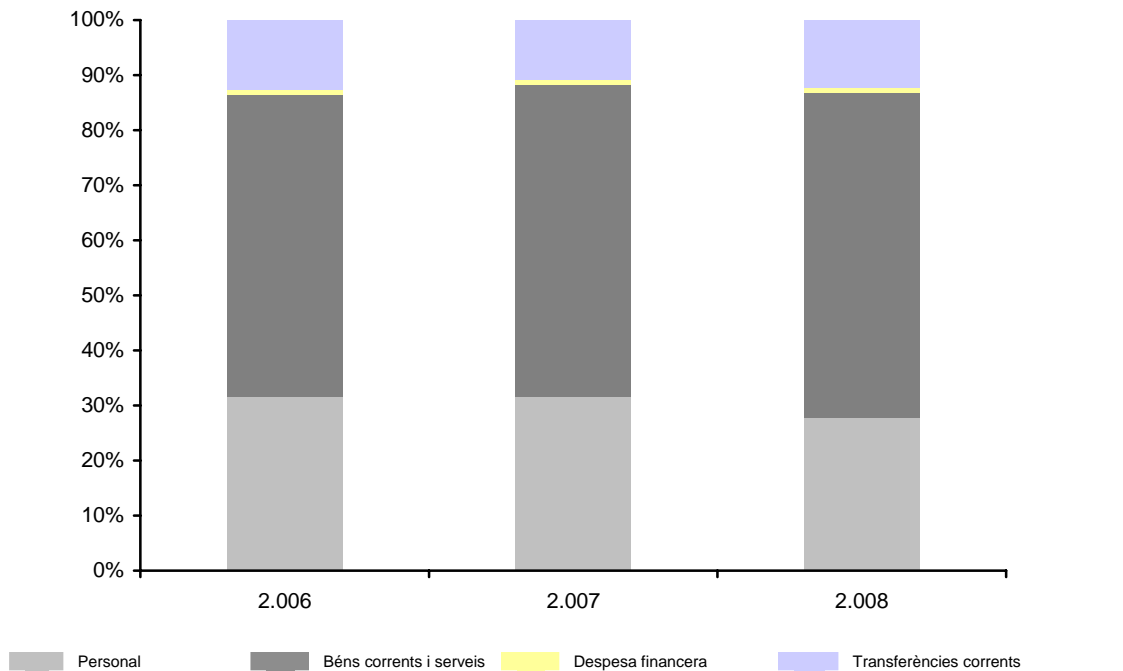
Durant el període analitzat, la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja ha passat de tenir un superàvit corrent d'±1,2 milions d'euros els anys 2.006 i 2.007 a tenir un dèficit de 0,3 milions al 2.008. Aquesta última dada és deu principalment a la forta caiguda dels ingressos corrents l'any 2.008 ocasionada, com ja hem comentat, pel descens en la recaptació per ICIO.

Tal i com s'afronta en el capítol 3.4 d'aquest document, l'execució futura del POUM no pot desestabilitzar aquestes xifres de les liquidacions pressupostàries municipals, sinó més aviat tot el contrari, ha de reequilibrar aquest dèficit corrent assolit aquest any i reforçar i consolidar un superàvit corrent.

Pel que fa a la composició de la despesa corrent, entre 2.006 i 2.008 s'ha mantingut molt estable. S'ha basat en la Despesa en béns i serveis ($\pm 50\%$) i la Despesa de personal ($\pm 35\%$).

Es percep el poc pes de la Despesa financera municipal (cap any arriba a la xifra de l'1% de la despesa corrent).

Composició despesa corrent Sant Jaume d'Enveja (%)



Fent referència a la composició de la despesa corrent per habitant, s'observa com tots els capítols s'han incrementat en percentatges, des del 23% en el cas de la Despesa de personal per habitant fins al 52% en el cas de la Despesa en béns corrents i serveis per habitant).

Composició de la despesa corrent per habitant

€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 - 08
Despesa personal per habitant	188,27	219,76	232,27	23%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	326,75	393,96	495,14	52%
Despesa financera per habitant	5,76	6,95	7,41	28%
Transferències corrents per habitant	75,05	74,75	102,90	37%
Despesa corrent per habitant	595,83	695,42	837,71	41%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

Tal i com ja hem esmentat, cal també destacar el poc pes de la Despesa financera per habitant. Aquest valor residual es tradueix en una càrrega financera reduïda i assumible per la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja (veure capítol 3.5.5).

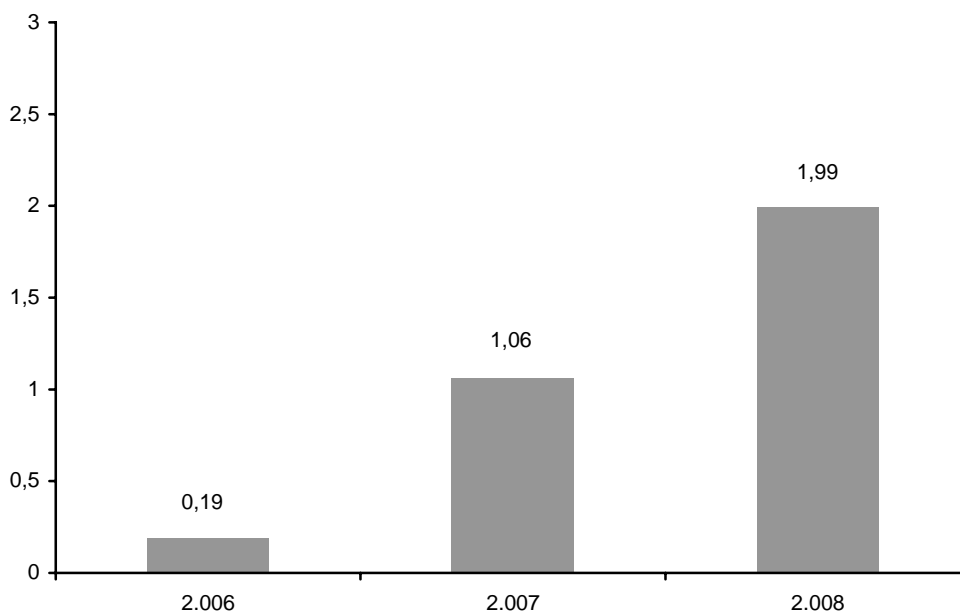
3.5.3. L'Ingrés de capital municipal

El POUMSJE aflorarà en un futur possibles ingressos de capital municipals derivats, fonamentalment, de l'alienació dels sòls amb aprofitament que l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja rebí en concepte de 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta i, en menor grau, dels ingressos derivats de les transferències de capital (ingressos que mantenen una correlació alta amb l'increment de residents en el municipi). Tot i així, abans d'especificar l'impacte potencial generat pel POUM en els ingressos de capital municipals fem una breu aproximació als antecedents d'aquests ingressos en el període 2.006 - 2.008.

Al llarg del període 2.006 - 2.008 l'ingrés de capital mostra una tendència creixent (tal i com es veu al gràfic següent). Al llarg d'aquests tres anys l'ingrés de capital de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja ha passat de 0,19 a 1,99 milions d'euros. Aquestes xifres representen un creixement molt pronunciat que se situa al voltant del 900%. Aquesta forta variació requereix analitzar en detall els conceptes que la configuren ja que, en funció de l'origen, es pot veure afectada la càrrega financera futura municipal i, en conseqüència, la capacitat per concertar nou finançament aliè i poder afrontar amb seguretat els compromisos inversors que determina el POUM.

Amb la posada en marxa del Pla és de suposar que l'ingrés de capital, a mig i llarg termini, segueixi amb una tendència creixent. Aquest fet es deu als ingressos derivats dels aprofitaments urbanístics dels polígons i sectors de nou creixement, així com a les transferències de capital vinculades a inversions destinades a fer front al creixement demogràfic dotant a la ciutat de nous serveis i equipaments.

Ingrés de capital ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

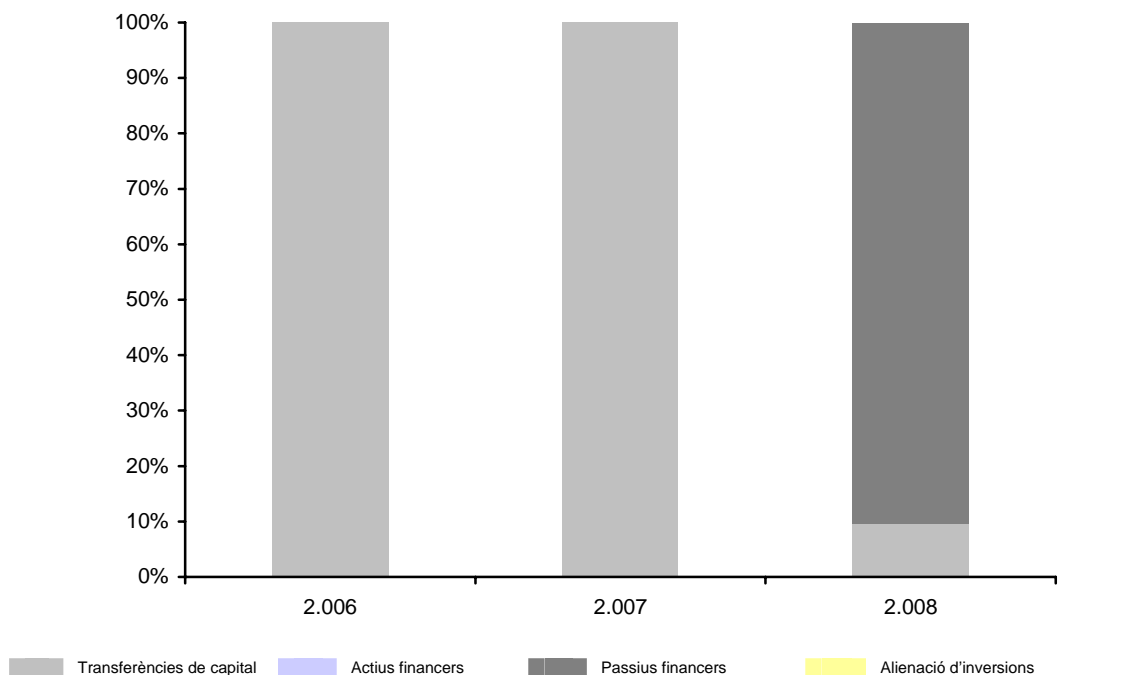
Ingrés de capital per habitant				
€	2.006	2.007	2.008	Var. 05 - 08
Ingrés de capital	198.871,66	1.065.941,30	1.992.000,00	901%
Habitants Castelló d'Empúries	3.368	3.434	3.479	3%
Ingrés de capital per habitant	59,05	310,41	572,58	870%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

L'ingrés de capital s'ha fonamentat durant els anys 2.006 i 2.007 en les Transferències de capital (la resta de capítols han estat igual a zero). L'any 2.008 apareixen els Passius financers com a nova font de finançament de les inversions. Aquest capítol passa a ser l'element principal, amb un pes del $\pm 90\%$. Es tracta d'una via d'ingrés basada en la concertació de nou endeutament. Aquest fet explica el fort increment dels ingressos de capital en termes absoluts que s'observa l'any 2.008 respecte el 2.007 (89%).

La concertació de finançament aliè l'any 2.008 tindrà conseqüències sobre la càrrega financera municipal durant els pròxims anys. Tot i així es preveu un marge suficient com per, si s'escau, assumir nous compromisos inversors derivats del POUM sense crear tensions pressupostàries excessives.

Composició ingrés de capital ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Composició ingrés de capital per habitant

€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 - 08
Alienació d'inversions per habitant	0,00	0,00	0,00	---
Transferències de capital per habitant	59,05	310,41	55,19	-7%
Actius financers per habitant	0,00	0,00	0,00	---
Passius financers per habitant	0,00	0,00	517,39	---
Ingrés de capital per habitant	59,05	310,41	572,58	870%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

3.5.4. La despesa de capital municipal

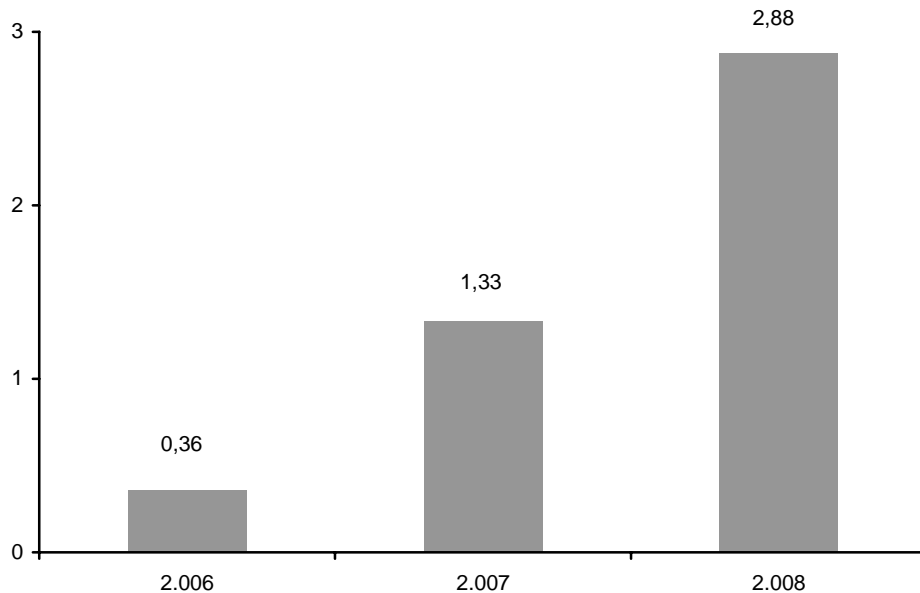
Les despeses de capital potencials que poden arribar a aflorar en un futur derivades de l'execució del Pla se centren en les inversions relatives a la construcció i manteniment dels nous equipaments públics previstos, i en la potencial càrrega urbanística que incorporés el 10% d'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta i obligatòria. A part, i tal i com esmentàvem en el capítol 2, el Pla incorpora un conjunt de despesa en inversió de caire municipal relativa a la urbanització de nous carrers i espais lliures, etc.

Tenint en compte que l'article 8 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística estableix que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys 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, la potencial despesa de capital que se'n pugui derivar de l'execució del Pla queda pràcticament diluïda i es redueix als estrictament esmentats en l'apartat 2.

Tot i així, creiem oportú fer una breu aproximació a l'evolució de la despesa de capital municipal amb la finalitat de poder tenir una visió completa de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja i com aquesta pot veure's afectada per la transformació urbanística que suposarà el POUMSJE.

Al llarg del període 2.006 - 2.008, la despesa de capital (Despesa corresponent a inversions reals, Transferències de capital, Actius financers i Passius financers), a l'igual que l'ingrés de capital, ha manifestat un comportament ascendent, passant de 0,36 milions d'euros l'any 2.006 a 2,88 milions d'euros l'any 2.008.

Despesa de capital ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Despesa de capital per habitant				
€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 – 08
Despesa de capital	368.479,34	1.333.790,37	2.886.408,34	683%
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.368	3.434	3.479	3%
Despesa de capital per habitant	109,41	388,41	829,67	658%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

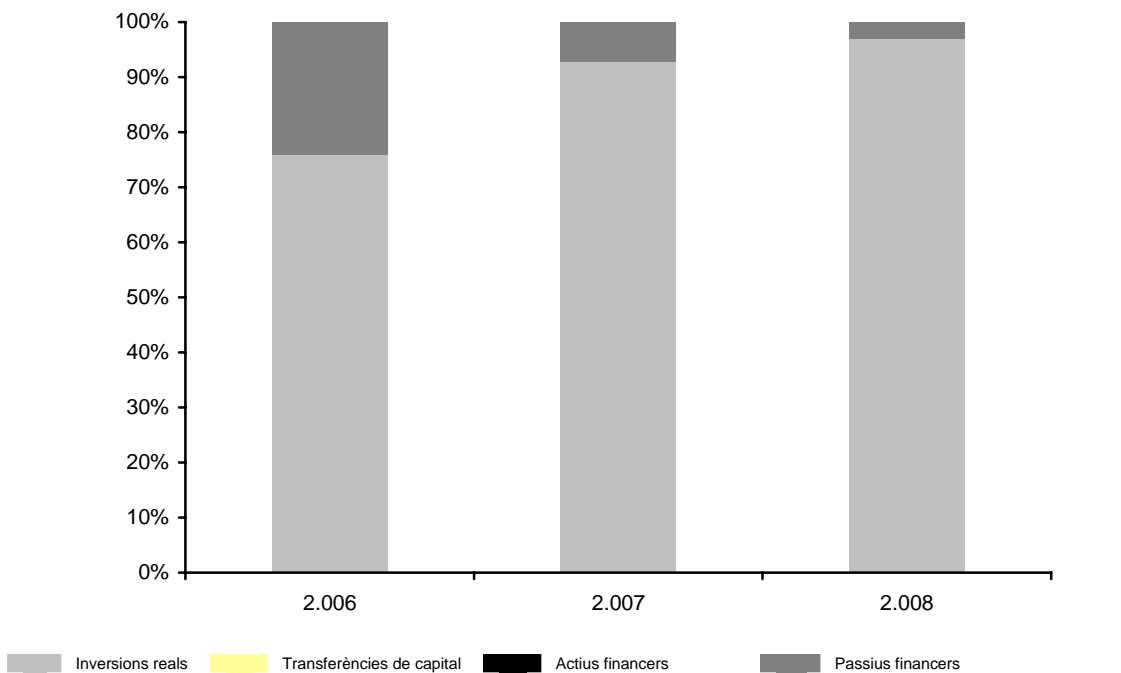
L'increment de la despesa de capital municipal cal desgranar-la, amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Sant Jaume d'Enveja i poder comparar-la amb la xifra anual prevista en el POUM.

La despesa de capital s'ha fonamentat al llarg del trienni 2.006 - 2.008 en el fort pes de les inversions reals al municipi. Aquest capítol ha passat de representar el ±75% de la despesa de capital al 2.006 a representar-ne més del 90% al 2.008. Aquest increment s'ha combinat amb

una disminució del pes dels passius financers que han passat a representar menys d'un 5% de la despesa corrent al 2.008

L'increment de les inversions els anys 2.007 i 2.008 ha estat deguda principalment a la construcció d'un nou polisportiu, la urbanització del carrer major i la construcció de la biblioteca municipal (la continuació de la qual està dins de les reserves d'equipaments previstes en el POUMSJE) Aquestes despeses tenen una relació directa amb els respectius increments dels ingressos de capital observats els anys 2.007 i 2.008 (el primer any a través de les transferències de capital i els segon mitjançant la concertació de nou endeutament).

Composició despesa de capital ajuntament de Sant Jaume d'Enveja (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Els passius financers, en valors absoluts, es mantenen molt estables i a un nivell molt baix al llarg de tot el període. Tal i com analitzarem més a fons a l'apartat 3.5, aquest fet s'ha traduït en una càrrega financera (resultat de la suma dels passius financers, capítol 9, i les despeses financeres corrents, capítol 3) poc significativa respecte els ingressos corrents

Composició despesa de capital per habitant

€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 – 08
Inversions reals per habitant	83,02	360,45	805,61	870%
Transferències de capital per habitant	0,00	0,00	0,00	---
Actius financers per habitant	0,00	0,00	0,00	---
Passius financers per habitant	26,38	27,95	24,05	-9%
TOTAL	109,41	388,41	829,67	658%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

En termes absoluts, la despesa en inversió real ha assolit un mínim de 279.620,67 milions d'euros l'any 2.006 i un màxim de 2,8 milions l'any 2.008. Aquestes xifres suposen una xifra mitja anual d'1,44 milions d'euros d'inversió municipal.

Tal i com hem esmentat a l'apartat 2, el POUMSJE suposarà una inversió municipal estimada de 2,77 milions d'euros al llarg de dos sexennis, el que suposa una mitjana anual de 231.047,61 € l'any.

3.5.5. Ràtios econòmics i financers municipals

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals en quan a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer ens il·lustra l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avança els possibles efectes de l'execució del POUMSJE.

El compte financer

Tal i com mostra la taula de la pàgina següent, la capacitat d'autofinançament de la hisenda municipal arriba a una xifra màxima l'any 2.007 de 2,05 milions €. Aquesta xifra resulta de l'increment de les transferències de capital aquest any. Al 2.008 l'autofinançament baixa fins a ser negatiu (-201.182,81 €). La caiguda es deu al dèficit corrent en que s'incorre, que s'acaba traduït en un estalvi net corrent negatiu³, i a la davallada de les transferències de capital respecte al 2.007 (com ja hem comentat a l'apartat 3.3, aquestes presenten una forta inestabilitat al llarg del període analitzat).

La caiguda de la capacitat d'autofinançament de l'any 2.008 obliga a recórrer a la concertació de nou endeutament per tal de fer front a les inversions reals previstes. Aquest finançament aliè dilueix el potencial dèficit públic d'aquest any.

Tot i així, aquest nou endeutament puntual no posa en tensió la càrrega financera municipal i es manté un marge de maniobra suficient com per acudir a nou finançament aliè, si s'escau, per tal d'afrontar les noves inversions reals previstes sense comprometre la capacitat futura d'amortització d'aquest deute.

³ Malgrat l'any 2.008 es manifesta un estalvi net corrent negatiu, aquesta xifra no té perquè ser igual a l'estalvi net a efectes legals. A efectes legals s'entén per estalvi net la diferència entre els drets liquidats pels capítols 1 a 5, ambdós inclosos, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols 1, 2 i 4 de l'estat de despeses minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstitts propis i avalats a tercers pendents de reembossament. En aquesta ràtio d'estalvi net legal no s'inclouran les obligacions reconegudes, derivades de modificacions de crèdits que hagin estat finançades amb romanent líquid de tresoreria.

Compte financer				
€	2.006	2.007	2.008	
Ingrés corrent	3.184.597,64	3.470.501,20	2.604.898,88	
Despesa corrent	2.006.769,11	2.388.081,44	2.914.397,47	
Contribucions especials	64.951,84	262.299,55	203.180,80	
Estalvi brut corrent (Ingrés corrent – Despesa corrent – C. especials)	1.112.876,69	820.120,21	-512.679,39	
Passius financers (Capítol IX despeses)	88.858,67	95.997,24	83.684,22	
Estalvi net corrent (Estalvi brut – passius financers)	1.024.018,02	724.122,97	-596.363,61	
Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions + transferències de capital + contribucions especials)	263.823,50	1.328.240,85	395.180,80	
Autofinançament (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)	1.287.841,52	2.052.363,82	-201.182,81	
Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII)	279.620,67	1.237.793,13	2.802.724,12	
Capacitat / necessitat finançament (Autofinançament – Despesa capital no financer)	1.008.220,85	814.570,69	-3.003.906,93	
Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)	0,00	0,00	0,00	
Endeutament (Capítol IX ingressos)	0,00	0,00	1.800.000,00	
Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament)	0,00	0,00	1.800.000,00	
Dèficit o superàvit públic (Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)	1.008.220,85	814.570,69	-1.203.906,93	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

La càrrega financera

La càrrega financera s'ha mantingut força estable al llarg del període analitzat. Ha passat de ser 108.269,48 € l'any 2.006 a ser 109.446,67 € l'any 2.008 (amb un lleuger repunt l'any 2.007).

El percentatge respecte els ingressos corrents no ha passat en cap cas del 5%, anant des del 3,40% del 2.006 al 4,20% del 2.008. De totes maneres, es preveu que la càrrega financera s'incrementarà en un futur pròxim com a conseqüència del nou endeutament de l'any 2.008.

Càrrega Financera				
€	2.006	2.007	2.008	Var. 06 - 08
Despesa financera	19.410,81	23.874,18	25.762,45	32,72%
Passius financers	88.858,67	95.997,24	83.684,22	-5,82%
Càrrega financera	108.269,48	119.871,42	109.446,67	1,09%
Càrrega financera / Ingressos corrents	3,40%	3,45%	4,20%	23,58%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, determina que el nou endeutament anual màxim contret no podrà generar en cap cas una ràtio respecte a ingressos corrents liquidats major del 110%. L'any 2.008, el percentatge de capital viu pendent de reemborsar sobre els recursos ordinaris municipals resulta molt per sota d'aquest llindar màxim.

Les fonts de finançament de la inversió

El finançament de la inversió mostra la tendència general a acudir al finançament propi (estalvi net corrent i transferències de capital) per tal de fer front a la inversió municipal d'aquest trienni.

En aquest sentit, l'endeutament se situa pràcticament en tot el període observat (excepte l'any 2.008) en xifres igual a zero (veure taula següent).

El comportament del compte financer, de la càrrega financera i de la situació econòmica i financera de la hisenda municipal permet recórrer a la combinació de diferents estratègies de finançament (recursos propis i recursos aliens) per poder afrontar els compromisos inversors futurs que requereixi el POUMSJE amb el ventall d'alternatives executades a dia d'avui (estalvi net, transferències de capital, nou endeutament l'any 2.008, etc.).

Finançament de la inversió			
€	2.006	2.007	2.008
Inversió real	279.620,67	1.237.793,13	2.802.724,12
Transferències de capital atorgades	0,00	0,00	0,00
Despesa Inversió (Inversió real + Transferències de capital atorgades)	279.620,67	1.237.793,13	2.802.724,12
Alienació inversions reals	0,00	0,00	0,00
Variació neta actius financers	0,00	0,00	0,00
Transferències de capital rebudes	198.871,66	1.065.941,30	192.000,00
Contribucions especials	64.951,84	262.299,55	203.180,80
Ingressos inversió (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)	263.823,50	1.328.240,85	395.180,80
Superàvit/Dèficit compte capital (Ingressos inversió – Despesa inversió)	-15.797,17	90.447,72	-2.407.543,32
Estalvi net corrent (- contribucions especials)	1.024.018,02	724.122,97	-596.363,61
Endeutament	0,00	0,00	1.800.000,00
Superàvit/Dèficit de finançament (Sup./Déf. compte capital + estalvi net corrent + endeutament)	1.008.220,85	814.570,69	-1.203.906,93

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament Sant Jaume d'Enveja

3.5.6. Conclusions de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja

- Al llarg del període 2.006 - 2.008, l'ingrés corrent ha disminuït en 0,58 milions d'euros assolint una xifra màxima l'any 2.007 de 3,47 milions d'euros. Aquesta reducció equival a una contracció del $\pm 18\%$ en els últims tres anys. La reducció dels ingressos observada l'any 2.008 es deu a la dràstica caiguda dels impostos indirectes. Aquest fet puntual és atribuïble a l'aturada en el sector de la construcció derivat de la crisi econòmica endegada a partir de l'any 2.007. La dependència de molts municipis d'aquesta font d'ingrés en molts municipis del país obliga a la recerca d'alternatives per assolir els compromisos municipals contrets amb la ciutadania.
- Des d'un punt de vista d'equilibri pressupostari corrent, la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja presenta avui, i durant l'últim trienni analitzat, una capacitat recaptadora d'ingrés ordinari suficient per finançar la seva despesa ordinària anual (tot i el lleuger resultat negatiu del 2.008).
- Pel que fa a la despesa financera anual, cal destacar el poc pes que presenta en tot el trienni analitzat (assoleix una xifra màxima de 25.762,45 € l'any 2.008). Tot i així, cal tenir present que al 2.008 hi ha una concertació de nou endeutament que elevarà aquesta xifra en un futur.
- L'ingrés de capital s'ha fonamentat al llarg dels anys 2.006 i 2.007 en l'ingrés via transferències de capital. Aquestes transferències de capital han estat directament vinculades a actuacions d'inversió concretes (per exemple: reforma de carrers, construcció d'un polisportiu i d'una biblioteca, etc.). En canvi, l'any 2.008 l'ingrés de capital passa a estar fonamentat en els passius financers, quedant les transferències de capital relegades a un segon pla.
- En termes absoluts la despesa de capital en inversió real ha assolit un mínim de 279.620 € l'any 2.006 i un màxim de 2,80 milions d'euros l'any 2.008. Això suposa un increment del 900% i una xifra mitjana anual d'1,44 € milions en inversió municipal. El POUMSJE preveu una inversió municipal estimada de 2,77 milions d'euros al llarg de dos sexennis, el que suposa una mitjana anual de 231.047,61 € l'any, xifra molt per sota de la realment executada durant el trienni analitzat.
- El comportament de l'ingrés i la despesa corrent, del compte financer, de la càrrega financera municipal i de la situació econòmica i financera de la hisenda municipal permet recórrer a la combinació d'estratègies de finançament possibles (recursos propis i recursos aliens) per poder afrontar els compromisos inversors futurs que requereixi el POUMSJE amb el ventall d'alternatives executades a dia d'avui (estalvi net, transferències de capital, nou endeutament, etc.) i poder afrontar els nous escenaris d'ingrés i despesa corrent derivats de la nova ciutat construïda.

3.6. Impacte econòmic del POUM en la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del POUMSJE es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic de les diferents propostes que incorpora el Pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament del Pla.

L'objectiu últim d'aquest capítol és verificar que el futur desenvolupament del POUMSJE garanteix la sostenibilitat econòmica de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja via equilibri ingrés corrent - despesa corrent (balanç fiscal municipal) i equilibri via ingrés de capital - despesa de capital i, alhora, no altera ni crea tensions en el seu compte financer anteriorment analitzat.

3.6.1. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés corrent

Impost directe sobre béns immobles

A l'hora de calcular el potencial ingrés corrent derivat del futur IBI vinculat a la transformació urbanística de les propostes d'actuació que incorpora el POUMSJE es calcula tenint en compte que l'ingrés mig €/m² de sostre no sectoritzat, incloent tant el sostre dedicat a ús residencial com el dedicat a activitats econòmiques, ha estat de 2,89 €/l'any 2.008 (veure taula adjunta).

Ingressos potencials IBI sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
		2.008	
Ingressos IBI (€ totals)	694.677,91		
Sostre no sectoritzat Sant Jaume d'Enveja (m ²)	240.000		
€/m ²	2,89		
		M ²	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	2,89	55.831	161.351,59
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	2,89	384.339	1.110.739,71
Total €			1.272.091,30

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT.

Tenint en compte aquesta ràtio i el Pla d'Etapes previst del sector, s'estima una xifra màxima derivada dels nous sectors i polígons que incorpora el POUMSJE de 1,27 milions d'euros amb la nova ciutat construïda.

L'aprovació definitiva del POUMSJE determinarà el moment en que aquest nou ingrés potencial començarà a aflorar en la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja. Ara bé, s'ha de tenir en compte que els articles 67, 68 i 69 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, estableixen la reducció de la quantia de la base imposable durant els 9 anys següents a l'increment del valor cadastral dels terrenys mitjançant l'aplicació d'un coeficient reductor anual igual a la diferència entre el valor de base i el nou valor cadastral dels sòls objecte de transformació urbanística. Així doncs, l'impacte econòmic d'aquest increment no és immediat sinó diluït en el temps.

Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica

Els ingressos potencials de l'Impost sobre vehicles de tracció mecànica s'han calculat tenint en compte el parc de vehicles a Sant Jaume d'Enveja l'últim any disponible (2.007) així com l'import mig per vehicle recaptat durant aquest mateix any.

Per tal d'estimar el potencial de vehicles derivats dels creixements previstos en el POUM calculem primer el potencial de nova població resident. En aquest cas hem de tenir en compte el volum de parc de segones residències en els nous polígons i sectors que preveu el POUM i descomptar-lo dels ingressos potencials d'aquesta partida pressupostària.

Partint d'una dimensió mitjana de la llar igual a 2,7⁴ habitants i del nombre de primeres residències previstes pel POUM⁵ (195 en sòl urbà no consolidat i 1.384 en sòl urbanitzable delimitat), s'obté una població potencial de nous residents a Sant Jaume d'Enveja de 527 habitants en les actuacions en sòl urbà no consolidat i de 3.737 habitants en les actuacions en sòl urbanitzable delimitat.

⁴ Font: Equip redactor POUM de Sant Jaume d'Enveja.

⁵ Tal i com s'esmenta a l'apartat 2.1.5. del document de Memòria Social, els nous habitatges de primera residència s'estimen en un 50% del total d'habitatges previstos.

La taula següent mostra uns ingressos màxims anuals de 251.740,44 € amb el 100% del POUMSJE consolidat.

**Ingressos potencials Impost sobre vehicles de tracció mecànica
sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE**

2.007			
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (€ totals)	203.670,64		
Parc vehicles municipi Sant Jaume d'Enveja	2.656		
Import mig per vehicle (€/vehicle)	76,68		
Índex de motorització (vehicles per habitant)	0,77		
	Habitants (N)	Vehicles (N)	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	527	406	31.132,08
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	3.737	2.877	220.608,36
Total €			251.740,44

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT.

Impost directe sobre Activitats Econòmiques

Els ingressos potencials derivats de l'Impost sobre activitats econòmiques s'han calculat a partir de la ràtio IAE/m² de sostre d'activitats econòmiques del municipi de Sant Jaume d'Enveja. Tal i com mostra la taula adjunta, aquesta ràtio (0,60 €/m² de sostre activitat econòmica) suposa uns ingressos potencials de 24.859 € anuals amb tot el sostre dedicat a activitat econòmica consolidat.

Aquest ingrés potencial es concentra en aquells sectors on s'hi preveu un ús industrial i de serveis privats (sector 10 pel que fa a l'ús industrial i sector 15 pel que fa a l'ús de serveis privats).

**Ingressos potencials Impost sobre activitats econòmiques
sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE**

2.008			
Impost sobre activitats econòmiques (€ totals)	24.133,54		
Sostre activitats econòmiques Sant Jaume d'Enveja (m ²)	40.000		
€/m ²	0,60		
		M ²	€
Sostre industrial i terciari en sòl urbanitzable delimitat	0,60	41.431	24.859
Total €			24.859

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT.

Impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat de les propostes d'actuació s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal de l'impost en data any 2.009⁶ (ordenança fiscal núm. 5):

- Tal i com s'esmenta en l'article 3.2 de l'ordenança fiscal, el tipus impositiu se situa en el 2,40%.
- L'article 3.1 estableix que la base imposable està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra (PEM - Pressupost d'Execució Material).

⁶ Font: Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

- L'article 3.3 determina els següents imports en €/m² per tal de calcular la base imposable:

Clau	PEM (€/m ² de sostre)
Plurifamiliar	485 €/m ²
Unifamiliar aïllada	530 €/m ²
Locals comercials	335 €/m ²
Magatzems i naus industrials	270 €/m ²

- Pel que fa l'habitatge protegit, l'ordenança fiscal esmentada no preveu cap bonificació especial per a la seva construcció. Per tal de calcular-ne el cost real i efectiu de construcció s'ha agafat el mateix import que la tipologia plurifamiliar en règim lliure.

Tal i com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos potencials de 4,98 milions d'euros que aniran aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística previstes per a cada un dels polígons i sectors previstos en el Pla d'Etapes d'aquest document.

Cal advertir que els ingressos derivats de l'ICIO són ingressos puntuals i vinculats clarament a les dinàmiques del sector immobiliari del moment concret. Nogensmenys, la davallada d'aquest ingrés l'any 2.008 es conseqüència de les tensions econòmiques a nivell nacional i internacional que està patint el sector en aquest període.

Ingressos potencials ICIO sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE

	Tipologia predominant	PEM (€/m ² sostre)		Sostre lliure (m ²)	Sostre Protegit (m ²)	B.I. (€)	T.I. (%)	Total €
		Lliure	Protegit					
Sostre Residencial								
PAU1	Plurifamiliar	485	485	2.423	1.038	1.678.585	2,4%	40.286,04
PAU2	Unifamiliar aïllada	530	485	4.438	1.902	3.274.610	2,4%	78.590,64
PAU3	Plurifamiliar	485	485	714	306	494.700	2,4%	11.872,8
PAU4	Unifamiliar aïllada	530	485	3.157	1.353	2.329.415	2,4%	55.905,96
PAU5	Unifamiliar aïllada	530	485	4.440	1.903	3.276.155	2,4%	78.627,72
PAU6	Unifamiliar aïllada	530	485	2.524	1.082	1.862.490	2,4%	44.699,76
PAU7	Unifamiliar aïllada	530	485	5.626	2.411	4.151.115	2,4%	99.626,76
PAU8	Unifamiliar aïllada	530	485	2.398	1.028	1.769.520	2,4%	42.468,48
PAU9	Unifamiliar aïllada	530	485	1.276	547	941.575	2,4%	22.597,8
PAU10	Unifamiliar aïllada	530	485	1.225	525	903.875	2,4%	21.693,00
PAU11	Unifamiliar aïllada	530	485	2.201	943	1.623.885	2,4%	38.973,24
PAU12	Plurifamiliar	485	485	1.961	840	1.358.485	2,4%	32.603,64
PAU13	Unifamiliar aïllada	530	485	478	205	352.765	2,4%	8.466,36
PAU14	Unifamiliar aïllada	530	485	805	345	593.975	2,4%	14.255,40
PAU15	Unifamiliar aïllada	530	485	721	309	531.995	2,4%	12.767,88
PAU18	Unifamiliar aïllada	530	485	1.822	781	1.344.445	2,4%	32.266,68

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Ingressos potencials ICIO sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE

	Tipologia predominant	PEM (€/m ² sostre)		Sostre lliure (m ²)	Sostre Protegit (m ²)	B.I. (€)	T.I. (%)	Total €
		Lliure	Protegit					
Sostre Comercial								
PAU1	comercial	335	---	385	---	128.975	2,4%	3.095,4
PAU2	comercial	335	---	704	---	235.840	2,4%	5.660,16
PAU4	comercial	335	---	501	---	167.835	2,4%	4.028,04
PAU5	comercial	335	---	705	---	236.175	2,4%	5.668,2
PAU7	comercial	335	---	893	---	299.155	2,4%	7.179,72
PAU9	comercial	335	---	203	---	68.005	2,4%	1.632,12
PAU12	comercial	335	---	311	---	104.185	2,4%	2.500,44
PAU15	comercial	335	---	115	---	38.525	2,4%	924,6
PAU18	comercial	335	---	289	---	96.815	2,4%	2.323,56
Sostre Residencial								
Sector 1	Plurifamiliar	485	485	11.389	4.881	7.890.950	2,4%	189.382,8
Sector 2	Unifamiliar aïllada	530	485	32.647	13.992	24.089.030	2,4%	578.136,72
Sector 3	Unifamiliar aïllada	530	485	32.229	13.813	23.780.675	2,4%	570.736,2
Sector 4	Unifamiliar aïllada	530	485	15.185	5.506	10.718.460	2,4%	257.243,04
Sector 5	Unifamiliar aïllada	530	485	12.101	5.187	8.929.225	2,4%	214.301,4
Sector 6	Unifamiliar aïllada	530	485	4.262	1.826	3.144.470	2,4%	75.467,28
Sector 7	Unifamiliar aïllada	530	485	2.244	962	1.655.890	2,4%	39.741,36
Sector 8	Plurifamiliar	485	485	15.402	6.601	10.671.455	2,4%	256.114,92
Sector P-2	Plurifamiliar	485	485	68.957	29.553	47.777.350	2,4%	1.146.656,4
Sector 11	Unifamiliar aïllada	530	485	9.805	4.203	7.235.105	2,4%	173.642,52
Sector 12	Unifamiliar aïllada	530	485	8.398	3.599	6.196.455	2,4%	148.714,92
Sector 13	Plurifamiliar	485	485	2.801	1.200	1.940.485	2,4%	46.571,64
Sector 14	Plurifamiliar	485	485	614	263	425.345	2,4%	10.208,28
Sostre Comercial								
Sector 1	comercial	335	---	1.276	---	427.460	2,4%	10.259,04
Sector 2	comercial	335	---	5.215	---	1.747.025	2,4%	41.928,6
Sector 3	comercial	335	---	7.034	---	2.356.390	2,4%	56.553,36
Sector 4	comercial	335	---	3.443	---	1.153.405	2,4%	27.681,72
Sector 5	comercial	335	---	1.921	---	643.535	2,4%	15.444,84
Sector 6	comercial	335	---	676	---	226.460	2,4%	5.435,04
Sector 7	comercial	335	---	460	---	154.100	2,4%	3.698,4
Sector 8	comercial	335	---	2.214	---	741.690	2,4%	17.800,56
Sector P-2	comercial	335	---	12.946	---	4.336.910	2,4%	104.085,84
Sector 11	comercial	335	---	1.669	---	559.115	2,4%	13.418,76
Sector 12	comercial	335	---	1.354	---	453.590	2,4%	10.886,16
Sector 13	comercial	335	---	445	---	149.075	2,4%	3577,8
Sector 14	comercial	335	---	98	---	32.830	2,4%	787,92
Sector 15	comercial	335	---	16.222	---	5.434.370	2,4%	130.424,88
Sostre industrial								
Sector 10	Industrial	270	---	25.209	---	6.806.430	2,4%	163.354,32
TOTAL €								4.980.969,12

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja.

El POUM i les Taxes i prestació de serveis

A l'hora d'estimar l'ingrés potencial derivat del POUM referent al capítol 3 Taxes i altres ingressos, tenim en compte l'import €/hab. de l'any 2.008 com a ràtio de referència per estimar els potencials ingressos d'aquest capítol derivats de les propostes d'actuació que incorpora el Pla. Aquesta ràtio és l'any 2.008 igual a 212,83 €/hab.⁷

A partir d'aquesta ràtio, i tenint en compte el potencial demogràfic de les propostes d'actuació que incorpora el POUMSJE (població potencial total de 1.053 habitants en actuacions en sòl urbà no consolidat i de 7.471 en sòl urbanitzable delimitat) els ingressos potencials municipals destinats a finançar la prestació de serveis urbans es quantifiquen en 1,81 milions d'euros anuals amb el POUM totalment desenvolupat i consolidat.

Ingressos potencials Taxes i prestació de serveis sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
	2.008		
Despesa Transferències corrents (€ totals)	740.464,76		
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.479		
€/hab.	212,83		
		Habitants	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	212,83	1.053	224.109,99
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	212,83	7.471	1.590.052,93
Total €			1.814.162,92

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

El POUM i les Transferències corrents

La variable més significativa per explicar aquest tipus d'ingrés permanent futur és el nombre de nous habitants que es deriven del POUM en relació amb els residents actuals a Sant Jaume d'Enveja. Al igual que en el cas dels ingressos per IVTM, el potencial de població el calculem tenint en compte només les llars de primera residència, ja que els ingressos per transferències corrents mantenen una correlació alta amb el nombre d'habitants empadronats al municipi.

A partir d'una ràtio de 240,97 €/hab. s'estimen unes transferències corrents anuals derivades de les noves actuacions proposades d'1,03 milions d'euros.

Ingressos potencials Transferències corrents sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
	2.008		
Ingressos transferències corrents (€ totals)	838.351,55		
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.479		
€/hab.	240,97		
		Habitants	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	240,97	527	126.991,19
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	240,97	3.737	900.504,89
Total €			1.027.496,08

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

⁷ Liquidacions pressupostàries any 2.008 i població a Sant Jaume d'Enveja segons IDESCAT.

3.6.2. Impacte econòmic del POUM en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada al Pla es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat i zones verdes (despesa en béns corrents i serveis). Des del punt de vista de despeses funcionals també cal tenir en compte el capítol referent a despesa de personal, el qual també es veurà incrementat com a conseqüència del creixement demogràfic.

El POUM i la Despesa de personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del POUM i del nou Sant Jaume d'Enveja construït s'estima també a partir de la ràtio €/hab referent a l'any 2.008 (232,26 €/hab.). Tal i com mostra la taula, l'impacte del POUM en la despesa de personal s'estima en 1,99 milions d'euros amb aquest plenament executat.

Despesa potencial de personal sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
2.008			
Despesa de personal (€ totals)	808.061,08		
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.479		
€/hab.	232,26		
		Habitants	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	232,26	1.053	244.569,78
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	232,26	7.471	1.735.214,46
Total €			1.979.784,24

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

El POUM i la Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment de les noves propostes d'actuació: despesa corrent en servei de manteniment de parcs urbans, jardins i places, despesa corrent anual en servei d'enllumenat, despesa corrent anual en servei de neteja i manteniment de viari i despesa corrent anual en servei de recollida d'escombraries i residus.

Pel que fa al manteniment de zones verdes, Sant Jaume d'Enveja assumeix una despesa de 0,23 €/m² de verd urbà l'any 2.008 que, aplicada als nous espais lliures previstos pel POUM suposarà una despesa màxima anual igual a 73.480,17 €. Tanmateix, l'increment d'aquesta despesa, al igual que les demés que hem anat esmentant, aflorarà en funció del Pla d'Etapes previst i l'execució temporal de cadascun dels polígons i sectors previstos.

Despesa potencial corrent en servei de parcs urbans, jardins i places sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
2.008			
Despesa manteniment parcs urbans, jardins i places (€ totals)	5.063,95		
Superfície de verd urbà (m ²)	22.457		
€/m ²	0,23		
		M ²	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	0,23	13.918	3.201,14
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	0,23	305.561	70.279,03
Total €			73.480,17

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

La despesa anual del servei de neteja viària a Sant Jaume d'Enveja ha estat l'any 2.008 de 2,5 €/m². Tenint en compte les previsions dels nous sectors i polígons que proposa el POUM, i les reserves en clau viari que incorporen, s'imputa un creixement de la despesa corrent en servei de neteja viària igual a 490.502,50 € amb els nous creixements previstos.

Despesa potencial corrent en servei de neteja viària sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
2.008			
Despesa en neteja viària (€ totals)		50.000	
Superfície espai viari (m ²)		20.000	
€/m ²		2,5	
		M ²	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	2,5	27.174	67.935,00
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	2,5	169.027	422.567,50
Total €			490.502,50

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

Pel que fa a la despesa referent al servei de recollida d'escombreries i residus, la despesa en manteniment de clavegueram i la despesa derivada del servei d'enllumenat s'estima un còmput global de 511.525,24 € amb els nous creixements previstos en el POUM a ple rendiment (veure taula següent).

Despesa corrent en recollida d'escombreries, clavegueram i servei d'enllumenat sòl urbà sectoritzat				
	Despesa 2.008 (€ totals)	€/hab.	Habitants	€
Servei de recollida d'escombreries i residus	140.000	40,24		42.372,72
Manteniment de clavegueram	19.264	5,54		5.833,62
Servei d'enllumenat	49.505	14,23		14.984,19
Total €			1.053	63.190,53

Despesa corrent en recollida d'escombreries, clavegueram i servei d'enllumenat sòl urbà sectoritzat				
	Despesa 2.008 (€ totals)	€/hab.	Habitants	€
Servei de recollida d'escombreries i residus	140.000	40,24		300.633,04
Manteniment de clavegueram	19.264	5,54		41.389,34
Servei d'enllumenat	49.505	14,23		106.312,33
Total €			7.471	448.334,71

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja

El POUM i la despesa en Transferències corrents

Les transferències corrents mantenen una correlació alta amb el creixement demogràfic d'un municipi. Així doncs, la variable més significativa per explicar aquest tipus de despesa permanent futura és el nombre de nous habitants que es deriven del POUM en relació amb els residents actuals a Sant Jaume d'Enveja.

A partir d'una ràtio de 102,90 €/hab. l'any 2.008 i tenint en compte un cop més el supòsit referent a les primeres residències (50% del total d'habitatges previstos per el POUMSJE) s'estima una despesa en transferències corrents anual amb el nou Sant Jaume d'Enveja construït de 438.765,60 €.

Despesa potencial Transferències corrents sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
		2.008	
Despesa Transferències corrents (€ totals)	357.989,56		
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.479		
€/hab.	102,90	-	-
		Habitants	€
Polígons d' Actuació Urbanística (PAU en sòl urbà)	102,90	527	54.228,30
Plans Parciais Urbanístics (PPU en sòl urbanitzable)	102,90	3.737	384.537,30
Total €			438.765,60

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

3.6.3. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital

L'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del POUM es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals i de les transferències de capital rebudes (els ingressos de capital referents als actius financers no han estat objecte d'anàlisi tenint en compte el seu valor residual).

El POUM i l'Alienació d'inversions

L'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja, en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta de les diferents propostes d'actuació, veurà incrementat el seu patrimoni municipal a través d'uns potencials ingressos de capital. Els possibles destins inversors conseqüència de l'alienació d'aquest patrimoni quedaran vinculats a allò que permeti el marc legal referent al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

Resulta cabdal que l'aprovació definitiva del POUMSJE vingui acompanyada de la constitució formal del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge com a eina de gestió i instrument urbanístic municipal que permeti gestionar de manera òptima els aprofitaments urbanístics que es derivin de l'execució del Pla.

En aquest sentit, i en funció de les necessitats i estratègies municipals, la clau urbanística dels aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic de les seves alienacions permetrà destinar el fruit d'aquesta alienació de patrimoni a unes finalitats concretes (construcció d'habitatge protegit, millora de la qualitat de vida dels ciutadans i altres finalitats que determina l'article 153 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

Tenint en compte la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció del 10% d'aprofitament urbanístic, caldrà incorporar en cada cas específic a nivell de sector i de polígon, i en cada moment temporal (en fase de gestió urbanística) la qualitat d'aquest 10% tenint en compte les necessitats i prioritats municipals del moment i vehicular, en la mesura del possible, aquests ingressos de capital cap a les inversions municipals que se'n derivin del POUM i/o altres que en sorgeixin.

El POUM i les Transferències de capital

Els ingressos derivats de les transferències de capital els estimem a partir del nombre de nous habitants potencials de primera residència que es deriven del POUM en relació amb els residents actuals a Sant Jaume d'Enveja.

A partir d'una ràtio de 55,18 €/hab. l'any 2.008, s'estimen unes transferències corrents anuals amb el nou Sant Jaume d'Enveja construït de 235.287,52 €.

Ingressos potencial Transferències de capital sòl urbà sectoritzat i nous creixements del POUMSJE			
	2.008		
Ingressos transferències de capital (€ totals)	192.000		
Habitants Sant Jaume d'Enveja	3.479		
€/hab.	55,18	-	-
		Habitants	€
Actuacions en sòl urbà no consolidat	55,18	527	29.079,86
Actuacions en sòl urbanitzable delimitat	55,18	3.737	206.207,66
Total €			235.287,52

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja i IDESCAT

3.6.4. Impacte econòmic del POUM en la despesa de capital

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament del POUM, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració local en el procés d'execució urbanística del Pla.

El POUM i les inversions reals

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007 ha reduït en gran mesura les inversions municipals vinculades al procés d'execució urbanística. Tal i com ja hem esmentat anteriorment, l'article 8 apartat 2 modifica l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme i estableix que l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

Malgrat tot, el POUM estableix tot un seguit d'actuacions urbanístiques de caire municipal que sí han d'ésser assumides per l'ens municipal i, conseqüentment, han d'incorporar-se en l'anàlisi de sostenibilitat econòmica de la Hisenda Municipal. En concret el POUMSJE estima una inversió total municipal de 2,77 milions d'euros (veure taula). D'aquesta xifra, 982.572,09 € es preveuen pel primer sexenni, mentre que la resta, 1,79 milions d'euros, es preveuen per al segon sexenni.

Inversions municipals previstes en el POUM de Sant Jaume d'Enveja

	Obra d'urbanització o servei	Total Ajuntament (€)	Sexenni	
			I	II
VIALITAT				
V1	Millora de l'enllumenat públic a Els Muntells	24.593,90	24.593,90	-
V2	Urbanització vials a Els Muntells	70.671,95	70.671,95	-
V3	Urbanització vials a Balada	7.121,52	7.121,52	-
V4	Arranjament de vialitat	100.000	100.000	-
V7	Arranjament de vialitat	200.000	-	200.000
EQUIPAMENTS				
E1	Construcció biblioteca municipal	90.481,25	90.481,25	-
E2	Distribució de l'interior del teatre	419.703,47	419.703,47	-
E4	Nou equipament esportiu	1.200.000	-	1.200.000
E5	Dos nous equipaments a determinar	120.000	-	120.000
ESPAIS LLIURES				
EL1	Arranjament de petits espais lliures urbans	195.000	195.000	-
EL2	Arranjament de grans espais lliures urbans	75.000	75.000	-
EL3	Arranjament de petits espais lliures urbans	195.000	-	195.000
EL4	Arranjament de grans espais lliures urbans	75.000	-	75.000
TOTAL		2.772.572,09	982.572,09	1.790.000

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

El POUM i les transferències de capital

La despesa derivada de les transferències de capital l'estimaríem a partir de la ràtio €/hab. corresponent. Tot i així, i tal i com hem vist en el capítol referent a la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja, no s'ha acudit mai a aquesta despesa en el trienni objecte d'estudi (2.006 - 2.008). Així doncs, s'opta per imputar aquest mateix comportament al llarg del període de vigència del POUM i el Pla d'Etapes.

3.6.5. Balanç econòmic municipal del POUM de Sant Jaume d'Enveja

Tal i com mostra la taula resum, les propostes d'actuació que incorpora el POUMSJE generen un superàvit públic creixent al llarg de tot el període de vigència del Pla assolint una xifra màxima d'1,18 milions d'euros dins de l'horitzó temporal màxim establert en el present document (18 anys). En aquest sentit es garanteix la sostenibilitat econòmica de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja amb la nova ciutat construïda derivada de l'execució del POUM a ple rendiment.

Entre d'altres, podem destacar els següents punts:

- Pel que fa als ingressos corrents, assoleixen un màxim de 3,84 milions d'euros estimats per a l'últim any de la previsió. Tenint en compte que la xifra del 2.008 és igual a 2,60 milions, aquest nou valor representa un increment del 148%. Mentre que pel que fa la despesa corrent s'estima un màxim anual de 2,90 milions d'euros estimats també per a l'últim any de la previsió. Aquesta xifra és molt propera a la observada l'any 2.008 (2,91 milions d'euros) i suposa per tant doblar la despesa corrent al llarg del període de desenvolupament del POUMSJE.
- Aquestes xifres afloren un estalvi brut corrent positiu al llarg de tots els anys que ajuda a recuperar i consolidar el comportament de l'estalvi municipal. En aquest sentit, els nous creixements urbanístics que incorpora el POUM no generen desequilibris econòmics corrents municipals sinó que milloren l'actual situació econòmica i financera de la Hisenda Municipal de Sant Jaume d'Enveja mitjançant uns ingressos ordinaris potencials més alts que les corresponents despeses de funcionament.
- Amb aquest comportament, la capacitat d'autofinançament municipal derivada de la transformació urbanística de les actuacions proposades es veurà incrementada en aquest estalvi brut corrent assenyalat.
- Pel que fa a la capacitat de finançament derivada de les actuacions que incorpora el POUM, es genera un lleuger dèficit durant els primers dos anys de vigència del Pla. Aquest dèficit és resultat de concentrar part dels compromisos inversors municipals en el primer sexenni. Aquesta situació requereix la necessitat de buscar una estratègia que permeti tirar endavant les actuacions urbanístiques corresponents al primer sexenni i que no comprometi excessivament la capacitat futura d'inversió i de nou endeutament.
- La capacitat d'autofinançament es veurà incrementada pels aprofitaments urbanístics que l'Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja rebrà en cadascun dels sectors i polígons proposats en el POUM. Aquest potencial ingrés de capital no figura en la taula resum adjunta degut a la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció del 10% (Habitatge renda lliure, habitatge protegit, comercial, etc.) ja que desvirtuarien els resultats finals i la línia general del document.
- Els resultats econòmics i financers del present informe de sostenibilitat es veuen determinats per la magnitud del sector en sòl urbanitzable P-2 que, amb un potencial de 912 habitatges i 2.462 habitants condiona els diferents escenaris d'ingrés i despesa estimats. Tot i així, el llarg pla d'etapes previst per aquest sector fa que aquest no es contempli en la seva totalitat dins de la previsió total de 18 anys.

Compte financer derivat de l'execució prevista del POUM de Sant Jaume d'Enveja

€	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Impostos directes																		
Sobre el capital	0	4.671	95.830	221.618	340.462	458.573	514.504	546.497	621.684	717.594	804.373	884.719	974.181	1.071.762	1.168.939	1.265.450	1.325.059	1.357.909
Impost béns immobles urbana	0	4.671	95.830	220.200	337.154	453.374	507.414	537.516	610.813	704.831	788.808	867.485	955.710	1.052.074	1.148.034	1.243.329	1.301.721	1.333.354
Impost vehicles de tracció mecànica	0	4.671	95.235	203.860	300.683	397.506	433.723	449.739	518.839	603.150	674.621	742.088	819.581	900.417	981.253	1.062.089	1.106.022	1.137.655
Sobre activitats econòmiques	0	0	594	16.340	36.471	55.868	73.691	87.777	91.974	101.682	114.187	125.377	136.129	151.657	166.782	181.241	195.699	195.699
Impost activitats econòmiques	0	0	0	1.418	3.309	5.199	7.090	8.981	10.871	12.762	15.565	17.255	18.471	19.688	20.904	22.121	23.338	24.554
Impost indirectes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impost construccions, instal. i obres	0	37.844	445.303	407.459	375.550	375.550	49.232	49.232	341.645	319.952	270.721	270.721	321.829	321.829	321.829	321.829	321.829	125.074
Taxes i altres ingressos	0	37.844	445.303	407.459	375.550	375.550	49.232	49.232	341.645	319.952	270.721	270.721	321.829	321.829	321.829	321.829	321.829	125.074
Taxes i preus públics	0	0	4.286	117.797	262.927	402.766	531.256	632.809	663.064	733.049	823.202	903.874	981.385	1.093.335	1.202.371	1.306.608	1.410.845	1.505.439
Transferències corrents	0	0	4.286	117.797	262.927	402.766	531.256	632.809	663.064	733.049	823.202	903.874	981.385	1.093.335	1.202.371	1.306.608	1.410.845	1.505.439
Transferències corrents	0	0	2.426	66.686	148.845	228.009	300.749	358.239	375.366	414.986	466.022	511.691	555.571	618.947	680.673	739.683	798.692	852.243
Ingrés corrent	0	42.515	547.845	813.559	1.127.785	1.464.899	1.395.740	1.586.777	2.001.760	2.185.581	2.364.318	2.571.005	2.832.966	3.105.873	3.373.811	3.633.569	3.659.671	3.840.665
Despesa de personal	0	0	4.677	128.551	286.931	439.536	579.756	690.580	723.597	799.972	898.355	986.392	1.070.979	1.193.150	1.312.139	1.425.893	1.539.646	1.642.876
Despesa corrent en béns i serveis	0	1.813	44.288	116.985	190.316	262.868	304.127	330.641	372.484	431.173	488.101	541.857	603.823	675.187	745.821	815.488	863.739	903.027
Transferències corrents	0	0	1.036	28.476	63.561	97.366	128.427	152.977	160.291	177.209	199.003	218.505	237.242	264.305	290.664	315.862	341.061	363.928
Despesa corrent	0	1.813	50.001	274.012	540.807	799.770	1.012.310	1.174.198	1.256.372	1.408.354	1.585.459	1.746.753	1.912.045	2.132.643	2.348.625	2.557.243	2.744.445	2.909.831
Estalvi brut corrent	0	40.702	497.844	539.546	586.978	665.129	383.431	412.579	745.389	777.227	778.859	824.252	920.921	973.231	1.025.187	1.076.326	915.225	930.834
Ingrés Transferències de capital	0	0	556	15.270	34.084	52.212	68.869	82.034	85.956	95.028	106.715	117.173	127.221	141.733	155.868	169.381	182.893	182.893
Autofinançament	0	40.702	498.400	554.817	621.062	717.342	452.299	494.613	831.344	872.255	885.574	941.425	1.048.142	1.114.964	1.181.055	1.245.707	1.098.119	1.113.727
Despeses de capital no financeres	163.762	163.762	163.762	163.762	163.762	163.762	298.333	298.333	298.333	298.333	298.333	298.333	0	0	0	0	0	0
Capacitat / necessitat finançament	-163.762	-123.060	334.637	391.055	457.300	553.580	153.966	196.280	533.011	573.922	587.240	643.091	1.048.142	1.114.964	1.181.055	1.245.707	1.098.119	1.113.727
Dèficit o superàvit públic	-163.762	-123.060	334.637	391.055	457.300	553.580	153.966	196.280	533.011	573.922	587.240	643.091	1.048.142	1.114.964	1.181.055	1.245.707	1.098.119	1.113.727

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor