



| | |
|----|---------------------------------|
| EF | AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA |
|----|---------------------------------|

MARÇ 2013



| ÍNDEX | | PÀGINA |
|-------|---|--------|
| 1 | Anàlisi de les finances municipals actuals | 3 |
| 1.1. | Els ingressos | 3 |
| 1.2 | Les despeses | 4 |
| 2 | Avaluació del impacte del POUM en les finances municipals | 6 |
| 3 | Sostenibilitat econòmica del POUM | |
| 4 | Càlcul de viabilitat econòmica dels sectors | |



1. Anàlisi de les finances municipals dels darrers anys

L'anàlisi de l'estat financer del municipi dels darrers anys indica si hi ha o no un equilibri pressupostari al llarg d'aquests exercicis, com s'han suportat les darreres inversions realitzades, quin és el nivell actual d'endeutament, etc.

L'estudi de la capacitat financera d'un Ajuntament és el punt de partida que permet dissenyar les noves actuacions. En aquest apartat caldrà posar especial èmfasi en les possibilitats de majors ingressos a fi d'assegurar la suficiència econòmica de les inversions públiques que puguin ésser programades.

1.1 Els ingressos

Font: Pressupostos municipals des de l'any 2000 fins l'any 2006

Notes:

- Imports en euros.
- Columna previsió: previsions inicials més modificacions aprovades durant l'exercici.
- Columna liquidació: En quant als ingressos, fa referència als drets reconeguts nets. En quant a les despeses, fa referència a les obligacions reconegudes netes.

| | EXERCICI 2000 | | EXERCICI 2001 | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | INICIALS | DEFINITIUS | INICIALS | DEFINITIUS |
| INGRESSOS | | | | |
| CAPITOL I | 2.330.123,93 € | 2.335.435,00 € | 2.644.601,41 € | 2.833.204,25 € |
| CAPITOL II | 228.384,60 € | 130.841,00 € | 229.586,62 € | 284.001,46 € |
| CAPITOL III | 910.431,17 € | 909.607,25 € | 1.042.600,32 € | 908.267,50 € |
| CAPITOL IV | 1.091.112,23 € | 1.097.876,92 € | 1.122.764,85 € | 1.156.436,17 € |
| CAPITOL V | 112.148,86 € | 113.026,34 € | 27.526,35 € | 26.501,82 € |
| CAPITOL VI | 750.702,10 € | 1.288.669,87 € | 1.582.242,50 € | 1.613.717,50 € |
| CAPITOL VII | 987.174,40 € | 853.623,20 € | 1.093.848,04 € | 1.074.415,98 € |
| CAPITOL VIII | 580.291,50 € | - € | 1.584.032,74 € | - € |
| CAPITOL IX | 864.233,15 € | 864.233,15 € | 645.583,16 € | - € |
| TOTAL | 7.854.601,94 € | 7.593.312,73 € | 9.972.785,99 € | 7.896.544,68 € |



| INGRESSOS | EXERCICI 2002 | | EXERCICI 2003 | |
|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | INICIALS | DEFINITIUS | INICIALS | DEFINITIUS |
| CAPITOL I | 2.751.433,42 € | 2.751.433,42 € | 2.824.052,00 € | 2.824.052,00 € |
| CAPITOL II | 661.113,31 € | 661.113,31 € | 545.300,00 € | 545.300,00 € |
| CAPITOL III | 1.112.004,59 € | 1.112.004,59 € | 1.279.524,00 € | 1.294.653,73 € |
| CAPITOL IV | 1.109.786,88 € | 1.210.749,83 € | 1.472.248,00 € | 1.527.736,75 € |
| CAPITOL V | 241.967,47 € | 398.550,94 € | 313.900,00 € | 493.900,00 € |
| CAPITOL VI | 751.265,13 € | 961.619,37 € | 240.006,00 € | 1.051.063,28 € |
| CAPITOL VII | 997.686,11 € | 403.517,12 € | 3.006,00 € | 27.046,48 € |
| CAPITOL VIII | 0,0 € | 1.892.145,3 € | 0,00 € | 381.747,75 € |
| CAPITOL IX | 2.175.663,81 € | 2.492.051,28 € | 599.400,00 € | 1.467.376,10 € |
| TOTAL | 9.800.920,72 € | 11.883.185,18 € | 7.277.436,00 € | 9.612.876,09 € |

| INGRESSOS | EXERCICI 2004 | | EXERCICI 2005 | |
|--------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | INICIALS | DEFINITIUS | INICIALS | DEFINITIUS |
| CAPITOL I | 3.038.920,79 € | 3.038.920,79 € | 3.173.332,00 € | 3.132.092,05 € |
| CAPITOL II | 545.300,00 € | 545.300,00 € | 550.000,00 € | 745.897,96 € |
| CAPITOL III | 1.344.024,00 € | 1.350.044,00 € | 1.649.037,40 € | 1.801.953,34 € |
| CAPITOL IV | 1.829.212,00 € | 1.877.562,28 € | 1.963.086,16 € | 1.732.852,21 € |
| CAPITOL V | 333.920,00 € | 345.320,00 € | 394.126,00 € | 380.683,93 € |
| CAPITOL VI | 621.006,00 € | 621.006,00 € | 720.000,00 € | 639.643,52 € |
| CAPITOL VII | 960.008,00 € | 660.008,00 € | 450.001,00 € | 150.000,00 € |
| CAPITOL VIII | 0,0 € | 69.360,83 € | 2.037.159,55 € | 990.027,30 € |
| CAPITOL IX | 661.200,01 € | 1.704.587,14 € | 815.000,00 € | 815.000,00 € |
| TOTAL | 9.333.590,79 € | 10.212.109,04 € | 11.751.742,11 € | 10.388.150,31 € |

| INGRESSOS | EXERCICI 2006 | | EXERCICI 2007 | |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | INICIALS | DEFINITIUS | INICIALS | DEFINITIUS |
| CAPITOL I | 3.512.000,00 € | 3.241.150,46 € | 3.437.000,00 € | 3.418.650,20 € |
| CAPITOL II | 590.000,00 € | 576.883,67 € | 560.000,00 € | 398.982,32 € |
| CAPITOL III | 1.832.428,50 € | 2.149.092,12 € | 2.095.496,40 € | 2.477.504,29 € |
| CAPITOL IV | 2.068.997,99 € | 2.133.672,41 € | 2.199.799,40 € | 2.403.282,55 € |
| CAPITOL V | 325.845,00 € | 1.401.698,97 € | 2.448.734,00 € | 2.447.088,11 € |
| CAPITOL VI | 620.000,00 € | 620.000,00 € | - € | - € |
| CAPITOL VII | 301.000,00 € | 12.000,00 € | 561.081,00 € | 191.930,32 € |
| CAPITOL VIII | 1.949.542,31 € | - € | 878.652,62 € | - € |
| CAPITOL IX | 840.000,00 € | 840.000,00 € | 1.065.802,00 € | 1.065.801,68 € |
| TOTAL | 12.039.813,80 € | 10.974.497,63 € | 13.246.565,42 € | 12.403.239,47 € |



1.2 Les despeses

Font: Pressupostos municipals des de l'any 2000 fins l'any 2006

Notes:

- Imports en euros.
- Columna previsió: previsions inicials més modificacions aprovades durant l'exercici.
- Columna liquidació: En quant als ingressos, fa referència als drets reconeguts nets. En quant a les despeses, fa referència a les obligacions reconegudes netes.

| DESPESES | EXERCICI 2000 | | EXERCICI 2001 | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | INICIALS | DEFINITIVES | INICIALS | DEFINITIVES |
| CAPITOL I | 2.544.605,03 € | 2.517.632,17 € | 2.522.184,92 € | 2.513.872,06 € |
| CAPITOL II | 1.301.064,03 € | 1.295.195,88 € | 1.594.789,87 € | 1.464.286,68 € |
| CAPITOL III | 183.227,50 € | 182.421,65 € | 243.890,71 € | 225.153,43 € |
| CAPITOL IV | 328.945,87 € | 313.153,98 € | 387.533,38 € | 369.524,14 € |
| CAPITOL V | 112.148,86 € | 113.026,34 € | 27.526,35 € | 26.501,82 € |
| CAPITOL VI | 1.908.536,76 € | 949.775,94 € | 3.609.384,50 € | 1.137.180,42 € |
| CAPITOL VII | 975.404,91 € | 375.079,05 € | 977.929,79 € | 968.934,17 € |
| CAPITOL VIII | 30.050,61 € | 30.050,61 € | - € | - € |
| CAPITOL IX | 582.767,23 € | 582.767,02 € | 637.072,83 € | 626.905,83 € |
| TOTAL | 7.854.601,94 € | 6.246.076,30 € | 9.972.786,00 € | 7.305.856,73 € |

| DESPESES | EXERCICI 2002 | | EXERCICI 2003 | |
|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | INICIALS | DEFINITIVES | INICIALS | DEFINITIVES |
| CAPITOL I | 2.681.696,13 € | 2.831.665,45 € | 2.883.552,00 € | 3.372.894,72 € |
| CAPITOL II | 1.640.101,39 € | 1.595.577,30 € | 1.739.906,00 € | 1.777.983,01 € |
| CAPITOL III | 236.197,76 € | 155.772,53 € | 211.200,00 € | 167.597,22 € |
| CAPITOL IV | 409.181,03 € | 578.196,21 € | 532.600,00 € | 670.522,35 € |
| CAPITOL V | | | | |
| CAPITOL VI | 3.487.306,61 € | 4.591.990,25 € | 1.168.378,00 € | 1.743.381,04 € |
| CAPITOL VII | 875.476,30 € | 1.595.510,70 € | 142.400,00 € | 118.400,00 € |
| CAPITOL VIII | | | 0,00 € | 576.359,00 € |
| CAPITOL IX | 570.961,50 € | 534.472,74 € | 599.400,00 € | 657.000,00 € |
| TOTAL | 9.800.920,72 € | 11.883.185,18 € | 7.277.436,00 € | 9.084.137,33 € |



| DESPESES | EXERCICI 2004 | | EXERCICI 2005 | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | INICIALS | DEFINITIVES | INICIALS | DEFINITIVES |
| CAPITOL I | 3.500.969,01 € | 3.587.763,76 € | 3.824.847,02 € | 3.759.545,36 € |
| CAPITOL II | 1.968.335,72 € | 2.076.008,32 € | 2.145.379,49 € | 2.103.366,70 € |
| CAPITOL III | 180.000,00 € | 142.039,38 € | 197.462,46 € | 160.201,95 € |
| CAPITOL IV | 661.516,06 € | 659.116,06 € | 614.012,35 € | 598.627,44 € |
| CAPÍTOL V | | | | |
| CAPITOL VI | 2.245.168,00 € | 2.619.461,81 € | 4.040.321,51 € | 2.035.742,66 € |
| CAPITOL VII | 112.601,00 € | 238.986,25 € | 157.711,63 € | 155.442,19 € |
| CAPITOL VIII | 1,00 € | 1,00 € | 1,00 € | |
| CAPITOL IX | 665.000,00 € | 665.000,00 € | 764.537,54 € | 764.537,54 € |
| TOTAL | 9.333.590,79 € | 9.988.376,58 € | 11.744.273,00 € | 9.577.463,84 € |

| DESPESES | EXERCICI 2006 | | EXERCICI 2007 | |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | INICIALS | DEFINITIVES | INICIALS | DEFINITIVES |
| CAPITOL I | 4.060.937,99 € | 4.060.843,39 € | 4.950.663,60 € | 4.891.019,26 € |
| CAPITOL II | 2.287.734,65 € | 2.234.573,31 € | 3.112.155,16 € | 3.024.629,06 € |
| CAPITOL III | 180.000,00 € | 179.464,62 € | 360.928,00 € | 351.239,15 € |
| CAPITOL IV | 667.254,35 € | 640.602,68 € | 763.636,00 € | 747.440,43 € |
| CAPÍTOL V | | | | |
| CAPITOL VI | 3.665.690,68 € | 2.514.913,30 € | 2.193.860,49 € | 1.671.380,32 € |
| CAPITOL VII | 174.741,00 € | 174.741,00 € | 631.192,17 € | 628.423,17 € |
| CAPITOL VIII | 5,00 € | | | |
| CAPITOL IX | 1.002.022,63 € | 994.418,98 € | 893.328,00 € | 869.445,27 € |
| TOTAL | 12.038.386,30 € | 10.799.557,28 € | 12.905.763,42 € | 12.183.576,66 € |

2. Avaluació del impacte del POUM en les finances municipals

Per a portar a terme un nou programa d'inversions cal unes aportacions superiors als pressupostos d'ingressos durant els propers anys, per bé que els ingressos corrents no s'espera que siguin suficients per a poder-lo executar.

Hi ha diferents fonts possibles de captació de majors ingressos, la conjunció de les quals definirà el pla financer més adient per a realitzar el programa d'inversions públiques que escaigui.

2.1 Majors ingressos:

ingressos directes, procedents del capítol d'estalvis del pressupost corrent.

Aquests ingressos es produiran per un augment dels ingressos recaptats per l'Ajuntament, degut a una millora en alguns dels padrons o bé degut a l'augment d'alguns o de tots els



impostos; -un augment en les taxes o en els preus públics no podrà ser mai utilitzat com a major ingrés, donat que aquests tributs locals s'han d'autofinançar: els ingressos han d'ésser utilitzats per a cobrir els serveis que es donen-; també es poden produir majors ingressos en el pressupost quan es liquidin contribucions especials; aquestes liquidacions només es podran realitzar en determinades circumstàncies.

Tot i la possibilitat d'augmentar els ingressos corrents per damunt de les despeses previstes per tal de produir un estalvi i poder-lo destinar a les inversions, aquests augments impositius estan limitats legalment. Els tipus d'imposició estan relacionats amb la dimensió dels municipis, així l'IBI, l'IAE, l'impost sobre construccions i l'impost sobre vehicles de tracció mecànica podran ésser augmentats si no han assolit el seu sostre.

La possibilitat de liquidar contribucions especials per a poder finançar algunes de les obres del programa d'inversions es pot contemplar en alguna de les actuacions.

ingressos directes a partir de vendes patrimonials i o de les compensacions.

En principi el municipi no s'hauria de dependre dels seus béns patrimonials. Si es realitza alguna d'aquestes vendes, els ingressos que se'n obtinguin han de ser utilitzats "forçosament" per a restablir l'equilibri patrimonial.

Un subtipus de captació d'ingressos a partir de l'alienació de béns patrimonials seria els ingressos obtinguts per concessió administrativa. La concessió administrativa es produeix quan es cedeix l'ús d'un bé patrimonial per un determinat temps, però també per la cessió de la gestió d'un servei; un tipus de concessió pot incloure l'altra. En totes dues situacions, les entitats concessionàries estan obligades a pagar un cànon. En el cas de la gestió d'un servei el cànon també té en compte el profit que l'entitat privada en traurà.

Els canons per les concessions administratives s'hauran de liquidar anualment, si bé hi cap la possibilitat d'una liquidació global i per a tot el temps de durada de la concessió a priori.

ingressos per subvencions.

Actualment són moltes les subvencions que els municipis poden obtenir a fi i efecte de finançar llurs programes d'inversions. Més encara, donada la minsa disponibilitat financera dels petits municipis s'han arbitrat al llarg d'aquests anys tot un seguit de programes de suport econòmics per tal de permetre que els municipis petits poguessin portar a terme tot un seguit de millores bàsiques -que són competència dels ajuntaments- que d'altra manera seria impossible de poder realitzar.

Així, existeix tot un seguit de programes de cooperació amb la Diputació Provincial, amb les Administracions Autonòmiques, etc. També la Unió Europea mitjançant els Fons de Cooperació ha iniciat diverses línees de subvencions destinades als petits municipis.

De la mateixa manera que la Unió Europea ha establert una línea de subvencions per als municipis, també la resta de les Administracions destinen part de les seves aportacions als



municipis per actuacions concretes. Així doncs una part important del programa d'inversions podrà ésser finançada mitjançant subvencions.

Cal tenir present que les subvencions que atorguen les diferents administracions arriben a un màxim del 50% de l'actuació prevista, el que és igual a dir que la resta de finançament ha d'ésser forçosament aportada pel municipi corresponent.

Una altra de les consideracions que cal fer avinent és que les subvencions no es fan efectives fins que s'ha materialitzat l'obra, és a dir que les diferents administracions col·laboradores entreguen l'import de la subvenció una vegada ha estat presentada la certificació corresponent.

ingressos procedents de la concertació de nous crèdits.

Una de les formes de captació d'ingressos per a finançar els programes d'inversions es mitjançant la concertació de crèdits, fonamentalment a llarg termini. Aquesta captació d'ingressos, però presenta d'entrada una limitació legal. La Llei d'Hisendes Locals només permet als Ajuntaments endeutar-se fins un nivell determinat com a mesura de garantir que l'amortització i el pagament dels interessos d'aquests crèdits sigui possible. El llistó se situa en un 25% dels ingressos pressupostaris. Així doncs, al moment de la concertació d'un nou crèdit cal tenir present que els interessos i les amortitzacions que se'n derivin més els dels crèdits subscrits amb anterioritat i encara vius no podran superar mai aquest nivell.

Hi ha dues consideracions a fer:

a) al moment de comptabilitzar el nivell d'endeutament d'un Ajuntament cal comptabilitzar alhora els avals que aquest Ajuntament hagi pogut signar en favor d'altri -empreses i/o entitats-; l'import dels crèdits avalats farà augmentar el nivell d'endeutament.

b) El llistó del 25% podrà ésser superat en ocasions excepcionals i amb el vist i plau de l'autoritat competent. Només davant d'una situació de catàstrofe, o al davant d'una gran actuació necessària per a una població, els Ajuntaments podran endeutar-se més enllà del 25%.

Abans de la concertació de nous crèdits és necessari analitzar acuradament el quadre d'amortitzacions pendents, a fi i efecte de, conegut l'import a sol·licitar, realitzar els futurs quadres d'amortitzacions que es generaran. Per tal de conèixer el nivell d'endeutament que s'aconseguirà un vegada concertats els nous crèdits, cal preveure quin serà l'estat dels respectius pressupostos d'ingressos, altrament no seria possible conèixer l'endeutament exacte dels propers anys.

Per bé que, l'evolució dels tipus d'interès a llarg termini és un paràmetre desconegut, tot i que la situació actual mostra una tendència a uns tipus d'interès estables o lleugerament a la baixa, cal conèixer puntualment tots els canvis que s'operin en aquest àmbit a fi i efecte de poder actuar ràpidament: una baixada dels tipus d'interès a llarg termini, comportaria una



revisió dels crèdits subscrits, fet que feria disminuir els imports totals dels interessos a pagar, i per tant el nivell global d'endeutament.

Contràriament una pujada dels tipus d'interès feria augmentar els imports subscrits (sempre que els crèdits no estiguessin a interès fix), afectant el quadre d'amortitzacions pendents. En aquest segon cas el nivell d'endeutament es veuria afectat negativament.

També, abans de la concertació definitiva de nous crèdits es fa del tot necessari una planificació ajustada de l'execució de les inversions, per tal que no es produeixin desfasaments entre la concessió dels crèdits i llur utilització.

2.2 Programa d'inversions

El programa d'inversions públiques associat al POUM es realitzarà al llarg dels propers 12 anys. Com que totes les intervencions proposades es financen amb recursos privats, el marc econòmic global on s'ha de desenvolupar aquest POUM és en conjunt un marc equilibrat. El més important és garantir que les noves obligacions que anirà adquirint el municipi envers els nous ciutadans no s'avancin temporalment a les contribucions d'aquests nous ciutadans.

Una bona periodificació de les actuacions ha de permetre un desplegament esglaonat del POUM que possibiliti a l'ensem el manteniment de l'equilibri pressupostari i nivell d'endeutament moderat.

Cal dissenyar una bona periodificació del programa d'inversions. És cert, però que, malgrat una periodificació acurada, alguna de les actuacions previstes es pot accelerar i provocar un desequilibri financer inicialment no previst. Aquesta situació podria ésser compensada justament per un efecte contrari, és a dir, que alguna de les actuacions sofrissin algun retard. En el supòsit que internament aquest anivellament no es pogués restablir, caldria provocar-lo des de fora. Així doncs, donat que es tracta d'un programa d'inversions viu, caldrà fer-ne un seguiment constant i corregir a cada moment els possibles desequilibris financers que es produïssin.

Les obres en els nous sistemes públics previstes en el POUM de VdD consisteixen bàsicament en el desenvolupament dels:

- sectors del sòl urbanitzable: es desenvolupen per compensació bàsica i no està prevista cap expropiació
- sectors del sòl urbà : es desenvolupen per compensació bàsica i no està prevista cap expropiació

Altre cosa són les inversions indirectes produïdes pel propi desenvolupament urbanístic en àmbits de la població no directament implicats en processos urbanístics i que per aquesta situació les corresponents obres no poden ser sufragades per les inversions privades.

Altre cosa són les inversions que es puguin programar en el futur en els dos sectors de planejament previstos en el sòl no urbanitzable (PECO i PEVA) que per la seva naturalesa



d'ordenació més que no pas d'aprofitament és possible que no puguin ser finançats exclusivament per la iniciativa privada.

Conclusions

L'esforç inversor que preveu aquest POUM és d'entrada fàcilment assolible per la Hisenda Municipal, tal com evidencia l'informe sobre les finances municipals descrit. Si a més es considera el termini de 12 anys de desenvolupament del pla amb la capacitat inversora de l'ajuntament, a la qual s'haurà d'afegir el producte dels aprofitaments mitjans generats pel mateix desenvolupament del pla, es comprova la factibilitat de les propostes del pla.

MARÇ 2013



3. Sostenibilitat econòmica del POUM

L'article 59 del TRLU 1/2010 estableix l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, avui Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo. Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II. Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.



D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, que no és el cas que ens ocupa ja que les actuacions en el conjunt de les actuacions establertes en el POUM de Vilassar de Dalt comportaran un creixement mesurat respecte l'actual municipi, no plantejant-se en cas una transformació radical del model actual, sinó més aviat una reorientació que ve recollida en els objectius principals del POUM detallats a la memòria del mateix.

I en referir-nos al nivell acotat de les actuacions que es proposen en aquest POUM, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta d'un nombre de nous habitatges limitat respecte el conjunt del municipi.
- En segon lloc i pel que fa les despeses de manteniment de l'espai públic (no cal considerar la despesa de l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen) la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i els espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de l'IBI i altres ingressos que generaran els nous assentaments residencials.

En aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avalua el següent:

3.1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El POUM, pels seus propis objectius, comporta la delimitació de diferents sectors i polígons de desenvolupament residencial amb la finalitat principal de generar habitatge assequible, ja que dels 650 habitatges nous que es proposen, quasi el 34% seran destinats a habitatges protegits, modulant així l'oferta residencial existent a l'inici dels treballs del POUM on l'única oferta residencial era el d'habitatge lliure i en la seva major part destinat a habitatge unifamiliar. No obstant l'anterior, i essent els usos a desenvolupar principalment de tipus



residencial, s'estableix en els principals sectors d'habitatge plurifamiliar del sòl urbanitzable, un sostre complementari significatiu, pel que fa a l'activitat, que en la major part dels casos està per sobre del 8% del total de l'edificabilitat, i vinculada a terciari en alçada (hotel, oficines i serveis personals) i al comerç de proximitat del barri, el que representa uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya i que garanteix un significatiu nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta en conjunt d'una actuació urbanística de transformació amb uns coeficients d'edificabilitat i densitat, en els principals sectors residencials, que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3.2. Ponderació de l'impacta de les actuacions previstes

La ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris, es realitza avaluant, en aquest cas, l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que en termes de IBI pot reportar per l'Administració local l'actuació que s'executarà.

Respecte les despeses caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes unitari de les mateixes entorn a 1,80 euros /m² i any i 1,50 euros/m² i any pels espais lliures, que en els casos de les zones d'espais lliure de caràcter forestal es situaran entre 0,05 i 0,10 euros/m² pel baix cost del manteniment dels mateixos.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generaran en el conjunt del POUM i en els nous sectors i polígons delimitats tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Vilassar de Dalt , la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 3,09 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el totals



dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost i que en el cas dels habitatge unifamiliars s'incrementen en un 25%, aplicant per aquest tipus d'aprofitament un valor unitari de 3,86 euros/m² de sostre. En relació al sòl industrial el valor promig de repercussió es situa a 2,27 euros /m²

En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, les despeses de manteniment dels diferents sectors i polígons de planejament actuacions, així com el conjunt dels vials i els espais lliures no inclosos en cap sector de planejament del POUM, vindrà a comportar, pel conjunt de les actuacions, una necessitat d'inversió en termes de manteniment que les podem desglossar en els següents grups:

Despesa de manteniment en sectors i polígons d'actuació en sòl SU

| Nom | Superfície Total Sector | Vials + aparcaments | Espais lliures | Despesa manteniment Anual |
|---|----------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| | m ² | m ² | m ² | Euros |
| PA Balears | 1.38 | 45 | 156 | 362 |
| PA Cal Pere Català | 1.105 | 159 | 355 | 925 |
| PA Catalunya | 3.602 | 804 | 0 | 1.447 |
| PA Salvador Riera | 725 | 63 | 0 | 113 |
| PA Sants Màrtirs | 938 | 109 | 0 | 196 |
| PA Vallmar | 15.487 | 1.926 | 7.825 | 17.552 |
| PMu Ca l'Amadeu | 2.047 | 358 | 297 | 1.179 |
| PMu Can Galindo | 17.375 | 2.943 | 0 | 5.297 |
| PMu Can Villà- Can Serra de la Plaça | 7.829 | 699 | 422 | 2.018 |
| PMu Camí Elena | 5.588 | 1.211 | 0 | 2.180 |
| PMu Els Tints | 3.862 | 98 | 0 | 176 |
| PMu Les Ermites | 1.867 | 280 | 312 | 1.066 |
| PMu Les Sedes | 5.469 | 609 | 1.270 | 3.382 |
| PMu Passatge del Pi | 9.081 | 2.129 | 1.362 | 6.284 |
| Totals | 76.213 | 11.433 | 11.999 | 42.178 |

Despeses de manteniment en sectors d'habitatges en sòl urbanitzable



| Nom | Superfície Total Sector | Vials + aparcaments | Espais lliures | Despesa manteniment Anual |
|--------------------|----------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| | m2 | m2 | m2 | Euros |
| Ppu Can Reig | 44.898 | 10.962 | 8.457 | 34.954 |
| PPu Torrent Daniel | 26.469 | 5.740 | 6.844 | 22.651 |
| Totals | 71.367 | 16.702 | 15.301 | 57.605 |

Despeses de manteniment en sectors industrials en sòl urbanitzable

| Nom | Superfície Total Sector | Vials + aparcaments | Espais lliures | Despesa manteniment Anual |
|------------------|----------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| | m2 | m2 | m2 | Euros |
| Ppu Vallmorena 2 | 134.558 | 29.822 | 16.939 | 84.170 |

Despesa de manteniment en resta de sòls i espais lliures no inclosos en sectors

| Nom | Vials + aparcaments | Espais lliures | Despesa manteniment Anual |
|---|------------------------|----------------|---------------------------------|
| | m2 | m2 | Euros |
| Sòls no inclosos en polígons o sectors de planejament | 427.280 | 150.431 | 1.039.880 |

Pel que fa referència a la cobertura de les despeses de manteniment, a partir de d'ingrés que generarà en termes IBI per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, el balanç és el següent :

Balanç d'ingressos per IBI menys la despesa de manteniment en sectors i polígons d'actuació en sòl SU

| Nom | Despesa de | Sostre | IBI | Balanç IBI |
|-----|------------|--------|-----|------------|
|-----|------------|--------|-----|------------|



| | | manteniment anual | | | menys manteniment |
|-----|-------------------------------------|----------------------|--------|---------|----------------------|
| | | Euros | m2 | Euros | Euros |
| PA | Balears | 362 | 2.190 | 6.767 | 6.405 |
| PA | Cal Pere Català | 925 | 1.392 | 4.301 | 3.376 |
| PA | Catalunya | 1447 | 1.692 | 6.531 | 5.084 |
| PA | Salvador Riera | 113 | 1.095 | 3.384 | 3.271 |
| PA | Sants Màrtirs | 196 | 778 | 2.404 | 2.208 |
| PA | Vallmar | 17.552 | 2.587 | 7.994 | -9.558 |
| PMu | Ca l'Amadeu | 1.179 | 1.883 | 5.818 | 4.639 |
| PMu | Can Galindo | 5.297 | 4.691 | 18.107 | 12.810 |
| PMu | Can Villà- Can Serra de la Plaça | 2.018 | 3992 | 12.335 | 10.317 |
| PMu | Camí Elena | 2.180 | 5.600 | 17.304 | 15.124 |
| PMu | Els Tints | 176 | 4.634 | 14.319 | 14.143 |
| PMu | Les Ermites | 1.066 | 968 | 2.991 | 1.925 |
| PMu | Les Sedes | 3.382 | 4.950 | 15.296 | 11.914 |
| PMu | Passatge del Pi | 6.284 | 9.100 | 28.119 | 21.835 |
| | Totals | 42.177 | 45.552 | 145.671 | 103.494 |

Balanç d'ingressos per IBI menys la despesa de manteniment en sectors residencials en sòl urbanitzable

| Nom | Despesa de manteniment anual Euros | Sostre m2 | IBI Euros | Balanç IBI menys manteniment Euros |
|--------------------|---|---------------|----------------|---|
| Ppu Can Reig | 34.954 | 23.905 | 73.866 | 38.912 |
| PPu Torrent Daniel | 22.651 | 11.193 | 34.586 | 11.935 |
| Totals | 57.605 | 35.098 | 108.453 | 50.848 |

Balanç d'ingressos per IBI menys la despesa de manteniment en sectors industrials en sòl urbanitzable



| Nom | Despesa de manteniment anual Euros | Sostre m2 | IBI Euros | Balanç IBI menys manteniment Euros |
|------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| Ppu Vallmorena 2 | 84.170 | 94.190 | 213.811 | 129.641 |

Balanç d'ingressos per IBI menys la despesa de manteniment en resta de sòls de vialitat i espais lliures no inclosos en Sectors

| | Despesa de manteniment anual Euros | Sostre m2 | IBI Euros | Balanç IBI menys manteniment Euros |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| Sòls no inclosos en polígons o sectors de planejament | 1.846.994 | 1.026.108 | 3.171.499 | 1.324.505 |

En tots els grups d'actuacions anteriors el balanç de d'ingrés per IBI menys les despeses de manteniment del sector presenten un balanç positiu i per tant es pot afirmar que la seva sostenibilitat econòmica n'està garantida.

Finalment, amb independència de la potencial constitució de les corresponents entitats de conservació de les obres d'urbanització per cada actuació que presentin saldos favorables més minsos, el balanç del conjunt de la totalitat del POUM presenta també un saldo favorable anual, en el que els diferents IBI's a recaptar cobreixen amb escreix les despeses de manteniment dels espais lliures i els carrers.

Quadre general de la sostenibilitat econòmica del POUM



| Despesa de Manteniment anual | IBI | Balanç IBI menys manteniment |
|------------------------------|-----------|------------------------------|
| Euros | Euros | Euros |
| 1.223.883 | 3.639.434 | 2.415.601 |

4. Càlcul de viabilitat econòmica dels sectors

S'han realitzat unes taules càlcul per cadascun dels sectors, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable proposats en el POUM

Aquestes taules de càlcul donen valors a les despeses de cada sector (valor de sòl, cost d'urbanització, llicències d'obres, tècnics, enderrocs, trasllats, gestió, construcció...) i valors de venda.

Cada sector es calcula respecte la diferència de les despeses (costos) i valors de venda.

Per que un sector sigui viable la diferència ha de ser positiva (marge), respecte el profit (sostre màxim) proposat.