



**Diputació
Barcelona**

#DibaOberta

Març 2018
Taller pràctic:

Sostenibilitat econòmica en el planejament urbanístic

Professor: Pere González Nebreda, Arquitecte.

*Diplomat Universitari en Arquitectura Legal i Forense per la Universitat Pompeu Fabra. (DALF),
Expert en valoracions urbanístiques, valoracions immobiliàries i optimització d'actius.*

Diputació de Barcelona.

Marc legal

TRLSRU 7/2015

La sostenibilitat econòmica i la viabilitat econòmica estan contemplades en el Text Refós de la “Ley de Suelo y rehabilitación urbana”, art. 22, fent referència també en las intervencions en sòl urbà al deure de conservació dels propietaris contemplada en el art. 15 amb caràcter general i en el art 17., en relació amb el sòl urbanitzat.

Art. 22

.../... 22.4

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en que se pondera, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos



**Diputació
Barcelona**

.../... 22.5

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:



Marc legal TRLSRU 7/2015

- a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes, y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanística básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear la redes públicas.*



**Diputació
Barcelona**

Marc legal TRLSRU 7/2015

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de re habitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación



**Diputació
Barcelona**

- e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*



Marc legal **RVLS RD 1492/2011**

El Reglament de valoracions de la “Llei de Sòl”, concreta les determinacions establertes en la llei.

Els continguts estan definits en el art. 3 del RVLS

Articulo 3 Avaluació i seguiment de la sostenibilitat econòmica i ambiental/...

Actuacions sobre el medi urbà:

Estudio comparat dels paràmetres urbanístics (abans i després de la transformació proposada)

- Edificabilitat
- Usos
- Tipologies
- Xarxes públiques a modificar.
- Increments d'edificabilitat
- Nous usos
- Utilització del sòl i del subsòl



**Diputació
Barcelona**

Marc legal **RVLS RD 1492/2011**

Determinacions econòmiques bàsiques:

- Valors de repercussió del sòl de tots els usos. Calculats pel mètode residual estàtic.
- Valors de sòl (abans i després de la transformació proposada)
- Import de les inversions i de les indemnitzacions. Amb assignació dels responsables de costejar-les.
- Anàlisi de les inversions para fer atractiva l'actuació.
- Justificació de que l'actuació es capaç de generar ingressos.
- Justificació del impacte de la transformació en el patrimoni personal dels particulars.
- Garantia de que el referit impacte i no supera els límits del deure legal de conservació.



**Diputació
Barcelona**

Marc legal

RVLS RD 1492/2011

Determinacions financeres:

Horitzó temporal precís para garantir l'amortització de les inversions

Garantia de finançament de les operacions de transformació.



**Diputació
Barcelona**

Marc legal **RVLS RD 1492/2011**

Sostenibilitat econòmica.

Impacte econòmic de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació

Impacte econòmic del manteniment de les infraestructures necessàries

Impacte econòmic de la posta en marxa i prestació dels serveis resultants.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.



**Diputació
Barcelona**

Marc legal **RVLS RD 1492/2011 sostenibilitat econòmica**

Art. 15

Deures dels propietaris de terrenys, construccions, instal·lacions i edificacions:

Dedicar-los a usos compatibles amb la ordenació territorial i urbana

Conservar-los en condicions de:

- Seguretat
 - Salubritat
 - Accessibilitat universal,
 - Ornat, i
 - El que exigeixin les lleis per a servir de suport als usos a que es destinen
- Realitzar les obres addicionals que la Administració ordeni.../... fins el límit del deure de conservació.

(Segons exigències del CTE)

Superat el límit del deure de conservació el cost de les obres correrà a càrrec de la Administració que la exigeix.

Límit del deure de conservació: 50 % del cost actual de construcció d'obra nova equivalent al original.



**Diputació
Barcelona**

Marc legal **RVLS RD 1492/2011 sostenibilitat econòmica**

En caso de inexecució de las obres ordenades:

- Possibilitat de substitució del propietari per l'administració assumint el cost i repercutint-lo als propietaris.
- El límit pot elevar-se al 75%.

Art. 17

Deures en la situació de sòl urbanitzat

- Completar la urbanització
- Edificar en els terminis exigits
- En actuacions en el medi urbà: participar en el repartiment de beneficis i carregues.



**Diputació
Barcelona**

Sostenibilitat econòmica en el planejament urbanístic

Marc legal TRLU

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

TRLU 1/2010 L 3/3012 Art. 55:

- Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM)

Art. 61 TRLU 1/2010

- Planejament derivat (PPU-PEU-PMU)

Art. 66

Art. 70

- Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

Art. 116 TRLU

sostenibilitat econòmica

Què es el desenvolupament sostenible:

“Satisfer les necessitats de les generacions presents sense comprometre les possibilitat de les del futur per atendre les seves pròpies necessitats”

(principi 3 de la declaració de Río (1992))

Cal determinar la sostenibilitat econòmica a llarg termini de la hisenda local municipal, deguda a la incorporació a la ciutat de noves urbanitzacions i/o a les modificacions urbanístiques que el planejament incorpori.

En conseqüència cal identificar i quantificar:

- Les despeses en les que incorrerà l'Ajuntament des de l'aprovació del planejament como a conseqüència de les seves determinacions.
- Els ingressos previsibles per de l'Ajuntament derivats de la execució del planejament.

La diferencia entre ingressos i despeses determinarà la sostenibilitat econòmica de la urbanització a llarg termini.



**Diputació
Barcelona**

sostenibilitat econòmica

La diferencia entre ingressos i despeses determinarà la sostenibilitat econòmica de la urbanització a llarg termini.

Metodologia:

- **Conceptes**
- **Alguns problemes que cal evitar o resoldre**
- **Criteris i principis**
- **Interpretació de la legislació.**

En concret en el que fa referencia a les inversions de l'Ajuntament....

Como obtenir el balanç fiscal municipal

Estructura general d'ingressos corrents

Estructura general de les despeses de funcionament.

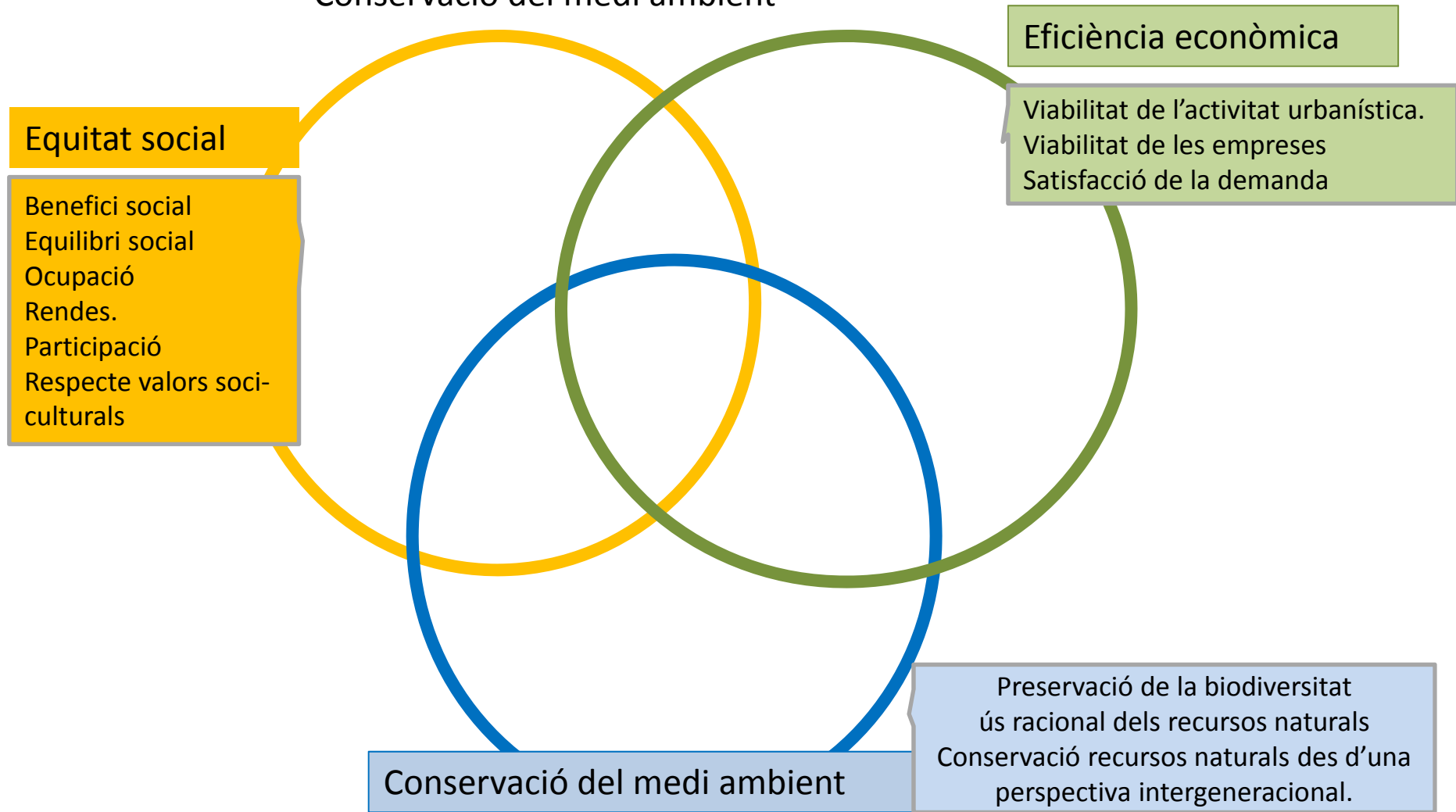


**Diputació
Barcelona**

Desenvolupament sostenible

àmbits:

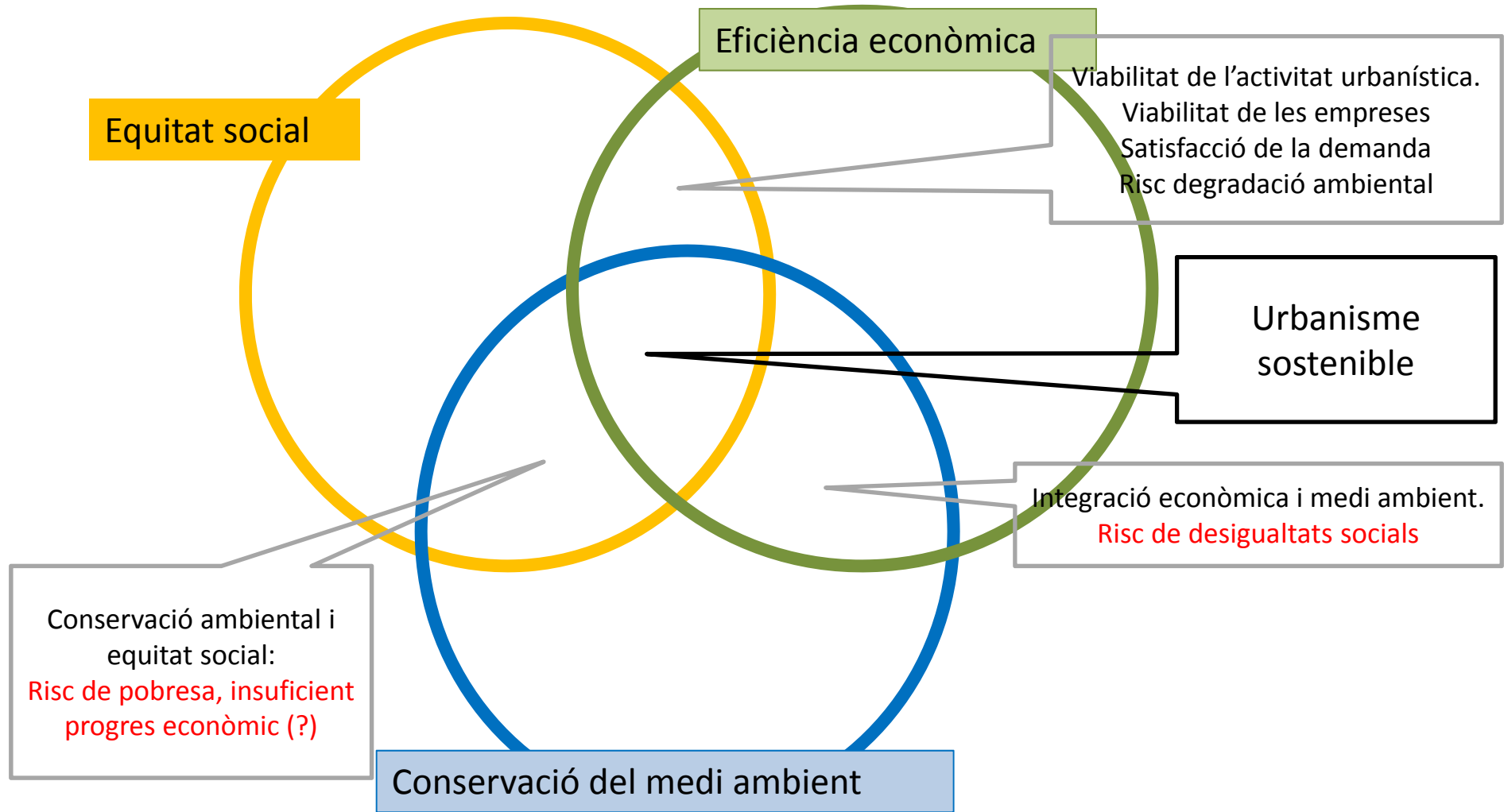
Equitat social
Eficiència econòmica
Conservació del medi ambient



Desenvolupament sostenible

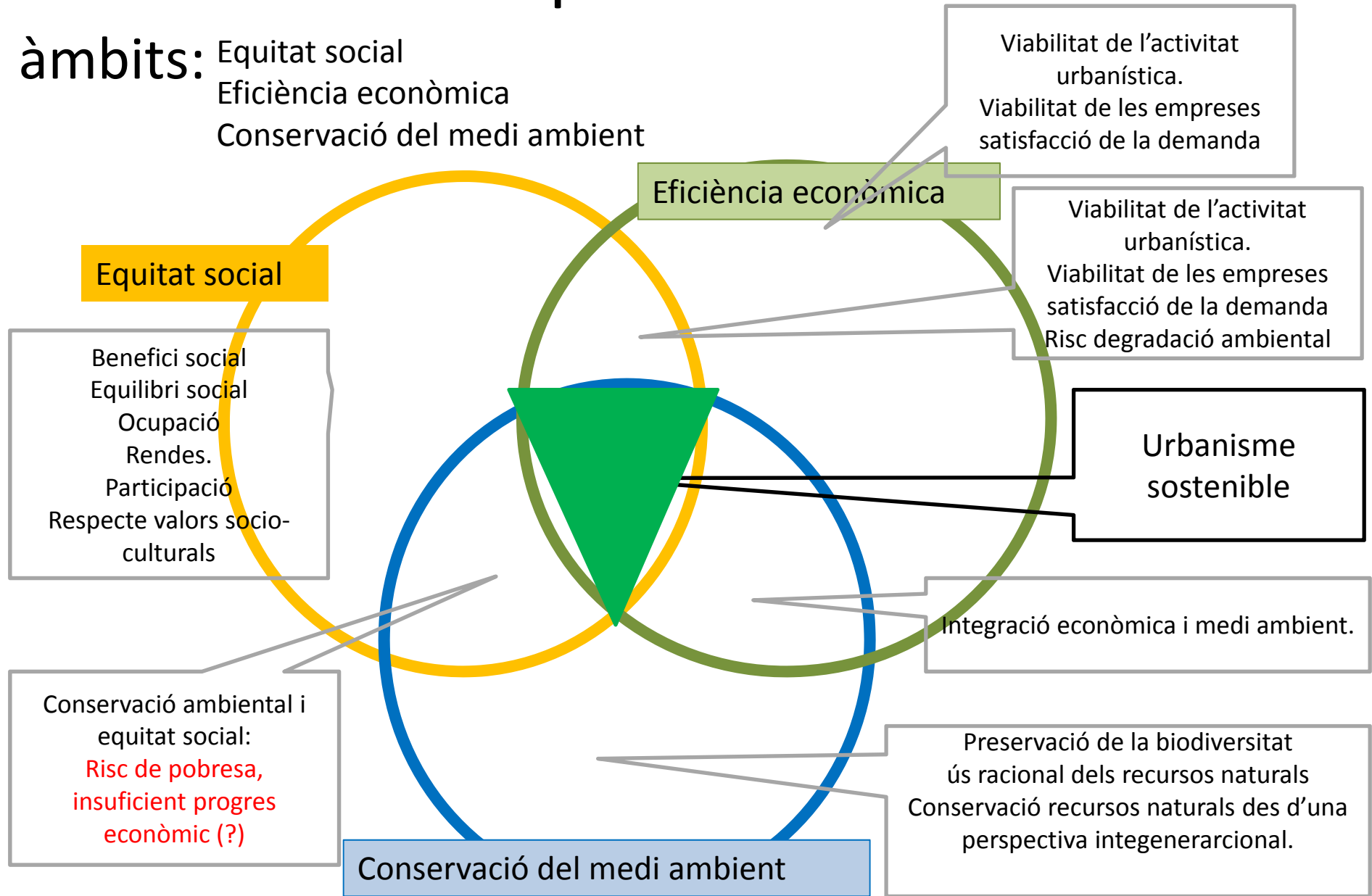
àmbits:

Equitat social
Eficiència econòmica
Conservació del medi ambient



Desenvolupament sostenible

àmbits: Equitat social
Eficiència econòmica
Conservació del medi ambient



La memòria de sostenibilitat econòmica.

Recopilació de la informació existent

Calendari de construcció de la ciutat, dos fases:

1. Urbanització, construcció i venda dels immobles.
2. Les edificacions estan construïdes, ocupades i en us.

Informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística.

Determinació de costos.

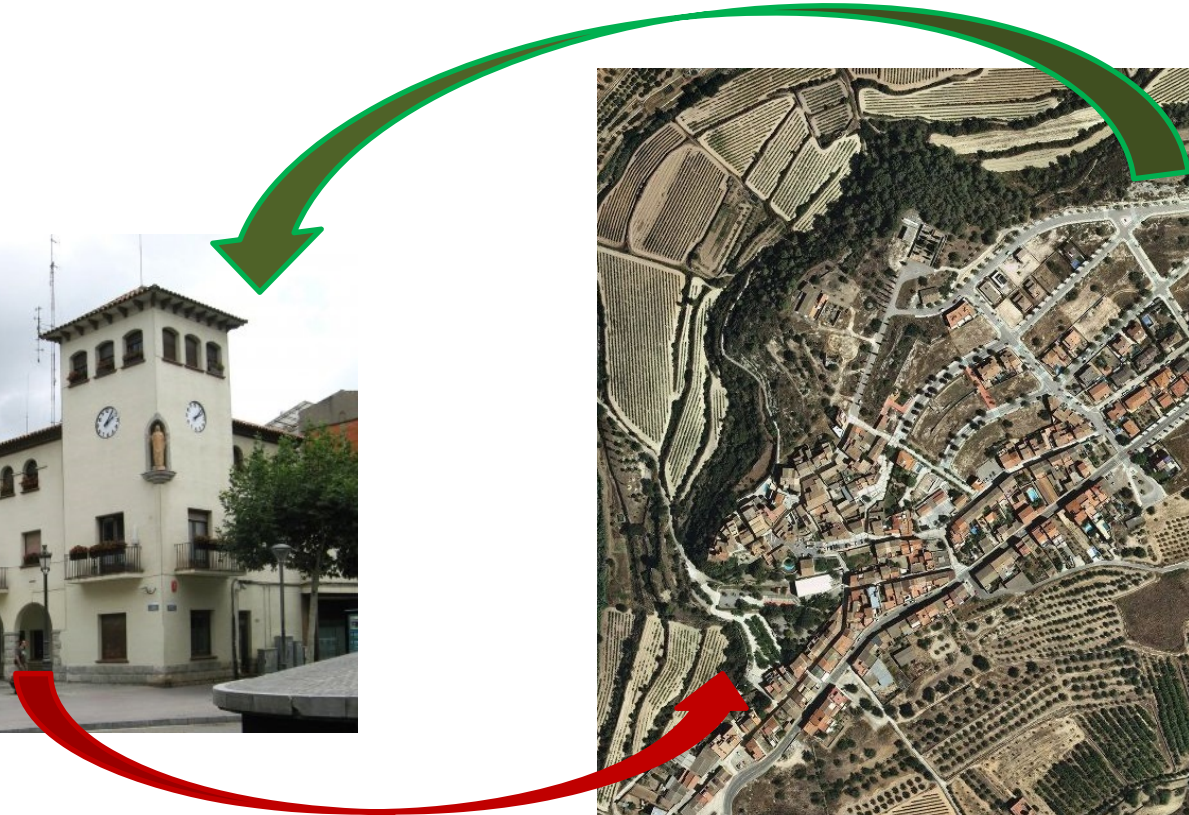
Estimació d'ingressos.

Diagnòstic de la sostenibilitat econòmica.

Proposta de mides per el cas de no sostenibilitat econòmica de l'actuació.



**Diputació
Barcelona**



fases del estudi de sostenibilitat econòmica

- 1 recopilació de la informació existent
- 2 calendari de construcció de la ciutat
- 3 determinació de costos
- 4 estimació d'ingressos
- 5 diagnòstic de la sostenibilitat econòmica
- 6 proposta de mesures per la hipòtesis de insostenibilitat econòmica de l'actuació
- 7 informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística



**Diputació
Barcelona**

Paràmetres basics del planejament

Dimensions bàsiques de l'ordenació urbanística del Pla General.

Dimensions urbanístiques del Pla General i del sector o sectors necessaris per obtenir el balança fiscal municipal

Suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius.

Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmics en el planejament

El balanç fiscal municipal. Justificació de la capacitat de manteniment de les inversions municipals.

Metodologia

Indicadors



**Diputació
Barcelona**

Agenda d'avaluació econòmica i financera.

La funció de l'avaluació econòmica i financera del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és l'anàlisi de les determinacions del POUM, per tal de proposar una agenda que estableixi les previsions temporals de la seva execució.

És convenient que l'avaluació econòmica i financera i l'agenda es redactin conjuntament, conformant un document unitari ja que les seves conclusions s'influeixen mútuament. Els objectius de l'avaluació econòmica i financera són:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en el POUM.
2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del POUM.
3. Valoració de les previsions de finançament públic.
4. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del POUM.



Agenda d'avaluació econòmica i financera.

Correspon a l'agenda establir les previsions temporals determinant quina iniciativa, la pública o la privada, és la preferent per a desenvolupar el planejament urbanístic.

La agenda econòmica i financera, te que contenir:

1. En primer lloc, la definició de les actuacions urbanístiques contingudes en el POUM, la seva valoració i les previsions de finançament.
2. La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat del Pla.
3. La tercera part del document constitueix pròpiament l'agenda del POUM, amb la previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels sectors de desenvolupament.



Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Objectius:

Avaluar l'impacte econòmic-financer de totes i cadascunes de les actuacions urbanístiques, en l'àmbit territorial i temporal.

Per les hisendes públiques, en especial la local.

La diferència entre les despeses que l'Ajuntament assolirà i els ingressos que percebrà determinen la sostenibilitat econòmica a llarg termini.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Desenvolupament territorial equilibrat econòmicament

Proximitat espacial: feina/residència

Actuacions urbanístiques connexes i integrades

Mobilitat sostenible

Ciutat compacta

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

- 1) Hisendes Publiques
- 2) Infraestructures
- 3) Serveis
- 4) Tipus d'impactes
- 5) Capacitats
- 6) Ingressos corrents
- 7) Ingressos de capital
- 8) Despeses corrents
- 9) Despeses de capital

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Hisendes Publiques:

Potencialment afectades, en relació a les competències pròpies o compartides i les que corresponen a altres àmbits d'actuació.

- Ajuntament
- Consell comarcal
- Generalitat
- Estat.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Infraestructures

- Xarxa primària i secundària.
- Xarxes d'infraestructures (sistemes estructurals o generals), com:
 - Viaris
 - Ferroviaris,
 - Transport públic,
 - Aeroportuari,
 - Portuari,
 - infraestructures de serveis:
 - Depuradores,
 - col·lectors,
 - plantes de tractament de residus.
 - etc.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Serveis

- Equipaments primaris i secundaris
- Educatius
- Sanitaris
- Esportius
- Culturals
- Socials.
- altres

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Tipus d'impactes:

- Per implantació: inversió o despesa de capital nova.
- Per reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis existents
- Per prestació: manteniment o despeses de funcionament:
 - Personal
 - Compra de bens i serveis
 - amortització (eventualment)

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Capacitats:

De finançament d'inversions = existència de despeses de capital.

De manteniment = capacitat per fer front a les despeses de manteniment

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Ingressos corrents

Els que s'obtenen de manera regular o periòdica i que no alteren de forma immediata la situació patrimonial.

Provenen de la percepció de impostos, taxes, contribucions, venda de bens, prestació de serveis, rendes de la propietat, multes i sancions i altres ingressos corrents.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Ingressos de capital

Recursos financers que s'obtenen de forma eventual i alteren la situació patrimonial.

Provenen de:

- La venta d'actius (immobles, terrenys, maquines)
- Amortitzacions pels préstecs concedits (reemborsaments).
- Venda d'accions o participacions en empreses
- Ingressos per interessos de dipòsits.
- Altres ingressos de capital.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Despeses corrents. (a efectes pressupostaris)

Pagaments no recuperables.

Comprenen les despeses de plantilla (personal actiu i cessant), compra de bens i serveis i altres despeses d'aquesta mena.

Es poden equiparar a “despeses de funcionament”

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Conceptes emprats:

Despeses de capital (a efectes pressupostaris)

Despeses i inversions realitzades en adquisició i condicionament de bens duraders que per la seva naturalesa, valor unitari o destinació.

Incrementen el patrimoni d'una administració pública.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Balanç fiscal municipal

Balanç fiscal municipal:

Metodologia que si proporciona un resultat positiu justifica la sostenibilitat econòmica del nou desenvolupament. Significa que:

- L'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament.
- La “nova ciutat privada” serà autosuficient pel manteniment de la “nova ciutat pública”, el que vol dir que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals.

Balanç fiscal municipal = Ingressos corrents – despeses de funcionament



- Aportacions de l'Estat pels habitants empadronats
- Impost de bens immobles
- Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
- Taxes de llicències d'obra, 1^a ocupació i medi ambientals
- Impost de l'increment de valor dels terrenys
- Import de circulació vehicles a motor
- Taxes per guals.
- Taxes escombraries, clavegueram, tractament d'aigües
- Altres
- .../...



- Manteniment infraestructures
- Amortització infraestructures
- Cost de funcionament dels serveis
- altres

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE) fases de l'estudi

1. Recopilació de la informació existent
2. Calendari de construcció de la ciutat
3. Determinació de costos.
4. Estimació d'ingressos
5. Diagnòstic de sostenibilitat econòmica
6. Proposta de mides per a la hipòtesi de no sostenibilitat de l'actuació
7. Informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Paràmetres bàsics del planejament

Dimensions urbanístiques del Pla General i dels sector o sectors necessaris per obtenir el Balanç Fiscal Municipal

Informació necessària:

superfícies:

Sostre edificat:

- residencial
- terciari
- Industrial
- Equipament

Sostre en gestió: id. Id.

Sostre edificable POUM: id. id

Sostre edificable actuació a desenvolupar

Sòl públic actual

- Viari (*)
- Espais lliures i zones verdes
- Altres

Sòl públic actuació a desenvolupar

- Viari
- Espais lliures i zones verdes
- Altres

- Inclou els vials d'altres administracions que tenen manteniment a càrrec de l'Ajuntament, el mateix criteri s'aplica a zones verdes, parcs naturals i equipaments

Números:

Habitatges de nova creació de l'actuació urbanística a desenvolupar

- Habitatges lliures nous
- HPO nous
- HPC nous
- Oficines noves
- Locals nous
- Places P noves

Residents de l'actuació urbanística a desenvolupar:

- Residents amb nou padró
- Residents potencialment empadronables.

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE) Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmicament en un planejament

Balanç fiscal municipal:

Justificació de la capacitat de manteniment de les inversions municipals

La **capacitat econòmica** de mantenir la nova ciutat depèn dels **ingressos corrents** de l'Ajuntament (dimensió de les bases tributaries per tipus impositius) (o pressió fiscal) i dels **costos dels serveis** (dimensió dels serveis per cost unitari que reflecteix el rati de qualitat)

L'**excedent** entre ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Ajuntament es el BFM (estalvi brut) que, amb la deducció de la carrega financera dedicada al pagament dels crèdits contractats en anys anterior per finançar les inversions, genera l'**"estalvi net"** que es pot dedicar, junt amb el nou endeutament, a finançar les noves inversions.

L'**indicador de sostenibilitat econòmica** (des del punt de vista dels impactes en la hisenda municipal) es el **BFM positiu** entre els nous ingressos derivats de les noves construccions i activitat localitzada ex-novo, (i nous residents), y les despeses generades per el manteniment de les infraestructures creades i el funcionament dels nous equipaments i serveis municipals.

Ingressos i despeses futures: a partir de la situació actual = Pressupostos liquidats
Cal garantir, com a mínim, el mateix estàndard de serveis i la mateixa pressió fiscal.

Encara que l'Ajuntament te capacitat per modificar-los en funció de la seva pròpia política municipal

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmicament en un planejament (2)

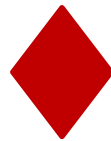
Balanç fiscal municipal

Ingressos corrents = base tributaria (dimensions) x pressió fiscal (tipus i tarifes)

Despeses de funcionament de serveis = quantitat i qualitat serveis x cost unitari

Estalvi net:

- + base tributaria x pressió fiscal
- Dimensió dels serveis x cost unitari
- Carrega financera (de les inversions anteriors)



positiu

negatiu

- Els ingressos dels nous creixements no son imprescindibles per finançar la despesa corrent.
- El municipi es sostenible econòmicament
- Per finançar el nivell actual de despesa es necessari el creixement urbanístic
- El municipi es insostenible econòmicament si no creix o incrementa la pressió fiscal

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmicament en un planejament (3)

Capacitat d'inversió local

Depèn de la gestió pressupostaria municipal actual i de la realitzada els darrers anys

Funcions del pressupost municipal

1

Manteniment dels serveis municipals



Capítol 1: personal propi
Capítol 2: compres externes
Capítol 4: subvencions a particulars o subvencions a institucions municipals autònomes (abans de consolidar)

2

Carrega financera



Capítol 3: Quotes amortització préstecs / interessos més
Capítol 9: amortització del capital

3

Inversió ("capital nou")

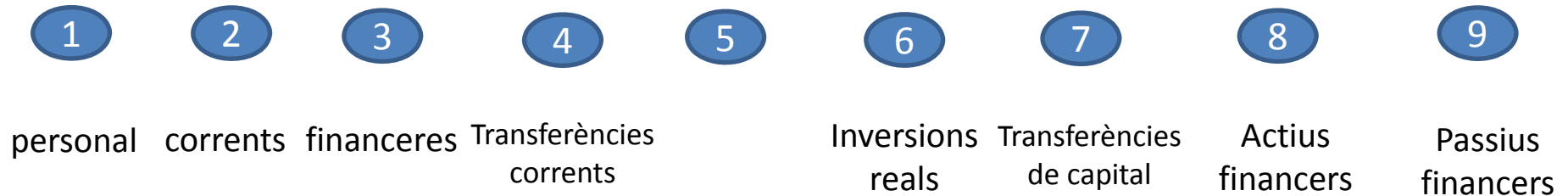


Capítol 6: obres i sòl.
Capítol 7: subvencions de capital (organismes municipals o particulars)
Capítol 8: compres d'accions menys avançament a funcionaris

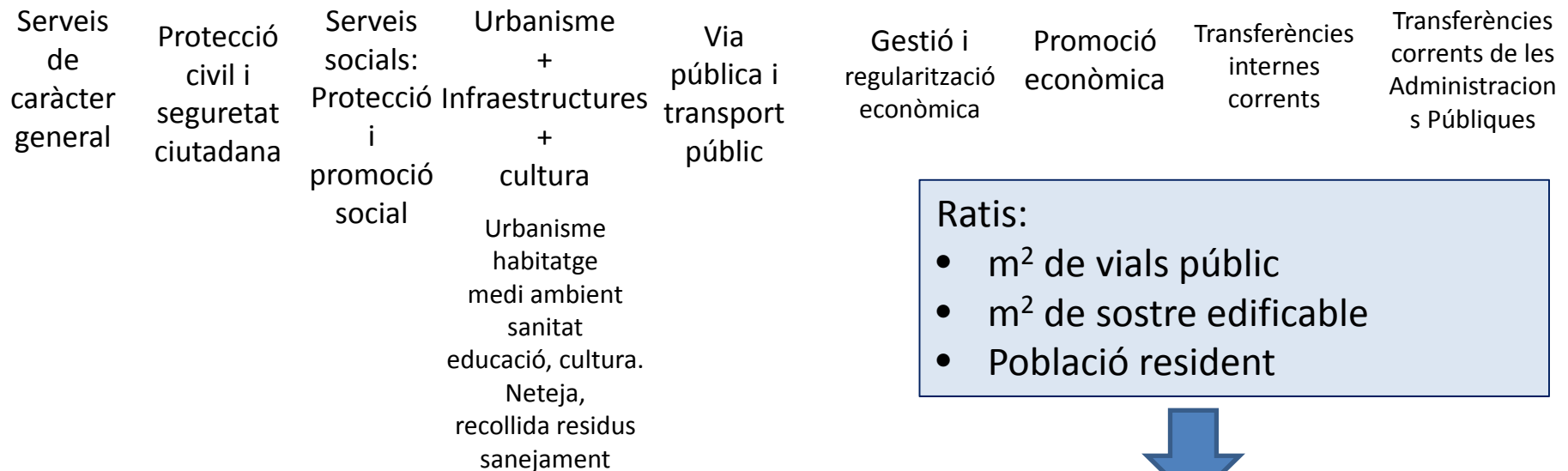
Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmicament en un planejament (3)

Estructura de les despeses



Despeses de funcionament



- Ratis:**
- m² de vials públic
 - m² de sostre edificable
 - Població resident

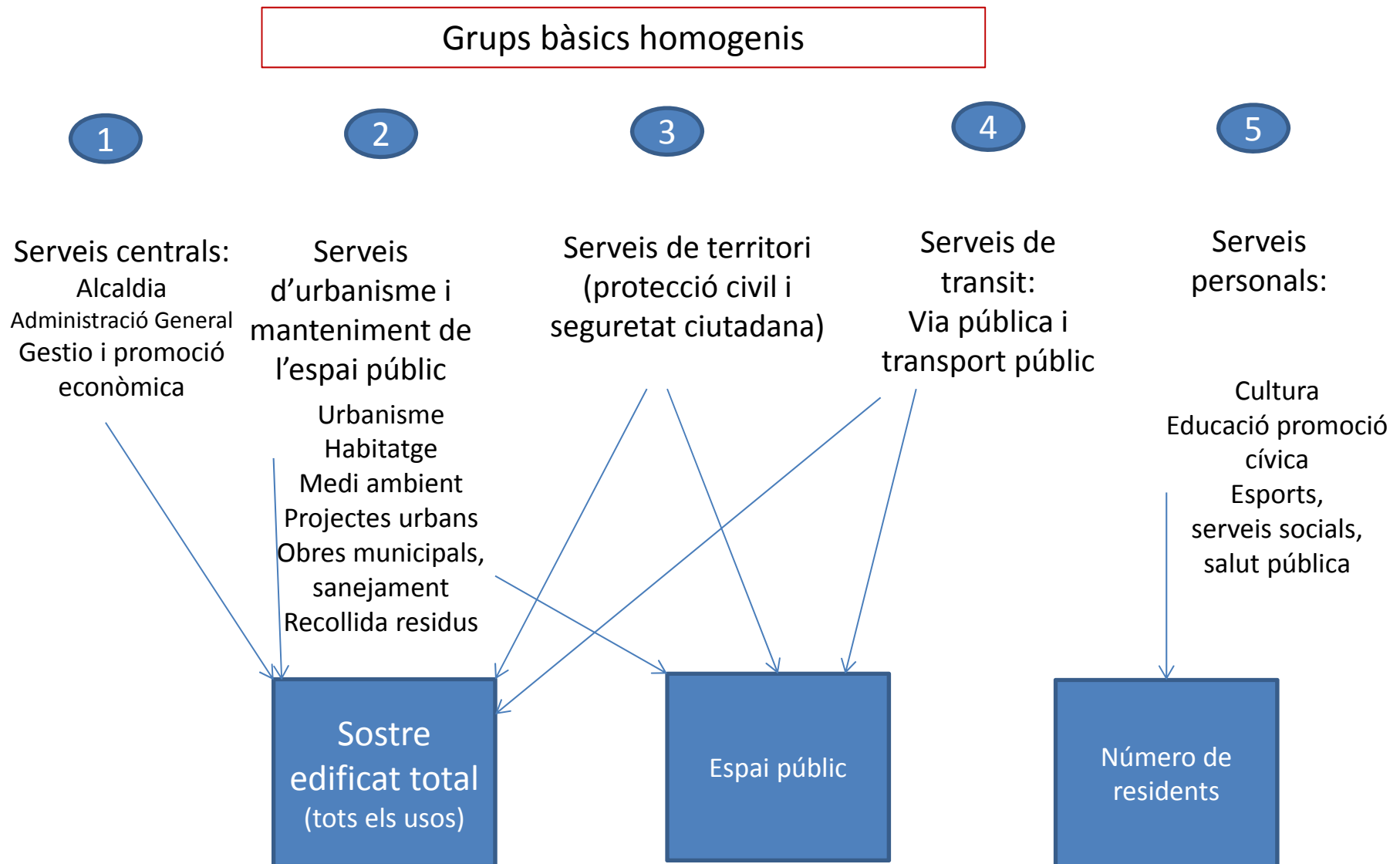


sostenibilitat econòmica

<i>estructura de les despeses municipals</i>		<i>estructura dels ingressos municipals</i>	
capítol 1	despeses de personal	capítol 1	impostos directes
capítol 2	despeses corrents	capítol 2	impostos indirectes
capítol 3	despeses financeres	capítol 3	taxes i altres ingressos
capítol 4	transferències corrents	capítol 4	transferències corrents
capítol 5	despeses patrimonials	capítol 5	ingressos patrimonials
capítol 6	Inversions reals	capítol 6	alienació d'actius reals
capítol 7	transferències de capital	capítol 7	transferències de capital
capítol 8	actius financers	capítol 8	variació d'actius
capítol 9	passius financers	capítol 9	variació de passius

Memòria de sostenibilitat econòmica (MSE)

Metodologia per al desenvolupament de models sostenibles econòmicament en un planejament (4)



Estructura de la despesa: indicadors de demanda

indicadors de demanda

	<i>servei</i>	<i>dimensió</i>	<i>indicador</i>
1	via pública, parcs i jardins	m2 de via publica	residents/activitats
2	tractament de residus i neteja	m2 construïts (IBI)	residents/activitats
3	seguretat ciutadana	m2 construïts (IBI)	residents/activitats
4	ensenyament	Residents censats	residents
5	zones esportives	Residents censats	residents
6	Altres serveis personals	Residents censats	residents
7	Administracio general	m2 construïts (IBI)	residents/activitats

estructura dels ingressos

ingressos puntuals

es produeixen en un moment determinat com a conseqüència d'una determinada acció es generen pel desenvolupament d'un planejament de desenvolupament pormenoritzat

s'obtenen aplicant les ordenances fiscal de l'Ajuntament en el moment en que es redacta l'estudi de sostenibilitat econòmica

import:

dimensió del fet imposable

x

tipus de gravamen

- exempcions i bonificacions

ingressos permanents

de la nova ciutat construïda finalitzat el procés d'urbanització, construcció i venda ingressos permanents que graven la propietat, l'activitat econòmica i els residents.

estàndard: preu a pagar per cada fet imposable (incorpora bonificacions i deduccions)

ingressos que deriven de l'existència del patrimoni construït privat i públic, del funcionament de les activitats econòmiques i dels residents.

la estimació dels ingressos permanents pateix dels estàndards unitaris del pressupost anual municipal liquidat de l'any en que redacta el estudi de sostenibilitat econòmic.

en € constants o reals els estàndards no variaran per la condició de que no s'incrementi la pressió fiscal, salvat el cas de que el model econòmic sigui insostenible (en aquest cas hauran de modificar-se els tipus impositius per incrementar els ingressos

variable mes significativa per establir estàndards: sostre total edificat del cadastre de urbana

en la fase en que ja estan construïts i ocupats els immobles, els ingressos permanents mes rellevants son els següents:

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres

Llicència d'obres de construcció

Llicències de primera ocupació

Llicències ambientals, al inici de les activitats

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys

Altres taxes i llicències urbanístiques

Impost de bens immobles

Impost sobre activitats econòmiques

Impost sobre els vehicles de tracció mecànica

Taxes i preus públics per prestació de serveis públics municipals

Taxes per guals

Transferències corrents (participació en el tributs de l'Estat)

Ingressos patrimonials

hipòtesis de treball

calendari de formació de la ciutat

1

2

3

4

repartit
uniformement

sector per
sector

una sola fase de la
durada estimada del
Pla

any per any

viabilitat
econòmica
de cada
àmbit

projecte d'inversió econòmica

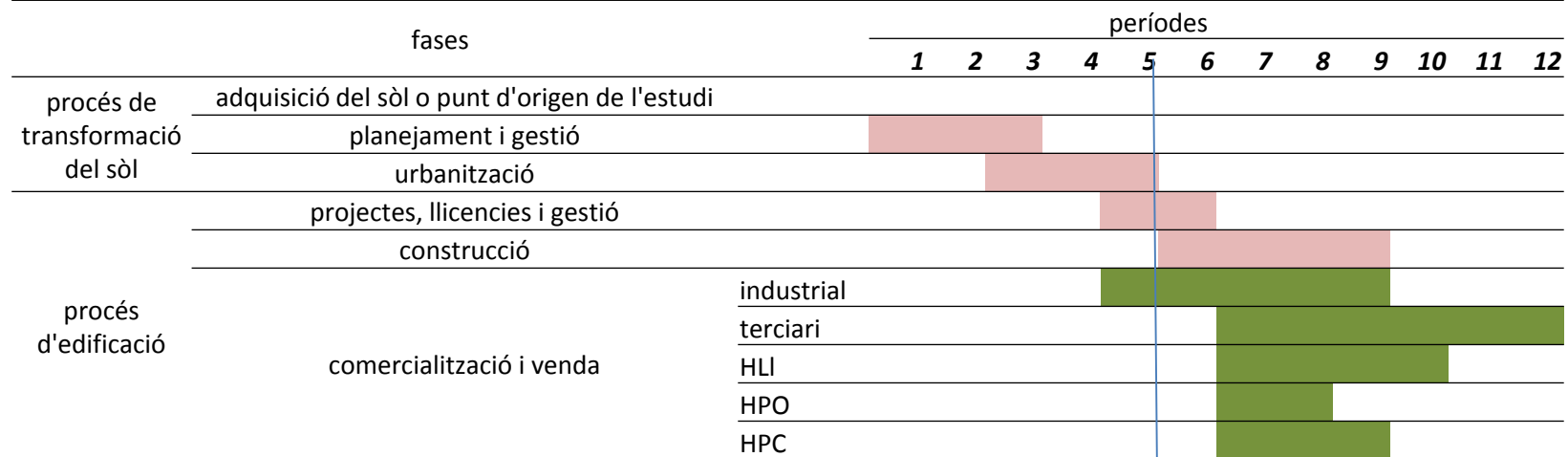
càlcul del valor
actual net

BF

TIR

TIR

cronograma del procés d'urbanització i del procés de promoció immobiliària



Valor actual neto

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

$$VAN = \sum \frac{E_t - S_t}{(1+i)^t}$$

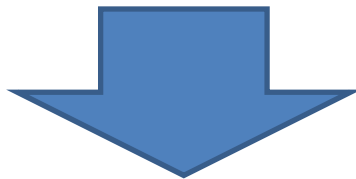
No es consideraran les operacions de capital del Ajuntament, en el que fa referència al Balanç Fiscal Municipal en el moment en el que es fa l'estudi de sostenibilitat

Condicions de sostenibilitat:

- Que el VAN del Balanç Fiscal Municipal des de l'actualitat fins la finalització de la nova urbanització/urbanitzacions surti positiu.
- Que el primer any després de la finalització de la urbanització/urbanitzacions doni un Balanç Fiscal positiu

S'han de complir les dos condicions

Es possible que en algun dels escenaris plantejats, en algun cicle o període d'anys, en els que s'està desenvolupant la urbanització, el BFM pugui ser negatiu



Caldrà realitzar una política de gestió pressupostaria compensada respecte a ingressos i despeses, ja que hi haurà anys amb superàvit i altres amb dèficit

En tots els càlculs de les partides anteriors s'han de tenir en consideració les següent variables, que introduïdes en el model, ens presenten diversos escenaris de sostenibilitat.

Entre d'altres i de manera principal les següents:

Previsió
creixement
poblacional

Previsió
creixement
territorial

Previsió
creixement
valors

Previsió
creixement
pressió fiscal

- Projecció de població del municipi i dels sectors a urbanitzar
- Empadronament de la població en els nous sectors
- Temps de desenvolupament de la urbanització o urbanitzacions
- Ritme de construcció i ocupació de les edificacions en les urbanitzacions.
- Valor Cadastral versus Valor de mercat en els diferents actius immobiliaris
- Increment del Valor cadastral en les possibles revisions decennals
- Increment del valor de mercat dels immobles en els diferents usos.
- Increment de la taxa impositiva de cadascun dels diferents impostos
- Possible increment de les despeses per operacions corrents.

La sostenibilitat econòmica en un POUM

Principals resultat de l'estudi de sostenibilitat econòmica

Diagrama temporal de:

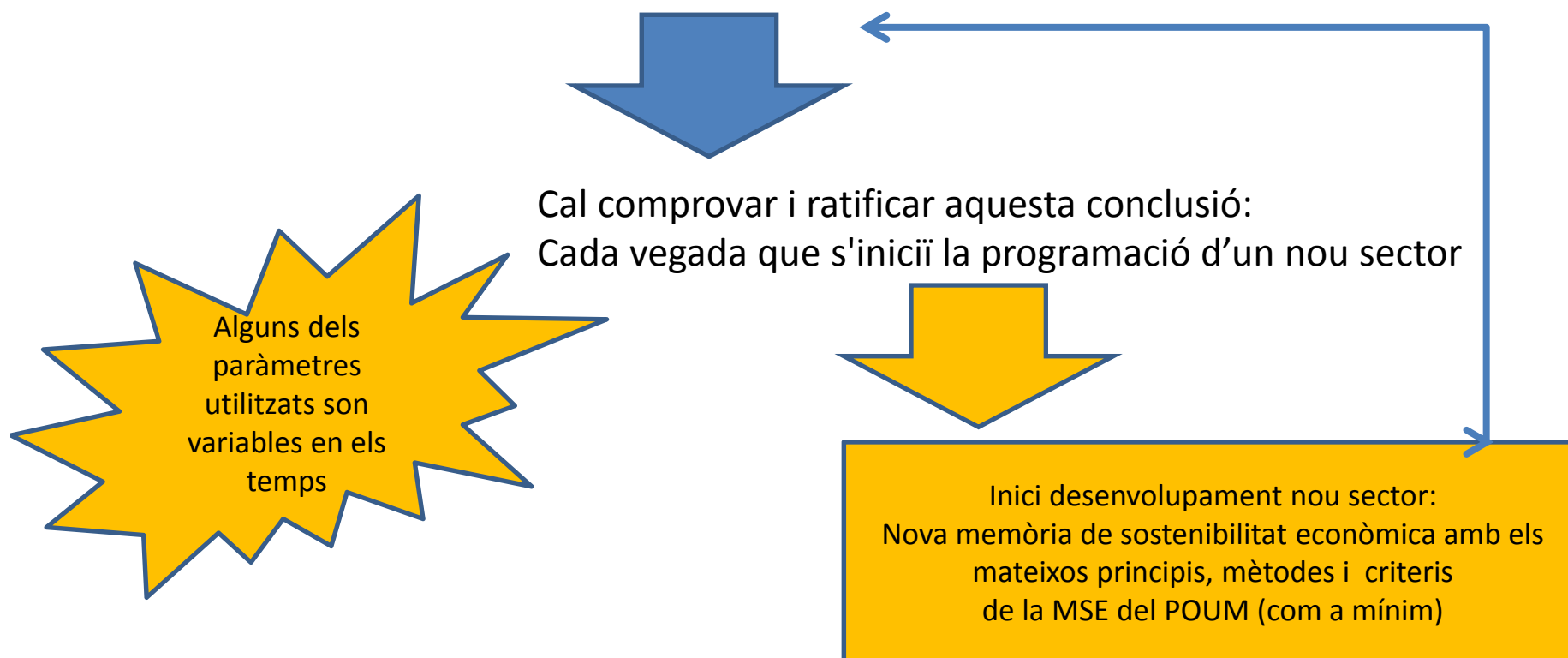
- ingrés corrent i de
- despesa corrent

Diagrama temporal de:

- Estalvi brut
- Estalvi net

Resumen i conclusions de la Memòria de sostenibilitat econòmica

El POUM cal que proposi la realització anual d'un Informe de seguiment de l'activitat de execució urbanística
Si el dictamen de sostenibilitat econòmica es favorable, es a dir el Balanç Fiscal Municipal es positiu, la ciutat podrà, amb la mateixa pressió fiscal, i el mateixos estàndards de serveis, aplicar l'estalvi a despeses d'inversió real (o/i a millorar els serveis)



exemple; Municipi A	
actuacions previstes en el nou POUM	
ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ, OBERTURA DE CARRERS I VIES DE COMUNICACIÓ I MILLORA DE CAMINS	
A.1	Obertura i urbanització dels carrers
A.2	Urbanització dels vials
A.3	Millora del camí
A.4	Construcció de passarel·la sobre el riu
A.5	Adequació del recorregut de camins històrics i rurals.
A.6	PAU 1
A.7	PAU 2
A.8	PAU 3
A.9	PAU 4
A.10	PAU 5
ACTUACIONS DE CONSTRUCCIÓ I INSTAL·LACIÓ D'ELEMENTS I XARXES DEL SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	
B.1	Construcció d'estació de bombament d'aigües residuals
B.2	Construcció de canonada d'impulsió d'aigües residuals
B.3	Construcció de canonada d'impulsió d'aigües residuals
B.4	Construcció de col·lector d'aigües residuals
ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ, D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS I DE RECUPERACIÓ DE PARATGES NATURALS	
C.1	Urbanització dels espais verds urbans
C.2	Urbanització dels espais verds de protecció
C.3	Urbanització del jardí urbà
C.4	Urbanització del parc urbà
C.5	Obtenció del sòl dels espais verds de protecció
C.6	Recuperació i adequació de les fonts naturals i els seus entorns
ACTUACIONS DE CONSTRUCCIÓ D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	
D.1	Obtenció del sòl d'ampliació del cementiri
D.2	Obtenció del sòl d'ampliació dels equipament esportius
D.3	Rehabilitació de l'equipament cultural i cívic
D.4	Construcció d'equipament sanitari
D.5	Obtenció de l'edifici d'equipament
D.6	Construcció d'equipament

nùm.	actuació nom	dimensió	sòl			cost actuació						
			% públic	% cessió	% expropiació	sòl		urbanització / construcció		total		
						cost unitari	cost total	cost unitari	cost total			
A.1	Obertura i urbanització dels carrers	3.500	m ²	0	40	60	75	262.500		120	420.000	682.500
A.2	Urbanització dels vials	2.000	m ²	10	70	20	75	150.000		150	300.000	450.000
A.3	Millora del camí	400m.l.		100	0	0	0	0		45	18.000	18.000
A.4	Construcció de passarel·la sobre el riu	30m.l.		100	0	0	0	0		12.000	360.000	360.000
A.5	Adequació del recorregut de camins històrics i rurals.	1.200m.l.		100	0	0	0	0		32	38.400	38.400
A.6	PAU 1	12.000	m ²	0	100	0	0	0		78	936.000	936.000
A.7	PAU 2	27.200	m ²	0	100	0	0	0		70	1.904.000	1.904.000
A.8	PAU 3	19.100	m ²	0	100	0	0	0		64	1.222.400	1.222.400
A.9	PAU 4	21.790	m ²	0	100	0	0	0		90	1.961.100	1.961.100
A.10	PAU 5	17.000	m ²	0	100	0	0	0		75	1.275.000	1.275.000
								412.500		8.434.900	8.847.400	

actuació		dimensió		sòl			cost actuació				
nùm.	nom			% públic	% cessió	% expropiació	sòl		urbanització / construcció		total
							cost unitari	cost total	cost unitari	cost total	
A.1	Obertura i urbanització dels carrers	3.500	m ²	0	40	60	75	262.500	120	420.000	682.500
A.2	Urbanització dels vials	2.000	m ²	10	70	20	75	150.000	150	300.000	450.000
A.3	Millora del camí	400	m.l.	100	0	0	0	0	45	18.000	18.000
A.4	Construcció de passarel·la sobre el riu	30	m.l.	100	0	0	0	0	12.000	360.000	360.000
A.5	Adequació del recorregut de camins històrics i rurals.	1.200	m.l.	100	0	0	0	0	32	38.400	38.400
A.6	PAU 1	12.000	m ²	0	100	0	0	0	78	936.000	936.000
A.7	PAU 2	27.200	m ²	0	100	0	0	0	70	1.904.000	1.904.000
A.8	PAU 3	19.100	m ²	0	100	0	0	0	64	1.222.400	1.222.400
A.9	PAU 4	21.790	m ²	0	100	0	0	0	90	1.961.100	1.961.100
A.10	PAU 5	17.000	m ²	0	100	0	0	0	75	1.275.000	1.275.000
								412.500		8.434.900	8.847.400

ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ, D'ESPais LLIURES PÚBLICS I DE RECUPERACIÓ DE PARATGES NATURALS

C.1	Urbanització dels espais verds urbans	1.100	m ²	0	70	30	0	0	55	60.500	60.500	30	18.150	0	0	70	42.350
C.2	Urbanització dels espais verds de protecció	4.500	m ²	10	70	20	0	0	15	67.500	67.500	30	20.250	0	0	70	47.250
C.3	Urbanització del jardí urbà	3.100	m ²	100	0	0	0	0	110	341.000	341.000	100	341.000	0	0	0	0
C.4	Urbanització del parc urbà	1.200	m ²	100	0	0	0	0	65	78.000	78.000	100	78.000	0	0	0	0
C.5	Obtenció del sòl dels espais verds de protecció	6.000	m ²	0	0	100	14	84.000	0	0	84.000	0	0	0	0	100	84.000
C.6	Recuperació i adequació de les fonts naturals i els seus entorns	4	ud.	100	0	0	0	0	17.500	70.000	70.000	100	70.000	0	0	0	0
													527.400		0		173.600

ACTUACIONS DE CONSTRUCCIÓ D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

D.1	Obtenció del sòl d'ampliació del cementiri	6.500	m ²	0	0	100	7	45.500	0	0	45.500	100	45.500	0	0	0	0
D.2	Obtenció del sòl d'ampliació dels equipament esportius	9.000	m ²	0	0	100	24	216.000	0	0	216.000	100	216.000	0	0	0	0
D.3	Rehabilitació de l'equipament cultural i cívic	850	m ^{2st}	100	0	0	0	0	1.100	935.000	935.000	70	654.500	30	280.500	0	0
D.4	Construcció d'equipament sanitari	1.200	m ^{2st}	100	0	0	0	0	830	996.000	996.000	0	0	100	996.000	0	0
D.5	Obtenció de l'edifici d'equipament	650	m ^{2st}	0	0	100	0	0	1.340	871.000	871.000	100	871.000	0	0	0	0
D.6	Construcció d'equipament	1.100	m ^{2st}	100	0	0	0	0	750	825.000	825.000	100	825.000	0	0	0	0
													2.612.000		1.276.500		0

resum inversions

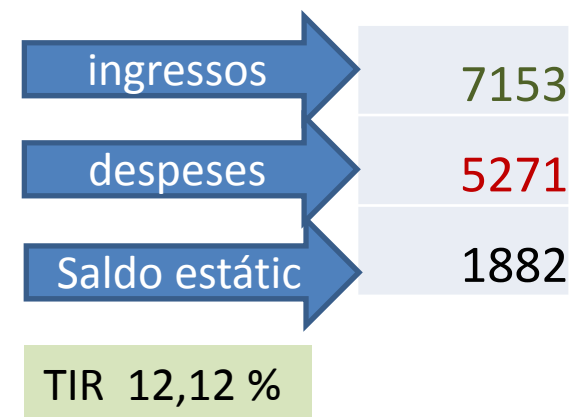
	<i>ajuntament</i>	<i>altres organismes</i>	<i>privats</i>
ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ, OBERTURA DE CARRERS I VIES DE COMUNICACIÓ I MILLORA DE CAMINS	410.130	389.520	8.047.750
ACTUACIONS DE CONSTRUCCIÓ I INSTAL·LACIÓ D'ELEMENTS I XARXES DEL SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	120.932	29.066	140.662
urbanització espais lliure i recuperació de paratges naturals	527.400	0	173.600
construcció d'equipaments comunitaris	2.612.000	1.276.500	0
	3.670.462	1.695.086	8.362.012

resum anàlisi econòmic de la sostenibilitat del POUM

ingressos i despeses derivades del POUM

milers d'euros

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ingressos	0	0	358	368	735	423	396	368	489	441	563	595	375	302	321	328	275	271	271	274
despeses	0	68	745	141	331	1604	480	484	117	117	117	118	118	118	118	119	119	119	119	119
balanç fiscal brut provisional	0	-68	-387	227	404	-1181	-85	-117	372	324	446	478	257	184	203	209	156	152	152	155
balanç fiscal brut acumulat	0	-68	-455	-228	176	-1005	-1090	-1207	-835	-511	-65	412	670	854	1057	1266	1423	1574	1727	1882
TIR	12,1%																			
VAN al 3,5%	1014																			



Elements d'anàlisi de la sostenibilitat econòmica

Impostos directes:

- Impostos sobre el capital
- Altres impostos directes

Taxes i altres ingressos

Total ingrés corrent

- Despesa corrent en bens i serveis
- Altre despesa corrent
- Contribucions especials
- Estalvi brut corrent
- Passiu financers
- Estalvi net corrent
- Ingressos de capital no financers
- Autofinançament
- Despeses de capital no financers
- Capacitat/necessitat finançament
- Variació neta actius financers
- Endeutament
- Saldo financer
- Dèficit o superàvit públics

La sostenibilitat econòmica en un POUM

ingressos

CAPÍTOL I IMPOSTOS DIRECTES

Previsions:

- IBI
- IAE
- Plusvàlues
- Impost vehicles tracció mecànica

Diagrama

10/15 anys anteriors +
previsió 5/10 anys

CAPÍTOL II IMPOSTOS INDIRECTES

Previsió:

- ICIO

Diagrama

19/15 anys anteriors +
previsió 5 anys

CAPÍTOL III TAXES

- Servei municipal d'aigües
- Clavegueram
- Recollida escombraries
- Enllumenat
- Llicències urbanístiques
- Guals

Diagrama

19/15 anys anteriors +
previsió 5 anys

La sostenibilitat econòmica en un POUM

despeses

CAPÍTOL I

DESPESA DE PERSONAL

Personal laboral

Personal funcionari

Despeses productivitat

Despeses Seguretat Social

CAPÍTOL II

DESPESA BÉNS CORRENTS I SERVEIS

Increment despesa béns i serveis actuals

Despesa béns i serveis nova ciutat construïda

Continguts bàsics de la sostenibilitat econòmica / La sostenibilitat econòmica en un POUM

La redacció de la agenda econòmica i financera exigeix:

- Posicionament de l'Ajuntament
- Definició del planejament.



Agenda
econòmica i
financera

Sostenibilitat
econòmica

L'Estudi de sostenibilitat és una eina estratègica municipal:

- Definició del paper de l'Administració en la política d'habitatge públic
- Definició dels reptes de reequipar de la nova ciutat construïda (equipaments i dotacions)
- Capacitat de finançament propi i/o aliè del municipi.
- Aprofundir en la conveniència de l'agenda definida en el POUM, el pla d'etapes en un PPU, etc. amb criteris econòmics i financers
- Avançar la decisió de la qualitat del 10% d'aprofitament urbanístic sota criteris d'oportunitat

Coordinació inter-departamental (Hisenda, Intervenció, Urbanisme)

Coherència entre l'avaluació econòmica i financera del planejament amb l'estudi de sostenibilitat econòmica

- Costos de transformació urbanística imputables a l'Administració
- Costos de construcció (PEM €/m2 sostre)

Dificultats:

Incertesa del calendari i la programació (factor temps)

Disposar de dades i fonts estadístiques

- Despeses anuals relatives a manteniment de vials/parcs urbans/equipaments
- Vigència de les ponències cadastrals
- Valors repercussió sòl/sostre (€/m2 sostre)
- Volums de sostre urbà comercial, residencial, industrial existents en el municipi

....Després del POUM.
Sostenibilitat econòmica en el planejament derivat

El POUM ha esdevingut insostenible



Modificació puntual
del POUM per
recuperar la
sostenibilitat



Pla Parcial urbanístic
o Modificació del PPU

Sostenibilitat econòmica en el
planejament derivat

El POUM es sostenible

Pla Parcial urbanístic



Sostenibilitat econòmica en el
planejament derivat

Un cas real

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

Estudi d'avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat

us/ tipologia	valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat	sostre edificable	
		PPU SUR 42 m2st	Modif PPU SUR 42 m2st
Terciari / hoteler / logístic / oficina	226,76	32.798,65	60.773,48
Residencial aïllat	31,44	79.750,00	20.737,66
Residencial filera	159,35	28.080,00	0,00
Residencial bloc HLL	190,75	79.583,55	82.164,95
Residencial bloc HPPRG	159,02	0,00	29.624,02
Residencial bloc HPPPC	142,23	0,00	14.725,27
total		220.212,20	208.025,37

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

valor del sòl urbanitzat					
us/ tipologia	valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat	sostre edificable		valor total del sòl urbanitzat	
		PPU SUR 42	Modif PPU SUR 42	PPU SUR 42	Modif PPU SUR 42
Terciari / hotelier / logístic / oficina	226,76	32.798,65	60.773,48	7.437.337,07	13.780.837,18
Residencial aïllat	31,44	79.750,00	20.737,66	2.507.004,68	651.904,84
Residencial filera	159,35	28.080,00	0,00	4.474.422,02	0,00
Residencial bloc HLL	190,75	79.583,55	82.164,95	15.180.903,02	15.673.316,13
Residencial bloc HPPRG	159,02	0,00	29.624,02	0,00	4.710.747,23
Residencial bloc HPPPC	142,23	0,00	14.725,27	0,00	2.094.396,33
total		220.212,20	208.025,37	29.599.666,79	36.911.201,71
				valor sòl totalment urbanitzat i disponible	valor sòl totalment urbanitzat no disponible pendent de complements d'urbanització

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

quadre resumen dels paràmetres urbanístics

zones	sòl	sostre		unitats	Dn (m2st/hab)
		no residencial	residencial		
usos no residencials	141.411,97	56.564,78			
comercial- terciari - hoteler					
no residencial en edifici plurifuncional	inclòs en residencial			4.208,69	
total no residencial		60.773,47			
residencial plurifamiliar					
habitatge preu lliure	60.375,13	1.430,28	82.164,95	850	96,66
habitatge de protecció pública regim general		570,37	29.624,02	341	86,87
habitatge de protecció pública preu concertat	36.663,24	0,00	14.725,27	168	87,65
residencial unifamiliar	45.081,88		20.737,66	74	280,24
total residencial	142.120,25		147.251,90	1.433	102,76
total	283.532,22	208.025,37			

total residencial	142.120,25
total zones	283.532,22

sistemes	sòl
espais lliures	
sistemes generals	77.144,53
sistemes locals	28.304,75
total espais lliures	105.449,28
equipaments	
sistemes generals	12.626,10
sistemes locals	31.517,62
total equipaments	44.143,72
vialitat	
sistemes generals	107.458,54
sistemes locals	8.151,64
incremento de sistema viari local (nova cessió)	1.795,20
total vialitat	117.405,38
total sistemes	266.998,38
total sòl àmbit	550.530,60

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.**ampliació de la línia de transport públic****cost total, descompost per anys****(acció prevista a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)**

PRESSUPOST DE LES ACTUACIONS	Ampliació de la línia de transport públic	Urbanització carrer nou SUR 25
2017		
2018	69.724	
2019	104.586	
2020	139.448	200.000
2021	139.448	
2022	157.615	
2023	175.782	
2024	193.949	
2025	212.116	
2026	230.283	
2027	260.561	
2028		
TOTAL	1.683.511	200.000

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

despeses d'urbanització

Cost estimat de l'execució material, inclou millores sanejament	PEM		880.857,37
Despeses generals i benefici industrial	19,00%	167.362,90	
Cost estimat per contracta	PEC		1.048.220,27
Estudis, projectes, direccions, taxes	15,00%	132.128,61	
Total cost urbanització inclòs despeses			1.180.348,88
Despeses de gestió	3,00%	35.410,47	
Notaria, Registre de la Propietat, inscripció i altres despeses (5)	2,00%	23.606,98	
Total cost urbanització inclòs despeses i gestió			1.239.366,32
altres despeses urbanització externa:			
aportació al vial extern Victor Torres (50%) (segons conveni).	<i>PEC</i>	1.200.000,00	
aportació al vial de connexió SUR 25 (segons conveni).	<i>PEC</i>	200.000,00	1.400.000,00
marquesines de transport públic	en tres fases (2018, 2020 i 2022)		27.000,00
aportació per les millores en la mobilitat (a càrrec dels promotors del terciari):	en deu pagaments de a partir de 2018		1.683.511,00
Interseccions semaforitzades	en tres fases (2018, 2019 i 2020)		180.000,00
aparcaments de bicicletes (175 punts cada dos anys)	en cinco fases (2018, 2020, 2022, 2024, 2026 i 2028)		199.500,00
senyalització orientativa i informativa	en dos fases (2018 i 2019)		23.500,00
obres externes per millorar el sanejament del sector	inclòs en PEC	cànon del sanejament	0,00
total aportacions viaries externes i mobilitat			3.513.511,00
total costos d'urbanització i despeses associades			4.752.877,32

Cronograma

mètode residual dinàmic

	anys	semestres	acumulats	solapament
Període global pel desenvolupament de tota la operació, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, gestió de les obres d'urbanització pendents o afegides, venda de sòl o posada en valor amb la construcció i comercialització dels edificis, ocupació dels habitatges	12	24		
a computar des del moment de referencia de la valoració: Data de l'aprovació definitiva de la Modificació del PPU				
implica situar en aquest moment zero la previsió corresponen a la inversió a realitzar i referir a aquest moment tota la valoració				
Procés previ de gestió del sòl: redacció de la Modificació del Pla Parcial	-1	-2		
Gestió urbanística: tramitació i aprovació de la Modificació del Pla Parcial	-0,5	-1		
Gestió urbanística, redacció i gestió del projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i altres documents necessaris: se estableix en un any. Documents que estan en fase de redacció i que es tramitaran immediatament després de l'aprovació definitiva	1	2	2	1
Obres de urbanització complementaries. Durada dos semestres. Se inicien en el tercer semestre i terminen en el cinquè amb certificacions i complements que s'abonen en el vuitè; es poden solapar un semestre con el inicio de las construccions	1	2	3	1
Promoció. Obres de construcció del terciari: se inicien al final del primer any i duren dos semestres. Es solapen un semestre amb les obres d'urbanització	1	2	4	0
Promoció: inici dels edificis residencials: (8 anys totals, tres pels HPPRG)	8	16	20	2
Obres de construcció o posada en valor del sòl residencial: deu anys a partir de acabades les obres totals d'urbanització (quatre per HPPRG)	2	4	22	0
se estableix un termini adicional de 1/2 any para completar la comercialització, venta o posada en valor de totes las edificacions i realitzar la totalitat dels ingressos que això representa	0,5	1	23	0
total períodes que compren el desenvolupament de la operació des de el moment de aprovació de la modificado del PPU SUR 42	13,5	27	23	

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

valor residual del sòl en el estat actual

Diagrama de fluxos de caixa

La periodificació de les despeses i de les inversions del procés d'urbanització, de construcció, de promoció i venda; i dels ingressos per vendes, dona lloc al següent diagrama de fluxos de caixa.

període de temps considerat: semestre

Sortides: inversions i despeses

%	milers €	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
solar + despeses:			totals																						
compra solar mes despeses associades a l'adquisició	0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
redacció planejament, tramitació i gestió urbanística	191,15	100%	50%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
carregues urbanístiques: aportació mobilitat	1.683,51	100%	0%	0%	4,1%	3,1%	3,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,7%	4,7%	5,2%	5,2%	5,8%	5,8%	6,3%	6,3%	6,8%	6,8%	7,7%	7,7%	0%	
obres de urbanització	1.048,22	100%	0%	0%	25,0%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
urbanització externa	1.400,00	100%	0%	0%	15,0%	0%	0%	0%	0%	25%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
marquesina TP, P bicicletes, semaforització i senyalització	430,00	100%	0%	24,2%	0%	17,2%	0%	25,6%	0%	0%	0%	9,8%	0%	0%	0%	7,7%	0%	0%	0%	7,7%	0%	0%	0%	7,7%	
Dc: despeses comercials	1.107,34	100%	0%	0%	15,6%	15,6%	15,6%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	
	5.860,21	5.860,21																							
milers d'euros			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
solar + despeses:			totals																						
compra solar mes despeses associades a l'adquisició	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
redacció planejament, tramitació i gestió urbanística	191,15	191,15	95,57	47,79	47,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
carregues urbanístiques: aportació mobilitat	1.683,51	1.683,51	0,00	0,00	69,72	52,29	52,29	69,72	69,72	69,72	69,72	78,81	78,81	87,89	87,89	96,97	96,97	106,06	106,06	115,14	115,14	130,28	130,28	0,00	
obres de urbanització	1.048,22	1.048,22	0,00	0,00	262,06	524,11	262,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
urbanització externa	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00	210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	420,00	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
marquesina TP, P bicicletes, semaforització i senyalització	430,00	430,00	0,00	104,25	0,00	73,75	0,00	110,00	0,00	0,00	0,00	42,25	0,00	0,00	0,00	33,25	0,00	0,00	0,00	33,25	0,00	0,00	0,00	33,25	
Dc: despeses comercials	1.107,34	1.072,64	0,00	0,00	172,50	172,50	172,50	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	34,70	
TOTAL INV + DESPESES, milers €	5.860,21	5.825,52	95,57	152,04	762,07	822,66	486,85	214,42	104,42	454,42	524,42	575,75	113,50	122,59	122,59	164,92	131,67	140,75	140,75	183,09	149,84	164,98	164,98	33,25	

Entrades: vendes

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Venda o posada en valor de sòl urbanitzat. Terciari	13.780,84	13.781	0,00	0,00	4.593,61	4.593,61	4.593,61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda o posada en valor de sòl urbanitzat. Residencial	23.130,36	23.130	0,00	0,00	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5
	36.911,20	36.911	0,00	0,00	5.750,1	5.750,1	5.750,1	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5	1.156,5

resumen de fluxos de caixa

període de temps considerat:	semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
sortides	5.825,52	95,57	152,04	762,07	822,66	486,85	214,42	104,42	454,42	524,42	575,75	113,50	122,59	122,59	164,92	131,67	140,75	140,75	183,09	149,84	164,98	164,98	33,25
entrades	36.911,20	0,00	0,00	5.750,13	5.750,13	5.750,13	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52	1.156,52
fluxos de caixa	31.085,68	-95,57	-152,04	4.988,06	4.927,47	5.263,28	942,10	1.052,10	702,10	632,10	580,77	1.043,02	1.033,93	1.033,93	991,60	1.024,85	1.015,76	1.015,76	973,43	1.006,68	991,54	991,54	1.123,27

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses de Lleida.

Ingressos anuals Impost de bens immobles i taxa recollida d'escombraries

	<i>núm. d'habitatges</i>	<i>sup. de sostre</i>	<i>valor S+C</i>		<i>IBI+ escomb. hab.</i>		<i>IBI+ escombraries</i>	<i>escombr. equip.</i>	<i>total</i>
	<i>unitat</i>	<i>m2st</i>	<i>€/m2</i>	<i>0,50%</i>	<i>Dn</i>	<i>€/habitatge</i>	<i>€/m2</i>	<i>€/m2</i>	<i>€</i>
Sostre no residencial		60.809,37	906,74	4,53			5,21		317.045,45
Habitatges renda lliure unifamiliar	74	20.737,66	922,33	4,61	196,17	949,89			70.291,61
Habitatges renda lliure plurifamiliar	850	82.164,95	845,28	4,23	96,66	428,97			364.625,83
Habitatges HPPRG	341	29.624,02	845,28	4,23	86,87	385,52			131.463,39
Habitatges HPRC	168	14.725,27	892,31	4,46	87,65	410,61			68.982,12
Equipaments		44.143,72	900,00	4,50				1,25	55.179,65
Total ingressos		252.205							1.007.588,05

Despeses anuals de manteniment							
	superfície	cost unitari	cost unitari manteniment anual			cost total manteniment anual	
			min	max	min	max	
	m2	€/m2	%	€/m2	€/m2	€	€
vialitat existent	108.135,73	100	4,00	4,00	6	432.542,92	648.814,38
vialitat nova	9.269,65	100	4,00	4,00	6	37.078,60	55.617,90
total vialitat	117.405,38	100	4,00	4,00	6	469.621,52	704.432,28
verd urbà sistema local	77.144,53	30,00	5,00	1,50	2,25	115.716,80	173.575,19
verd sistema general	28.304,75	30,00	5,00	1,50	2,25	42.457,13	63.685,69
total espais lliures	105.449,28	30,00	5,00	1,50	2,25	158.173,92	237.260,88
total	222.854,66				0	627.795,44	941.693,16
Total despeses						627.795,44	941.693,16

mínim	màxim	mitjana	superfície	ratio mínima	ratio màxima	ratio promig
€	€	€	m2	€/m2	€/m2	€/m2
627.795,44	941.693,16	784.744,30	222.854,66	2,82	4,23	3,52
altres despeses						
50.223,64	75.335,45	62.779,54	17.828,37	0,23	0,34	0,28
total despeses						
678.019,08	1.017.028,61	847.523,84	240.683,03	3,04	4,56	3,80

periodificació de ingressos i despeses																
milers d'euros		períodes anuals														
	pagament únic	anual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	acumulat 12 primers anys	13 i següents
despeses																
despeses de manteniment		784,74	0,00	0,00	392,37	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	784,74	7.455,07	784,74
altres despeses		62,78	0,00	0,00	31,39	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	62,78	596,41	62,78
total despeses (D)		847,52	0,00	0,00	423,76	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	847,52	8.051,48	847,52
ingressos																
p/p llicències d'activitat	1.310,77 (5% a partir del setè any)		0,00	0,00	262,15	393,23	393,23	262,15	65,54	65,54	65,54	65,54	65,54	65,54	1.704,01	65,54
IBI escombraries		1.007,59	0,00	0,00	317,05	317,05	448,51	648,89	688,33	754,06	788,55	832,69	901,67	974,60	6.671,38	1.007,59
p/p IAE		228,04	0,00	0,00	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	228,04	2.280,35	228,04
total ingressos (E)			0,00	0,00	807,24	938,31	1069,78	1139,08	981,90	1047,63	1082,12	1126,27	1195,25	1268,17	10.655,74	1301,16
resultat anual (E-D)																
			0,00	0,00	383,47	90,79	222,25	291,55	134,38	200,11	234,60	278,74	347,72	420,65	2.604,27	453,64
aportació mobilitat																
				69,72	104,59	139,45	139,45	157,62	175,78	193,95	212,12	230,28	260,56	0,00	1.683,51	0,00
resultat incloent aportació mobilitat																
			0,00	69,72	488,06	230,24	361,70	449,17	310,16	394,06	446,71	509,03	608,29	420,65	4.287,78	453,64
aportació ICIO																
			0,00	947,22	448,65	448,65	503,54	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	283,97	4.335,87	0,00
resultat incloent aportació mobilitat + ICIO																
			0,00	1.016,94	936,71	678,88	865,24	733,14	594,13	678,03	730,69	793,00	892,26	704,62	8.623,65	453,64

sostenibilitat econòmica

periodificació de ingressos i despeses	balanç : ingressos i despeses	
milers d'euros	€	€
	acumulat 12 primers anys	13 i següents anys
despeses		
despeses de manteniment	7.455.070,85	784.744,30
altres despeses	596.405,67	62.779,54
total despeses (D)	8.051.476,52	847.523,84
ingressos		
p/p llicències d'activitat	1.704.007,26	65.538,74
IBI escombraries	6.671.384,97	1.007.588,05
p/p IAE	2.280.351,38	228.035,14
total ingressos (E)	10.655.743,61	1.301.161,93
resultat anual (E-D)	2.604.267,09	453.638,08
aportació mobilitat	1.683.512,00	0,00
resultat incloent aportació mobilitat	4.287.779,09	453.638,08
aportació ICIO	4.335.869,17	0,00
resultat incloent aportació mobilitat + ICIO	8.623.648,26	453.638,08