

DOCUMENT E1. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT POL DE MAR

Revisió i adaptació al Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, d'acord a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, i per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

DOCUMENT E1. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. AGENDA

- 1.1. Introducció
- 1.2. Marc de referència
- 1.3. Actuacions subjectes a delimitació poligonal o plans específics
 - 1.3.1. Acabament del teixit urbà
 - 1.3.2. Desenvolupament sectorial i/o poligonal
- 1.4. Sistemes generals i actuacions directes de l'administració
 - 1.4.1. Millora de la connectivitat del nucli antic
 - 1.4.2. Adquisició de sòl per equipaments
 - 1.4.3. Actuacions de defensa hidràulica
 - 1.4.4. Reserva de sòl per al sistema viari territorial
 - 1.4.5. Actuacions al sistema ferroviari
- 1.6. Quadre resum

2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

- 2.1. Metodologia i criteris de valoració
- 2.2. PMU-1 Els Tints
- 2.3. Inversions a càrrec de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar

ANNEX: Viabilitat econòmica i financera PMU-1 Els Tints [planejament aprovat 20/11/2006]

1. AGENDA

1.1. INTRODUCCIÓ

D'acord amb l'apartat 1.i), de l'article 58 del DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del POUM.

Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que estableixi, si s'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.

Tal com s'esmenta en l'article 59.4 del DL 1/2010, l'actualització cada sis anys de l'agenda es realitza per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord es publica en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

El present capítol, distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM entre els tres quadriennis previstos de vigència del mateix. Els apartats següents mostren en quin quadrienni es preveu el desenvolupament de cadascuna de les actuacions, el sistema d'actuació i el caràcter públic o privat previst.

1.2. MARC DE REFERÈNCIA

Per a cada actuació urbanística prevista, l'agenda inclou en quin quadrienni de vigència del POUM – primer, segon o tercer – haurà de concretar-se de forma preferent la seva gestió urbanística i la seva materialització. Dins de cadascun dels tres quadriennis, l'agenda estableix el nivell de prioritat en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques – alta, mitja o baixa – en funció dels recursos urbans que cada actuació urbanística aporta a les estratègies del POUM.

Els paràmetres dels polígons d'actuació i sectors – índexs, edificabilitats i determinació de l'aprofitament – figuren en el *Document C.2 Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, com a part integrant de les seves normes urbanístiques.

L'agenda del POUM de Sant Pol de Mar contempla, classificades pel tipus d'actuació, les següents actuacions:

- Actuacions subjectes a delimitació poligonal o plans específics
Acabament del teixit urbà
Desenvolupament sectorial i/o poligonal
- Sistemes generals i actuacions directes de l'administració
Millora de la connectivitat del nucli antic
Adquisició de sòl per equipaments
Actuacions de defensa hidràulica
Reserva de sòl per al sistema viari territorial
Actuacions al sistema ferroviari

1.3. ACTUACIONS SUBJECTES A DELIMITACIÓ POLIGONAL O PLANS ESPECÍFICS

El POUM configura deu polígons d'actuació urbanística (PA) i un sector objecte de pla de millora urbana (PMU).

La delimitació dels àmbits s'incorpora en els plànols de classificació i de qualificació del sòl i en les fitxes normatives que formen el *Document C.2 Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM. Els objectius de cada figura de planejament, així com les condicions i paràmetres fonamentals corresponents a cada polígon, tanmateix, es concreten en el referit *Document C.2*. L'agenda proposada per a dur a terme el pla és la següent:

1.3.1. Acabament del teixit urbà

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
PA-1	Roques Blanques Nord	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-2	Roques Blanques Sud	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-3	Bellavista	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-4	Bellaguarda	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-5	El Farell	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-6	Can Valmanya	1er. i 2n.	Alta	PRcb	Privats
PA-7	Can Tobella	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-8	Carrer Valldemossa	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats
PA-9	Turó de la Marina	2n. i 3r.	Mitja	PRcb	Privats

PRcb: Projecte Reparcel·lació compensació bàsica

1.3.2. Desenvolupament sectorial i/o poligonal

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
PMU-1	Els Tints	1er. i 2n.	Alta	PRco	Aj Sant Pol i privats
PA-10	Sector industrial Riera de Sant Pol	1er. i 2n.	Alta	PRcb	Privats

PRcb: Projecte Reparcel·lació compensació bàsica

PRco: Projecte Reparcel·lació per cooperació

1.4. SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ

1.4.1. Millora de la connectivitat del nucli antic

El POUM delimita un total de tres polígons d'actuació urbanística aïllada per l'obtenció de sòl i l'execució de les obres d'urbanització que permetran millorar l'accessibilitat al nucli antic de la vila, en les localitzacions següents:

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
AA-4	Carrer del Ferrocarril	2n. i 3r.	Mitja	PEXaa	Ajuntament
AA-5	Passatge d'Ignasi Mas Morell	1er. i 2n.	Alta	PEXaa	Ajuntament
AA-6	Carrer de la Plaça	2n. i 3r.	Mitja	PEXaa	Ajuntament

PEXaa: Polígon per Expropiació

1.4.2. Adquisició de sòl per equipaments

A part del conjunt de sòls actualment destinats als diversos sistemes d'equipaments, el POUM delimita un sector urbanitzable i cinc polígons d'actuació aïllada en sòl urbà per a diferents actuacions de dotació del municipi. El ritme de dotació d'equipaments serà, doncs, el corresponent al desenvolupament dels diferents àmbits de sòl urbans, consolidats i no consolidats.

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
PPU-1	Equipaments Riera de Sant Pol	1er. i 2n.	Alta	PEXaa	Ajuntament
AA-1	Can Valmanya	2n. i 3r.	Mitja	PEU	Ajuntament
AA-2	Els Garrofers	2n. i 3r.	Mitja	PEU	Ajuntament
AA-3	La Sènia	1er. 2n..	Alta	PEU	Ajuntament
AA-7	Cementiri	2n. i 3r.	Mitja	PEU	Ajuntament
AA-8	Equipaments Els Tints	1er. i 2n.	Alta	PEU	Ajuntament
AA-9	Equipaments del Parc Litoral	1er. i 2n.	Alta	PO	Ajuntament

PEXaa: Polígon per Expropiació

PEU: Pla especial urbanístic

PO: Projecte d'obres

1.4.3. Actuacions de defensa hidràulica

D'acord amb el document *B.1. Estudi d'inundabilitat*, el POUM de Sant Pol de Mar preveu la realització una actuació de defensa hidràulica al llarg del curs de la Riera de Sant Pol:

Actuació		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
DH-1	Mota Camp de futbol	1er. i 2n.	Alta	PO	ACA

PO: Projecte d'Obres

1.4.4. Reserva de sòl per al sistema viari territorial

El POUM incorpora l'ordenació prevista al Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) i preveu una reserva pel traçat de la futura variant de la N-II, pel costat mar de l'actual traçat de l'autopista C-32.

Aquestes actuacions, sense programar en aquests moments, correspondrà en el seu moment al Ministeri de Foment:

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
XV1p	Variant N-II	SP	-	PEU	Ministerio de Fomento

SP: Sense programa

PEU: Pla Especial Urbanístic

1.4.5. Actuacions al sistema ferroviari

El POUM també incorpora les reserves de sòls previstes al Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) i preveu una reserva pel traçat de la futura variant del ferrocarril de la costa, Barcelona-Malgrat.

Aquestes actuacions, sense programar en aquests moments, correspondrà en el seu moment al Ministeri de Foment:

Àmbit		Quadrienni	Prioritat	Gestió	Actuant
SF	Variant línia ferroviària	SP	-	PEU	Ministerio de Fomento

SP: Sense programa

PEU: Pla Especial Urbanístic

1.5. QUADRE RESUM

Codi	Denominació	Localització	Gestió	Actuant	Quadrienni	Prioritat
ACTUACIONS SUBJECTES A DELIMITACIÓ POLIGONAL O PLANS ESPECÍFICS						
Acabament del teixit urbà						
PA-1	Roques Blanques Nord	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-2	Roques Blanques Sud	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-3	Bellavista	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-4	Bellaguarda	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-5	El Farell	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-6	Can Valmanya	Urbanitzacions	PRcb	privats	1er. i 2n.	Alta
PA-7	Can Tobella	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-8	Serrat de Mas	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
PA-9	Turó de la Marina	Urbanitzacions	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja
Desenvolupament sectorial / poligonal						
PMU-1	Els Tints	Nucli Antic	Prco	Ajuntament i privats	1er. i 2n.	Alta
PA-10	Sector industrial Riera de Sant Pol	Ctra Vallalta	PRcb	privats	1er. i 2n.	Alta
SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ						
Millora de la connectivitat del Nucli antic						
AA-4	Carrer del Ferrocarril	El Rieral	PEXaa	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja
AA-5	Passatge d'Ignasi Mas Morell	Nucli antic	PEXaa	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta
AA-6	Carrer de la Plaça	Nucli antic	PEXaa	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja
Adquisició de sòls per a sistemes						
PPU-1	Equipaments Riera de Sant Pol	Riera	PEXaa	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta
AA-1	Can Valmanya	Urbanitzacions	PEU	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja
AA-2	Els Garrofers	Urbanitzacions	PEU	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja
AA-3	La Sènia	Urbanitzacions	PEU	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta
AA-7	Cementiri	Urbanitzacions	PEU	Ajuntament	2n. i 3r.	Mitja
AA-8	Equipaments Els Tints	Nucli antic	PEU	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta
AA-9	Equipaments del Parc Litoral	Urbanitzacions	PO	Ajuntament	1er. i 2n.	Alta
Actuacions de defensa hidràulica						
DH-1	Mota Camp de futbol	Riera	Projecte d'obres	ACA	1er. i 2n.	Alta
Reserva de sòl per al sistema viari territorial						
XV1p	Variant N-II	SNU	PEU	Ministerio de Fomento	sense programar	---
Actuacions al sistema ferroviari						
SF	Variant línia ferroviària	SU	PEU	Ministerio de Fomento	sense programar	---

2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. METODOLOGIA I CRITERIS DE VALORACIÓ

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist alterat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

El nou escenari aflora noves mesures que afecten i alteren les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors que delimita un POUM. En concret, i en el cas dels Plans de Millora Urbana el propietaris:

- tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,
- han de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.
- han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,
- tenen el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,
- tenen el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit

voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització,

- han d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana que tinguin per objecte algunes finalitats específiques i amb algunes excepcions concretes¹.

Tenint en compte aquest marc, el rendiment econòmic del sòl s'ha d'anar ajustant, no només a les noves condicions urbanístiques derivades d'aquest marc legislatiu, sinó també als canvis de paradigma econòmic al que el nostre país s'està enfrontant en aquests últims anys i que es perllongarà en el mig i llarg termini pel que fa a l'immobiliari, al sector de la construcció i promoció.

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat del PMU-1 Els Tints en el POUM han estat:

- Garantir la viabilitat econòmica i financera mitjançant la metodologia del valor residual dinàmic assegurant un VAN (Valor Actual Net) positiu en el sector avaluat:

VAN

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

¹ Aquells supòsits establerts en l'article 70.2.a de la Llei 1/2010.

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst \Rightarrow Valor del sòl brut (€/m² 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 del PMU assegurant una TIRM (Taxa Interna de Rendibilitat de Mercat) positiva i compatible amb el cost de capital corresponent.

TIRM

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

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst \Rightarrow Valor del sòl brut (€/m² de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

TIRM = Taxa Interna de Rendibilitat que resultaria un VAN igual a zero diferenciant aquell interès que es paga pel finançament utilitzat (Taxa d'Actualització) d'aquell interès que es rep a mesura que els fluxos positius es tornen a reinvertir (s'estima un interès equivalent al de la Taxa d'Actualització emprada).

- 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 (PD)

$$PD = n$$

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 del PMU-1 en termes reals (sense incloure 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 ACTUALITZACIÓ REAL (TA_r)

$$TA_r = TLLR + PR - IPC$$

On:

TLLR = Taxa Lliure de Risc aplicable al sector en funció del pla d'etapes previst (4,35%)².

PR = Prima de risc segons ús urbanístic previst determinat en la Orden ECO/805/2003.

IPC = Índex de Preus del Consum previst (2,95%)³.

Taxa d'actualització real ponderada dels diferents usos urbanístics previstos

Ús urbanístic	Taxa lliure risc (%)	Prima risc (%)	Taxa nominal (%)	IPC (%)	Taxa real (%)
1ª Residència	4,35%	8%	12,35%	2,95%	9,40%
2ª Residència	4,35%	12%	16,35%	2,95%	13,40%
Oficines/Terciari	4,35%	10%	14,35%	2,95%	11,40%
Comercial	4,35%	12%	16,35%	2,95%	13,40%
Industrial	4,35%	14%	18,35%	2,95%	15,40%

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

- Avaluar la viabilitat del PMU-1 Els Tints incorporant la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues, i equivalent al 10% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el Pla.
- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits per l'Equip Redactor del POUM de Sant Pol de Mar.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística s'estimen en 294.034 € totals (veure taula següent).

² L'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2002 i 2013, si prenem com a referència el deute de l'estat referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 5,7% l'any 2012 i un mínim del 3,5% l'any 2005. Als efectes del present estudi de viabilitat es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (4,35%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

³ Pel que fa a la inflació (IPC), a fi i efecte de no circumscriure la viabilitat econòmica dels sectors a les oscil·lacions conjunturals de la inflació, prenem com a inflació prevista la mitjana del període 2002 – 2013 amb un IPC equivalent al 2,95%. Font : Idescat.

Costos de transformació urbanística PMU-1 Els Tints

			PEM (€ut.)	PEM (€totals)	PEC (PEMx1,19)
Urbanització exterior				119.000	141.610
Clavegueram interior torrent Arrosser	190	ml	125	23.750	28.263
Conducció aigües carrer Sant Pau	100	ml	300	30.000	35.700
Reurbanització carrer Sant Pau	375	m2	90	33.750	40.163
Reurbanització carrer Tobella	350	m2	90	31.500	37.485
Urbanització interior				105.625	125.694
Coberta torrent Arrosser	280	m2	100	28.000	33.320
Nou vial entre c/ Tobella i c/ Sant Pau	330	m2	150	49.500	58.905
Paret mitgera Nou vial	375	m2	75	28.125	33.469
SUBTOTAL €				224.625	267.304
Despeses de Planejament i gestió (10% Càrrega urbanística total)					26.730
TOTAL €					294.034

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor POUM.

- Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure, de protecció oficial (en les seves modalitats protecció pública i preu concertat) i dels usos urbanístics vinculats a activitat econòmica s'han tingut en compte els costos €/m² de la taula següent. Es parteix dels preus publicats al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per a cada ús urbanístic previst. Tenint en compte la inactivitat del sector de la construcció, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se un 15% a la baixa respecte els preus de sortida que publica el BEC.

Costos construcció €/m² obra nova per usos urbanístics

	Unif. Lliure ¹ (€/m ²)	Plurif. Lliure ² (€/m ²)	Comercial		HPC ⁵ (€/m ²)
			PB ³ (€/m ²)	HPOrg ⁴ (€/m ²)	
PEM	941,23	779,81	389,91	587,92	683,87
BI + DG [19% PEM]	178,83	148,16	74,08	111,71	129,93
PEC Cost €/m ² [BEC]	1.129,47	935,77	467,89	705,51	820,64
Seguretat i salut [2% PEC]	22,59	18,72	9,36	14,11	16,41
Total PEC	1.152,06	954,49	477,24	719,62	837,05
Gestió i promoció*	338,19	279,86	148,08	172,48	198,76
TOTAL	1.490,25	1.234,35	625,32	892,10	1.035,81

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció I trimestre 2014.

* Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escomeses, impostos i taxes, notaria i Registre de la Propietat, despeses d'administració del promotor, assegurances, etc.

¹ Tipologia habitatge unifamiliar qualitat normal segons BEC / ² Tipologia habitatge plurifamiliar renda normal / ³ Comercial PB = 50% PEC Plurifamiliar Lliure / ⁴ Habitatge Protecció Oficial Règim General segons BEC / ⁵ Habitatge Preu Concertat: Cost de construcció €/m² mitjana Plurifamiliar Renda Lliure i HPOrg.

- Pel que fa a les despeses de comercialització, s'estimen en un 2,5% del total dels ingressos previstos en els habitatges de renda. Els habitatges amb algun règim de protecció no incorporen despeses de comercialització.
- Pel que fa a la fiscalitat del sòl s'ha considerat un tipus impositiu global del 11,5% en la fase d'urbanització i venda del sòl urbanitzat corresponent a l'impost de transmissions patrimonials i a l'impost d'actes jurídics documentats.
- Avaluar la viabilitat del PMU-1 incorporant com a ingrés potencial els preus de mercat de l'Habitatge de Renda Lliure d'obra nova i els preus de l'habitatge públic protegit a partir dels preus oficials corresponents⁴ i multiplicats per un coeficient de transformació m² útil/construït del 0,75. Tal com s'esmenta en la Memòria Social del Pla, una cosa són els preus localitzats en oferta i altra cosa és el preu real de les transaccions efectuades. Sota el supòsit que l'oferta admeti un descompte del 20%, actualment els preus reals de compravenda se situarien a l'entorn dels 2.502 €/m² construït d'habitatge unifamiliar d'obra nova⁵.

⁴ Preus de l'habitatge protegit vigents. Font: Memòria Social POUM i Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya.

⁵ Font: Memòria Social POUM Sant Pol de Mar.

2.2. PMU-1 ELS TINTS

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	1.778 m^2		
Sistemes (%)	19%		
Vials	19%		
Espais lliures	---		
Equipaments	---		
Sòl privat (%)	81%		
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI		
Ús predominant	Residencial unifamiliar i plurifamiliar		
Nombre màxim habitatges	32		
Sostre màxim (m^2)	2.667 m^2		
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	1.867 m^2		
Sostre habitatge protecció pública	533 m^2		
Sostre habitatge preu concertat	267 m^2		
Sostre activitat econòmica	---		
		PREU (€/ m^2)	TOTAL TEMPS (€)

2. GESTIÓ I URBANITZACIÓ

Redacció instruments de planejament i gestió (Costos urbanització x 10%)	26.730	1 any	
Costos d'urbanització (PEC € totals)			
Cost urbanització exterior	141.610	1 any	
Cost urbanització interior	125.694		
Total	267.304		

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
--	---------------------	--------------	-------

3. COSTOS EDIFICACIÓ

Costos d'edificació (Preu x m^2 sostre màxim privatiu)			
Cost edificació htge renda lliure unifamiliar	1.490,25	3.180.824	2 anys
Cost edificació HPOrg Zona B	892,10		
Cost edificació HPC Zona B	1.035,81		

4. INGRÉS PRODUCTE IMMOBILIARI

Ingrés edificació (Preu x m^2 sup. Construïda privatiua)			
Ingrés htge renda lliure unifamiliar (2.502 x 0,9 = 2.251,80)	2.251,80	4.744.155	3 anys
Ingrés htge HPC Zona B	1.182,48		
Ingrés htge HPOrg Zona B	1.637,28		

5. RESULTATS FINANCERS

Taxa actualització real	9,40%
TIRM (Taxa Interna Rendibilitat de Mercat)	11,51%
Horitzó temporal (anualitats)	7
Payback (anualitats)	7
Valor Residual Sòl Urbanitzat (€/ m^2 repercussió sostre privatiu)	368
Valor Residual Sòl Brut (€/ m^2 sòl brut)	212

2.3. INVERSIONS A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, 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.

Tot i així, i a part del conjunt de sòls actualment destinats als diversos sistemes d'equipaments, el POUM delimita un sector urbanitzable i dues d'actuacions aïllades en el sòl urbà per a diferents actuacions de dotació del municipi a càrrec de l'Ajuntament de Sant Pol.

En concret, el Pla estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 521.600 milions d'euros derivats de l'adquisició d'aquests sòls per ampliar les dotacions d'equipaments públics (en concret, s'estima un cost unitari d'adquisició de sòl rural de 8,00 €/m² i un cost unitari d'adquisició de sòl urbà de 400 €/m²).

Aquests 521.600 € s'estimen en el primer i segon quadrienni de vigència del POUM distribuïts en 260.800 € en cadascun dels mateixos.

ACTUACIONS D'INVERSIÓ A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR

Id.	Descripció	Sup. Total	€/m ²	TOTAL	1er. Q	2n. Q	3r. Q	Ajuntament de Sant Pol de Mar
Adquisició de sòls per a equipaments								
PPU-1	Equipaments Riera de Sant Pol	20.042	8,00	160.336	80.168	80.168	0	160.336
AA-3	La Sènia	2.258*	8,00	18.064	9.032	9.032	0	18.064
AA-8	Equipaments els Tints	858	400,00	343.200	171.600	171.600	0	343.200
TOTAL				435.800	260.800	260.800	0	521.600

* Sòl pendent d'adquirir per part de l'Ajuntament de Sant Pol de Mar dels 7.213 m² totals de l'AA-3.
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor del POUM.

ANNEX. Viabilitat econòmica i financera PMU-1 Els Tints [planejament aprovat 20/11/2006]

En el present Annex s'adjunta l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de l'àmbit dels Tints aprovat definitivament el 20 de novembre de 2006 i únic àmbit de sòl classificat pel PGOM de 1992 consideració de sòl urbà no consolidat.

La viabilitat econòmica i financera d'aquest àmbit es duu a terme mitjançant la mateixa metodologia que l'executada per realitzar la viabilitat econòmica del PMU-1 dels Tints que incorpora el POUM amb les següents particularitats:

- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els que es van aprovar definitivament l'any 2006 en la figura de planejament corresponent.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística s'estimen en 294.034 € totals (veure taula següent).

Costos de transformació urbanística PMU-1 Els Tints (aprovació definitiva 20/11/2006)		
	Total €	Total €
I.- Urbanització exterior		
Cap. 1	Clavegueram interior torrent Arrosser	20.221,27
Cap. 2	Conducció aigües carrer Sant Pau	29.173,47
Cap. 3	Reurbanització carrer Sant Pau	62.895,96
	3.1.- Pavimentació	42.063,74
	3.2.- Obra civil	16.336,55
	3.3.- Enllumenat públic	4.495,67
	3.4.- Mobiliari i senyalització	0,00
	3.5.- Jardineria	0,00
Cap. 4	Reurbanització carrer Tobella	€ 57.638,78
	4.1.- Demolicions	€ 12.653,55
	4.2.- Paviments i sanejament	€ 19.808,01
	4.3.- Obra civil	€ 21.664,46
	4.4.- Enllumenat públic	€ 3.512,76
II.- Urbanització interior plaça i sector		€ 225.856,66
Cap. 5	Paret mitgera	€ 27.109,14
Cap. 6	Urbanització interior solar	€ 76.565,14
	6.1.- Coberta torrent Arrosser	€ 27.708,71
	6.2.- Jardineria sobre torrent	€ 27.200,26
	6.3.- Rampa aparcament	€ 8.297,81
	6.4.- Serveis	€ 13.358,36
Cap. 7	Interior plaça	€ 122.182,38
	7.1.- Sanejament	€ 8.400,56
	7.2.- Impermeabilització	€ 33.962,13
	7.3.- Paviments	€ 40.548,23
	7.4.- Enllumenat públic	€ 29.386,50
	7.5.- Reg i jardineres	€ 6.526,70
	7.6.- Mobiliari urbà	€ 3.358,26
TOTAL PEM €		395.786,14
TOTAL PEC €		470.985,51

Font: Text Refós PMU de la Finca delimitada entre el s Carrers Tobella i Sant Pau (aprovació definitiva 20/11/2006)

- Respecte als costos de construcció s'aplica el mateix escandall de costos que l'utilitzat a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera del PMU-1 Els Tints que inclou el POUM. Tanmateix, els promotors i propietaris s'obliguen a la construcció d'un aparcament públic en el subsòl objecte de cessió amb una capacitat mínima corresponent al 50% de totes les places d'aparcament. L'aparcament serà executat pel promotor o per la Junta de Compensació i serà cedit a l'Ajuntament de forma conjunta amb l'obra urbanitzadora i la de construcció de l'aparcament, al mateix temps.

Així doncs la present viabilitat econòmica i financera inclou una càrrega addicional de construcció d'un aparcament en una planta soterrani amb un aforament total de 70 places, de les que un 50% seran cedides a l'Ajuntament i no generaran cap rendiment econòmic. S'estima una superfície total de 1.851 m² d'aparcament a un cost de 600 €/m²⁶. Pel que fa l'ingrés potencial de la posada en venda del 50% de les places d'aparcament restants que poden generar rendiment econòmic s'aplica un preu de venda que, segons les fonts consultades, difícilment podran superar els 15.000 € per plaça.

⁶ Font: BEC 1 trimestre 2014 per a la tipologia plurifamiliar renda normal (entre un 45% - 50% del cost de construcció sobre rasant).

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	2.636 m^2
Sistemes (%)	46%
Vials	3%
Espais lliures	43%
Equipaments	---
Sòl privat (%)	54%
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial plurifamiliar
Nombre màxim habitatges	50
Sostre màxim (m^2)	3.954 m^2
Sostre habitatge renda lliure plurifamiliar	3.756 m^2
Sostre habitatge renda lliure unifamiliar	---
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica planta baixa comercial	198 m^2

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
--	---------------------	--------------	-------

2. GESTIÓ I URBANITZACIÓ

Redacció instruments de planejament i gestió (Costos urbanització x 10%)	47.099	1 any
Costos d'urbanització (PEC € totals)		
Cost urbanització exterior	202.216	1 any
Cost urbanització interior	268.770	
	470.986	

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
--	---------------------	--------------	-------

3. COSTOS EDIFICACIÓ

Costos d'edificació (Preu x m^2 sostre màxim privatiu)			
Cost edificació htge renda lliure plurifamiliar	1.234,35	4.284.184	3 anys
Cost edificació local comercial	625,32		
Cost edificació pàrquing soterrat		1.110.600	

4. INGRÉS PRODUCTE IMMOBILIARI

Ingrés edificació (Preu x m^2 sup. Construïda privativa)			
Ingrés htge renda lliure plurifamiliar	1.800,00	7.306.440	4 anys
Ingrés activitat local comercial	962,37		
Ingrés pàrquing soterrat (€ plaça)	15.000,00		

5. RESULTATS FINANCERS

Taxa actualització real	9,60%
TIRM (Taxa Interna Rendibilitat de Mercat)	5,91%
Places de pàrquing públiques (% sobre el total de 70 places)	50%
Horitzó temporal (anualitats)	9
Payback (anualitats)	---
Valor Residual Sòl Urbanitzat (€/ m^2 repercussió sostre privatiu)	101
Valor Residual Sòl Brut (€/ m^2 sòl brut)	-55