

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

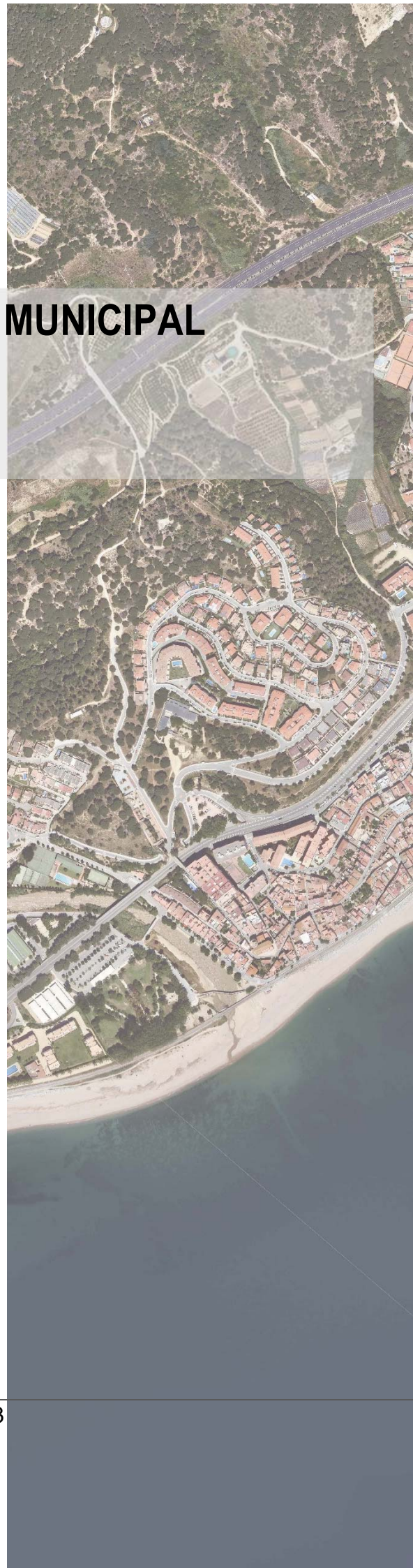
SANT POL DE MAR

Aprovació Inicial

ESTUDI D'AVALUACIÓ ECÒNOMICA I
FINANCERA

AGENDA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Equip de redacció:

EFA ARQUITECTES, S.L.P.

Director del treball

Eduard Fenoy Palomas. arquitecte.

Coordinació

Mireia Salvans Soley, arquitecta.

Planejament urbanístic.

Clara Alvau Morales, urbanista.

Marc Fenoy Garriga, arquitecte.

Participació ciutadana

INDIC, Iniciatives i dinàmiques comunitàries. Marc Majós Cullell, polític.

Avaluació Ambiental

SERPA, SL. Enginyeria i consultoria ambiental.

Mobilitat

DOYMO, SL, consultoria i enginyeria.

Anàlisi socioeconòmica.

Joan Angelet Cladellas, economista.

Assessorament jurídic

Jordi Panadès Dalmases, advocat.

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR

Albert Zanca i Brossa, alcalde.

Isabel Llari Joya, Primera tinent d'Alcaldia, regidora d'urbanisme, medi ambient i equitat.

Miquel Sigalat Navarro, secretari ajuntament.

Núria Fàbregas Creus, arquitecta municipal.

ÍNDEX

	pàgina
1 ANTECEDENTS	3
2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA	5
2.1 INTRODUCCIÓ	5
2.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.....	5
2.3 FINANÇAMENT	10
CAPACITAT FINANCERA I D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT	10
VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.....	12
2.4 AGENDA.....	14
3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	18
3.1 OBJECTIUS.....	18
3.2 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.	18
3.3 ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DEL PLA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	18
SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DE L'AJUNTAMENT.	18
SOBRE LES DESPESES DE CAPITAL D'ALTRES ADMINISTRACIONS.....	19
SOBRE LES DESPESES I ELS INGRESSOS CORRENTS, MUNICIPALS.	19
IMPACTE FINAL SOBRE L'HISENDA LOCAL.	21
4 CONCLUSIÓ.	21
ANNEX 1. BASE DE DADES.....	23
ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS COMPLERTES PER CADA ACTUACIÓ	27
ANNEX 3. TAULA RESUM SOBRE REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZAR I PREUS RESIDUALS DEL SÒL	41
ANNEX 4.CODIS D'IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES.	45

1 ANTECEDENTS

El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per la Llei 7/2011 de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub -apartat e): "L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar" i, en l'apartat 3, sub - apartat d), recollint el que ja s'establia en el Text refós de la Llei estatal del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure: L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

El "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo" aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, en l'Article 3, apartat 1, paràgraf segon, estableix que: "Específicament, i en relació a l'impacte econòmic per l'Hisenda local, es quantificaran els costos de manteniment per la posta en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en l'instrument d'ordenació i s'estimarà l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socio-econòmics previsibles fins que es trobin acabades les edificacions que l'actuació comporta".

Posteriorment, el Text refós de la llei estatal del "suelo y rehabilitación urbana", Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, en l'article 22, apartats 4 i 5, estableix també que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística s'haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en els termes abans exposats i que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica en termes de rendibilitat econòmica, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació i haurà de contenir una sèrie d'elements que després passa a detallar. En base a tot això, el present document s'estructura, precisament, en dos grans capítols: Un, que correspon a l'avaluació econòmica i financera i rendibilitat de les diferents actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el Pla – i que està també en concordança amb l'article 59,1 lletra e - i dos, que correspon a l'Informe de sostenibilitat econòmica – amb en concordança també amb l'article 59,3, lletra d del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA

2.1 INTRODUCCIÓ

La implementació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Sant Pol de Mar -en endavant POUMSPM - i la consecució, al llarg de la seva vigència, dels objectius i finalitats establerts en la Memòria del Pla es recolza bàsicament en dos elements propis de tot planejament urbanístic:

- 1) L'aplicació de la normativa en matèria d'usos del sòl, de les seves dimensions i d'altres determinacions sobre les construccions privades i públiques.
- 2) La realització de les inversions previstes que hauran de portar a terme els diferents agents i operadors privats i les administracions públiques, en el període de temps previst durant la seva vigència.

Els dos elements -normativa i inversions- estan clarament inter-relacionats. L'adequada localització i realització de les inversions previstes en el POUMSPM ha de facilitar el compliment de la seva normativa i, a l'inrevés, el major grau de concreció de la normativa i la major agilitat i flexibilitat en la seva aplicació, han de facilitar el compliment i l'execució de les inversions programades.

L'actuació del sector públic via inversions en equipaments, infraestructures i sòl per habitatge, a l'hora que constitueix un element principal per a l'atracció i la generació de noves inversions i activitats privades i incentiva el compliment de la normativa urbanística, és instrument bàsic de la política urbana local per moderar i compensar els desequilibris que genera o pot generar el mercat de les actuacions immobiliàries privades, i per millorar la qualitat de vida dels ciutadans. Dins d'aquesta perspectiva, sembla coherent considerar que els objectius del POUMSPM seran més o menys assolibles en la mesura que les actuacions previstes per al seu desplegament siguin realitzables, viables i sostenibles econòmicament.

L'àmbit de l'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació. A efectes metodològics i d'exposició, aquest capítol d'avaluació econòmica i financera es subdivideix en els següents cinc apartats:

- 1) Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.
- 2) Finançament: criteris i raonaments que suporten l'assignació competencial de les inversions urbanístiques al sector privat i a les diferents administracions públiques.
- 3) Anàlisi i avaluació de la capacitat d'inversió i de finançament de l'Ajuntament, en els darrers anys.
- 4) Viabilitat econòmica i financera del Pla.
- 5) Agenda de les actuacions.

2.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el POUMSPM, reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, zones verdes i espais lliures i equipaments. Els principals paràmetres urbanístics que contempla el POUMSPM, venen detallats en la Taula 1. A destacar que el Pla preveu un sostre màxim edificable residencial de 28.174 m² i un màxim de 133 habitatges, segons es deriven de les dades que contenen els plànols de les actuacions programades.

La superfície del nou sòl públic que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics que estableix el POUMSPM, suma 61.211 m² i representa un 42% de la superfície de sòl de tot l'àmbit del Pla (145.521 m²). Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant, a l'anterior xifra de sòl públic s'haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà de la cessió obligatòria del 10%-15% d'aprofitament urbanístic, segons les actuacions que és

proposen. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament Sant Pol de Mar l'obtindrà mitjançant cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat, mitjançant Decret legislatiu, 1/2010 de 3 d'agost.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Concepte	M2
Sòl de l'àmbit del Pla	145.521
Sol de gestió	61.211
Zones verdes enjardinades	11.336
Sistema viari	17.262
Aparcaments	4.069
Serveis Tècnics	654
Equipaments	27.251
Sostre residencial	28.174
Sostre residencial per habitatges lliures	27.401
Sostre per habitatges de protecció oficial	773
Sostre per activitats terciàries	20.333
Nombre màxim habitatges	133
Nombre habitatges de protecció oficial	9

Font : Annex 1 Base de dades de les actuacions programades.

Un resum de les dimensions físiques i econòmiques de les accions urbanístiques previstes amb el Pla, agrupades per sectors s'ofereix en la Taula 2. En total es preveuen 49 accions urbanístiques amb una inversió valorada a preus actuals en uns 6,9 milions d'euros, IVA exclòs.. Dins d'aquestes accions no es troben valorades les inversions en el sòl públic que s'obtindrà per equipaments - ja que es tracta ja que no està definit i programat el seu ús definitiu i, per tant, tampoc es pot estimar el cost de la inversió en les seves possibles instal·lacions ni determinar l'operador u operadors públics que s'hauran de fer càrrec del seu finançament ni tampoc la seva viabilitat econòmica amb excepció dels 540 m2 d'equipament que s'obtenen per cessió en el cas del PAU12 amb rehabilitació a càrrec privat. La xifra total d'inversió urbanística de 6,9 milions d'euros fa referència sols a les actuacions en sòl públic i no té en compte les inversions immobiliàries en sòl privat que es podran derivar de l'execució completa del POUMSPM.

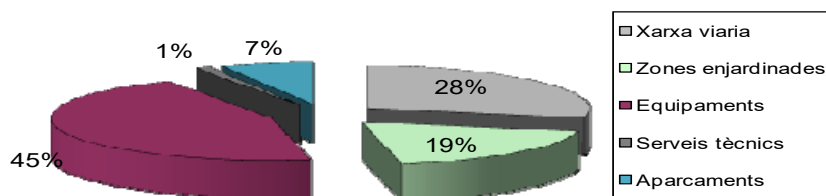
Taula 2. Resum de les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions

Nº accions	Sector d'actuació	Superfície	Import(milers €)
14	Xarxa viària local	17.262	2.988
6	Zones verdes enjardinades	11.336	898
3	Aparcaments	4.069	1.547
13	Sistema depuració aigües residuals		413
2	Equipaments	27.251	270
5	Serveis tècnics	654	13
5	Càrregues externes	639	797
24	TOTAL	61.211	6.926

Font: Taula 3

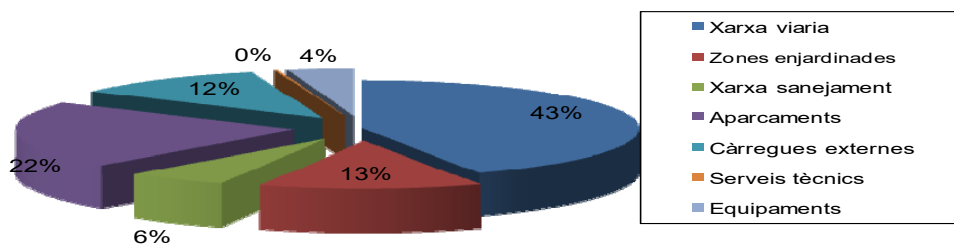
En termes de superfície de sòl de gestió, el 45% correspon al sector de sòl per equipaments, 28% al sector de xarxa viària, 19% al sector de zones verdes enjardinades, el 7% a aparcaments i el restant 1% a sòl destinat a usos de serveis tècnics – Vegis Gràfic 1 -.

Gràfic 1. Distribució dels sectors d'actuació segons superfície de sòl



Per la banda de les inversions, el major percentatge – 43% - correspon a la xarxa viària local, seguit del 22% en aparcaments, 13% al sistema de zones verdes enjardinades, 12% per càrregues externes i ,6% per les de depuració d'aigües residuals, . - Vegis Gràfic2.

Gràfic 2. Distribució de les inversions segons sectors d'actuació



En la Taula 3 s'ofereix per sectors d'inversió – veure Codis Annex 3 - el detall individualitzat del cost de l'obra a realitzar en cada actuació, estimat a preus actuals en la fase de planejament. Aquesta estimació s'ha fet necessàriament aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que la seva mesura o el càlcul particularitzat, a part de feixuc, resulta sempre de difícil verificació. La mancança, d'altre banda lògica en aquesta fase de redacció del Pla, dels corresponents projectes d'urbanització i estudis tècnics no facilita aquesta tasca. És per això, que per estimar els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar en les diferents actuacions, s'han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars.

Cal tenir en compte que l'aplicació de mòduls o preus unitaris comporta una certa estandardització i homogeneïtzació de les dimensions físiques de les instal·lacions i obres a realitzar. Així, les estimacions dels costos dels vials, zones verdes i altres, es dimensionen en relació als m² de superfície de sòl ocupat. Tota aquesta estandardització utilitzada per al dimensionament de les dotacions urbanístiques justifica també l'aplicació de mòduls o preus unitaris mitjans.

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

- 1) 180 euros/ m² de superfície de sòl pel viari urbà que inclou clavegueram i conductes pels sistemes de xarxes elèctriques i de comunicació, sense incloure honoraris pel projecte d'urbanització ni despeses per llicències i de gestió. Aquest mòdul és

lleugerament per sobre del 170,25 euros/m² que estableix pels vials de 6 metres d'amplada, l'Agència Tributària de Catalunya pel 2022- Vegis valors bàsics dels immobles urbans 2022, pàgina 13. Per l'ampliació de viari de Roques Blanques Sud – PAU6- s'ha aplicat, lògicament, un mòdul inferior de 120 euros/m².

- 2) 80 euros/m² de superfície de sòl per les zones verdes enjardinades, tenint en compte que l'Agència Tributària Catalana pel 2022 estableix un mòdul de 84 euros/m² per les àrees enjardinades de qualitat mitjana – pàgina 10, op.cit.- i en aquest cost s'inclouen les despeses per honoraris, i llicències, no incloses en el primer mòdul.
- 3) Per la depuració de les aigües residuals s'han aplicat les taxes de l'Agència Catalana de l'Aigua – ACA:- TES/94/2017, quins imports es determinen en funció del nombre d'habitants equivalents (HE) que en el sòl residencial s'obtenen multiplicant per 3 el nombre d'habitatges lliures, els habitatges de protecció oficial queden exclosos . Les formules de càlcul són: Per menys de 370 HE el cost és igual a 750 X HE i per més de 370 HE sense superar els 17.500 HE, el cost es igual a 6.192 X HE elevat a 0,643. Pel sòl industrial 150 habitants equivalents per ha. neta i pel sòl per a usos terciaris 50 habitants per ha. neta.
- 4) 20 euros/m² per adequar mínimament el sòl per a ús de serveis tècnics.
- 5) 60 euros/m² per l'adequació dels terrenys per a ús de zona d'aparcament en superfície i que en el cas de la construcció d'un aparcament soterrani de 3.522 m² de superfície junt amb la expropiació del sòl rústic, s'ha estimat a un cost total de 430€m², tenint en compte que l'Agència Tributària de Catalunya pel 2022 estableix com a cost de construcció promig en el soterrani de 420€/m²

Tots aquests costos unitaris son de preus sense IVA i no inclouen els costos per honoraris professionals pel projecte d'urbanització ni tampoc les despeses fiscals derivades de les corresponents llicències urbanístiques i altres despeses de gestió.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

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

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ				UNITATS			COST
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPLUS	PREU	EUROS
1	611	Viari urbà. La Senia 1	PAU1	1.103	XX	1.103	M2	180	198.540
4	611	Viari urbà. La Senia 2	PAU2	442	CE	329	M2	180	59.220
5	611	Viari urbà. La Senia 2(*)	PAU2	113	CE	113	M2	180	20.340
10	611	Viari urbà. La Marina	PAU3	616	CE	616	M2	180	110.880
12	611	Viari urbà. Serrat del Mas	PAU4	2.595	CE	2.595	M2	180	467.100
14	611	Viari urbà. Mach Pastor	PAU5	187	CE	187	M2	180	33.660
23	611	Viari urbà. Bellavista	PAU7	2.649	CE	2.649	M2	180	476.820
27	611	Viari urbà. Bellaguarda	PAU8	2.134	CE	2.134	M2	180	384.120
31	611	Viari urbà. Plaça	PAU9	7	CE	7	M2	180	1.260
34	611	Viari urbà Jardins Sant Pol	PAU10	250	CE	250	M2	180	45.000
37	611	Viari urbà. Industrial 1	PAU11	1.515	CE	1.515	M2	180	272.700
43	611	Viari urbà. Riera de Sant Pol	SUD1	3.917	CE	3.917	M2	180	705.060
47	611	Viari urbà. Els Tints	PMU1	80	CE	80	M2	180	14.400
19	612	Ampliació viari. Roques Blanques Sud	PAU6	1.654	CE	1.654	M2	120	198.480
		TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL		17.262					2.987.580
3	615	Aparcament més expropiació La Senia 1	PAU1	3.522	XL	3.522	M2	430	1.514.460
9	615	Aparcament. La Marina	PAU3	273	CE	273	M2	60	16.380
38	615	Aparcament. Industrial 1	PAU11	274	CE	274	M2	60	16.440
		TOTAL APARCAMENTS		4.069					1.547.280
16	618	Serveis tècnics. Mach Pastor	PAU5	201	CE	201	M2	20	4.020
20	618	Serveis tècnics. Roques Blanques Sud	PAU6	137	CE	137	M2	20	2.740
24	618	Serveis tècnics. Bellavista	PAU7	186	CE	186	M2	20	3.720
28	618	Serveis tècnics. Bellaguarda	PAU8	93	CE	93	M2	20	1.860
39	618	Serveis tècnics. Industrial 1	PAU11	37	CE	37	M2	20	740
		TOTAL SERVEIS TÈCNICS		654					13.080
2	711	Zona enjardinada. La Senia 1	PAU1	2.954	XX	2.954	M2	80	236.320
6	711	Zona enjardinada. La Senia 2	PAU2	1.683	CE	1.573	M2	80	125.840
7	711	Zona enjardinada. La Senia 2(*)	PAU2	111	CE	111	M2	80	8.880
15	711	Zona enjardinada. Mach Pastor	PAU5	1.756	CE	1.756	M2	80	140.480
18	711	Zona enjardinada. Roques Blanques Sud	PAU6	3.702	CE	3.702	M2	80	296.160
48	711	Zona enjardinada. Els Tints	PMU1	1.130	CE	1.130	M2	80	90.400
		TOTAL ZONES ENJARDINADES		11.336					898.080
8	810	Depuració aigües residuals. La Senia 2(**)	PAU2						15.750
11	810	Depuració aigües residuals. La Marina (**)	PAU3						31.500
13	810	Depuració aigües residuals. Serrat del Mas(**)	PAU4						32.000
17	810	Depuració aigües residuals. Mach Pastor(**)	PAU5						6.750
21	810	Depuració aigües residuals. Roques Blanques Sud(**)	PAU6						11.250
26	810	Depuració aigües residuals. Bellavista(**)	PAU7						20.250
30	810	Depuració aigües residuals. Bellaguarda(**)	PAU8						24.750
33	810	Depuració aigües residuals. Plaça(**)	PAU9						9.000
36	810	Depuració aigües residuals. Jardins Sant Pol(**)	PAU10						15.750
40	810	Depuració aigües residuals. Industrial 1(**)	PAU11						37.500
41	810	Depuració aigües residuals. Industrial 2 (*)	PAU12						22.500
45	810	Depuració aigües residuals. Riera de Sant Pol(**)	SUD1						73.500
49	810	Depuració aigües residuals. Els Tints(**)	PMU1						112.500
		TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS							413.000
35	930	Equipaments. Jardins Sant Pol	PAU10	1.249	CE	1.249	M2	0	0
42	930	Equipaments. Industrial 2(****)	PAU12	540	CE	540	M2	500	270.000
44	930	Equipaments. Riera de Sant Pol	SUD1	25.462	CE	25.462	M2	0	0
		TOTAL EQUIPAMENTS		27.251					270.000
22	950	Càrrega externa. Roques Blanques Sud (***)	PAU6	639	CE	639	M2	120	76.644
25	950	Càrrega externa. Bellavista(***)	PAU7						295.522
29	950	Càrrega externa. Bellaguarda(***)	PAU8						275.204
32	950	Càrrega externa. Plaça(****)	PAU9		CE	24	M2	140	3.360
46	950	Càrrega externa. Riera de Sant Pol(*****)	SUD1						146.615
		TOTAL CÀRREGUES EXTERNES		639					797.345
		TOTAL		61.211					6.926.365

Notes: (*) = L' Ajuntament dins d' aquest PAU urbanitza 110,86 m2 de sòl per zones verdes i 112,61 m2 de sòl per vial;
(**) = Estimació individualitzada, aplicant les taxes de l' Agència Catalana de l' Aigua segons el nombre d' habitants equivalents. TES/94/2017.
(***) 51,78% PAU7 i 48,22% PAU8(% edificabilitat de la suma del PAU7 i PAU8) sobre el cost estimat de la ur
****) Construcció del pas per sota 24m2 a 140€/m2
*****) i
*****) Cost estimat del tram de vorera de l' AAU2 :146.615€

Font : Annex 1. Base de dades

2.3 FINANÇAMENT

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del POUMSPM constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, delimita clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable. A l'article 44.1.b, s'estableix la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i a l'article 46 s'estableix, en relació a la cessió de sòl amb aprofitament, que l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a d'aquesta mateixa norma, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Les actuacions de transformació urbanística que es proposen amb el POUMSPM, es preveu que, les hauran de portar a terme els operadors privats, i, per tant, de l'execució de les mateixes no se'n derivarà cap nova càrrega per l'Administració actuant, excepte en el cas del PAU1 per ser àmbit de propietat municipal i en part de les programades amb el PAU2 i PAU5 que derivades de permutes, hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament.

CAPACITAT FINANCERA I D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT

Els pressupostos liquidats d'ingressos corrents de l'Ajuntament Sant Pol de Mar pels exercicis de 2017-2021, se situen entre els 8,6 i 9 milions d'euros i entre els 6,3 i els 7,4 milions d'euros en números rodons, els corresponents a les despeses corrents, tal com mostren les dades que es detallen a la Taula 4. En termes per càpita, la xifra total d'ingressos corrents de 9,1 milions d'euros liquidats en el 2021 ve a representar uns 1.643 euros.

La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals (descomptat el capítol 3 d'interessos) anyalment ha donat lloc a un estalvi brut positiu en els darrers cinc exercicis amb pressupostos liquidats i aprovats (2017-2021). L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys els interessos – capítol 3 - i les amortitzacions financeres – capítol 9 - de despeses, ha estat també positiu en aquests cinc darrers exercicis.

Tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2017-2021 es pot observar que:

- 1) Durant aquest període, el total dels ingressos corrents ha experimentat un mínim creixement (-0,1%) pels efectes de la pandèmia del 2020 que en el 2021 just es començaven a superar. El total de les despeses corrents ha experimentat un creixement positiu amb una taxa anual acumulativa del 4% -Vegis columna 12, Taula 4-
- 2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2017-2021, en termes relatius, per la banda dels ingressos corresponen als capítols de "Transferències corrents" - 2,9 %- i de "Ingressos patrimonials" -6,6%. Per la banda de les despeses corrents, els majors creixements corresponen al capítol de "Bens i serveis" – 4,4% - i de "Personal" – 3,9 %- . Vegis també columna 9, Taula 4 -.
- 3) La desigual evolució anual que presenten les taxes de creixement dels ingressos i despeses de capital acostuma a ser un fenomen que es produeix sovint en les hisendes municipals, degut a la pròpia naturalesa econòmica de les seves principals partides, com són les inversions reals i el seu finançament extern i l'amortització dels corresponents préstecs que tenen períodes de realització i maduració quasi sempre superiors als d'un exercici comptable i, per tant, amb repercussions molt diferents segons els anys que es considerin.

L'article 53 del Reial Decret estatal 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en el seus apartats 1 i 2 estableix les limitacions, respectives, de que les entitats locals no podran concertar operacions de crèdit a llarg termini quan els seus estats financers presentin xifres negatives d'estalvi net i quan el capital viu - pendent d'amortitzar- de les operacions de crèdit superi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior, necessitaran autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat Autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència. Per l'exercici del 2015 es manté la limitació del 75% establerta en al Disposició final quinzena per la Llei estatal 39/2010, de Pressupostos de l'Estat, de 23 de desembre – Vegis "Real Decreto Ley 17/2012 de 27 de desembre Pressupostos de l'Estat per l'any 2013, Disposició Final, trigèsima primera -.

Taula 4 . Pressupostos Municipals 2017-2022

		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
CAPÍTOLS		2017	(%)	2018	(%)	2019	(%)	2020	(%)	2021	(%)	tax.17-21	tax 19-21
1	IMPOSTOS DIRECTES	4.741,7	52	4.818,6	54	4.811,3	54	4.548,8	53	4.666,1	51	-0,4	-1,5
2	IMPOSTOS INDIRECTES	160,8	2	336,2	4	279,9	3	155,6	2	132,8	1	-4,7	-31,1
3	TAXES(*)	2.166,8	24	1.983,6	22	1.980,5	22	1.996,5	23	2.041,0	22	-1,5	1,5
4	TRANSFER.CORRENTS	1.837,0	20	1.515,4	17	1.567,9	18	1.739,1	20	2.063,0	23	2,9	14,7
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	152,3	2	194,9	2	208,7	2	150,0	2	196,6	2	6,6	-2,9
	INGRESSOS CORRENTS	9.058,6	100	8.848,7	100	8.848,3	100	8.590,0	100	9.099,5	100	0,1	1,4
	+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR.	0,0				0,0							
	INGRESSOS ORDINARIS	9.058,6		8.848,7		8.848,3		8.590,0		9.099,5		0,1	1,4
6	VENDA DE BENS REALS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
7	TRANSFERENCIES DE CAPITAL	58,7	17	66,4	11	180,2	100	208,2	100	270,2	52	46,5	22,5
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
9	VARIACIO PASSIU FINANCERS	286,5	83	550,6	89	0,0	0	0,0	0	247,1	48		
	INGRESSOS DE CAPITAL	345,2	100	617,0	100	180,2	100	208,2	100	517,3	100	10,6	69,4
	TOTAL INGRESSOS	9.403,8		9.465,7		9.028,5		8.798,2		9.616,8		0,6	3,2
	CAPÍTOLS												
1	PERSONAL	3.183,5	51	3.333,2	52	3.552,1	51	3.453,0	50	3.716,2	51	3,9	2,3
2	BENS I SERVEIS	2.901,5	46	2.939,6	45	3.177,1	46	3.093,1	45	3.449,6	47	4,4	4,2
3	INTERESSOS	44,5	1	20,0	0	19,5	0	14,9	0	17,8	0	-20,5	-4,5
4	TRANSFERENCIES CORRENTS	157,9	3	178,3	3	163,7	2	287,2	4	173,3	2	2,4	2,9
	DESPESES CORRENTS	6.287,4	100	6.471,1	100	6.912,4	100	6.848,2	100	7.356,9	100	4,0	3,2
6	INVERSIONS REALS	692,7	48	1.443,5	71	1.436,7	73	3.452,9	50	1.257,0	79	16,1	-6,5
7	TRANSFERENCIES CAPITAL	0,0	0	0,0	0	0,0	0	3.093,1	45	0,0	0		
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	14,9	0	0,0	0		
9	VARIACIO PASSIU FINANCERS	736,4	52	577,7	29	542,1	27	287,2	4	334,0	21	-17,9	-21,5
	DESPESES DE CAPITAL	1.429,1	100	2.021,2	100	1.978,8	100	6.848,1	100	1.591,0	100	2,7	-10,3
	TOTAL DESPESES	7.716,5		8.492,3		8.891,2		13.696,3		8.947,9		3,8	0,3
	ESTALVI BRUT(**)	2.815,7		2.397,6		1.955,4		1.756,7		1.760,4		-11,1	-5,1
	ESTALVI NET(***)	2.034,8		1.799,9		1.393,8		1.454,6		1.408,6		-8,8	0,5

Notes:
Columnes : (1), (3), (5), (8) i (10) = Valors reconeguts, liquidats
(*) = En aquestes xifres no s' inclou l' Import de les contribucions especials i dels convenis urbanístics, excepte en el darrer exercici.
(**) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents menys els interessos
(***) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclou els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)
Font: Ajuntament de Sant Pol de Mar

L'estalvi net que s'estima que en el 2018 ha generat l'hisenda de l'Ajuntament Sant Pol de Mar, com s'ha posat prèviament en evidència, ha estat positiu. El crèdit viu a 1 de gener del 2022, era en total d'uns 2,9 milions d'euros i es situava a l'entorn del 32% de la xifra total dels ingressos corrents liquidats en el 2021. En conclusió: l'hisenda de l'Ajuntament Sant Pol de Mar, d'acord amb les xifres del darrer exercici pel que es disposa de pressupostos liquidats compleix les condicions d'estalvi net positiu i de nivell d'endeutament inferior al límit actual del 75% dels seus ingressos corrents.

Altres aspectes que poden completar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de cara a la seva projecció futura, son:

1) El coeficient entre la suma d'ingressos corrents per impostos i taxes respecte a les despeses corrents en concepte de personal i compra de béns i serveis; és a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes o estructurals de funcionament. Pel darrer exercici del 2021, el coeficient ha estat de l'ordre del 95%; o sigui, els ingressos regulars i propis de l'Ajuntament estaven lleugerament per sota de les despeses corrents també regulars i propis – capítols 1 i 2.

2) La inversió municipal pel conjunt dels darrers quatre anys, suma uns 8,3 milions d'euros; o sigui, una mitjana d'1,65 milions d'euros/any i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests quatre anys de 5.301habitants – ve a resultar d'uns 313 euros/any.

VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

La viabilitat econòmica i financera del POUMSPM es fonamenta bàsicament en els compromisos econòmics i financers que comporta per a l'Ajuntament Sant Pol de Mar com a Administració actuant i pel caràcter vinculant que pel seu desplegament tindrà l'execució de les inversions municipals programades. Les actuacions programades portar a terme per l'Administració actuant es centren, com s'ha avançat a l'inici de l'apartat anterior, en el PAU1, PAU2 i PAU5. En concret: en el PAU1 en el terreny municipal, la urbanització d'un vial i d'una zona enjardinada, amb un cost estimat, respectivament de 199 mil euros i 236 mil, més la construcció d'un d'aparcament soterrani en una zona que actualment és terreny rústic a expropiar, amb un total cost de 1.515 mil euros, en el PAU2, la urbanització una part de la zona enjardinada – cost de 9 mil euros – i d'una part del vial –cost de 20 mil euros - i en el PAU5, la urbanització de la zona enjardinada – cost de 140 mil euros- i del vial – cost de 30 mil euros - .En total es preveu un cost per l'hisenda municipal d'uns 2.153 mil euros, xifra totalment assumible tenint em compte que està programada realitzar al llarg dels dos primers quadriennis del POUM i que la inversió municipal anual en els darrers cinc anys , com s'ha vist, es situa en un mitjana d'1,65 milions d'euros, amb unes liquidacions dels pressuposts amb estalvi net positiu.

Partint de que la viabilitat econòmica i financera del POUMSPM en relació a les diferents actuacions privades que planteja és orientativa i no vinculant i que al llarg del temps pot canviar segons evolucionin i es modifiquin o no les principals característiques del mercat immobiliari local a continuació s'ofereixen dos alternatives d'anàlisi: Una, considerant que les actuacions immobiliàries es concreta amb la realització de les obres d'urbanització previstes i la venda del sòl urbanitzat i , dos, contemplant que les actuacions es completen amb la construcció i venda de tots els productes immobiliaris – habitatges, locals i altres, - programats i construïts. Pel primer cas, tal com s'estableix el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'Octubre article 23 de valoració del sòl urbanitzat no edificat, s'ha utilitzat el mètode residual estàtic i l'estudi de la viabilitat econòmica es centra en el càlcul del valor residual del sòl urbanitzat: Quan al segon cas es segueix el mètode de càlcul que estableix l'Ordre ECO /805/2003 de 27 de març sobre normes de valoració de bens immobles per determinar el valor residual pel procediment estàtic. Tant, per un cas com per l'altre, és parteix de les mateixes dades de partida sobre valors en el mercat de Sant Pol de Mar dels preus de venda i dels costos de construcció per m2 de sostre, dels diferents productes immobiliaris que es troben programats pel. POUM

Quan als preus de venda dels habitatges lliures, les cases unifamiliars, els locals per a ús d'equipaments i per a usos industrials s'han utilitzat com a dades de base els preus mitjans que presenten actualment diferents operadors immobiliaris - Idealista.com i Fotocasa - en relació al mercat local de Sant Pol de Mar, dins d'un escenari que es pot considerar que presenta un cert estancament per la pujada dels tipus d'interès. Les xifres arrodonides d'aquest preus mitjans utilitzats per m2 construït són : 2.600€ per les cases unifamiliars, 2.500€ pels habitatges lliures, 1.800€ pels locals destinats a usos per equipaments i 1,300€ pels locals per a naus industrials. Pel que respecta als habitatges de protecció oficial s'ha considerat el preu màxim per m2 de superfície útil que estableix la legislació vigent per la zona B a la que pertany el municipi de Sant Pol de Mar que pel règim general és de 1.998,29€ i que, multiplicat per 0,8 m2 construït com equivalent 1 m2 útil, es converteix en uns 1.600€/m2 construït. .

Els costos de construcció per m2 de sostre, sense incloure honoraris professionals, impostos i beneficis, o sigui, emprant preus d'execució material - PEM -, d'acord amb les xifres que publica l'Agència Tributaria de Catalunya de Valors Bàsics Immobles Urbans pel 2022,0 són: 982€ per les cases unifamiliars, 942€ pels habitatges de pisos lliures i 800 € pels habitatges de protecció oficial de règim general i pels locals per equipaments i 600 € per les naus industrials. Totes aquestes xifres es deriven del mòdul promig de 785,25€ que pel 2022 estableix l'Agència Tributaria després de multiplicar, per diferents factors de tipologia i qualitat que també estableix la mateixa Agència

El període de construcció i vendes previst en tots els casos és l'habitual en aquest tipus d'actuacions immobiliàries amb una duració de l'entorn dels cinc - sis anys, des de l'inici dels treballs d'urbanització fins a la construcció i venda dels habitatges i/o locals.

Anàlisi de viabilitat econòmica de les actuacions de venda del sòl urbanitzat

Quan l'operació urbanística es contempla no complerta, o sigui, es limita sols a la venda del sòl un cop ha estat urbanitzat, la viabilitat econòmica de l'actuació es determina comparant el valor dels aprofitaments en relació al valor de les càrregues urbanístiques. A aquests efectes a la Taula 5 es detalla el càlcul del valor del sòl urbanitzat per m2 de sostre de les cases unifamiliars, del habitatges lliures, dels habitatges de protecció oficial, dels equipaments i de les naus industrials partint dels preus de mercat i dels costos de construcció (PEM) – 1 prèviament exposats.

En base a aquestes xifres de partida i aplicant els corresponents preus de venda, el coeficient K que estableix el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, que en la valoració del sòl urbanitzat no edificat, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les despeses financeres, de gestió i promoció i el benefici empresarial tal com ve exposat en la fórmula:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On VRS = valor de repercussió del sòl urbanitzat, V_v = valor en venda del habitatge o local i V_c = Valor de construcció.

El Reial Decret estableix que amb caràcter general K té un valor de 40 que és el valor aplicat aquí pel sòl urbanitzat destinat a habitatge i que pot reduir-se fins a 20 en casos d'edificacions destinades a usos amb una menor dinàmica immobiliària com s'ha aplicat aquí de 25 pel sòl urbanitzat destinat a equipaments i a naus industrials i a 20 per HPO.

Com es pot veure per les xifres que es detallen a la Taula 5, la diferència entre els preus de venda i els valors de cost un cop aplicats uns barems en percentatges que s'apliquen de forma estàndard en els costos de construcció, per benefici industrial, assegurances, i honoraris, i que s'exposen en la primera columna de la mateixa, donen uns valors de repercussió del sòl urbanitzat per m2 de sostre – darrera fila de la Taula - de 598,5€ per les cases unifamiliars, 577,5€ pels habitatges lliures, 307,5€ per HPO, 414€ pels locals per equipaments i 270,7€ per les naus industrials. A destacar que aquests valors de repercussió són bastant inferiors als que dona l'Agència Tributària Catalana, Valors bàsics urbana 2022 pels municipis A05 on es troba inclòs el municipi de Sant Pol de Mar amb xifres per habitatges unifamiliars i plurifamiliars de 598 € i que, en certa manera, avalen la prudència econòmica de les xifres de partida aquí utilitzades.

Taula 5. Estimació dels valors residuals del sòl urbanitzat.

		Cases unif.	Habit. Lliures	HPO R. Gen.	Equipaments	Naus
(1)	Preu de mercat	2.600	2.500	1.600	1.800,0	1.300,0
(2)	Coeficient de ponderació	1,4	1,4	1,2	1,25	1,25
(3) = (1) X(2)	Preu de mercat ponderat	1.857,1	1.785,7	1.333,3	1.440,0	1.040,0
(4)=(5)+(8)+(9)	Cost de la construcció	1.258,6	1.208,3	1.025,8	1.025,8	769,4
(5)=(6) +(7)	PEC	1.128,8	1.083,6	920,0	920,0	690,0
(6)= 15%(7)	Benefici industrial i despeses generals	147,2	141,3	120,0	120,0	90,0
(7)	PEM	982	942	800	800,0	600,0
(8)=2% (5)	Seguretat i salut	22,6	21,7	18,4	18,4	13,8
(9)= 9,5% (5)	Honoraris i permisos	107,2	102,9	87,4	87,4	65,6
i'(10) = (3) -(4)	Valor sòl urbanitzat	598,5	577,5	307,5	414,2	270,7

La viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat es determina a la Taula 6 mitjançant càlcul de la diferència entre la el valor dels aprofitaments - xifra que resulta de multiplicar i després sumar els corresponents valors residuals del sòl urbanitzat per m2 de sostre abans exposats – VRS de la darrera fila de la Taula5 - pels respectius m2 de sostre de pisos, cases, HPO, locals i naus, programats per cada PAU SUD i PMU i l'import del total de les despeses

de càrregues urbanístiques també estimades per cadascuna d'elles, , d'acord amb els xifres com a "Total cost d'urbanització" a les respectives Taules que s'acompanyen amb l'Annex 2. Com es pot veure per les xifres que es detallen en la darrera columna de la Taula 6 les diferències són totes positives i confirmen la viabilitat econòmica de totes i cadascuna de les actuacions urbanístiques programades per cada unitat d'actuació.

Taula 6 Viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat

Unitat Actuació	APROFITAMENTS											Totals		
	Pisos		Cases		HPO		Locals		Naus		Aprofitaments	Càrregues	Diferència	
	M2 sostre	Euros	M2 sostre	Euros	M2 sostre	Euros	M2 sostre	Euros	M2 sostre	Euros				
PAU2	1.193	689.129			0	0					689.129	223.860	465.269	
PAU3	0	0			1.624	499.283	0	0			499.283	175.231	324.053	
PAU4	4.399	2.540.203			0	0					2.540.203	556.531	1.983.672	
PAU5	1.237	740.387					0	0	0	0	740.387	11.463	728.924	
PAU8			4.215	2.522.822							2.522.822	767.343	1.755.479	
PAU9			430	257.370							257.370	14.454	242.916	
PAU10			2.259	1.352.089						0	1.352.089	66.713	1.285.377	
PAU11									2.983	807.241	807.241	364.385	442.855	
PAU12									1.786	483.273	483.273	301.275	181.998	
SUD1							11.654	4.827.073			4.827.073	1.032.231	3.794.842	
PMU1	3.559	2.054.914									2.054.914	233.976	1.820.938	

Anàlisi de viabilitat econòmica de les actuacions immobiliàries complertes.

En el cas de considerar les actuacions immobiliàries complertes l'anàlisi de viabilitat econòmica s'ha realitzat aplicant, la fórmula que estableix l'Ordre 805/2003 ECO per determinar el valor residual del sòl en immobles complerts pel procediment estàtic i que d'acord amb l'article 42 és la següent:

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

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

Per obtenir el valor residual del sòl brut s'ha partit de l'objectiu utilitzat habitualment en les inversions de les promocions immobiliàries privades de que, al final de tota l'actuació es recuperi la inversió i que el resultat brut –és a dir, la diferència entre tots els ingressos i totes les despeses de la promoció – la inversió assoleixi un determinat marge de rendibilitat que no sols cobreixi el cost d'oportunitat del diner sinó que també cobreixi els riscos que aquest tipus d'inversió acostuma comportar. En aquest cas en totes i cadascuna de les actuacions analitzades, els valors residuals del sòl brut que s'obtenen són positius i, per tant, clarament, viables en termes econòmics i financers, amb uns marges bruts sobre vendes – coeficient b de la fórmula exposada- iguals o superiors al 13%. En les respectives fixes de viabilitat econòmica de l'Annex 2 es troben resumits i detallats tots els conceptes i xifres calculades per determinar el valor residual del m² de sòl brut per cada una de les actuacions avaluades i que mostren i avalen la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les actuacions programades pel POUM. Un resum de les mateixes s'ofereix en la taula de l'Annex 3

2.4 AGENDA

L'Agenda estableix la distribució en el temps del conjunt d'accions urbanístiques que es proposen portar a terme amb el POUM d'acord amb els objectius que s'especifiquen a la Memòria i queda definida dins del context de viabilitat econòmica i financera de les mateixes, establert en l'apartat precedent. En l'Agenda es contempen les actuacions detallades prèviament com a unitats de mesura del POUMSPM. Aquestes actuacions venen determinades directament pel propi Pla amb un horitzó de quatre quadriennis. Les prioritats d'actuacions són les següents.

PRIMER QUADRIENNI

Les actuacions programades pel primer quadrienni estan principalment orientades a desenvolupar àmbits estratègics per a l'obtenció d'aparcament, per finalitzar la urbanització de vials, per obtenir sòl per equipaments esportius i per ordenar les activitats de càmping.

PAU 1 - La Sènia 1

PAU 4 - Serrat del Mas

PMU 1 - Els Tints

SUD 1 - Riera de Sant Pol

PEU 1 - càmping Kanguro

PEU 2 - càmping Roca Gross

SEGON QUADRIENNI

Durant aquest període es preveu executar els àmbits i sectors que estan destinats a donar continuïtat a la consolidació dels nuclis de Sant Pol, creant habitatge de protecció i d'allotjament dotacional i millorar la vialitat de March Pastor.

PAU 2 - La Sènia 2

PAU 3 – La Marina

PAU 5 – March Pastor

PAU 10 - Jardins de Sant Pol

TERCER QUADRIENNI

Durant aquest període es continua la millora viària del nucli de Roques Blanques – March Pastor, obtenint sòl per a espais lliures, es millora la connexió de vianants del casc antic i es desenvolupen els àmbits del polígon industrial.

PAU 5 – Roques Blanques sud

PAU 9 – Plaça

PAU 11 – Industrial 1

QUART QUADRIENNI

Es deixen per l'últim quadrienni el desenvolupament dels nuclis de Bellavista i Belleguarda.

PAU 7 – Bellavista

PAU 8 – Belleguarda

PAU12 – Industrial 2

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

Taula 7. Distribució de les actuacions d'urbanització programades per quadriennis

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ			UNITATS			COST		COST (milers d'euros)			
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS	AGENDA	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
1	611	Viari urbà. La Senia 1	PAU1	1.103	XX	1.103	M2	180	198.540	1	199	0	199
12	611	Viari urbà. Serrat del Mas	PAU4	2.595	CE	2.595	M2	180	467.100	1	0	467	467
43	611	Viari urbà. Riera de Sant Pol	SUD1	3.917	CE	3.917	M2	180	705.060	1	0	705	705
47	611	Viari urbà. Els Tints	PMU1	80	CE	80	M2	180	14.400	1	0	14	14
		TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL		7.695					1.385.100		199	1.187	1.385
3	615	Aparcament més expropiació La Senia 1	PAU1	3.522	XL	3.522	M2	430	1.514.460	1	1.514	0	1.514
		TOTAL APARCAMENTS		3.522					1.514.460		1.514	0	1.514
2	711	Zona enjardinada. La Senia 1	PAU1	2.954	XX	2.954	M2	80	236.320	1	236	0	236
48	711	Zona enjardinada. Els Tints	PMU1	1.130	CE	1.130	M2	80	90.400	1	0	90	90
		TOTAL ZONES ENJARDINADES		4.084					326.720		236	90	327
13	810	Depuració aigües residuals.Serrat del Mas(**)	PAU4						32.000	1	0	32	32
45	810	Depuració aigües residuals. Riera de Sant Pol(**)	SUD1						73.500	1	0	74	74
49	810	Depuració aigües residuals. Els Tints(**)	PMU1						112.500	1	0	113	113
		TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES		0					218.000		0	218	218
44	930	Equipaments. Riera de Sant Pol	SUD1	25.462	CE	25.462	M2	0	0	1	0	0	0
		TOTAL EQUIPAMENTS		25.462					0		0	0	0
46	950	Càrrega externa.Riera de Sant Pol(*****)	SUD1						146.615	1	0	147	147
		TOTAL CÀRREGUES EXTERNES		0					146.615	1	0	147	147
		TOTAL PRIMER QUADRIENNI		40.763					3.590.895		1.949	1.642	3.591
4	611	Viari urbà. La Senia 2	PAU2	442	CE	329	M2	180	59.220	2	0	59	59
5	611	Viari urbà . La Senia 2(*)	PAU2	113	CE	113	M2	180	20.340	2	20	0	20
10	611	Viari urbà. La Marina	PAU3	616	CE	616	M2	180	110.880	2	0	111	111
14	611	Viari urbà. Mach Pastor	PAU5	187	CE	187	M2	180	33.660	2	34	0	34
34	611	Viari urbà Jardins Sant Pol	PAU10	250	CE	250	M2	180	45.000	2	0	45	45
		TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL		1.608					269.100		54	215	269
9	615	Aparcament. La Marina	PAU3	273	CE	273	M2	60	16.380	2	0	16	16
		TOTAL APARCAMENTS		273					16.380		0	16	16
16	618	Serveis tècnics. Mach Pastor	PAU5	201	CE	201	M2	20	4.020	2	0	4	4
		TOTAL SERVEIS TÈCNICS		201					4.020		0	4	4
6	711	Zona enjardinada.La Senia 2	PAU2	1.683	CE	1.573	M2	80	125.840	2	0	126	126
7	711	Zona enjardinada.La Senia 2(*)	PAU2	111	CE	111	M2	80	8.880	2	9	0	9
15	711	Zona enjardinada. Mach Pastor	PAU5	1.756	CE	1.756	M2	80	140.480	2	140	0	140
		TOTAL ZONES ENJARDINADES		3.550					275.200		149	126	275
8	810	Depuració aigües residuals. La Senia 2(**)	PAU2						15.750	2	0	16	16
11	810	Depuració aigües residuals. La Marina (**)	PAU3						31.500	2	0	32	32
17	810	Depuració aigües residuals. Mach Pastor(**)	PAU5						6.750	2	0	7	7
36	810	Depuració aigües residuals. Jardins Sant Pol(**)	PAU10						15.750	2	0	16	16
		TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES		0					69.750		0	70	70
35	930	Equipaments. Jardins Sant Pol	PAU10	1.249	CE	1.249	M2	0	0	2	0	0	0
		TOTAL EQUIPAMENTS		1.249					0		0	0	0
		TOTAL SEGON QUADRIENNI		6.881					634.450		203	431	634

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ			UNITATS			COST	COST (milers d'euros)				
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS	AGENDA	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
31	611	Viari urbà. Plaça	PAU9	7	CE	7	M2	180	1.260	3	0	1	1
37	611	Viari urbà. Industrial 1	PAU11	1.515	CE	1.515	M2	180	272.700	3	0	273	273
19	612	Ampliació viari. Roques Blanques Sud	PAU6	1.654	CE	1.654	M2	120	198.480	3	0	198	198
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL				3.176					472.440		0	472	472
38	615	Aparcament. Industrial 1	PAU11	274	CE	274	M2	60	16.440	3	0	16	16
TOTAL APARCAMENTS				274					16.440		0	16	16
20	618	Serveis tècnics. Roques Blanques Sud	PAU6	137	CE	137	M2	20	2.740	3	0	3	3
39	618	Serveis tècnics. Industrial 1	PAU11	37	CE	37	M2	20	740	3	0	1	1
TOTAL SERVEIS TÈCNICS				174		174			3.480		0	3	3
18	711	Zona enjardinada. Roques Blanques Sud	PAU6	3.702	CE	3.702	M2	80	296.160	3	0	296	296
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES				3.702					296.160	3	0	296	296
21	810	Depuració aigües residuals. Roques Blanques Sud	PAU6						11.250	3	0	11	11
33	810	Depuració aigües residuals. Plaça(**)	PAU9						9.000	3	0	9	9
40	810	Depuració aigües residuals. Industrial 1(**)	PAU11						37.500	3	0	38	38
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES				0					57.750		0	58	58
22	950	Càrrega externa. Roques Blanques Sud (***)	PAU6	639	CE	639	M2	120	76.644	3	0	77	77
32	950	Càrrega externa. Plaça(****)	PAU9		CE	24	M2	140	3.360	3	0	3	3
TOTAL CÀRREGUES EXTERNES				639					80.004		0	80	80
TOTAL TERCER QUADRIENNI				7.965					926.274		0	926	926
23	611	Viari urbà. Bellavista	PAU7	2.649	CE	2.649	M2	180	476.820	4	0	477	477
27	611	Viari urbà. Bellaguarda	PAU8	2.134	CE	2.134	M2	180	384.120	4	0	384	384
TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL				4.783					860.940		0	861	861
24	618	Serveis tècnics. Bellavista	PAU7	186	CE	186	M2	20	3.720	4	0	4	4
28	618	Serveis tècnics. Bellaguarda	PAU8	93	CE	93	M2	20	1.860	4	0	2	2
TOTAL SERVEIS TÈCNICS				279					5.580		0	6	6
26	810	Depuració aigües residuals. Bellavista(**)	PAU7						20.250	4	0	20	20
30	810	Depuració aigües residuals Bellaguarda(**)	PAU8						24.750	4	0	25	25
41	810	Depuració aigües residuals. Industrial 2 (*)	PAU12						22.500	4	0	23	23
TOTAL XARXA DEPURACIÓ AIGÜES				0					67.500		0	68	68
42	930	Equipaments. Industrial 2(****)	PAU12	540	CE	540	M2	500	270.000	4	0	270	270
TOTAL EQUIPAMENTS				540					270.000		0	270	270
25	950	Càrrega externa. Bellavista(***)	PAU7						295.522	4	0	296	296
29	950	Càrrega externa. Bellaguarda(***)	PAU8						275.204	4	0	275	275
TOTAL CÀRREGUES EXTERNES				0					570.726	8	0	571	571
TOTAL QUART QUADRIENNI				5.062					1.504.746		0	1.505	1.505
TOTAL				61.211		0			6.926.365		2.153	4.774	6.926

Notes (*) = L' Ajuntament dins d' aquest PAU urbanitza 110,86 m2 de sòl per zones verdes i 112,61 m2 de sòl per vials.

(**) = Estimació individualitzada, aplicant les taxes de l' Agència Catalana de l' Aigua segons el nombre d' habitants equivalents. TES/94/2017.

(***) 51,78% PAU7 i 48,22% PAU8(% edificabilitat de la suma del PAU7 i PAU8) sobre el cost estimat de la urbanització de la AAU

(****) Construcció del pas per sota 24m2 a 140€/m2

(*****) i

(*****) Cost estimat del tram de vorera de l' AAU2 :146.615€

3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1 OBJECTIUS.

D'acord amb la legislació vigent i, concretament, dels inicialment esmentats articles 59, apartat 3.d del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de la Generalitat de Catalunya i 3, apartat 1 del Reial decret estatal 1492/2011 de 24 d'octubre, s'ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al POUMSPM, quins objectius són: per una banda, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió, posta en marxa, conservació i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius i escenaris de creixement contemplats en el POUMSPM.

3.2 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de llocs de treball existents.

Amb la implementació del POUMSPM es preveu nou sòl urbà per la construcció d'uns 20.333 m² de sostre per activitats terciàries i comercials i 5.298 m² de sostre per activitats manufactureres o industrials; o sigui, un total de 25.631 m² de sostre per activitats econòmiques en general. Aquest total de m² de sostre per activitats productives ve a representar una dotació d'uns 148 m² per lloc de treball, cas de que tots els nous habitatges previstos amb el POUM - 133 com a màxim - siguin ocupats per població resident - o sigui, que fossin habitatges d'ús principal - i que tota la nova població ocupada resident que es derivés d'aquests nous habitatges tingués lloc de treball en el municipi. En efecte, aplicant una mitjana de 2,5 habitants residents per nou habitatge que preveu el Pla, s'obté un màxim de nova població resident d'uns 333 habitants i mantenint una proporció entre població en edat activa i total de població del 66% - proporció del darrer cens del 2011 amb xifres publicades sobre el conjunt del municipi -, l'augment de població en edat activa resident dóna un màxim de 220 persones. Dividint doncs, els 25.631 m² de nou sostre per activitats econòmiques per aquests 220 nous habitants en edat activa i residents, s'obté una mitjana d'uns 116 m² de sostre per nova persona ocupada resident. Aquesta xifra de 116 m² de sostre per persona resident en edat activa és un estàndard que es troba molt per sobre de les noves necessitats de sostre per activitats econòmiques que podrà generar la nova població resident prevista en el POUM, atès que en els llocs de treball de certa qualitat en el sector terciari les estàndards acostumen a situar-se entre 20 i 30 m² per treballador o un màxim de 50 a 100 m² per les naus manufactureres.

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

Les actuacions urbanístiques plantejades desenvolupar amb el POUMSPM, d'acord amb la seva naturalesa i les seves dimensions es preveu que poden tenir els impactes sobre les finances públiques que a continuació es detallen:

SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DE L'AJUNTAMENT.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es poden derivar de l'execució del POUMSPM en que pot incorre són, per una banda, els 2.153 mil euros ja exposat en l'anterior apartat A.3.2 i, per un altre banda les que es poden derivar per la construcció d'habitatges de protecció pública en el sòl que obtindrà pel 10 - 15% d'aprofitament urbanístic. Per finançar la inversió de 2.153 mil euros també s'ha exposat que l'hisenda municipal no té que tenir major problemes, vist el nivell assolit els darrers exercicis quan a inversions i en quan a estalvi net positiu en les liquidacions dels seus pressupostos. A més en el cas dels 1,54 milions d'euros previstos per aparcament soterrani, aquesta inversió pot donar lloc a la

generació d'ingressos via la seva explotació diària que ajudin a amortitzar la mateixa.. Pel que respecte a la inversió municipal per la construcció d'habitatges, l'Ajuntament podrà optar, bé per no incorre en cap despesa, mitjançant la construcció i explotació dels nous habitatges per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i cobrament dels canons que s'estableixin o bé, finançant la inversió amb el rendiment econòmic que obtingui de la venda del 10% -15% d'aprofitament urbanístic corresponent al sòl urbanitzat destinat a habitatge lliure, a activitats terciàries i a naus industrials.

La venda d'aquest 10- 15% que l'Ajuntament, com Administració actuant s'estima que, a preus actuals podria obtenir per concepte d'aprofitament urbanístic, a grans trets podria assolir uns 1,8 milions d'euros, tal com s'exposa a la Taula 8. Tenint en compte que els m2 de sostre per habitatge de protecció oficial que l'hi corresponen a l'Administració actuant pel 10 -15% d'aprofitament urbanístic de l'execució del POUMSPM sumen uns 77 m2 de sostre i que la inversió per la seva construcció, a tot estirar – aplicant un cost de construcció i promoció de 1.000 euros per m2 de sostre – podria situar-se a l'entorn d'uns 80 mil euros, es pot concloure que el seu finançament podria ser cobert completament a per l'alienació del sostre residencial per habitatges lliures i per activitats terciàries que l'hi correspondrà en concepte d'aprofitament urbanístic.

Cal destacar que, el fet que l'Ajuntament destinés el producte obtingut de l'alienació de sòl residencial a habitatge social, compliria amb el que per aquests efectes *estableixen els articles 163.2 i 160.4 b del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2010, de 3 d'agost i la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme 3/2012, de 22 de febrer*, per tal de "fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat".

Taula 8. Import del 10 – 15% de l'aprofitament urbanístic

Tipus d'ús	10-15% Sostre m2	Preu venda m2	Import en milers €
Habitatges lliures	708	578	404
Activitats terciàries	3.013	414	1.247
Naus industrials	530	271	144
Total			1.795

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'Ajuntament Sant Pol de Mar del desenvolupament urbanístic previst amb el POUMSPM que es proposa, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal és clara i ampliament sostenible econòmicament.

SOBRE LES DESPESES DE CAPITAL D'ALTRES ADMINISTRACIONS.

Amb la implementació del POUMSPM no es preveu cap despesa d'inversió pública vinculada a les altres Administracions.

SOBRE LES DESPESES I ELS INGRESSOS CORRENTS, MUNICIPALS.

La implementació del POUMSPM al llarg de la seva vigència comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels previstos nous desenvolupaments urbanístics, creixement de la població resident, ocupació de nous habitatges i l'establiment de noves tivitats econòmiques. De tot això se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l'hisenda municipal Sant Pol de Mar. Sense necessitat d'entrar en una casuística excessiva, les principals partides de l'hisenda municipal que s'han contemplat que poden quedar afectades, són:

1. Per la banda de les despeses, es contempen els augments anuals que poden correspondre a les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes enjardinades, serveis d'enllumenat i neteja - i als serveis de vigilància i serveis socials bàsics i que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques. Dins

d'aquest apartat també es contemplen les majors despeses locals que anualment es derivaran de la gestió del POUMSPM quan a la possible major dotació de personal i organització municipal que requerirà atendre el nou desenvolupament urbanístic i la política local de l'habitatge per la construcció i promoció d'habitatges d'HPO en el municipi..

2. Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius que poden correspondre per l'impost sobre bens immobles -IBI-, els impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de nous habitatges, les llicències urbanístiques i les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

A la Taula 9, s'estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del POUMSPM en l'escenari màxim o final quan totes les actuacions programades s'hagin realitzat., Utilitzant costos unitaris de municipis de característiques assimilables a Sant Pol de Mar que disposen de comptabilitat analítica sobre les despeses corrents sobre la conservació, manteniment i reposició de les infraestructures urbanístiques i aplicant –los a les noves superfícies de vials i zones verdes i espais públics programats pel Pla, s'obté la xifra de 60.873 € , estimada a preus actuals, de noves despeses anuals que podrà incorre l'hisenda municipal, derivada de la total execució del POUMSPM. Aquesta és la xifra de les despeses directes derivades de la conservació, manteniment i reposició de les noves infraestructures urbanístiques. Per obtenir la despesa total a l'anterior xifra hi ha que sumar-hi les despeses indirectes derivades de l'administració i gestió d'aquests nous serveis que acostumen a situar-se en un 20-25% de les despeses directes. Aplicant en aquest cas un increment del 25%, la suma de les despeses directes i les indirectes dona un total de 76.091€.

D'altra banda, l'augment de despeses municipals que es pot derivar per l'atenció de serveis socials bàsics i de vigilància a la nova població resident, cas que tots els nous habitatges previstos – 133 – estiguin tots ocupats, s'estima que pot rondar els 40.426 euros anuals; xifra que resulta de multiplicar el nombre de nous residents 333 ((= 133 habitatges `per 2,5 habitants) per una mitjana per 121,4 euros/resident, que és l'import actualitzat de la xifra mitjana de 99 euros que donava per aquest tipus de serveis la Guia d'Interpretació sobre els Indicadors de gestió de serveis municipals,- Resultats del 2010, de la Diputació de Barcelona -. En números rodons, la suma dels 76,mil euros primers i els darrers 40 mil euros, dóna un augment total estimat de 116 mil euros de despesa municipal anual que, a preus actuals, es pot derivar en l'escenari final d'implantació i execució de tot el del POUMSPM; import que no es trobarà cobert per nous ingressos de taxes específiques.

Taula 9 . Augment de les despeses municipals directes, per la conservació, funcionament i reposició de les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMSPM

Nº		(a)	(b)	(a) X (b)
ordre	Infraestructura o servei	M2 (POUMSPM)	Import (€) / m2	Total (€)
1	Vies públiques urbanes	17,262	0,502	8.665
2	Zones verdes enjardinades	11.336	1,633	18.512
3	Xarxa enllumenat	17.262	0,225	3.884
4	Enllumenat	17.262	0,496	8.562
5	Neteja vies públiques	17,262	1,231	21.250
TOTAL				60.873

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

1. Uns 67 mil euros per concepte de l'IBI sobre els nous habitatges; xifra que resulta d'aplicar una quota mitjana..de 500 euros pels 133 habitatges programats.

2. Uns 77 mil euros per concepte de l'IBI a aplicar sobre el nou sostre per les noves activitats terciàries i per les noves activitats industrials, aplicant una quota mitjana actual de l'ordre de 3 euros/m² pels 25.631 m² de sostre programat.,

3. Uns 124 mil euros per augment de els transferències de l'Estat – Fons de cooperació municipal – i de la Generalitat – Fons de cooperació local – i que resulta de multiplicar 372,5 euros/habitant – xifra mitjana de la liquidació dels ingressos del pressupost municipal del 2021 per concepte de "Transferències corrents" - sobre un total estimat de 333 nous habitants residents al final del quart quadrienni d'execució del POUMSPM.

En total, tenint en compte les xifres obtingudes en els tres sub -apartats anteriors, l'augment dels ingressos anuals municipals en l'escenari final del POUMSPM es situaria, a preus actuals, en uns 268 mil euros, en xifres arrodonides.

IMPACTE FINAL SOBRE L'HISENDA LOCAL.

Pel que s'ha exposat i raonat en l'apartat anterior, resulta fàcil deduir que la diferència anual, a preus actuals, entre l'augment de les despeses i l'augment dels ingressos corrents que podrà generar el desplaçament urbanístic del POUMSPM és clarament favorable als segons.

En efecte, mentre que les despeses que generarà la posada en marxa, manteniment i conservació de les infraestructures i serveis municipals que s'hauran de prestar, derivades del nou sòl de gestió pública que l'Ajuntament obtindrà per cessió obligatòria i de la nova població resident a preus actuals s'han estimat en uns 116 mil euros/any en el cas màxim, els ingressos tributaris locals que es podran derivar, sols de l'aplicació de l'IBI per l'augment dels habitatges i dels m² de sostre per activitats terciàries i industrials i per l'augment de les transferències de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de població resident, s'han estimat actualment en uns 268 mil euros/any com a mínim, també en el cas del escenari final del POUMSPM.. Tot això sense tenir en compte, entre altres, l'augment potencial d'ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que pot comportar l'aplicació de l'impost sobre la construcció per l'edificació sobre m² de sostre residencial d'habitatges, un cop deduït el 10%-15% d'aprofitament urbanístic del total de m² de nou sostre residencial també previst amb el POUMSPM.

4 CONCLUSIÓ.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el POUMSPM, es considera que, pel que respecte als ingressos i despeses de capital i de funcionament de l'Ajuntament Sant Pol de Mar que se'n poden derivar del POUMSPM, avui per avui i amb base al que s'ha exposat i raonat es consideren en termes econòmics i financers com a clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament: Quan, als ingressos i despeses de capital, degut als potencials rendiments de l'aplicació del 10% -15% d'aprofitament urbanístic a les noves actuacions i, quan als augments dels ingressos i despeses corrents, degut a que els nous rendiments estimats de l'IBI en relació als nous habitatges i als nous locals, més l'escreix de les transferències corrents de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de la població resident, superen amb llarguesa l'augment previst de la despesa derivada dels serveis municipals per atendre la nova dotació urbanística i poblacional.

Joan Angelet Cladellas

Economista

Novembre 2022

ANNEX 1. BASE DE DADES

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ			SÒL			UNITATS			COST	% FINANÇAMENT				COST (milers d'euros)				
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	TIPIUS	RÈGIM	ÀMBIT	ACTUACIÓ	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPIUS		PREU	EUROS	GENERALITAT	AJUNTAMENT	SECTOR PRIVAT	AGENDA	GENERALITAT	AJUNTAMENT	PRIVAT
1	611	Viari urbà. La Senia 1	N	UN	PAU1	7.580	1.103	XX	1.103	M2	180	198.540	0	100	0	1	0	199	0	199
2	711	Zona enjardinada. La Senia 1	N	UN	PAU1		2.954	XX	2.954	M2	80	236.320	0	100	0	1	0	236	0	236
3	615	Aparcament més expropiació La Senia 1	N	UN	PAU1		3.522	XL	3.522	M2	430	1.514.460	0	100	0	1	0	1.514	0	1.514
4	611	Viari urbà. La Senia 2	N	UN	PAU2	10.245	442	CE	329	M2	180	59.220	0	0	100	2	0	0	59	59
5	611	Viari urbà. La Senia 2(*)	N	UN	PAU2		113	CE	113	M2	180	20.340	0	100	0	2	0	20	0	20
6	711	Zona enjardinada.La Senia 2	N	UN	PAU2		1.683	CE	1.573	M2	80	125.840	0	0	100	2	0	0	126	126
7	711	Zona enjardinada.La Senia 2(*)	N	UN	PAU2		111	CE	111	M2	80	8.880	0	100	0	2	0	9	0	9
8	810	Depuració aigües residuals. La Senia 2(**)	N	UN	PAU2							15.750	0	0	100	2	0	0	16	16
9	615	Aparcament. La Marina	N	UN	PAU3	3.752	273	CE	273	M2	60	16.380	0	0	100	2	0	0	16	16
10	611	Viari urbà. La Marina	N	UN	PAU3		616	CE	616	M2	180	110.880	0	0	100	2	0	0	111	111
11	810	Depuració aigües residuals. La Marina (**)	N	UN	PAU3							31.500	0	0	100	2	0	0	32	32
12	611	Viari urbà. Serrat del Mas	N	UN	PAU4	13.592	2.595	CE	2.595	M2	180	467.100	0	0	100	1	0	0	467	467
13	810	Depuració aigües residuals.Serrat del Mas(**)	N	UN	PAU4							32.000	0	0	100	1	0	0	32	32
14	611	Viari urbà. Mach Pastor	N	UN	PAU5	4.205	187	CE	187	M2	180	33.660	0	100	0	2	0	34	0	34
15	711	Zona enjardinada. Mach Pastor	N	UN	PAU5		1.756	CE	1.756	M2	80	140.480	0	100	0	2	0	140	0	140
16	618	Serveis tècnics. Mach Pastor	N	UN	PAU5		201	CE	201	M2	20	4.020	0	0	100	2	0	0	4	4
17	810	Depuració aigües residuals. Mach Pastor(**)	N	UN	PAU5							6.750	0	0	100	2	0	0	7	7
18	711	Zona enjardinada.Roques Blanques Sud	N	UN	PAU6	19.943	3.702	CE	3.702	M2	80	296.160	0	0	100	3	0	0	296	296
19	612	Ampliació viari. Roques Blanques Sud	N	UN	PAU6		1.654	CE	1.654	M2	120	198.480	0	0	100	3	0	0	198	198
20	618	Serveis tècnics. Roques Blanques Sud	N	UN	PAU6		137	CE	137	M2	20	2.740	0	0	100	3	0	0	3	3
21	810	Depuració aigües residuals. Roques Blanques Sud(**)	N	UN	PAU6							11.250	0	0	100	3	0	0	11	11
22	950	Càrrega externa. Roques Blanques Sud (***)	N	UN	PAU6		639	CE	639	M2	120	76.644	0	0	100	3	0	0	77	77
23	611	Viari urbà.Bellavista	N	UN	PAU7	17.748	2.649	CE	2.649	M2	180	476.820	0	0	100	4	0	0	477	477
24	618	Serveis tècnics. Bellavista	N	UN	PAU7		186	CE	186	M2	20	3.720	0	0	100	4	0	0	4	4
25	950	Càrrega externa. Bellavista(***)	N	UN	PAU7							295.522	0	0	100	4	0	0	296	296
26	810	Depuració aigües residuals. Bellavista(**)	N	UN	PAU7							20.250	0	0	100	4	0	0	20	20
27	611	Viari urbà. Bellaguarda	N	UN	PAU8	12.765	2.134	CE	2.134	M2	180	384.120	0	0	100	4	0	0	384	384
28	618	Serveis tècnics. Bellaguarda	N	UN	PAU8		93	CE	93	M2	20	1.860	0	0	100	4	0	0	2	2
29	950	Càrrega externa. Bellaguarda(***)	N	UN	PAU8							275.204	0	0	100	4	0	0	275	275
30	810	Depuració aigües residuals Bellaguarda(**)	N	UN	PAU8							24.750	0	0	100	4	0	0	25	25
31	611	Viari urbà. Plaça	N	UN	PAU9	181	7	CE	7	M2	180	1.260	0	0	100	3	0	0	1	1
32	950	Càrrega externa. Plaça(***)	N	UN	PAU9							3.360	0	0	100	3	0	0	3	3
33	810	Depuració aigües residuals. Plaça(**)	N	UN	PAU9							9.000	0	0	100	3	0	0	9	9
34	611	Viari urbà Jardins Sant Pol	N	UN	PAU10	7.896	250	CE	250	M2	180	45.000	0	0	100	2	0	0	45	45
35	930	Equipaments. Jardins Sant Pol	N	UN	PAU10		1.249	CE	1.249	M2	0	0	0	0	100	2	0	0	0	0
36	810	Depuració aigües residuals. Jardins Sant Pol(**)	N	UN	PAU10							15.750	0	0	100	2	0	0	16	16
37	611	Viari urbà. Industrial 1	N	UN	PAU11	3.781	1.515	CE	1.515	M2	180	272.700	0	0	100	3	0	0	273	273
38	615	Aparcament. Industrial 1	N	UN	PAU11		274	CE	274	M2	60	16.440	0	0	100	3	0	0	16	16
39	618	Serveis tècnics. Industrial 1	N	UN	PAU11		37	CE	37	M2	20	740	0	0	100	3	0	0	1	1
40	810	Depuració aigües residuals. Industrial 1(**)	N	UN	PAU11							37.500	0	0	100	3	0	0	38	38
41	810	Depuració aigües residuals. Industrial 2 (*)	N	UN	PAU12	2.024						22.500	0	0	100	4	0	0	23	23
42	930	Equipaments. Industrial 2(***)	N	UN	PAU12		540	CE	540	M2	500	270.000	0	0	100	4	0	0	270	270
43	611	Viari urbà. Riera de Sant Pol	N	UN	SUD1	39.173	3.917	CE	3.917	M2	180	705.060	0	0	100	1	0	0	705	705
44	930	Equipaments. Riera de Sant Pol	N	UN	SUD1		25.462	CE	25.462	M2	0	0	0	0	100	1	0	0	0	0
45	810	Depuració aigües residuals. Riera de Sant Pol(**)	N	UN	SUD1							73.500	0	0	100	1	0	0	74	74
46	950	Càrrega externa.Riera de Sant Pol(***)	N	UN	SUD1							146.615	0	0	100	1	0	0	147	147
47	611	Viari urbà. Els Tints	N	UN	PMU1	2.636	80	CE	80	M2	180	14.400	0	0	100	1	0	0	14	14
48	711	Zona enjardinada. Els Tints	N	UN	PMU1		1.130	CE	1.130	M2	80	90.400	0	0	100	1	0	0	90	90
49	810	Depuració aigües residuals. Els Tints(**)	N	UN	PMU1							112.500	0	0	100	1	0	0	113	113
		TOTAL				145.521	61.211					6.926.365					0	2.153	4.774	6.926

Notes: (*) = L' Ajuntament dins d' aquest PAU urbanitza 110,86 m2 de sòl per zones verdes i 112,61 m2 de sòl per vials.
(**) = Estimació individualitzada, aplicant les taxes de l' Agencia Catalana de l' Aigua segons el nombre d' habitants equivalents. TES/94/2017.
(***) 51,78% PAU7 i 48,22% PAU8(% edificabilitat de la suma del PAU7 i PAU8) sobre el cost estimat de la urbanització de la AAU1 c
(****) Construcció del pas per sota 24m2 a 140€/m2
(*****) Cost de rehabilitació de la primera planta de 540 m2
(*****) Cost estimat del tram de vorera de l' AAU2 :146.615€

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS COMPLERTES PER CADA ACTUACIÓ

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 2 LA SENIA 2 (10% APROF. URB.)			
					88 Preu sòl m2 912 Resultat 21 marge sobre vendes			
COMpte PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			
ADQUISICIÓ (1)	902	189	1.091	22	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT		10.245	
NOTARIA I REGISTRE (2)	18	4	22	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL		2.072	
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL		1.326	
ALTRES DESPESES (3)	9	2	11	0	M2 SOSTRE COMERCIAL		746	
TOTAL DESPESES SÒL	929	195	1.124	23	DENSITAT HAB./HA		7	
URBANITZACIÓ					NOMBRE TOTAL HABITATGES			
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	8	0	8	0		TOTAL M2.	PERCENT.	
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	9	2	11	0				
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PRIVAT	8.120	79	
ESPAILLIURE(*)	126	26	152	3	SÒL PÚBLIC	2.125	21	
VIARI URBÀ(*)	59	12	72	1	EQUIPAMENTS		0	
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	16	0	16	0	ESPAILLIURE(*)	1.683	16	
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0	VIARI URBÀ(*)	442	4	
ENDERROCS	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	0	0	
ALTRES	6	1	7	0	SERVEIS TÈCNICS		0	
					ENDERROCS		0	
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	224	42	266	5	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp.(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS			
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	68	0	68	1	ESPAILLIURE(*)	1.573	80	126
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	103	22	124	3	VIARI URBÀ(*)	329	180	59
Cases aïllades	1.171	117	1.289	26	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)			16
Habitatges lliures	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	0	0	0
Habitatges protegits	0	0	0	0	ENDERROCS	0		
Activitats terciàries	537	113	650	13	TOTALS			201
Naus industrials	0	0	0	0	Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
ALTRES DESPESES (9)	51	11	62	1	Cases aïllades	1.193	982	1.171
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	1.931	262	2.193	45	Habitatges lliures		942	0
PROMOCIÓ I VENDES					Habitatges protegits			
GESTIÓ (10)	58	12	70	1	Activitats terciàries	671	800	537
COMERCIALIZACIÓ (11)	129	27	157	3	Naus industrials	0		0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	187	39	227	5	TOTALS	1.865		1.709
DESPESES FINANCERES (12)					Ingressos venda m2 (sense IVA)			
TOTAL DESPESES	3.400	539	3.938	81	Cases aïllades	1.193	2.600	3.103
INGRESSOS					Habitatges lliures			
Cases aïllades	3.103	310	3.413		Habitatges protegits	0	1.600	0
Habitatges lliures	0	0	0		Activitats terciàries	671	1.800	1.209
Habitatges protegits	0	0	0		Naus industrials	0		0
Activitats terciàries	1.209	254	1.462		TOTAL	1.865	2.312	4.311
Naus industrials	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.	
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		SÒL		498	27
TOTAL INGRESSOS	4.311	564	4.875	100	URBANITZACIÓ		120	7
IVA RESIDUAL					CONSTRUCCIÓ			
					PROMOCIÓ		1.035	57
RESULTAT BRUT	912		912		FINANCERS		69	4
MARGE SOBRE VENDES	21		19		TOTAL		1.823	100

Notes :
 (*) = L' Ajuntament dins d' aquest PAU urbanitza 110,86 m2 de sòl per zones verdes i 112,61 m2 de sòl per vials.
 (**) Cost de la depuració fixat pel TES/
 (1) Es parteix d'un preu del sòl de 3,31 euros/pm2 sup.bruta sòl
 (2) Es consideren un 2% del preu del sòl
 (3) Es consideren un 1% del preu del sòl.
 (4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris
 (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció
 (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.
 (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció
 (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.
 (11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes
 (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 3. LA MARINA (10% APROF. URB.) (30 % HPO)									
					<table border="1"> <tr> <td>345</td> <td>Preu sòl m2</td> </tr> <tr> <td>1.194</td> <td>Resultat</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>marge sobre vendes</td> </tr> </table>				345	Preu sòl m2	1.194	Resultat	23	marge sobre vendes
345	Preu sòl m2													
1.194	Resultat													
23	marge sobre vendes													
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ		IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/ vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E								
SÒL						SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			3.752					
ADQUISICIÓ (1)		1.294	272	1.566	28	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,69					
NOTARIA I REGISTRE (2)		26	5	31	1	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			2.577					
IMPOSTOS PATRIMONIALS		0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			2.577					
ALTRES DESPESES (3)		13	3	16	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0					
TOTAL DESPESES SÒL		1.333	280	1.613	28	DENSITAT HAB./HA			61					
URBANITZACIÓ						NOMBRE TOTAL HABITATGES			23					
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)		5	0	5	0	TOTAL M2.			PERCENT.					
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)		6	1	8	0	SÒL PRIVAT			2.863					
EQUIPAMENTS		0	0	0	0	SÒL PÚBLIC			889					
ZONA APARCAMENT		16	3	20	0	EQUIPAMENTS			0					
VIARI URBÀ		111	23	134	2	ZONA APARCAMENT			273					
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)		32	0	32	1	VIARI URBÀ			616					
SERVEIS TÈCNICS		0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			0					
ENDERROCS		0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS			0					
ALTRES		5	1	6	0	ENDERROCS			0					
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ		175	29	204	3	Cost urbanit.(sense IVA)			M2 SUPERF. Cost m2 € Imp(milers €)					
CONSTRUCCIÓ						EQUIPAMENTS			0 0 0					
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)		74	0	74	1	ZONA APARCAMENT			273 60 16					
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)		111	23	135	2	VIARI URBÀ			616 180 111					
Cases aïllades		0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			33 32					
Habitatges lliures		1.299	130	1.429	25	SERVEIS TÈCNICS			0 0					
Habitages protegits		557	56	612	11	ENDERROCS			0					
Activitats terciaries		0	0	0	0	TOTALS			159					
Naus industrials		0	0	0	0	Costos construcció (Sense IVA)			M2.CONST. COST/M2 (euros) IMPORT (milers €)					
ALTRES DESPESES (9)		56	12	67	1	Cases aïllades			0 982 0					
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ		2.097	221	2.317	41	Habitatges lliures			1.624 800 1.299					
PROMOCIÓ I VENDES						Habitages protegits			696 800 557					
GESTIÓ (10)		63	13	76	1	Activitats terciaries			0 800 0					
COMERCIALIZACIÓ (11)		155	33	188	3	Naus industrials			0 0 0					
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA		218	46	264	5	TOTALS			2.319 1.855					
DESPESES FINANCERES (12)		155	0	155		Ingressos venda m2 (sense IVA)			M2. euros/m2 Imp.(milers €)					
TOTAL DESPESES		3.978	575	4.554	80	Cases aïllades			0 2.600 0					
INGRESSOS						Habitatges lliures			1.624 2.500 4.059					
Cases aïllades		0	0	0	0	Habitages protegits			696 1.600 1.113					
Habitatges lliures		4.059	406	4.465		Activitats terciaries			0 1.800 0					
Habitages protegits		1.113	111	1.225		Naus industrials			0 0 0					
Activitats terciaries		0	0	0		TOTAL			2.319 2.230 5.172					
Naus industrials		0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)			M2. EDIFIC. PERCENT.					
INGRESSOS FINANCERS		0	0	0		SÒL			575 34					
TOTAL INGRESSOS		5.172	517	5.689	100	URBANITZACIÓ			76 4					
IVA RESIDUAL			58			CONSTRUCCIÓ			904 53					
RESULTAT BRUT		1.194		1.194		PROMOCIÓ			94 5					
MARGE SOBRE VENDES		23		21		FINANCERS			67 4					
						TOTAL			1.715 100					

Notes :

(*) Cost de la depuració fixat pel TES/94/2017 del ACA i per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 42 (HE): (14 habitatges lliuresX 3habitants)

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 12,97 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 4. SERRAT DEL MAS			
					187 Preu sòl m2 2.546 Resultat 22 marge sobre vendes			
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/ vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			13.592
ADQUISICIÓ (1)	2.542	534	3.075	24	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,32
NOTARIA I REGISTRE (2)	51	11	62	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			4.399
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			4.399
ALTRES DESPESES (3)	25	5	31	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0
TOTAL DESPESES SÒL	2.618	550	3.168	25	DENSITAT HAB./HA			12
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			16
URBANITZACIÓ								
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (4)	20	0	20	0		TOTAL M2.		PERCENT.
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	23	5	28	0	SÒL PRIVAT	10.997		81
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	2.595		19
ZONA ENJARDINADA	0	0	0	0	EQUIPAMENTS			0
VIARI URBÀ	467	98	565	4	ZONA ENJARDINADA			0
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	36	0	36	0	VIARI URBÀ	2.595		19
	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0
	0	0	0	0				0
ALTRES	15	3	18	0				0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	561	106	667	5	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	0	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	173	0	173	1	ZONA ENJARDINADA	0		0
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	259	54	313	2	VIARI URBÀ	2.595	180	467
Cases aïllades	4.318	432	4.750	38	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			36
Habitatges lliures	0	0	0	0		0	0	0
Habitatges protegits	0	0	0	0		0	0	0
Activitats terciàries	0	0	0	0	TOTALS			503
Naus industrials	0	0	0	0				
ALTRES DESPESES (9)	130	27	157	1	Costos construcció (Sense IVA)		COST/M2	IMPORT
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	4.879	513	5.393	43		M2.CONST.	(euros)	(milers €)
PROMOCIÓ I VENDES					Cases aïllades	4.399	982	4.318
GESTIÓ (10)	146	31	177	1	Habitatges lliures	0	942	0
COMERCIALIZACIÓ (11)	343	72	415	3	Habitatges protegits	0	800	0
					Activitats terciàries	0	800	0
					Naus industrials	0		0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	489	103	592	5	TOTALS	4.399		4.318
DESPESES FINANCERES (12)	343	0	343					
TOTAL DESPESES	8.891	1.272	10.163	81	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
INGRESSOS					Cases aïllades	4.399	2.600	11.437
Cases aïllades	11.437	1.144	12.581		Habitatges lliures	0	2.500	0
Habitatges lliures	0	0	0		Habitatges protegits	0	1.600	0
Habitatges protegits	0	0	0		Activitats terciàries	0	1.800	0
Activitats terciàries	0	0	0		Naus industrials	0	0	0
Naus industrials	0	0	0		TOTAL	4.399	2.600	11.437
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
TOTAL INGRESSOS	11.437	1.144	12.581	100	SÒL		595	29
IVA RESIDUAL		128			URBANITZACIÓ		128	6
RESULTAT BRUT	2.546		2.546		CONSTRUCCIÓ		1.109	55
MARGE SOBRE VENDES	22		20		PROMOCIÓ		111	6
					FINANCERS		78	4
					TOTAL		2.021	100

Notes :
 (*) Cost de la depuració ve fixat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 48 habitants(HE)(16 habitatgesX 3habitants)
 (1) Es parteix d'un preu del sòl de 7,03 euros/pm2 sup.bruta sòl
 (2) Es consideren un 2% del preu del sòl
 (3) Es consideren un 1% del preu del sòl.
 (4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris
 (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció
 (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.
 (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció
 (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.
 (11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes
 (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 5 MACH PASTOR		
					Veure permutes en el full d'aproveïments		
					188 Preu sòl m2		
					784 Resultat		
					24 marge sobre vendes		
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ							
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E		
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)		4.205
ADQUISICIÓ (1)	791	166	957	27	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT		0,29
NOTARIA I REGISTRE (2)	16	3	19	1	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL		1.237
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL		1.237
ALTRES DESPESES (3)	8	2	10	0	M2 SOSTRE COMERCIAL		
					M2 SOSTRE INDUSTRIAL		
TOTAL DESPESES SÒL	814	171	985	28	DENSITAT HAB./HA		7
					NOMBRE TOTAL HABITATGES		3
URBANITZACIÓ							
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	0	0	0	0		TOTAL M2.	PERCENT.
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	0	0	0	0			
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PRIVAT	2.061	49
ESPais LLIURES (*)	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	2.144	51
VIARI URBÀ (*)	0	0	0	0	EQUIPAMENTS		0
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	7	0	7	0	ESPais LLIURES (*)	1.756	42
SERVEIS TÈCNICS	4	1	5	0	VIARI URBÀ (*)	187	4
	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	0	0
					SERVEIS TÈCNICS	201	5
ALTRES	0	0	0	0			0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	11	1	12	0	Cost urbanit(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €
							Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ							
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	49	0	49	1	EQUIPAMENTS	0	0
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	73	15	88	2	ESPais LLIURES (*)	1.756	80
Cases aïllades	1.214	121	1.336	38	VIARI URBÀ (*)	187	180
Habitatges lliures	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(**)	3	7
Habitatges protegits	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	201	20
Activitats terciàries	0	0	0	0		0	
Naus industrials	0	0	0	0	TOTALS		11
ALTRES DESPESES (9)	36	8	44	1	Costos construcció (Sense IVA)		
						M2.CONST.	COST/M2 (euros)
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	1.372	144	1.516	43			IMPORT (milers €)
					Cases aïllades	1.237	982
PROMOCIÓ I VENDES							
GESTIÓ (10)	41	9	50	1	Habitatges lliures	0	942
COMERCIALIZACIÓ (11)	96	20	117	3	Habitatges protegits	0	800
					Activitats terciàries	0	800
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	138	29	167	5	Naus industrials	0	0
					TOTALS	1.237	1.214
DESPESES FINANCERES (12)							
	96	0	96		Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2
TOTAL DESPESES	2.432	345	2.777	78			Imp.(milers €)
					Cases aïllades	1.237	2.600
INGRESSOS							
Cases aïllades	3.216	322	3.538		Habitatges lliures	0	2.500
Habitatges lliures	0	0	0		Habitatges protegits	0	1.600
Habitatges protegits	0	0	0		Activitats terciàries	0	1.800
Activitats terciàries	0	0	0		Naus industrials	0	0
Naus industrials	0	0	0		TOTAL	1.237	2.600
INGRESSOS FINANCERES	0	0	0				3.216
TOTAL INGRESSOS	3.216	322	3.538	100	Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.
					SÒL		658
IVA RESIDUAL		24			URBANITZACIÓ		9
					CONSTRUCCIÓ		1.109
RESULTAT BRUT	784		784		PROMOCIÓ		111
					FINANCERES		78
MARGE SOBRE VENDES	24		22		TOTAL		1.966
							100

Notes :

(*) = Els costos d'urbanitzar seran a càrrec de l'Ajuntament.

(**) Cost de la depuració fixat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 9habitants HE (3 habitatgesX 3habitants)

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 7,07 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU6 - ROQUES BLANQUES SUD			
					88 Preu sòl m2			
					1.768 Resultat			
					21 marge sobre vendes			
COMpte PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)		19.943	
ADQUISICIÓ (1)	1.755	369	2.124	23	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT		0,16	
NOTARIA I REGISTRE (2)	35	7	42	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL		3.251	
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL		3.251	
ALTRES DESPESES (3)	18	4	21	0	M2 SOSTRE EQUIPAMENT		0	
TOTAL DESPESES SÒL	1.808	380	2.187	24	DENSITAT HAB./HA		3	
					NOMBRE TOTAL HABITATGES		5	
URBANITZACIÓ						TOTAL M2.	PERCENT.	
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	24	0	24	0	SÒL PRIVAT	14.450	72	
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	29	6	35	0	SÒL PÚBLIC	5.493	28	
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	EQUIPAMENTS	0	0	
ESPAIS VERDS	296	62	358	4	ESPAIS VERDS	3.702	19	
VIARI URBÀ (ampliar carrer)	198	42	240	3	VIARI URBÀ (ampliar carrer)	1.654	8	
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	11	2	14	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0	0	
SERVEIS TÈCNICS	3	1	3	0	SERVEIS TÈCNICS	137	1	
CÀRREGA EXTERNA(**)	77	16	93	1	CÀRREGA EXTERNA(**)	0	0	
ALTRES	18	4	21	0				
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	656	133	789	8	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	0	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	128	0	128	1	ESPAIS VERDS	3.702	80	296
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	191	40	232	2	VIARI URBÀ (ampliar carrer)	1.654	120	198
Cases aïllades	3.191	319	3.510	38	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	5		11
Habitatges lliures	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	137	20	3
Habitatges protegits	0	0	0	0	CÀRREGA EXTERNA(**)	0		77
Activitats terciàries	0	0	0	0	TOTALS			586
Naus industrials	0	0	0	0				
ALTRES DESPESES (9)	96	20	116	1	Costos construcció (Sense IVA)		COST/M2	IMPORT
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	3.606	379	3.985	43		M2.CONST.	(euros)	(milers €)
PROMOCIÓ I VENDES					Cases aïllades	3.251	982	3.191
GESTIÓ (10)	108	23	131	1	Habitatges lliures	0	942	0
COMERCIALITZACIÓ (11)	254	53	307	3	Habitatges protegits	0	800	0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	362	76	438	5	Activitats terciàries	0	800	0
DESPESES FINANCERES (12)	254	0	254		Naus industrials	0		0
TOTAL DESPESES	6.685	968	7.653	82	TOTALS	3.251		3.191
INGRESSOS					Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
Cases aïllades	8.453	845	9.298		Habitatges lliures	3.251	2.600	8.453
Habitatges lliures	0	0	0		Habitatges protegits	0	2.500	0
Habitatges protegits	0	0	0		Activitats terciàries	0	1.600	0
Activitats terciàries	0	0	0		Naus industrials	0	1.800	0
Naus industrials	0	0	0		-	0		0
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		TOTAL	3.251	2.600	8.453
TOTAL INGRESSOS	8.453	845	9.298	100	Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
IVA RESIDUAL		122			SÒL		556	27
RESULTAT BRUT	1.768		1.768		URBANITZACIÓ		202	10
MARGE SOBRE VENDES	21		19		CONSTRUCCIÓ		1.109	54
					PROMOCIÓ		111	5
					FINANCERS		78	4
					TOTAL		2.056	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fixat pel TES/94/2017 del ACA .Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 15habitants HE(5habitatgesX 3habitants)

(**) Urbanització externa de 638,7 m2 a 120€/m2

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 3,31 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicencies i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 7 BELLAVISTA			
					139 Preu sòl m2 2.458 Resultat 21 marge sobre vendes			
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			17.748
ADQUISICIÓ (1)	2.467	518	2.985	23	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,26
NOTARIA I REGISTRE (2)	49	10	60	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			4.526
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			4.526
ALTRES DESPESES (3)	25	5	30	0	M2 SOSTRE EQUIPAMENT			0
TOTAL DESPESES SÒL	2.541	534	3.075	24	DENSITAT HAB./HA			5
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			9
URBANITZACIÓ								
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	33	0	33	0		TOTAL M2.		PERCENT.
HONORARIS PROJ. I DIR.OBRA (5)	39	8	47	0				
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PRIVAT	14.913		84
ESPais VERDS	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	2.835		16
VIARI URBÀ	477	100	577	4	EQUIPAMENTS	0		0
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	20	4	25	0	ESPais VERDS			0
SERVEIS TÈCNICS	4	1	5	0	VIARI URBÀ	2.649		15
CÀRREGA EXTERNA(**)	296	62	358	3	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0
					SERVEIS TÈCNICS	186		1
ALTRES	24	5	29	0	CÀRREGA EXTERNA(**)			0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	892	180	1.072	8	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ								
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	178	0	178	1	EQUIPAMENTS	0	0	0
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)	267	56	323	2	ESPais VERDS	0	0	0
Cases aïllades	4.443	444	4.887	38	VIARI URBÀ	2.649	180	477
Habitatges lliures	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	9		20
Habitatges protegits	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	186	20	4
Activitats terciàries	0	0	0	0	CÀRREGA EXTERNA(**)	0		296
Naus industrials	0	0	0	0	TOTALS			796
					Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
ALTRES DESPESES (9)	133	28	161	1	Cases aïllades	4.526	982	4.443
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	5.020	528	5.548	43	Habitatges lliures	0	942	0
PROMOCIÓ I VENDES								
GESTIÓ (10)	151	32	182	1	Habitatges protegits	0	800	0
COMERCIALITZACIÓ (11)	353	74	427	3	Activitats terciàries	0	800	0
					Naus industrials	0		0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	504	106	609	5	TOTALS	4.526		4.443
DESPESES FINANCERES (12)								
TOTAL DESPESES	9.309	1.348	10.657	82	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp (milers €)
INGRESSOS								
Cases aïllades	11.768	1.177	12.944		Habitatges lliures	4.526	2.600	11.768
Habitatges lliures	0	0	0		Habitatges protegits	0	2.500	0
Habitatges protegits	0	0	0		Habitatges preu concertat	0	1.600	0
Activitats terciàries	0	0	0		Locals comercials	0	1.800	0
Naus industrials	0	0	0		Naus industrials	0		0
					TOTAL	4.526	2.600	11.768
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
TOTAL INGRESSOS	11.768	1.177	12.944	100	SÒL		561	27
IVA RESIDUAL								
		171			URBANITZACIÓ		197	10
					CONSTRUCCIÓ		1.109	54
					PROMOCIÓ		111	5
RESULTAT BRUT	2.458		2.458		FINANCERS		78	4
MARGE SOBRE VENDES	21		19		TOTAL		2.057	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fitbat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 39habitants HE(13 habitatgesX 5habitants)

(**) 51,78% (% edificabilitat de la suma del PAU7 i PAU8) sobre el cost estimat de la urbanització de la AAU1 de 570.765 €

- (1) Es parteix d'un preu del sòl de 5,23 euros/pm2 sup.bruta sòl
 (2) Es consideren un 2% del preu del sòl
 (3) Es consideren un 1% del preu del sòl.
 (4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)
 (6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicències i honoraris

- (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció
 (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.
 (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció
 (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.
 (11) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes
 (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU - 8 BELLAGUARDA			
							184 Preu sòl m2	
							2.300 Resultat	
							21 marge sobre vendes	
COMpte PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			12.765
ADQUISICIÓ (1)	2.349	493	2.842	24	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,33
NOTARIA I REGISTRE (2)	47	10	57	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			4.215
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			4.215
ALTRES DESPESES (3)	23	5	28	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0
TOTAL DESPESES SÒL	2.419	508	2.927	24	DENSITAT HAB./HA			9
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			11
URBANITZACIÓ						TOTAL M2.		PERCENT.
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	28	0	28	0	SÒL PRIVAT	10.538		83
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	33	7	40	0	SÒL PÚBLIC	2.227		17
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	EQUIPAMENTS			0
ESPais LLIURES I ZONES VERDES	0	0	0	0	ESPais LLIURES I ZONES VERDES	0		0
VIARI URBÀ	384	81	465	4	VIARI URBÀ	2.134		17
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	25	0	25	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0
SERVEIS TÈCNICS	2	0	2	0	SERVEIS TÈCNICS	93		1
CÀRREGA EXTERNA(**)	275	58	333	3	CÀRREGA EXTERNA(**)	0		0
ALTRES	21	4	25	0				
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	767	150	917	7	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	0	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	165	0	165	1	ESPais LLIURES I ZONES VERDES	0	0	0
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	248	52	300	2	VIARI URBÀ	2.134	180	384
Cases unifamiliars	4.137	414	4.551	38	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			25
Habitatges protegits	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	93	20	2
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	CÀRREGA EXTERNA(**)	0		275
Activitats terciaries	0	0	0	0				
Naus industrials	0	0	0	0	TOTALS			686
ALTRES DESPESES (9)	124	26	150	1	Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	4.675	492	5.167	43	Cases unifamiliars	4.215	982	4.137
PROMOCIÓ I VENDES					Habitatges protegits		942	0
GESTIÓ (10)	140	29	170	1	Habitatges preu concertat		800	0
COMERCIALITZACIÓ (11)	329	69	398	3	Activitats terciaries	0	800	0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	469	98	568	5	Naus industrials	0		0
DESPESES FINANCERES (12)	329	0	329		TOTALS	4.215		4.137
TOTAL DESPESES	8.659	1.249	9.908	82	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
INGRESSOS					Cases unifamiliars	4.215	2.600	10.959
Cases unifamiliars	10.959	1.096	12.055		Habitatges protegits	0	2.500	0
Habitatges protegits	0	0	0		Habitatges preu concertat	0	1.600	0
Habitatges preu concertat	0	0	0		Locals comercials	0	1.800	0
Activitats terciaries	0	0	0		Naus industrials	0		0
Naus industrials	0	0	0		TOTAL	4.215	2.600	10.959
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.	
TOTAL INGRESSOS	10.959	1.096	12.055	100	SÒL		574	28
IVA RESDUAL		153			URBANITZACIÓ		182	9
RESULTAT BRUT	2.300		2.300		CONSTRUCCIÓ		1.109	54
MARGE SOBRE VENDES	21		19		PROMOCIÓ		111	5
					FINANCERS		78	4
					TOTAL		2.054	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fixat pel TES/94/2017 del ACA .Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 33 habitantsHE(11 habitatgesX 3habitants)
(**) 48,22% (% edificabilitat de la suma del PAU7 i PAU8) sobre el cost estimat de la urbanització de la AAU1 de 570.765 €

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 6,92 euros/pm2 sup.bruta sòl (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció
(2) Es consideren un 2% del preu del sòl (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.
(3) Es consideren un 1% del preu del sòl. (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció
(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions) (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.
(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions9 (11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes
(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU 9 -PLAÇA									
					<table border="1"> <tr> <td>1.450</td> <td>Preu sòl m2</td> </tr> <tr> <td>275</td> <td>Resultat</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>marge sobre vendes</td> </tr> </table>				1.450	Preu sòl m2	275	Resultat	25	marge sobre vendes
1.450	Preu sòl m2													
275	Resultat													
25	marge sobre vendes													
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ														
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E									
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			181						
ADQUISICIÓ (1)	262	55	318	26	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			2,38						
NOTARIA I REGISTRE (2)	5	1	6	1	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			430						
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			430						
ALTRES DESPESES (3)	3	1	3	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0						
TOTAL DESPESES SÒL	270	57	327	27	DENSITAT HAB./HA			221						
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			4						
URBANITZACIÓ						TOTAL M2.		PERCENT.						
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	0	0	0	0	SÒL PRIVAT	174		96						
HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	7		4						
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	EQUIPAMENTS			0						
VIARI URBÀ	1	0	2	0	VIARI URBÀ	7		4						
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	9	0	9	1	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0						
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS			0						
CÀRRERGA EXTERNA(**)	3	1	4	0	CÀRRERGA EXTERNA(**)			0						
ALTRES	0	0	0	0				0						
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	14	1	16	1	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)						
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	0	0	0						
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	17	0	17	1	VIARI URBÀ	7	180	1						
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)	25	5	31	2	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	4		9						
Cases unifamiliars	422	42	464	38	SERVEIS TÈCNICS	0		0						
Habitatges protegits	0	0	0	0	CÀRRERGA EXTERNA(**)	0		3						
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	TOTALS			14						
Activitats terciàries	0	0	0	0										
Naus industrials	0	0	0	0	Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)						
ALTRES DESPESES (9)	13	3	15	1										
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	477	50	527	43	Cases unifamiliars	430	982	422						
PROMOCIÓ I VENDES					Habitatges protegits			0						
GESTIÓ (10)	14	3	17	1	Habitatges preu concertat			0						
COMERCIALIZACIÓ (11)	34	7	41	3	Activitats terciàries	0		0						
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	48	10	58	5	Naus industrials	0		0						
DESPESES FINANCERES (12)	34	0	34		TOTALS	430		422						
TOTAL DESPESES	843	118	961	78	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)						
INGRESSOS					Cases unifamiliars	430	2.600	1.118						
Cases unifamiliars	1.118	112	1.230		Habitatges protegits	0		0						
Habitatges protegits	0	0	0		Habitatges preu concertat	0		0						
Habitatges preu concertat	0	0	0		Locals comercials	0		0						
Activitats terciàries	0	0	0		Naus industrials	0		0						
Naus industrials	0	0	0		TOTAL	430	2.600	1.118						
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.							
TOTAL INGRESSOS	1.118	112	1.230	100	SÒL		629	32						
IVA RESIDUAL		6			URBANITZACIÓ		34	2						
RESULTAT BRUT	275		275		CONSTRUCCIÓ		1.109	57						
MARGE SOBRE VENDES	25		22		PROMOCIÓ		111	6						
					FINANCERS		78	4						
					TOTAL		1.961	100						

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fixat pel TES/94/2017 del ACA .Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 12 habitantsHE(4 habitatgesX 3habitants)

(**) Construcció del pas per sota 24m2 a 140€/m2

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 54,53 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU 10 - JARDINS SANT POL									
					<table border="1"> <tr> <td>180</td> <td>Preu sòl m2</td> </tr> <tr> <td>1.410</td> <td>Resultat</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>marge sobre vendes</td> </tr> </table>				180	Preu sòl m2	1.410	Resultat	24	marge sobre vendes
180	Preu sòl m2													
1.410	Resultat													
24	marge sobre vendes													
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ														
DESPESSES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/ vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E									
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)									
ADQUISICIÓ (1)	1.421	298	1.720	27	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			7.896						
NOTARIA I REGISTRE (2)	28	6	34	1	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			0,29						
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			2.259						
ALTRES DESPESSES (3)	14	3	17	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0						
TOTAL DESPESSES SÒL	1.464	307	1.771	27	DENSITAT HAB./HA			9						
URBANITZACIÓ					NOMBRE TOTAL HABITATGES									
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	2	0	2	0				7						
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	2	0	3	0										
EQUIPAMENTS	0	0	0	0										
VIARI URBÀ	45	9	54	1										
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	16	0	16	0										
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0										
ALTRES	2	0	2	0										
TOTAL DESPESSES D'URBANITZACIÓ	67	10	77	1										
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS									
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	89	0	89	1										
HONORARIS DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	133	28	161	2										
Cases unifamiliars	2.217	222	2.439	38										
Habitatges protegits	0	0	0	0										
Habitatges preu concertat	0	0	0	0										
Activitats terciàries	0	0	0	0										
Naus industrials	0	0	0	0										
ALTRES DESPESSES (9)	67	14	80	1										
TOTAL DESPESSES CONSTRUCCIÓ	2.506	264	2.769	43										
PROMOCIÓ I VENDES					TOTALS									
GESTIÓ (10)	75	16	91	1				61						
COMERCIALIZACIÓ (11)	176	37	213	3										
TOTAL DESPESSES PROM. I VENDA	251	53	304	5										
DESPESSES FINANCERES (12)					Costos construcció (Sense IVA)									
TOTAL DESPESSES	4.464	634	5.098	79										
INGRESSOS					Costos unitaris en euros (Sense IVA)									
Cases unifamiliars	5.873	587	6.461											
Habitatges protegits	0	0	0											
Habitatges preu concertat	0	0	0											
Activitats terciàries	0	0	0											
Naus industrials	0	0	0											
TOTAL	0	0	0											
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0											
TOTAL INGRESSOS	5.873	587	6.461	100										
IVA RESIDUAL					SÒL									
RESULTAT BRUT	1.410		1.410					648						
MARGE SOBRE VENDES	24		22					30						
Notes :					URBANITZACIÓ									
(*) Cost de la depuració ve fixat pel TE					CONSTRUCCIÓ									
(1) Es parteix d'un preu del sòl de 6,77 euros/pm2 sup.bruta sòl					PROMOCIÓ									
(2) Es consideren un 2% del preu del sòl					FINANCERS									
(3) Es consideren un 1% del preu del sòl					TOTAL									
(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)					1.976									
(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)					100									
(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris														
(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció														
(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.														
(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció														
(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.														
(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes														
(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.														

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU 11. INDUSTRIAL 1 (10% APROF. URB.)		155 Preu sòl m2 594 Resultat 15 marge sobre vendes	
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
DESPESES								
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			3.781
ADQUISICIÓ (1)	586	123	709	15	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,40
NOTARIA I REGISTRE (2)	12	2	14	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			3.314
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			0
ALTRES DESPESES (3)	6	1	7	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0
					M2 SOSTRE INDUSTRIAL			3.314
TOTAL DESPESES SÒL	604	127	730	16	DENSITAT HAB./HA			0
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			0
URBANITZACIÓ						TOTAL M2.		PERCENT.
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	12	0	12	0				
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	14	3	18	0	SÒL PRIVAT	1.955		52
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	1.826		48
ZONA APARCAMENT	16	3	20	0	EQUIPAMENTS	0		0
VIARI URBÀ	273	57	330	7	ZONA APARCAMENT	274		7
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	38	0	38	1	VIARI URBÀ	1.515		40
SERVEIS TÈCNICS	1	0	1	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		33
ENDERROCS	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	37		1
					ENDERROCS			0
ALTRES	10	2	12	0				
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	364	66	430	9	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ								
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	72	0	72	2	EQUIPAMENTS	0	0	0
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	107	23	130	3	ZONA APARCAMENT	274	60	16
Cases unifamiliars	0	0	0	0	VIARI URBÀ	1.515	180	273
Habitatges protegits	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			38
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	37	20	1
Activitats terciàries	0	0	0	0	ENDERROCS	0		
Naus industrials	1.790	125	1.915	41	TOTALS			328
ALTRES DESPESES (9)	54	11	65	1	Costos construcció (Sense IVA)			
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	2.022	159	2.181	46		M2 CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
PROMOCIÓ I VENDES					Cases unifamiliars	0	982	0
GESTIÓ (10)	61	13	73	2	Habitatges protegits	0	950	0
COMERCIALIZACIÓ (11)	116	24	141	3	Habitatges preu concertat	0	942	0
					Activitats terciàries	0	800	0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	177	37	214	5	Naus industrials	2.983	600	1.790
DESPESES FINANCERES (12)	116	0	116		TOTALS	2.983		1.790
TOTAL DESPESES	3.284	389	3.673	78	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
INGRESSOS					Cases unifamiliars	0	2.600	0
Cases unifamiliars	0	0	0	0	Habitatges protegits	0	1.700	0
Habitatges protegits	0	0	0	0	Habitatges preu concertat	0	2.500	0
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	Activitats terciàries	0	1.800	0
Activitats terciàries	0	0	0	0	Naus industrials	2.983	1.300	3.877
Naus industrials	3.877	814	4.692		TOTAL	2.983	1.300	3.877
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
TOTAL INGRESSOS	3.877	814	4.692	100	SÒL		202	18
IVA RESIDUAL		-425			URBANITZACIÓ		122	11
RESULTAT BRUT	594		594		CONSTRUCCIÓ		678	62
MARGE SOBRE VENDES	15		13		PROMOCIÓ		59	5
					FINANCERS		39	4
					TOTAL		1.101	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fibat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 50habitantsHE(150habitants per Ha.neta)

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 5,83 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes.

**Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -**

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PAU 12. INDUSTRIAL 2 (10% APROF. URB.)			
					120 Preu sòl m2 312 Resultat 13 marge sobre vendes			
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			2.605
ADQUISICIÓ (1)	313	66	378	13	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,40
NOTARIA I REGISTRE (2)	6	1	8	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			1.984
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			0
ALTRES DESPESES (3)	3	1	4	0	M2 SOSTRE COMERCIAL			0
					M2 SOSTRE INDUSTRIAL			1.984
TOTAL DESPESES SÒL	322	68	390	14	DENSITAT HAB./HA			0
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			0
URBANITZACIÓ								
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	0	0	0	0		TOTAL M2.		PERCENT.
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	0	0	0	0				
EQUIPAMENTS(**)	270	43	313	11	SÒL PRIVAT	2.065		79
ZONA APARCAMENT	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	540		21
VIARI URBÀ	0	0	0	0	EQUIPAMENTS(**)	540		21
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	23	0	23	1	ZONA APARCAMENT	0		0
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0	VIARI URBÀ	0		0
ENDERROCS	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0
					SERVEIS TÈCNICS	0		0
ALTRES	9	2	11	0	ENDERROCS	0		0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	301	45	346	12	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ								
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	43	0	43	2	EQUIPAMENTS(**)	540	500	270
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	64	13	78	3	ZONA APARCAMENT	0	60	0
Cases unifamiliars	0	0	0	0	VIARI URBÀ	0	180	0
Habitatges protegits	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		23
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	0	20	0
Activitats terciàries	0	0	0	0	ENDERROCS	0		0
Naus industrials	1.071	75	1.146	41	TOTALS			293
ALTRES DESPESES (9)	32	7	39	1	Costos construcció (Sense IVA)	M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	1.211	95	1.306	46	Cases unifamiliars	0	982	0
PROMOCIÓ I VENDES								
GESTIÓ (10)	36	8	44	2	Habitatges protegits	0	950	0
COMERCIALITZACIÓ (11)	70	15	84	3	Habitatges preu concertat	0	942	0
					Activitats terciàries	0	800	0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	106	22	128	5	Naus industrials	1.786	600	1.071
					TOTALS	1.786		1.071
DESPESES FINANCERES (12)								
TOTAL DESPESES	2.009	230	2.240	80	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
INGRESSOS								
Cases unifamiliars	0	0	0		Cases unifamiliars	0	2.600	0
Habitatges protegits	0	0	0		Habitatges protegits	0	1.700	0
Habitatges preu concertat	0	0	0		Habitatges preu concertat	0	2.500	0
Activitats terciàries	0	0	0		Activitats terciàries	0	1.800	0
Naus industrials	2.321	487	2.809		Naus industrials	1.786	1.300	2.321
					TOTAL	1.786	1.300	2.321
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0					
					Costos unitaris en euros (Sense IVA)	M2. EDIFIC.	PERCENT.	
TOTAL INGRESSOS	2.321	487	2.809	100	SÒL		180	16
IVA RESIDUAL								
		-257			URBANITZACIÓ		169	15
RESULTAT BRUT	312		312		CONSTRUCCIÓ		678	60
					PROMOCIÓ		59	5
MARGE SOBRE VENDES	13		11		FINANCERS		39	3
					TOTAL		1.125	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fitbat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 30habitantsHE(150habitants per Ha.neta)

(**) Plant pis de 540 m2 que és cedeix:

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 4,51 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S'estimen en un 3% del cost total d'urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

**Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -**

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			SUD 1 RIERA DE SANT POL (15% APROF. URB.)			
					<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 99 Preu sòl m2 3.841 Resultat 18 marge sobre vendes </div>			
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			39.173
ADQUISICIÓ (1)	3.878	814	4.693	18	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,35
NOTARIA I REGISTRE (2)	78	16	94	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			13.711
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			0
ALTRES DESPESES (3)	39	8	47	0	M2 SOSTRE EQUIPAMENTS			13.711
TOTAL DESPESES SÒL	3.994	839	4.833	19	DENSITAT HAB./HA			0
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			0
URBANITZACIÓ						TOTAL M2.		PERCENT.
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	36	0	36	0	SÒL PRIVAT	13.711		35
HONORARIS PROJ. I DIR.OBRA (5)	43	9	52	0	SÒL PÚBLIC	25.462		65
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	EQUIPAMENTS	21.545		55
ESPais LLIURES	0	0	0	0	ESPais LLIURES	0		0
VIARI URBÀ	705	148	853	3	VIARI URBÀ	3.917		10
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	74	0	74	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		0
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	0		0
CÀRREGUES EXTERNES(**)	147	31	178	1	CÀRREGUES EXTERNES(**)	0		0
ALTRES	28	6	34	0				
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	1.032	194	1.226	5	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	21.545	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	373	0	373	1	ESPais LLIURES	0	80	0
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)	559	117	677	3	VIARI URBÀ	3.917	180	705
Cases unifamiliars	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	0		74
Habitatges protegits	0	0	0	0	SERVEIS TÈCNICS	0		0
Habitatges preu concertat	0	0	0	0	CÀRREGUES EXTERNES(**)	0		147
Activitats terciaries	9.323	1.958	11.281	44	TOTALS			926
Naus industrials	0	0	0	0				
ALTRES DESPESES (9)	280	59	338	1	Costos construcció (Sense IVA)		COST/M2	IMPORT
						M2.CONST.	(euros)	(milers €)
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	10.535	2.134	12.669	50	Cases unifamiliars	0	982	0
PROMOCIÓ I VENDES					Habitatges protegits		942	0
GESTIÓ (10)	316	66	382	2	Habitatges preu concertat		800	0
COMERCIALITZACIÓ (11)	629	132	761	3	Activitats terciaries	11.654	800	9.323
					Naus industrials	0		0
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	945	199	1.144	5	TOTALS	11.654		9.323
DESPESES FINANCERES (12)	629	0	629					
TOTAL DESPESES	17.137	3.365	20.502	81	Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp (milers €)
INGRESSOS					Cases unifamiliars	0	2.600	0
Cases unifamiliars	0	0	0		Habitatges protegits	0	2.500	0
Habitatges protegits	0	0	0		Habitatges preu concertat	0	1.600	0
Habitatges preu concertat	0	0	0		Activitats terciaries	11.654	1.800	20.977
Activitats terciaries	20.977	4.405	25.382		Naus industrials	0		0
Naus industrials	0	0	0		TOTAL	11.654	1.800	20.977
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0					
TOTAL INGRESSOS	20.977	4.405	25.382	100	Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
IVA RESIDUAL		-1.040			SÒL		343	23
RESULTAT BRUT	3.841		3.841		URBANITZACIÓ		89	6
MARGE SOBRE VENDES	18		15		CONSTRUCCIÓ		904	61
					PROMOCIÓ		81	6
					FINANCERS		54	4
					TOTAL		1.470	100

Notes :

(*) Cost de la depuració ve fibat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents(HE) és igual a 750 pel nombre de 98 habitants HE(50 habitants per ha))

(**)Cost estimat d' urbanització del tram de vorera de l' AAU2 :146.615€

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 3,72 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicencies i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% dels ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

SANT POL DE MAR		PROMOCIÓ COMPLERTA			PMU1 - ELS TINTS (10% APROF. URB.)		820 Preu sòl m2 2.171 Resultat 23 marge sobre vendes	
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTACIÓ								
DESPESES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			
ADQUISICIÓ (1)	2.162	454	2.615	26	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			2.636
NOTARIA I REGISTRE (2)	43	9	52	1	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			3.954
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			3.954
ALTRES DESPESES (3)	22	5	26	0	M2 SOSTRE EQUIPAMENTS			
TOTAL DESPESES SÒL	2.226	468	2.694	26	DENSITAT HAB./HA			190
URBANITZACIÓ					NOMBRE TOTAL HABITATGES			
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	4	0	4	0				
HONORARIS PROJ. I DIR. OBRA (5)	5	1	6	0				
EQUIPAMENTS	0	0	0	0				
ESPais LLiURES	90	19	109	1				
VIARI URBÀ	14	3	17	0				
DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)	113	0	113	1				
SERVEIS TÈCNICS	0	0	0	0				
CÀRREGUES EXTERNES	0	0	0	0				
ALTRES	7	1	8	0				
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	234	24	258	2				
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS			
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	140	0	140	1				
HONORA. DE PROJ. I DIR. OBRA (8)	210	44	254	2				
Habitatges lliures	3.493	349	3.842	38				
Habitatges protegits	0	0	0	0				
Habitatges preu concertat	0	0	0	0				
Activitats terciàries	0	0	0	0				
Naus industrials	0	0	0	0				
ALTRES DESPESES (9)	105	22	127	1				
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ	3.947	415	4.362	43				
PROMOCIÓ I VENDES					EQUIPAMENTS			
GESTIÓ (10)	118	25	143	1				
COMERCIALIZACIÓ (11)	278	58	336	3				
TOTAL DESPESES PROM. I VENDA	396	83	479	5				
DESPESES FINANCERES (12)					ESPais LLiURES			
TOTAL DESPESES	7.081	990	8.071	79				
INGRESSOS					VIARI URBÀ			
Habitatges lliures	9.252	925	10.178					
Habitatges protegits	0	0	0					
Habitatges preu concertat	0	0	0					
Activitats terciàries	0	0	0					
Naus industrials	0	0	0					
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0					
TOTAL INGRESSOS	9.252	925	10.178	100				
IVA RESDUAL					DEPURACIÓ AIGÜES RESID.(*)			
RESULTAT BRUT	2.171		2.171					
MARGE SOBRE VENDES	23		21					
					SERVEIS TÈCNICS			
					CÀRREGUES EXTERNES			
					TOTALS			
					Costos unitaris en euros (Sense IVA)			
					M2. CONST.			
					COST/M2 (euros)			
					IMPORT (milers €)			
					M2. EDIFIC.			
					PERCENT.			
					SÒL			
					URBANITZACIÓ			
					CONSTRUCCIÓ			
					PROMOCIÓ			
					FINANCERS			
					TOTAL			

Notes :

(*) Cost de la depuració fixat pel TES/94/2017 del ACA. Per menys de 370 habitants equivalents és igual a 750 pel nombre de 150 habitantsHE(50 habitatgesX 3habitants)

(1) Es parteix d'un preu del sòl de 30,84 euros/pm2 sup.bruta sòl

(2) Es consideren un 2% del preu del sòl

(3) Es consideren un 1% del preu del sòl.

(4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)

(6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicències i honoraris

(7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció

(8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.

(9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció

(10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció.

(11) S'estimen en un 3% del ingressos totals per vendes

(12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes.

**ANNEX 3. TAULA RESUM SOBRE REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZAR I
PREUS RESIDUALS DEL SÒL**

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pol de Mar
- Aprovació Inicial -

TAULA RESUM SOBRE REPERCUSIÓ COST URBANITZAR I PREUS DEL SÒL

VALOR RESIDUAL DEL SÒL IGUALANT AMB RESULTAT BRUT																
Àmbit	Ús	Superfície	Sostre	Edific.	Cost	Cost m2	Preu mig	Preu residual	Valor residual	Repercusió	Resultat brut	Marge	Cessió	HPO	Tipologia	Denominació
	DOMINANT	m2	m2	m2	urbanitzar	m2	venda m2	sòl	sòl	sòl per	milers d'euros	sobre	%	%	dominant	
					m2/sostre	construcció	construït	euros/m2	milers d'euros	m2	milers d'euros	vendes	%	%		
					euros	euros	euros(*)			construït		%	%	%		
PAU2	RESIDENCIAL	10.245	2.072	0,20	120	1.035	2.312	88	902	498	912	21	10	0	CASES AÍLLADES	LA SENIA 2
PAU3	RESIDENCIAL	3.752	2.577	0,69	76	904	2.230	345	1.294	575	1.194	23	10	30	PISOS	LA MARINA
PAU4	RESIDENCIAL	13.592	4.399	0,32	127	1.109	2.600	187	2.542	595	2.551	22	0	0	CASES AÍLLADES	SERRAT DEL MAS
PAU5	RESIDENCIAL	4.205	1.237	0,29	9	1.109	2.600	188	791	658	784	24	10	0	CASES AÍLLADES	MARCH PASTOR
PAU6	RESIDENCIAL	19.943	3.251	0,16	202	1.109	2.600	88	1.755	556	1.768	21	0	0	CASES AÍLLADES	ROQUES BLANQUES SUD
PAU7	RESIDENCIAL	17.748	4.526	0,26	197	1.109	2.600	139	2.467	561	2.458	21	0	0	CASES AÍLLADES	BELLAVISTA
PAU8	RESIDENCIAL	12.765	4.215	0,33	182	1.109	2.600	184	2.349	574	2.300	21	0	0	CASES AÍLLADES	BELLAGUARDA
PAU9	RESIDENCIAL	181	430	2,38	34	1.109	2.600	1.450	262	629	275	25	0	0	PISOS	PLAÇA
PAU10	RESIDENCIAL	7.896	2.259	0,29	30	1.109	2.600	180	1.421	648	1.410	24	0	0	CASES AÍLLADES	JARDINS SANT POL
PAU11	INDUSTRIAL	3.781	3.314	0,88	122	678	1.300	155	586	202	594	15	10	0	NAUS	INDUSTRIAL 1
PAU12	INDUSTRIAL	2.605	1.984	0,76	169	678	1.300	120	313	180	312	13	10	0	NAUS	INDUSTRIAL 2
SUD 1	EQUIPAMENTS	39.173	13.711	0,35	89	904	1.800	99	3.878	343	3.841	18	15	0	EQUIPAMENTS	RIERA DE SANT POL
PMU1	RESIDENCIAL	2.636	3.954	1,50	66	1.109	2.600	820	2.162	626	2.171	23	10	9	PISOS	ELS TINTS

Preus de venda aplicats per m2 construït: Cases aïllades 2.600, Pisos 2.500, HPO, règim general: 1.750€; Equipaments 1.800€ i Naus 1.300€

Cost urbanització m2 de sòl: Zones verdes 80€; Vials urbans 180; Ampliació vial 100, Serveis tècnics 20 i aparcament 60..

Costos construcció per m2 de sostre construït (Sense honoraris, impostos i beneficis): Cases aïllades: 982 €; Habitatges lliures: 942 €; HPO, 800 €; Equipaments 800 € i Naus 600€

El cost de depuració d'aigües residuals = Les taxes de l'ACA - TES/94/2017. Per menys de 370 habitants equivalents C= 750 X nombre habitants equivalents; residencial 3 habitants equivalents per habitatge;

Els habitatges d' HPO no es compten.

Industrial 150 habitants equivalents per hectàrea neta i terciari 50 habitants equivalents per hectàrea neta.

ANNEX 4. CODIS D'IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES.

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

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

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

CAMP 1: CODI : (tres dígits)

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

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

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

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

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

CAMP 4. TIPUS D'ACCIÓ: (un dígit)

N= Nova;

CAMP5. RÈGIM DE SÒL (tres dígits)

SUNC = Sòl urbà no consolidat;.

CAMP 6. ÀMBIT . (quatre dígits)

Identifica l'àmbit urbanístic de l'actuació. PAU. = Unitat d'actuació amb número o lletra d'ordre PMU = Pla de millora urbana amb número o lletra d'ordre..

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

CAMP 7. ACTUACIÓ. (set o més dígits)

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

CAMP 8. GESTIÓ. (set o més dígits)

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

CAMP 9. OBTENCIÓ. (dos dígits)

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

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

CAMP 10 NOMBRE S'UNITATS (set dígits)

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

CAMP 11. TIPUS (dos dígits)

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

CAMP 12. PREU (quatre o més dígits)

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

CAMP 13. COST (sis o més dígit)

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

4.CAMPS DE FINANÇAMENT.

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

APPÈNDIX

SECTORS D'INVERSIÓ. (PG d'Eivissa)

6. XARXA VIARIA LOCAL

611= Viari restringit

612 = Ampliació viari

615 = Aparcament

618 = Espai reservat per serveis tècnics

7. ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

711= Zona enjardinada

800 AIGÜES RESIDUALS

810 = Sanejament aigües residuals

93 EQUIPAMENTS

930 = Equipaments amb ús sense definir

950 CÀRREGUES EXTERNES DE L'ACTUACIÓ

.