

GABINET ESTUDIS ECONÒMICS S.A.

Passatge Forasté, 7, baix 2a · Tel. 932 119 744 · 08022 BARCELONA. E_mail: gabinetestidiseconomics@hotmail.com

POUM MANLLEU

**AGENDA, AVALUACIÓ
ECONÒMICA FINANCERA I
INFORME DE SOSTENIBILITAT**

desembre 2018

ÍNDEX

PRESENTACIÓ	3
EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT	5
Pressupost municipal.....	5
Despeses	7
Ingressos.....	8
Compte financer.....	9
Evolució de la inversió	10
AGENDA.....	12
PROGRAMA ECONÒMIC FINANCER.....	17
Bases de la previsió.....	17
Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses.....	18
Viabilitat financera.....	20
INFORME DE SOSTENIBILITAT	22
Concepte de sostenibilitat.....	22
Ingressos corrents que aporta el POUM	24
Despeses corrents a les que obliga el POUM.....	26
UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	27
Objectius i actuacions considerades	27
Magnituds i hipòtesis de l'operació	29
Viabilitat de l'operació.....	38
UNA VISIO DE CONJUNT.....	41
ANNEXOS.....	43
Annex 1: Previsió del pressupost 2014-30	44
Annex 2: Estudi de mercat de Manlleu	46
Annex 3: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dona l'administració local.....	64

PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest informe és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament de Manlleu, ateses les finances públiques de l'Ajuntament com administració responsables de la implementació i el manteniment de les infraestructures, equipaments i serveis necessaris, així com les condicions de mercat existents i que determinen la seva possible realització.

A nivell municipal, quan s'aprova un nou planejament, cal tenir en compte una sèrie de criteris complementaris, que analitzats en el seu conjunt són els que fan viable el pla.

- . En primer lloc, que l'Ajuntament tindrà una capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament. Aquest fet que s'analitza en el **programa econòmic financer**.
- . En segon lloc, que els ingressos derivats del nou desenvolupament, un cop ja finalitzat i en funcionament, siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals. Això és el que s'analitza en **l'informe de sostenibilitat**.
- . En tercer lloc, valorar si les propostes de noves actuacions urbanístiques que es plantegen son **assumibles des del sector privat**. No és l'objectiu d'aquest informe fer un estudi detallat de cada actuació, ja que a més aquest dependrà de les característiques de les operacions immobiliàries que es vulguin portar a terme en cada projecte en concret, (estratègia de cada promotor, tipus de mercat, qualitat, estètica, etc.). El que es tracta és de determinar si, en funció de dades globals sobre preus i costos aplicables a Manlleu, i tenint en compte, els costos d'urbanització previstos, valorar la viabilitat de la promoció d'aquest sòl.

Per assolir aquest triple objectiu, el document s'estructura al voltant de 5 apartats.

- . **Anàlisi del pressupost** recent per tal de conèixer la situació de partida i els condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.
- . **Agenda d'actuacions**. On es periodifiquen les actuacions previstes en el POUM, fet important atesa la seva incidència en la avaluació econòmica.

- . **Programa econòmic financer**, que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera
- . **Informe de sostenibilitat**, que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.
- . **Elements de viabilitat privada**, que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó 2030, que és la base per calcular la viabilitat del POUM¹. Aquest marc pressupostari se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques incloses en aquest POUM i, per tant, no cal tornar-les a repetir en aquest document.

Així mateix, les dades i les previsions que segueixen a continuació s'han desenvolupat d'acord amb els criteris de tutela financera i estabilitat pressupostària. S'ha definit el marc de la gestió que assegura la solvència econòmica i el control del compliment de ratis financers que exigeix el Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

¹ S'ha suposat que el POUM comença a executar-se el 2019 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2030. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària que és la base d'aquest informe.

EL MARC PRESSUPOSTARI RECENT

Pressupost municipal

El pressupost és l'instrument més important que han d'aprovar els municipis, ja que és el que marca la capacitat de portar a terme les seves polítiques. En aquest document es veuen reflectides les despeses i els ingressos de la corporació municipal, al llarg de cadascuna de les anualitats que es vulguin estudiar.

Per analitzar el marc pressupostari del POUM, s'ha partit dels pressupostos més recents de l'Ajuntament de Manlleu, concretament de les liquidacions del període 2014-2017. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari, a l'horitzó de l'any 2030.

S'analitzen les liquidacions, en lloc de les previsions pressupostàries, ja que aquestes reflecteixen els ingressos i despeses que finalment s'han realitzat².

Pels pressupostos liquidats s'ha utilitzat el criteri de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts i, com a despeses, les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període³.

Pel que fa a les previsions, tant les despeses com els ingressos s'han expressat en euros corrents de cada any, amb una previsió d'inflació del 1,5% anual de mitjana al llarg de tot el període. Es tracta d'una hipòtesi raonable. En els darrers anys la taxa d'inflació ha estat molt baixa, i fins i tot en algun període negativa, però tot i l'increment de preus actual vinculat a la recuperació econòmica, el propi Banc Central Europeu xifra en un 2% l'objectiu màxim d'inflació i, per tant, difícilment se superarà.

Els pressupostos municipals es financen, en una part, pels ingressos obtinguts per les fons propis de l'Ajuntament (bàsicament impostos), i en una altra a partir de finançament extern (subvencions, convenis, etc.). Per tant, són uns diners que depenen de les actuacions que s'hagin de fer, i de la disponibilitat d'altres agents.

² Per tal de poder estimar i projectar les despeses i ingressos de la nova ordenació urbanística i per assegurar la fiabilitat de la informació, s'ha de disposar d'una base que reflecteixi totes les despeses, es trobin imputats temporalment a l'exercici al que han estat meritats i hagin estat aplicats comptablement a les finalitats a les que realment responen.

³ Val a dir però, que no tots els ingressos es cobren ni totes les obligacions es paguen. Així, la utilització d'aquest criteri consolida les quantitats pendents de cobrament i les que resten per pagar sempre que s'hagin generat en el període considerat, i explica perquè, en determinats exercicis la petició de crèdits no s'adequa als ingressos i despeses que s'han efectuat, ja que incorpora també els desfasaments de tresoreria entre drets i obligacions generats i ingressos i cobraments realment efectuats. Aquesta és la diferència amb el criteri de caixa que recull els ingressos i les despeses que s'han produït realment al llarg de l'any.

A Catalunya, el pressupost segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisendes Locals, i s'organitza en Capítols i Partides.

Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses

- . Capítol 1 : Personal
- . Capítol 2 : Compra de bens i serveis
- . Capítol 3 : Despeses financeres
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : (no existeix en l'àmbit de despeses)
- . Capítol 6 : Inversions.
- . Capítol 7 : Transferències de capital
- . Capítol 8 : Actius financers.
- . Capítol 9 : Passius financers.

Els capítols 6 i 7 fan referència a les inversions, i seran a curt termini els més afectats pel desenvolupament dels nous sectors urbanístics. A més llarg termini, l'increment de població i d'habitatges acabarà incidint en les despeses corrents (personals, provisió de serveis...).

Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos

Ingressos corrents:

- . Capítol 1 : Impostos directes
- . Capítol 2 : Impostos indirectes
- . Capítol 3 : Taxes i altres ingressos
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : Ingressos patrimonials

Ingressos de capital.

- . Capítol 6 : Alienació d'inversions reals
- . Capítol 7 : Transferències de capital

Operacions financeres:

- . Capítol 8 : Actius financers
- . Capítol 9 : Passius financers

Pel que fa als ingressos, la inversió derivada del nou planejament es pot finançar amb ingressos corrents (estalvi), venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o a través de petició de crèdits (capítol 9). D'altra banda, un cop els nous sectors estiguin en marxa i augmenti la població afectarà als ingressos corrents per la via de la recaptació per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'Ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants⁴.

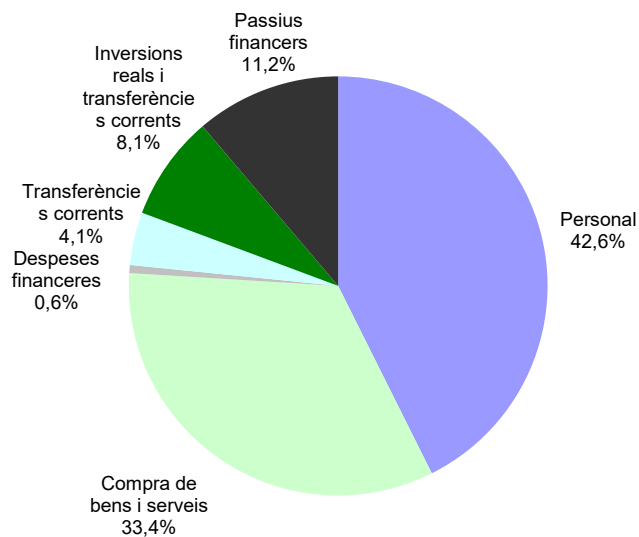
⁴ Per a les estimacions s'ha pres com a referència els habitants, ja que la major part dels ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva població. Aquest paràmetre d'estimació acumula la informació necessària suficient per possibilitar el seu ús amb un nivell mínim de confiança a la nova actuació.

Despeses

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2017 es va tancar amb unes despeses de 19,1 milions d'euros, gairebé el 45% correspon a despeses de personal i un 33% en despeses corrents en bens i serveis .

Si es consideren globalment les xifres del període 2014-17, la major part del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que el formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dona, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera (interessos) i transferències corrents). Les despeses de capital, és a dir a la inversió i les transferències de capital, que representen un 8%, tenen un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment. El mateix passa amb els passius financers, que depenen de la política de finançament que es faci servir en cada període.

Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2014-2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Muncat

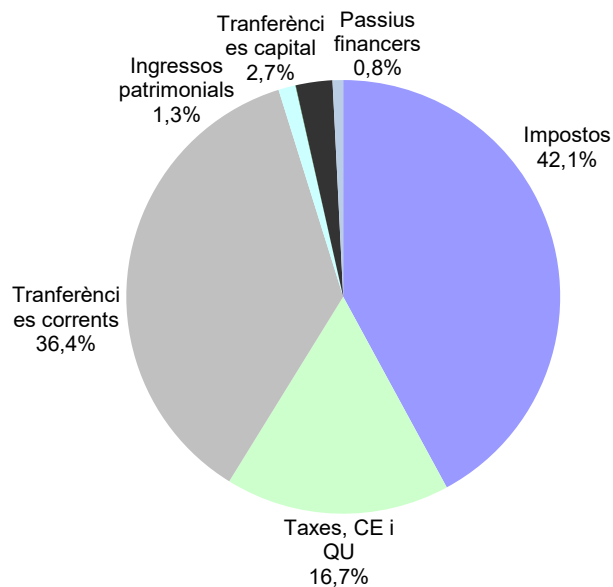
Un 33,4% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 42,6% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 4,1%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 0,6% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 11,2% de la despesa total.

En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 946 euros.

Ingressos

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost del 2017 els situava en 19,7 milions d'euros.

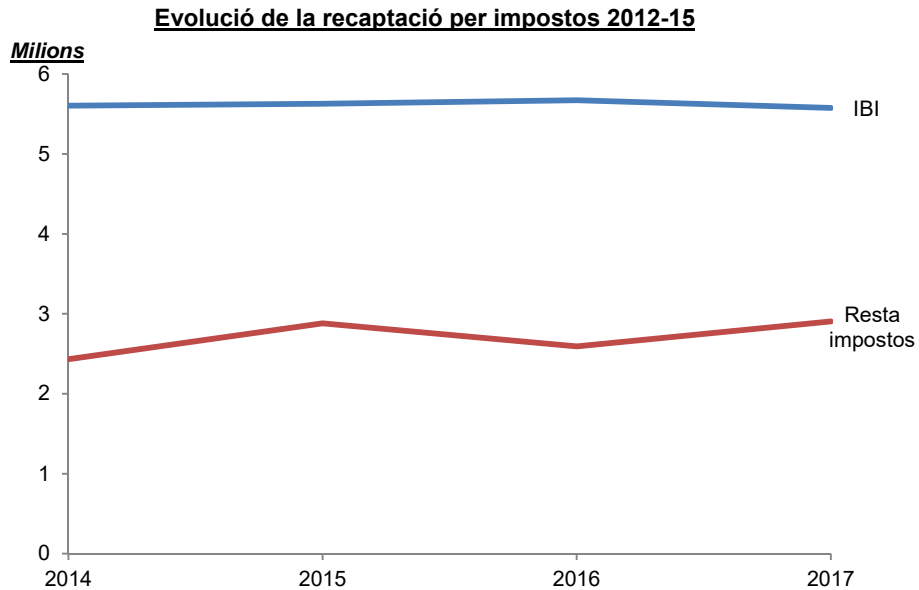
Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2014-17



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2014-17 poden significar un 42,1% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2017 va representar un 67,5% de la recaptació impositiva total.

Aquest percentatge s'ha mantingut força constants en termes absoluts, i un molt lleuger en termes relatius, ja que, per exemple el 2014 era del 69,7%.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització van aportar un 16,7% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un altre 36,4%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals.

Compte financer

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2014-17 es resumeix en el compte financer, que mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

Les dades pel període analitzat mostren un estalvi net i un autofinançament positiu, el que permet disposar de recursos per invertir. Tot i així, l'elevat volum d'inversió que s'ha portat a terme ha fet necessari recórrer al crèdit extern per finançar les actuacions.

El nivell d'endeutament, segons xifres publicades per Muncat, se situa actualment al voltant dels 157.000 euros. La càrrega financera se situa en un 11,2% dels ingressos corrents, un percentatge assumible.

Compte financer de l'Ajuntament de Manlleu
(mitjana anual 2014-17 en milers €)

	Mitjana anual 2014-17
1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	19.077.178
2. Despeses corrents	15.463.087
3. ESTALVI BRUT (1-2)	3.614.091
4. Despeses capital financeres	2.150.811
5. ESTALVI NET (3-4)	1.463.281
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	539.922
8. Alienació d'inversions	4.789
9. Ingressos de capital no financers (6+7+8)	544.711
10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)	2.007.992
11. Inversions	1.536.264
12. Transferències de capital	16.194
13. Despeses de capital no financeres (11+12)	1.552.459
14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT	455.533
15. Variació d'actius financers	0
16. Endeutament	157.080
17. Saldo financer (15+16)	157.080
18. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (14-17)	612.613

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Muncicat.

Evolució de la inversió

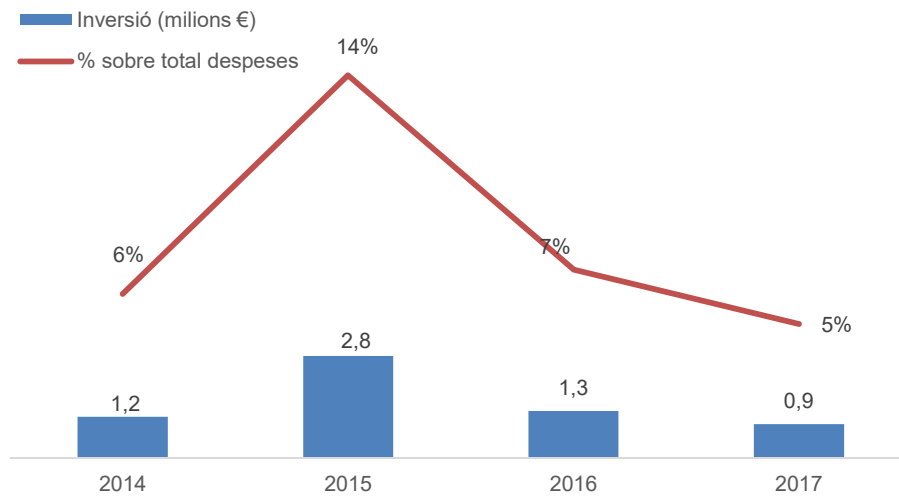
Entre el 2014 i el 2017 la inversió ha significat, de mitjana, un 8% de les despeses totals del municipi. El 2005 es va produir un increment puntual, arribant a representar el 14%, acostant-se als 2,8 milions d'euros⁵. Els darrers anys la xifra ha estat al voltant del milió d'euros, en consonància també amb les xifres del 2014.

Aquest nivell inversor s'ha finançat majoritàriament en base a l'estalvi net, que entre el 2014 i el 2017, ha representat un 7,7% dels ingressos corrents.

En canvi, el recurs al crèdit extern ha estat molt baix, i de fet els darrers exercicis s'ha anat reduint el deute municipal.

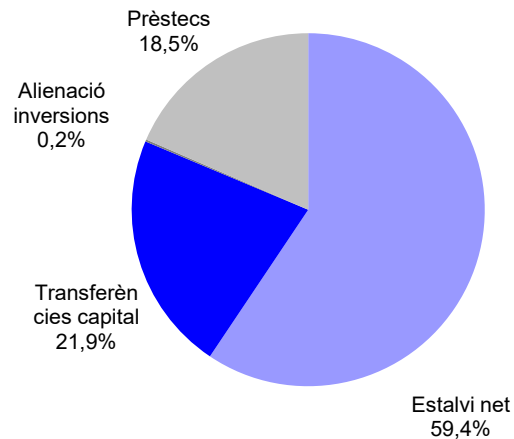
⁵ Quan es parla d'inversions s'inclouen també les anomenades transferències de capital, que són inversions que es fan a través d'altres administracions.

Evolució de la inversió municipal



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Municat

Finançament de la inversió municipal en el període 2014-2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Ajuntament

Dins d'aquest context financer es planteja l'elaboració del POUM. En els següents apartats s'analitza la seva viabilitat econòmica-financera, en base a estimar com afectaran les actuacions previstes a les variables claus: càrrega financera, endeutament del municipi, i l'estalvi net.

AGENDA

Actuacions previstes

Tal com estableix la Llei d'urbanisme, el POUM ha de determinar l'agenda o pla d'etapes de cada una de les actuacions que prevegi. En el cas de Manlleu, es preveu una programació en dos sexennis. El quadre de la pàgina següent mostra el programa d'actuacions previstes i la seva programació, segons estiguin inclosos en el primer o en el segon sexenni.

S'han tingut en compte les actuacions d'urbanització, d'infraestructures, equipaments i serveis, tant les que necessiten una intervenció pública, com aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

El POUM qualifica nou sòl urbanitzable i preveu altres tipus d'actuacions en sòl urbà, el que comporta una inversió total de 63 milions d'euros i afecta 101,14 has de sòl.

El 42,6% d'aquesta inversió, 26,9 milions d'euros, es preveu destinar a infraestructures, espais lliures i equipaments.

Un total de 8,95 milions seran assumits directament per l'Ajuntament, mentre altres 11,5 milions en inversions públiques seran finançades per altres administracions. Per tant, el fet que aquestes inversions es considerin dins del pressupost municipal no vol dir que siguin una càrrega addicional per l'Ajuntament.

L'increment d'habitatges que comportarà el POUM farà necessari assumir una sèrie d'inversions en el camp dels subministraments, però també implicaran un augment dels ingressos de les companyies que presten els serveis.

El més habitual en aquests casos, és que les inversions en quant a subministrament en alta, que són parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis dels contractes concessionals, d'acord amb el que permet la legislació vigent⁶.

⁶ Aquesta reflexió fa referència a les inversions de subministrament en alta, així com els col·lectors i altres obres d'abastament general, ja que el subministrament en baixa el suporten els respectius àmbits de planejament.

Actuacions previstes en el programa econòmic-financer del POUM

(milions euros)

SECTORS	Cost (€)	Finançament	Finançament (milions €)				Execució	
			Ajuntament	Altres admin	Privat	Total	1r. sexenni	2n. sexenni
PMU 1 El Verdguer	539.000	Privat	---	---	0,54	0,54	---	100%
PMU 2 La Piara	565.000	Privat	---	---	0,57	0,57	100%	---
PMU 3 Els Rentants	554.600	Privat	---	---	0,55	0,55	---	100%
PMU 4 Casanova d'en Boix	189.840	Privat	---	---	0,19	0,19	---	100%
PMU 5 Serra Sió	244.640	Privat	---	---	0,24	0,24	---	100%
PLANS DE MILLORA URBANA	2.093.080	---	0,00	0,00	2,09	2,09	27%	73%
PAU 1 Font de Tarrés	1.934.250	Privat	---	---	1,93	1,93	100%	---
PAU 2 Tole Catalana	573.010	Privat	---	---	0,57	0,57	100%	---
PAU 3 Gràfiques Manlleu	356.620	Privat	---	---	0,36	0,36	100%	---
PAU 4 Ronda Industrial	1.599.400	Privat	---	---	1,60	1,60	---	100%
PAU 5 El Verdguer (disc)	3.797.000	Privat	---	---	3,80	3,80	100%	---
PAU 6 Mas Roca	162.250	Privat	---	---	0,16	0,16	---	100%
PAU 7 Colònia Rusiñol	340.600	Privat	---	---	0,34	0,34	100%	---
PAU 8 Industrial El Dulcet	715.600	Privat	---	---	0,72	0,72	100%	---
PAU 9 Pau Caballeria 1	294.400	Privat	---	---	0,29	0,29	---	100%
PAU 10 Pau Caballeria 2	444.500	Privat	---	---	0,44	0,44	---	100%
PAU 11 Santiago Rusiñol	277.200	Privat	---	---	0,28	0,28	---	100%
PAU 12 Ter	119.600	Privat	---	---	0,12	0,12	---	100%
PAU 13 Molí Muntada	0	Privat	---	---	---	---	100%	---
PAU 14 Can Sanglas	aprovat	Privat	---	---	---	---	---	100%
PAU 15 Can Brocató	aprovat	Privat	---	---	---	---	100%	---
PAU 16 Passeig del Ter 1	805.400	Privat	---	---	0,81	0,81	100%	---
PAU 17 Passeig del Ter 2	52.000	Privat	---	---	0,05	0,05	100%	---
PAU 18 Sidney	35.600	Privat	---	---	0,04	0,04	---	100%
PAU 19 Vista Alegre 1	509.100	Privat	---	---	0,51	0,51	100%	---
PAU 20 Vista Alegre 2	676.800	Privat	---	---	0,68	0,68	100%	---
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	208.400	Privat	---	---	0,21	0,21	100%	---
POLIGONS D'ACTUACIÓ	12.901.730	---	0,00	0,00	12,90	12,90	77%	23%
SUD 1 El Mas	aprovat	Privat	---	---	---	---	100%	---
SUD 2 Avda Pirineus	3.378.000	Privat	---	---	3,38	3,38	100%	---
SUD 3 Serraló	3.892.000	Privat	---	---	3,89	3,89	100%	---
SUD 4 Albert de Benet	1.874.800	Privat	---	---	1,87	1,87	---	100%
SUD 5 Ronda Oest	1.320.800	Privat	---	---	1,32	1,32	100%	---
SUD 6 Mas El Dulcet	3.222.880	Privat	---	---	3,22	3,22	---	100%
SUD 7 El Fugurull	3.509.400	Privat	---	---	3,51	3,51	100%	---
SUD 8 Ctra Torelló 1	890.600	Privat	---	---	0,89	0,89	---	100%
SUD 9 Ctra Torelló 2	912.400	Privat	---	---	0,91	0,91	---	100%
SECTORS URBANITZABLES	19.000.880	---	0,00	0,00	17,20	17,20	73%	27%
SUND El Fugurull	2.258.200	Privat	---	---	2,26	2,26	---	---
SUND La Comella	---	---	---	---	---	---	---	---
SECTORS URBANITZABLES NO DELIMITAT	2.258.200	---	0,00	0,00	2,26	2,26	---	---
TOTAL URBANITZACIÓ SECTORS	36.253.890	---	0,00	0,00	34,45	34,45	73%	27%
2. INFRAESTRUCTURES								
Arranjament carretera BV 5224	6.200.000	DG carreteres Generalitat	-	6,20	---	6,20	100%	---
Urbanització Ronda circumval·lació exterior	550.000	Ajuntament	0,55	---	---	0,55	50%	50%
Urbanització Ronda circumval·lació exterior	---	Privat dins SUD	---	---	---	0,00	50%	50%
Rotonda accés nucli urbà BV 5222	350.000	DG carreteres Generalitat	-	0,35	---	0,35	---	100%
Nou pont sobre el Ter	5.100.000	50%Ajuntament i 50%Generalitat i F.Feder	2,55	2,55	---	5,10	---	100%
Xarxa ciclable - B-522	1.800.000	Diputació de Barcelona	-	1,80	---	1,80	100%	---
Xarxa ciclable urbana	300.000	Ajuntament	0,30	---	---	0,30	50%	50%
Reurbanització carrers existents-arbrat i vianants	600.000	Ajuntament	0,60	---	---	0,60	100%	---
Reurbanització carrers existents-arbrat	600.000	Ajuntament	0,60	---	---	0,60	---	100%
carrers plataforma única - Centre urbà	360.000	Ajuntament	0,36	---	---	0,36	50%	50%
Actualització del PAM	40.000	Ajuntament	0,04	---	---	0,04	100%	---
Bases laminació i adequació torrent del Mag	1.520.000	Ajunt./ privats	0,08	---	1,44	1,52	100%	---
Bases laminació i adequació torrent del Perer	460.000	Ajunt./ privats	0,10	---	0,36	0,46	100%	---
Bases laminació i adequació torrent La Teulada	1.670.000	Ajunt./ privats	0,12	---	1,55	1,67	100%	---
Altres actuacions per reduir riscos inundables	1.200.000	Ajunt./ ACA	0,60	0,60	---	1,20	100%	---
Tancament protecció PAU El Dulcet	80.000	Privat	-	---	0,08	0,08	100%	---
Tancament protecció PAU Colònia Rusiñol	140.000	Privat	-	---	0,14	0,14	100%	---
Tancament protecció PAU Colònia Ca l'Escolà	180.000	Privat	-	---	0,18	0,18	100%	---
TOTAL INFRAESTRUCTURES	21.150.000	---	5,90	11,50	3,74	21,14	69%	31%
3. EQUIPAMENTS								
Serveis tècnics	---	Privat (dins PAU, PMU i SUD)	---	---	---	---	50%	50%
Terrenys nou cementiri	350.000	Ajuntament	0,35	---	---	0,35	---	100%
Terrenys nou escorxador municipal	400.000	Ajunt.	0,40	---	---	0,40	100%	---
Centre escolar	---	Departament Educació	---	---	---	---	---	100%
Nou escorxador municipal	3.000.000	Ajunt./ privats	0,30	---	2,70	3,00	---	100%
Ampliació instal·lacions esportives	400.000	Ajuntament	0,40	---	---	0,40	100%	---
Habitatges protecció pública	600.000	Ajuntament	0,60	---	---	0,60	50%	50%
TOTAL EQUIPAMENTS	4.750.000	---	2,05	0,00	2,70	4,75	---	---
4. ESPAIS LLIURES								
Adquisició espais lliures urbans	300.000	Ajuntament	0,30	---	---	0,30	100%	---
Espais lliures en Polígons d'actuació	---	Privat (dins PAU)	---	---	---	---	50%	50%
Espais lliures en Plans de Millora Urbana	---	Privat (dins PMU)	---	---	---	---	50%	50%
Espais lliures en Sectors Urbanitzables	---	Privat (dins SUD)	---	---	---	---	50%	50%
Adequació Parc del Ter	600.000	Ajuntament	0,60	---	---	0,60	50%	50%
Adequació la Devesa del Ter	100.000	Ajuntament	0,10	---	---	0,10	---	100%
TOTAL ESPAIS LLIURES	1.000.000	---	1,00	0,00	0,00	1,00	---	---
INVERSIÓ TOTAL	63.153.890	---	8,95	11,50	40,89	61,34	---	---

Tal com estableix el reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, o sectors de desenvolupament, l'inici de les actuacions no poden ser superiors als 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i d'altres 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'Ajuntament

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM de Manlleu per part de l'Ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori⁷, que s'estimen en uns 8,95 milions d'euros.

Una estimació de les inversions municipals derivades del POUM (milions euros)

INFRAESTRUCTURES	
Urbanització Ronda circumval·lació exterior	0,55
Nou pont sobre el Ter	2,55
Xarxa ciclable urbana	0,30
Reurbanització carrers existents-arbrat i vianants	0,60
Reurbanització carrers existents-arbrat	0,60
carrers plataforma única - Centre urbà	0,36
Actualització del PAM	0,04
Bases laminació i adequació torrent del Magarç	0,08
Bases laminació i adequació torrent del Perer	0,10
Bases laminació i adequació torrent La Teulada	0,12
Altres actuacions per reduir riscos inundables	0,60
TOTAL INFRAESTRUCTURES	5,90
EQUIPAMENTS	
Terrenys nou cementiri	0,35
Terrenys nou escorxador municipal	0,40
Nou escorxador municipal	0,30
Ampliació instal·lacions esportives	0,40
Habitatges protecció pública	0,60
TOTAL EQUIPAMENTS	2,05
ESPAIS LLIURES	
Adquisició espais lliures urbans	0,30
Adequació Parc del Ter	0,60
Adequació la Devesa del Ter	0,10
TOTAL ESPAIS LLIURES	1,00
INVERSIÓ TOTAL	8,95

Font: POUM Manlleu

Un segon factor a considerar és que, tal com mostra el quadre adjunt, les operacions previstes en el POUM també generen ingressos al municipi, per les cessions de sòl amb aprofitament previstes en les actuacions de desenvolupament urbanístic, amb els diferents usos que contempla el POUM.

⁷ Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.

Cessions derivades del POUM

SECTORS	Destí	Cessió Aj. m ² . sostre
PMU 1 El Verdaguer	INDUSTRIAL	1.378,10
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1.507,70
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1.239,40
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	189,80
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	672,80
PLANS DE MILLORA URBANA	---	4.987,80
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	0,00
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	1.118,00
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	658,40
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	4.014,30
PAU 5 El Verdaguer (disc)	INDUSTRIAL	3.137,80
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	810,50
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	0,00
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	0,00
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	175,60
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	520,40
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	761,60
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	269,60
PAU 13 Molí Muntada	RESIDENCIAL	0,00
PAU 14 Can Sanglas	RESIDENCIAL	0,00
PAU 15 Can Brocató	RESIDENCIAL	0,00
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	403,70
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	74,70
PAU 18 Sidney	RESIDENCIAL	336
PAU 19 Vista Alegre 1	RESIDENCIAL	0,00
PAU 20 Vista Alegre 2	RESIDENCIAL	0,00
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	0,00
POLÍGONS D'ACTUACIÓ	---	12.131,70
SUD 1 El Mas	INDUSTRIAL	8.451,10
SUD 2 Auda Pirineus	RESIDENCIAL	2.465,10
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	3.089,70
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	1.610,70
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	1.293,60
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	6.042,90
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	2.731,05
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	2.004,00
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	2.053,20
SECTORS URBANITZABLES	---	29.741,35
TOTAL URBANITZACIÓ SECTORS	---	46.860,85

Font: POUM Manlleu

Val a dir que la materialització monetària de les cessions i la seva utilització dependrà de la política municipal i de l'ús que se'n faci d'aquest sòl, però sí que posa en relleu el potencial d'ingressos del POUM per a les arques municipals.

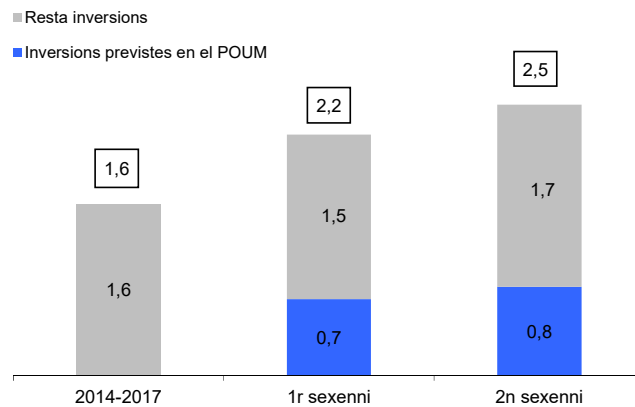
En aquest informe, i per criteris de prudència, no s'ha fet cap estimació del valor d'aquestes cessions, ni s'ha inclòs en el pressupost, atès que no es disposa d'informació sobre l'estratègia que seguirà l'Ajuntament en aquest àmbit, per materialitzar aquests ingressos.

Per tant, cal remarcar que si es tingués en compte aquesta font d'ingressos, la viabilitat econòmica financera del POUM milloraria notablement.

Per aquesta mateixa raó de prudència, la política d'habitatge no s'ha quantificat, ja que es considera que es finançarà a partir d'aquestes cessions i dels promotors privats interessats en portar a terme aquestes actuacions.

Ateses les inversions previstes en el POUM, i fent una estimació que la resta d'inversions mantindran una nivell semblant a l'actual respecte del pressupost global del municipi, s'obté el marc inversor en els dos sexennis contemplats en el POUM.

Previsions d'inversió de l'Ajuntament de Manlleu
(Milions d'euros corrents anuals)



Font: Programa econòmic-financer.

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, perquè ha de resoldre les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc. A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar que aquesta inversió representa, de mitjana, al voltant del 9,3 % de les despeses corrents no financeres. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost de Manlleu, a l'horitzó 2030.

Pel que fa a la periodificació, el desenvolupament d'aquestes actuacions anirà vinculat a la realització de les actuacions residencials que es portin a terme. Per tant, s'ha utilitzat una distribució similar, en dos sexennis.

Sobre aquestes xifres d'inversió i d'ingressos es basa l'anàlisi de viabilitat del POUM. Per elaborar-lo, cal fer una previsió dels ingressos i despeses corrents, per tal de veure si permeten finançar aquest volum inversor.

PROGRAMA ECONÒMIC FINANCER

Bases de la previsió

El nou planejament comporta tota una sèrie d'inversions que hauran de ser assumides per la hisenda municipal. Per tant, cal veure si el programa d'actuacions pot portar-se a terme sense que això signifiqui una hipoteca excessiva pel sector públic local o, en el seu cas, quines exigències comporta, bàsicament en matèria de ingressos.

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2030 que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

Una anàlisi com aquesta precisa dades sobre el futur del municipi, bàsicament en termes de població i habitatge. S'han utilitzat les previsions efectuades en la "Memòria social" que forma part de la revisió del planejament, i que se sintetitzen en el quadre següent.

Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer

<i>Magnituds</i>	<i>2018</i>	<i>Horitzó 2026</i>	<i>Horitzó 2030</i>
Població	19.507	19.167	19.137
Variació anual	---	-0,12%	-0,24%
Habitatges Principals	7.353	7.820	8.404
Parc total d'habitatges	8.865	9.425	10.025
Creixement anual renda per càpita	---	1,0%	1,0%

Font: La població a Manlleu. Diagnosi 975-2015 i previsió a l'horitzó del 2033, URBAMED, SLP, 2016.

Per elaborar el model financer sobre l'evolució dels ingressos i les despeses municipals cal fer una sèrie d'hipòtesis sobre l'actuació futura de l'Ajuntament en aquests temes. S'ha optat per definir un sòl escenari, basat en hipòtesis continuistes que es comenten en els apartats posteriors.

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2017 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest deute com a crèdit a finançar a 10 anys, tot igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys, és a dir, igualant la taxa de descompte a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 1,61%⁸. La càrrega financera pressupostada per al 2017, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és d'uns 2,7 milions, per tant se

⁸ El tipus del 1,61 utilitzat s'ha calculat a partir de l'Euribor de setembre 2018 més el diferencial mig de les hipoteques, que el Banc Central Europeu (BCE) situa per Espanya en un 1,78%.

situa en un 14,4% dels ingressos corrents, un percentatge considerable però assumible, que a més s'ha reduït respecte als darrers anys.

Hipòtesis sobre la resta d'ingressos i despeses

Pel que fa als **ingressos**, s'ha distingit entre les diferents figures impositives i les taxes, i per cada una d'elles s'ha elaborat una hipòtesi específica.

Així, en el **cas de l'IBI urbà**, s'ha pres com a referència el parc residencial existent cada any al municipi, implica que el valor dels nous habitatges serà similar al dels actuals (en termes reals), i que no es modifiquen els tipus impositius. Es tracta d'una hipòtesi continuista i moderada.

Pel que fa a les **taxes i preus públics**, s'ha fet una previsió de la recaptació en base a la població. Aquest fet pressuposa que els costos pels residents dels diferents serveis es mantindran constants en termes reals. Les economies d'escala que es puguin produir en la prestació de serveis quedaran compensades pels augments de qualitat que s'ofereixin. Aquest supòsit s'ha utilitzat també en el cas de **transferències procedents** d'altres administracions, atès que aquest és el criteri que s'utilitza habitual. Igualment, la població s'ha fet servir de referència en **l'impost de matriculació de vehicles**.

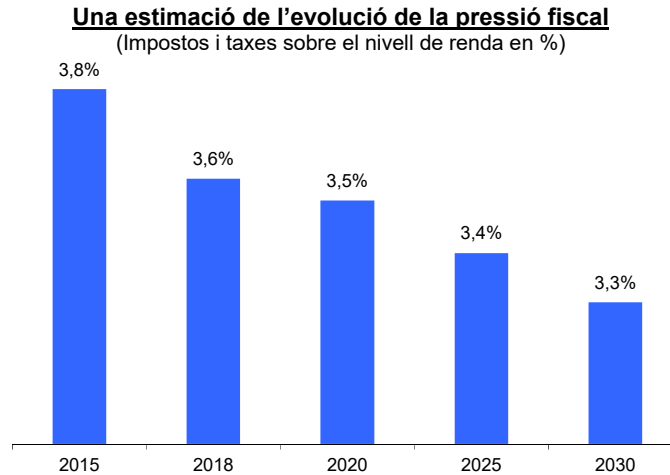
Finalment, en el cas de **l'impost sobre construccions i també en les plusvàlues** la base de càlcul ha estat la construcció d'habitatges, amb una estimació molt inferior a la que s'ha produït en els darrers anys, com a conseqüència de la crisi immobiliària. Com a xifres de referència s'han utilitzat les previsions del parc residencial que es recullen en les previsions socioeconòmiques i en la memòria social del planejament de Manlleu.

La hipòtesis implícita d'aquestes estimacions és el manteniment dels tipus impositius, el que comporta que la recaptació augmenti en funció del parc residencial.

En aquest model s'ha previst que un increment de la renda per càpita de l'1,0% de mitjana, en el període 2019-30, un criteri continuista.

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal es mantindrà constant en els propers anys, per disminuir en els anys posteriors. Actualment, la recaptació per impostos i taxes significa un 3,3% de la renda dels residents al municipi, si bé cal tenir en compte que aquesta xifra no és real, ja que inclou impostos i taxes que es cobren als no residents, bàsicament els relacionats amb l'IBI, que com s'ha vist anteriorment és la principal font d'ingressos impositius.

Segons les hipòtesis considerades anteriorment, aquest percentatge baixaria al 3,3% el 2030, és dir, una reducció de la pressió fiscal municipal del 15 %.



Font: Programa Econòmic-Financer

Cal tenir en compte la hipòtesi conservadora **en el sentit que la dinàmica dels ingressos depèn de l'evolució de la població i dels habitatges en termes absoluts, mantenint els tipus impositius constants**. Per tant, en un context d'increment de la renda personal, la pressió fiscal tendeix a reduir-se.

Es tracta per tant, d'una hipòtesi de mínims, ja que el seu objectiu és validar la viabilitat financera del POUM, i mostrar que l'Ajuntament tindrà, en els propers anys, un important marge d'actuació pel que fa a instruments fiscals.

Pel que fa a les **despeses**, s'han utilitzat novament els dos criteris: variació de població i del nombre d'habitatges. Aquest darrer concepte és el més adient pel que fa a la **despesa en bens i serveis**, ja que una bona part dels nous serveis es donen tant a residents censats com a aquells que tenen una segona residència.

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció dels crèdits vius existents cada un dels anys de la previsió⁹ i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2017.¹⁰

⁹ S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 12 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.

¹⁰ Pel que fa a les necessitats creditícies, el model només té en compte els increments de saldos anuals, és a dir, no s'han considerat els crèdits a curt termini que es puguin haver de demanar per temes de tresoreria i que

Viabilitat financera

L'aplicació de les hipòtesis anteriors defineixen un marc pressupostari pels propers anys que es resumeix en el quadre següent, on es compara la situació recent amb la prospectiva pressupostària obtinguda, que s'ha dividit en sexennis.

Previsions del Compte financer de l'Ajuntament de Manlleu

(Mitjana anual del període en euros corrents)

	2014-2017	2018-24	2024-30
1. Ingressos corrents	19.077.178	21.133.845	23.455.412
2. Despeses corrents	15.463.087	16.558.221	18.479.018
3. ESTALVI CORRENT (1-2)	3.614.091	4.575.624	4.976.394
4. Despeses capital financeres	2.150.811	1.103.333	378.524
5. ESTALVI CORRENT MINORAT AMB AMORTITZACIONS FINANCERES (3-4)	1.463.281	3.472.292	4.597.870
6 Transferències de capital	539.922	2.091.061	2.453.047
7. Alienació d'inversions	4.789	0	0
8. INGRESSOS DE CAPITAL NO FINANCERS (6+7)	544.711	2.091.061	2.453.047
9. AUTOFINANÇAMENT (5+8)	2.007.992	5.563.353	7.050.917
10. Inversions	1.536.264	2.091.061	2.453.047
11. Transferències de capital	16.194	22.043	25.859
12. DESPESES DE CAPITAL NO FINANCERES (10+11)	1.552.459	2.113.104	2.478.906
13. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT (8-12)	455.533	3.450.249	4.572.011
14. Variació d'actius financers	0	--	--
15. Endeutament	157.080	--	--
16. SALDO FINANCER (14+15)	157.080	--	--
17. SUPERÀVIT O DÈFICIT D'EXECUCIÓ (13+17)	612.613	3.450.249	4.572.011

Font: Programa econòmic financer.

Com es pot observar, en tot moment l'Ajuntament té un estalvi corrent suficientment gran com per garantir que es puguin abordar les inversions del POUM sense posar en perill l'estabilitat financera del municipi.

Aquesta perspectiva neix de la bona situació actual. Com hem vist en l'apartat anterior, Manlleu és un municipi poc endeutat, amb una càrrega financera baixa, i un important estalvi net. Sobre aquesta base, es pot suportar una política inversora com la que planteja el POUM.

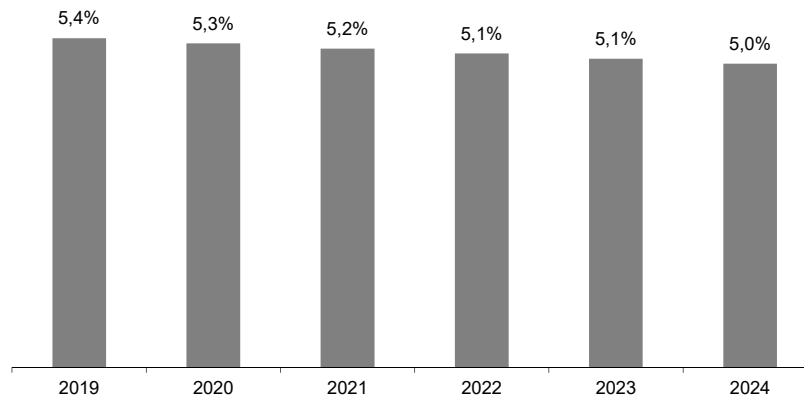
La llei d'estabilitat pressupostària ha restringit la possibilitat d'endeutament de les administracions locals. Per tant, en aquesta previsió es té en compte que no augmenti l'endeutament en valors absoluts. Tot i aquesta limitació, la periodificació de les

implicarà un cert nivell d'endeutament i de càrrega financera, però que en cap moment desvirtua les resultats de l'informe.

inversions que incorpora el POUM permet portar-les a terme complint aquestes condicions d'endeutament i càrrega financera.

En el primer sexenni l'Ajuntament pot fer les inversions previstes al POUM, és a dir uns 800.000 euros anuals, als qual s'han d'afegir uns altres 400.000 en concepte d'inversions fora de planejament i transferències de capital.

Previsió de la càrrega financera de l'Ajuntament de Manlleu per al primer sexenni
(interessos i devolucions de capital sobre ingressos corrents en %)



Font: Programa econòmic-financer.

D'acord amb el model, es reduirà la càrrega financera de manera continuada. **Es tracta, per tant, d'un pla d'inversions assumible financerament per l'Ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària, tot i que el Pla dona un extraordinari impuls a la modernització del capital públic d'infraestructures i serveis de la ciutat de Manlleu.**

Finalment, incidir que es tot moment s'ha treballat amb hipòtesis conservadores i un criteri de prudència, que es posa per exemple en relleu en el tema de les cessions. El que dona encara més seguretat que es pot portar a terme el desenvolupament del POUM sense afectar negativament les finances municipals.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Concepte de sostenibilitat

L'informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte que les actuacions previstes en el POUM tindran sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Per tant, avalua si els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats.

L'informe de sostenibilitat se circumscriu a ingressos i despeses corrents, ja que tot el tema de la inversió s'ha tractat en l'apartat anterior.

Previsió de sostre residencial programat

		<u>Sostre Residencial</u>		<u>Habitatges</u>	
		<u>Total</u>	<u>HPP</u>	<u>Total</u>	<u>HPP</u>
PMU	1 El Verdaguer	0,00	0,00	0	0
PMU	2 La Piara	7.538,30	2.261,49	75	23
PMU	3 Els Rentants	12.394,00	3.718,20	118	37
PMU	4 Casanova d'en Boix	1.898,40	569,52	14	6
PMU	5 Serra Sió	6.727,60	2.018,28	58	20
PAU	6 Mas Roca	8.105,00	2.272,00	81	23
PAU	9 Pau Caballeria 1	1.756,00	0,00	10	0
PAU	10 Pau Caballeria 2	5.204,00	0,00	27	0
PAU	11 Santiago Rusiñol	7.616,00	2.284,80	75	23
PAU	12 Ter	2.696,00	808,80	26	8
PAU	13 Molí Muntada	0,00	0,00	0	0
PAU	14 Can Sanglas	0,00	0,00	0	0
PAU	15 Can Brocato	0,00	0,00	0	0
PAU	16 Passeig del Ter 1	4.037,00	0,00	14	12
PAU	17 Passeig del Ter 2	747,00	0,00	4	0
PAU	19 Vista Alegre 1	0,00	0,00	0	0
PAU	20 Vista Alegre 2	0,00	0,00	0	0
	Caserna Guardia Civil	2.688,00	2.688,00	27	27
	Carrer Santiago Rusiñol	2.912,00	2.912,00	29	29
SUD	1 El Mas	0,00	0,00	0	0
SUD	2 Avinguda Pirineus	16.433,90	4.930,17	117	49
SUD	3 El Serrallo	20.597,50	6.179,25	118	61
SUD	4 Albert de Benet	10.738,00	3.221,40	61	32
SUD	7 El Fugurull	16.858,00	5.057,40	94	50
		128.946,70	38.921,31	949,32	399,44

Font: Elaboració a partir del POUM de Manlleu. Quadre 7 "Justificació de la reserva del 30% del sostre de nova implementació per a la construcció d'habitatges de protecció pública":

La revisió del planejament comporta un evident impacte econòmic pel municipi de Manlleu. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials, que

implicaran un increment del nombre d'habitatges, i d'àrees d'activitats econòmica (industrial i comercial) que derivaran en la creació de llocs de treball i de riquesa pel municipi. Per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi¹¹.

El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials, amb un total de 135.718 m² de sostre residencial programat de nova implantació, que permeten la construcció d'uns 1.036 habitatges, dels quals unes 432 unitats seran de protecció pública.

Aquesta xifra inclou els habitatges de la Caserna Guardia Civil (27 habitatges), c./ Santiago Rusiñol (29 hab.), c./ Sant Ferran (14 hab.) i del c./ del Vendrell (10 hab.), tal i com s'indica al *Quadre 7 "Justificació de la reserva del 30% del sostre de nova implementació per a la construcció d'habitatges de protecció pública"*, de la Memòria del POUM

Pel que fa a la recaptació s'han tingut en compte la seva incidència en els següents impostos i taxes:

- Impostos directes que recauen sobre el contribuent en funció de la seva renda o riquesa: Impost Bens Immobles, Impost d'activitats econòmiques, etc.
- Impostos indirectes, que són aquells vinculats a la producció i el consum, i que en el cas de l'administració municipals giren bàsicament entorn a l'Impost sobre Construcció i Obres.
- Taxes, és a dir, utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.
- Transferències corrents, ja que una part dels ingressos de l'Ajuntament procedeixen de transferències d'altres administracions, que es donen bàsicament en funció del nombre d'habitants i també de la capacitat de les diferents administracions donants.

¹¹ En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

D'altra banda, els nous desenvolupaments comporten un increment d'habitatges i d'equipaments, el que també té incidència en els costos dels serveis que haurà d'assumir l'Ajuntament. A més, també tindrà efectes indirectes, ja que la necessitat de gestionar aquest augment de serveis incidirà per exemple en la dimensió de les plantilles i per tant en les despeses de personal.

A nivell de pressupost, les partides afectades serien les següents:

- Despeses de personal
- Compra de bens i serveis
- Transferències corrents

Ingressos corrents que aporta el POUM

Impost sobre bens immobles. IBI. Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben efectes. La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En els darrers anys aquest impost ha significat entre el 66 i el 70% dels impostos totals que cobra el municipi. La recaptació procedeix de l'IBI urbà, ja que l'IBI rústic aporta menys d'un 0,3% d'aquest impost.

Per fer la previsió a l'anàlisi de sostenibilitat, s'ha de considerar la situació que es produirà un cop ja en funcionament tot el planejament, i per fer-ho s'ha tingut en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament.

S'ha fet el supòsit que es mantenen els tipus impositius, i que el valor cadastral de les noves edificacions també serà el mateix que el de les ja existents. S'ha aplicat una inflació del 1,5% com element per actualitzar les quotes. Es tracta de dues hipòtesis força conservadores.

En base al parc actual d'habitatge i el volum previst en el nou planejament, es pot estimar que al voltant del 10% de la recaptació total d'aquest impost al llarg del període 2018-2024 procedirà dels nous sectors desenvolupats que, en termes absoluts representa al voltant de **1.354.000 d'euros anuals de mitjana** addicionals. Òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que s'han comentat, es tracta d'una

mitjana del període que anirà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament. La recaptació total per IBI durant el període 2018-2024 pot estimar-se en 37,3 milions d'euros, el que suposa més del 30% dels ingressos de l'Ajuntament.

La **resta d'impostos** representa actualment un 15,3% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles, mentre que l' **IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions.

Finalment l'**IAE (impost activitats econòmiques)**, tot i que el POUM preveu un gran augment de les zones d'activitat econòmica, la recaptació està condicionada pel tipus d'empresa que s'instal·li ja que només el paguen les empreses que facturin més d'1 milió d'euros.

La previsió per la resta d'impostos s'ha fet en funció del nombre d'habitatges i la variació de la població. En total els ingressos derivats dels impostos suposaran un 46% del total dels ingressos per al període 2018-2024.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada persona és el mateix independentment que visqui en una zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, amb la hipòtesi que les taxes s'incrementaran el mateix que la inflació, s'obté que els ingressos aportats per aquest concepte seran del **3,3 milions euros anuals**, gairebé el 17% de la recaptació total per al període 2018-2024.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del nombre de residents. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, es pot estimar que uns ingressos per aquest concepte de **7,3 milions d'euros anuals pel primer sexenni**.

Si es tenen en compte aquestes xifres, els ingressos provindran en un 46,4% dels impostos, en un 16,9% de les taxes i en un 36,7% de les transferències, percentatges similars als del pressupost actual de Manlleu.

Despeses corrents a les que obliga el POUM

La posada en marxa del nou planejament implica que l'Ajuntament s'ha de fer càrrec dels serveis i el manteniment de les noves àrees. Tot això implicarà un increment de les despeses.

Aquests nous serveis a més incidiran en temes com el personal, ja que l'Ajuntament s'haurà d'adequar a la nova dimensió dels serveis que presta.

S'ha mantingut la despesa per habitant al mateix nivell que l'actual en termes constants (amb un increment del 3% en valors corrents degut a la inflació), i s'han aplicat aquests criteris a les noves zones dissenyades pel POUM.

El resultat és que les despeses corrents serien d'uns **9 milions d'euros anuals** de mitjana pel que fa a personal, la compra de bens i serveis, **7 milions anuals**, i **800.000 euros** en transferències corrents.

Es lògic pensar que es produiran economies d'escala que abarateixin el cost dels serveis per càpita, però això quedarà compensat, i de fer així ha passat en els darrers anys, per un augment de la qualitat dels serveis. D'altra banda, tot nou servei beneficiarà tant a les àrees consolidades com a les noves zones definides pel POUM, per tant caldria buscar formes de finançament adequades.

Balanc d'ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament el 2030

<i>Ingressos</i>	<i>milions € anuals</i>	<i>Despeses</i>	<i>milions € anuals</i>
IBI	7,65	Personal	9,89
Resta impostos	3,37	Compra bens i serveis	8,51
Taxes	3,74	Transferències	0,88
Transferències	8,10		
Total ingressos	22,86	Total despeses	19,28

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents cobreixen les despeses que comporta generant un estalvi net que se situa en un 15,7% dels ingressos. Es pot concloure per tant que el POUM es **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència.

UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Objectius i actuacions considerades

A partir dels paràmetres definits als apartats anteriors, un dels elements que ha de justificar el planejament urbanístic és la viabilitat econòmica-financera de les actuacions previstes. Aquest fet està regulat per la llei del sòl del govern central (Llei 7/2015), el text refós de la llei d'urbanisme de la Generalitat (Llei 3/2012) i el Reglament de Valoracions de la llei del sòl (decret 1492/2011). En concret, aquest últim estableix el procediment a aplicar per tal d'analitzar la viabilitat econòmica dels sectors urbanístics.

Sectors urbanístics previstos al POUM de Manlleu

SECTORS	Destí	Sup. Ha
PMU 1 El Verdaguer	INDUSTRIAL	2,76
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1,37
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1,24
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	0,47
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	0,61
PLANS DE MILLORA URBANA	---	6,45
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	8,09
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	2,56
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	1,46
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	5,60
PAU 5 El Verdaguer (disc)	INDUSTRIAL	5,37
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	0,76
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	2,28
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	3,73
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	0,52
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	0,90
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	0,53
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	0,17
PAU 13 Molí Muntada	RESIDENCIAL	0,19
PAU 14 Can Sanglas	RESIDENCIAL	1,52
PAU 15 Can Brocató	RESIDENCIAL	1,09
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	1,11
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	0,17
PAU 18 Sidney	RESIDENCIAL	0,24
PAU 19 Vista Alegre 1	RESIDENCIAL	1,33
PAU 20 Vista Alegre 2	RESIDENCIAL	1,69
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	2,12
POLIGONS D'ACTUACIÓ	---	41,64
SUD 1 El Mas	INDUSTRIAL	12,07
SUD 2 Avda Pirineus	RESIDENCIAL	4,70
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	5,89
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	3,07
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	2,46
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	8,06
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	6,74
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	2,22
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	2,28
SECTORS URBANITZABLES	---	47,49
SUND El Fugurull	RESIDENCIAL	5,80
SUND La Comella		
SECTORS URBANITZABLES NO DEL IN	---	5,80
TOTAL URBANITZACIÓ SECTORS	---	101,38

Font: Memòria del POUM de Manlleu

L'objectiu d'aquest apartat és fer una aproximació global, que tingui en compte de manera genèrica els preus i costos associats al procés de promoció urbanística de cada sector previst al planejament. I, en funció d'aquestes dades, valorar si és viable portar a terme la promoció d'aquest sòl. Insistir en que l'anàlisi es fa sense atendre a condicions particulars, ja que no es tracta de fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors, sinó de la seva viabilitat en unes condicions estàndards.

Les actuacions privades considerades s'agrupen en quatre tipologies: Plans de Millora Urbana, Polígons d'Actuació Urbanística, Sectors Urbanístics Delimitats i Sectors Urbanístics No Delimitats.

Sectors urbanístics que s'analitzen a l'estudi de viabilitat del POUM de Manlleu

SECTORS	Destí	Sup. Ha	Edificabilitat		
			m2 sostre total	m2s residencial	m2s activitats
PMU 1 El Verdaguer	INDUSTRIAL	2,76	13.781		13.781
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1,37	15.077	15.077	
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1,24	12.394	12.394	
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	0,47	1.898	1.898	
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	0,61	6.728	6.728	
PLANS DE MILLORA URBANA	---	6,45	49.878,00	36.097,00	13.781,00
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	8,09	93.168		93.168
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	2,56	11.180		11.180
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	1,46	6.584		6.584
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	5,60	40.143		40.143
PAU 5 El Verdaguer (disc)	INDUSTRIAL	5,37	31.378		31.378
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	0,76	8.105	8.105	
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	2,28	15.296		15.296
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	3,73	20.168		20.168
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	0,52	1.756	1.756	
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	0,90	5.204	5.204	
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	0,53	7.616	7.616	
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	0,17	2.696	2.696	
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	1,11	4.037	4.037	
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	0,17	747	747	
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	2,12	9.440		9.440
POLÍGONS D'ACTUACIÓ	---	35,35	257.518,00	30.161,00	227.357,00
SUD 2 Avda Pirineus	RESIDENCIAL	4,70	16.434	16.434	
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	5,89	20.598	20.598	
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	3,07	10.738	10.738	
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	2,46	8.624		8.624
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	8,06	40.286		40.286
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	6,74	18.207	18.207	
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	2,22	13.360	1.113	12.247
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	2,28	13.688	1.140	12.548
SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS	---	35,41	141.935,00	68.230,00	73.705,00
TOTAL SECTORS	---	77,22	449.331,00	134.488,00	314.843,00

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria del POUM de Manlleu

Les actuacions previstes ja aprovades o que corresponen a reurbanitzacions en sol urbà consolidat, amb l'objectiu de completar els serveis urbans i la urbanització o determinar

l'àmbit de repartiment de beneficis i costos de reurbanització, s'entén que no cal fer una justificació econòmica des del punt de vista privat. Per tant, no s'han considerat els PAU 13, 14, 15, 19 i 20 ni el SUD 1.

Les característiques i paràmetres utilitzats a l'anàlisi de viabilitat de cada un d'aquests sectors s'especifiquen a continuació.

Principals paràmetres dels sectors urbanístics que s'analitzen a l'estudi de viabilitat del POUM de Manlleu

SECTORS	Destí	Sup. Ha	Cost (€) urbanització	Execució		Edificabilitat m2 sostre	Cessió Aj. m²	Total Habitatges	%HPP
				1r. sexenni	2n. sexenni				
PMU 1 El Verdguer	INDUSTRIAL	2,76	539.000	---	100%	13.781	1.378,10	0	0
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1,37	565.000	100%	---	15.077	1.507,70	75	30%
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1,24	554.600	---	100%	12.394	1.239,40	118	30%
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	0,47	189.840	---	100%	1.898	189,80	14	30%
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	0,61	244.640	---	100%	6.728	672,80	58	30%
PLANS DE MILLORA URBANA	---	6,45	2.093.080	---	100%	49.878,00	4.987,80	265,00	---
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	8,09	1.934.250	100%	---	93.168	0,00	0	0%
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	2,56	573.010	100%	---	11.180	1.118,00	0	0%
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	1,46	356.620	100%	---	6.584	658,40	0	0%
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	5,60	1.599.400	---	100%	40.143	4.014,30	0	0%
PAU 5 El Verdguer (disc)	INDUSTRIAL	5,37	3.797.000	100%	---	31.378	3.137,80	0	0%
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	0,76	162.250	---	100%	8.105	810,50	81	0%
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	2,28	340.600	100%	---	15.296	0,00	0	0%
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	3,73	715.600	100%	---	20.168	0,00	1	0%
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	0,52	294.400	---	100%	1.756	175,60	10	0%
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	0,90	444.500	---	100%	5.204	520,40	27	0%
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	0,53	277.200	---	100%	7.616	761,60	75	30%
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	0,17	119.600	---	100%	2.696	269,60	26	30%
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	1,11	805.400	100%	---	4.037	403,70	14	0%
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	0,17	52.000	100%	---	747	74,70	4	0%
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	2,12	208.400	100%	---	9.440	0,00	0	0%
POLIGONS D'ACTUACIÓ	---	35,35	11.680.230	100%	---	257.518,00	11.944,60	238,00	---
SUD 2 Avda Pirineus	RESIDENCIAL	4,70	3.378.000	100%	---	16.434	2.465,10	117	30%
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	5,89	3.892.000	100%	---	20.598	3.089,70	118	30%
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	3,07	1.874.800	---	100%	10.738	1.610,70	61	30%
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	2,46	1.320.800	100%	---	8.624	1.293,60	0	0%
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	8,06	3.222.880	---	100%	40.286	6.042,90	0	0%
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	6,74	3.509.400	100%	---	18.207	2.731,05	94	30%
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	2,22	890.600	---	---	13.360	2.004,00	9	30%
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	2,28	912.400	---	---	13.688	2.053,2	9	30%
SECTORS URBANITZABLES	---	35,41	17.197.880	---	---	141.935,00	21.290,25	390,00	---
TOTAL SECTORS	---	77,22	30.971.190	---	---	449.331,00	38.222,65	893,00	---

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria del POUM de Manlleu

Magnituds i hipòtesis de l'operació

Amb independència que l'operador urbanístic, l'immobiliari i l'explotador puguin ser o no el mateix, la valoració econòmica de l'operació, a efectes de determinar la viabilitat econòmica, s'obté analitzant les dues operacions diferenciades que són necessàries per disposar del producte immobiliari acabat:

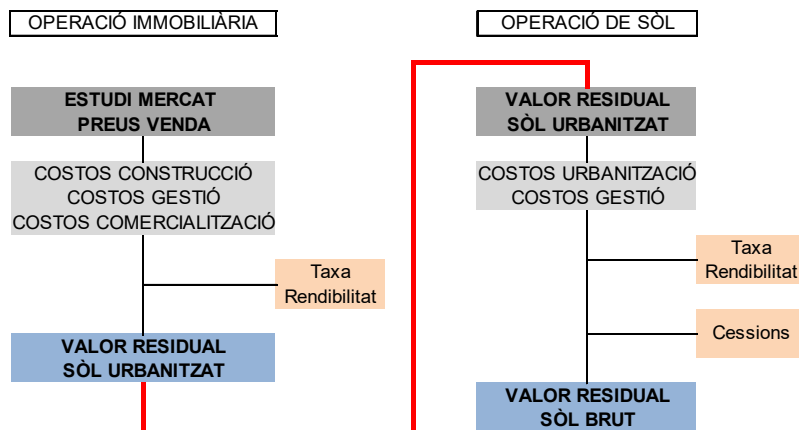
- D'una banda, l'operació de sòl, que consisteix en adquirir sòl sense urbanitzar, fer la urbanització i vendre aquest sòl a un promotor immobiliari o a l'usuari final.

- D'una altra banda, l'operació immobiliària, que consisteix en adquirir sòl urbanitzat, construir i vendre el producte immobiliari final.

La viabilitat econòmica-financera implica que el valor final dels productes immobiliaris que es puguin generar (en aquest cas edificis industrials, terciaris i naus logístiques), sigui suficient per pagar tots els costos de construcció i desenvolupament de sòl, inclòs el benefici dels promotors, i que a més, generi un valor residual del sòl abans de transformar-se que sigui positiu i superior al que tenia amb anterioritat a la modificació que es proposa.

Tal com mostra el gràfic adjunt, es parteix del valor final de mercat dels productes immobiliaris que en resulten de l'execució del planejament. Amb aquest objectiu s'ha elaborat un estudi de mercat immobiliari del municipi, que permet valorar els preus de les transaccions, a partir de fonts publicades i diferents fonts oficials, i ajustar les previsions de les expectatives de futur i la capacitat d'absorció dels productes que sortiran al mercat.

Model d'obtenció del valor del sòl



Font: Elaboració pròpia

A partir d'aquí, s'estimen els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material, el benefici industrial, la gestió i comercialització, així com una taxa de rendibilitat esperada pel promotor.

Això permet obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, és a dir, el preu màxim que es pot arribar a pagar pel sòl urbanitzat, amb garanties de viabilitat de l'operació immobiliària.

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es fa la mateixa operació aplicada al sòl. Es tenen en compte, per tant, els costos d'urbanització i gestió, així com una taxa de rendibilitat pel promotor de sòl.

En aquest moment cal fer la cessió d'aprofitament mig prevista a les administracions actuants, ja que el promotor haurà de fer-se càrrec del 100% dels costos i obtindrà el percentatge d'aprofitament que resti després d'aquesta cessió obligatòria.

El resultat és un valor residual del sòl brut, és a dir, el màxim que es pot arribar a pagar per la compra del sòl abans d'urbanitzar-lo. Aquest és l'element definitiu que permet valorar la viabilitat de l'operació i, en aquest cas, els límits d'assumir diferents costos d'urbanització sense deixar de ser viable.

Seguint aquesta mateixa metodologia es poden establir diverses aproximacions, tot i que el RD 1492/2011 estableix que cal utilitzar, en aquest cas, el mètode residual estàtic que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl (article 22 que regula com obtenir el valor residual del sòl en zones no edificades), en base a la formulació següent :

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On: VRS és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m2 edificable de l'ús considerat.

Vv és el valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m2 edificable.

K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït a un mínim de 1,20 o augmentat fins un màxim de 1,50 d'acord amb els criteris establerts en el propi RD 1492/2011.

Vc és el valor de la construcció (€/m2) edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

En sòl no urbanitzat, un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat VRS, el següent pas és trobar el valor del sòl abans del procés d'urbanització, el que s'aconsegueix, segons especifica l'esmentat RD, utilitzant la següent fórmula.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On: VSo és el valor del sòl abans del procés d'urbanització.

VS és el valor del sòl urbanitzat no edificat, un cop descomptat el percentatge de cessió a l'administració (En aquest cas, correspon al 90% del VRS de l'equació anterior)

G són els costos d'urbanització i altres càrregues.

TLR és la taxa lliure de risc mesurar en tant per ú, i PR és la prima de risc de l'operació mesurada en tant per ú. Aquestes taxes remuneren el risc de l'operació pel promotor, ja que s'estableix una prima de risc superior a la que seria una taxa d'interès sense risc.

Pel que fa a la TLR, el propi reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. Per la PR, un annex del propi reglament fixa aquesta prima de risc en funció dels usos i tipologies de l'ordenació urbanística.

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si aquest valor és positiu vol dir que l'operació és viable ja que paga tots els seus costos, el benefici dels promotors immobiliaris i de sòl, les cessions a l'administració local, i aporta una plusvàlua als propietaris inicials del sòl.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K, i en les TLR i PR on s'està incorporant un cost del diner.

Per avaluar la viabilitat de l'operació, cal tenir en compte les possibles fonts d'ingressos i de costos.

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de cada desenvolupament previst i s'analitzen tenint en compte les dues operacions necessàries per portar a terme el projecte: l'operació de construcció, de la qual s'obté el valor del sòl urbanitzat, i la de promoció del sòl, que dona com a resultat el valor de repercussió del sol brut, abans d'urbanitzar, que és l'objectiu d'aquest procediment analític.

Com a costos de l'operació immobiliària s'han considerat els següents:

- . Costos d'urbanització
- . Cessions d'aprofitament a l'administració actuant
- . Costos de construcció dels habitatges i sostre per activitats productives
- . Costos de gestió de l'operació

Els ingressos seran:

- . Venda dels habitatges
- . Venda del sostre per activitats productives

En el cas dels ingressos de l'operació s'ha considerat l'opció de la venda, no la del lloguer. Es tracta d'una opció que facilita l'obtenció de la viabilitat global i, a més, cal tenir en compte que les operacions de lloguer que es puguin generar tindran unes condicions que estaran relacionades amb el preu de mercat dels habitatges i locals.

Costos d'urbanització. A partir de les estimacions de la Memòria del POUM i de l'annex que desenvolupa aquests costos, l'ús, les superfícies i els costos d'urbanització són els següents:

Superfícies, ús i cost d'urbanització dels sectors urbanístics privats que s'analitzen a l'estudi de viabilitat del POUM de Manlleu

SECTORS	Destí	Sup. Ha	Cost (€) urbanització
PMU 1 El Verdguer	INDUSTRIAL	2,76	539.000
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1,37	565.000
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1,24	554.600
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	0,47	189.840
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	0,61	244.640
PLANS DE MILLORA URBANA	---	6,45	2.093.080
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	8,09	1.934.250
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	2,56	573.010
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	1,46	356.620
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	5,60	1.599.400
PAU 5 El Verdguer (disc)	INDUSTRIAL	5,37	3.797.000
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	0,76	162.250
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	2,28	340.600
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	3,73	715.600
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	0,52	294.400
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	0,90	444.500
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	0,53	277.200
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	0,17	119.600
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	1,11	805.400
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	0,17	52.000
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	2,12	208.400
POLÍGONS D'ACTUACIÓ	---	35,35	11.680.230
SUD 2 Avda Pirineus	RESIDENCIAL	4,70	3.378.000
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	5,89	3.892.000
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	3,07	1.874.800
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	2,46	1.320.800
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	8,06	3.222.880
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	6,74	3.509.400
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	2,22	890.600
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	2,28	912.400
SECTORS URBANITZABLES	---	35,41	17.197.880
TOTAL SECTORS	---	77,22	30.971.190

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria del POUM de Manlleu

Cessions. La normativa preveu unes cessions obligatòries a l'administració actuant, en sòl urbanitzat o en el seu valor, que han de ser cobertes per l'operació. Per tant, els ingressos del promotor per la venda de sòl han de cobrir aquestes cessions, mentre que els costos correspondran al 100% de la promoció.

Superfícies de les cessions previstes als sectors urbanístics privats que s'analitzen a l'estudi de viabilitat del POUM de Manlleu

SECTORS	Destí	Cessió Aj. m2 sostre
PMU 1 El Verdaguer	INDUSTRIAL	1.378,10
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	1.507,70
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	1.239,40
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	189,80
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	672,80
PLANS DE MILLORA URBANA	---	4.987,80
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	0,00
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	1.118,00
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	658,40
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	4.014,30
PAU 5 El Verdaguer (disc)	INDUSTRIAL	3.137,80
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	810,50
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	175,60
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	520,40
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	761,60
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	269,60
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	403,70
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	74,70
PAU 18 Sidney	RESIDENCIAL	336,00
POLÍGONS D'ACTUACIÓ	---	12.280,60
SUD 2 Avda Pirineus	RESIDENCIAL	2.465,10
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	3.089,70
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	1.610,70
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	1.293,60
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	6.042,90
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	2.731,05
SECTORS URBANITZABLES	---	17.233,05
	---	0,00
SECTORS URBANITZABLES NO DELIMITAT	---	0,00
TOTAL SECTORS	---	34.501,45

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria del POUM de Manlleu

Costos de construcció dels diferents productes a edificar. La valoració dels costos de construcció dels productes immobiliaris previstos s'ha elaborat a partir de les dades que utilitza l'Agència Tributària de Catalunya per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya¹². Aquests valors incorporen el cost d'execució material, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

A partir d'un mòdul unitari M=800 €/m², pel 2018, que expressa el cost/m² d'un edifici residencial plurifamiliar de categoria mitjana, aplica dos coeficients que permeten diferenciar valors per tipologies d'usos i qualitats de les construccions. Tant el mòdul com

¹² Valors bàsics per immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors, 2018. Agència Tributària de Catalunya.

aquests coeficients s'han elaborat a partir de l'anàlisi de diferents estudis tècnics especialitzats: la revista EMEDOS, el BEC i CONSTRUC, així com els preus de referència de visats del COAC, de l'ITEC i altres.

Segons aquest document, Manlleu es troba localitzat a una zona de categoria B02. Per tant, per tal de possibilitar l'obtenció de valors propers als costos de mercat, al resultat de la valoració obtinguda per l'aplicació dels mòduls i els coeficients pertinents als valors de la construcció és d'aplicació un coeficient corrector per adequació al mercat, atenent al quadre al qual pertany el municipi i a la categoria d'ubicació. En aquest cas, aquest coeficient és de 0,90.

La tipologia residencial s'ha diferenciat entre plurifamiliar lliure o de protecció, unifamiliar i en filera. La tipologia d'edificis industrials i comercials correspondria a magatzems-naus tipus contenidor.

Valors de les construccions segons la tipologia i qualitat d'edificació a considerar (en €/m2 construït)

	<u>M (€/m2c)</u>	<u>C. Tipològic</u>	<u>C. Qualitat</u>	<u>C. Zona</u>	<u>TOTAL (€/m2c)</u>
Habitatge plurifamiliar	800	1,00	1,00	0,9	720
Habitatge unifamiliar	800	1,25	1,00	0,9	900
Habitatge en filera	800	1,10	1,00	0,9	792
Magatzem industrial	800	0,40	1,00	0,9	288
Magatzem comercial	800	0,40	1,00	0,9	288

Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'Agència Tributària de Catalunya

Pel càlcul del cost de construcció de l'HPO s'ha partit del cost de l'habitatge lliure (720 €/m2) i s'ha tingut en compte la proporcionalitat que calcula el BEC (Boletín Económico de la Construcción, 4 trimestre 2016) entre els costos de construcció de productes d'habitatge lliure i de les diferents categories de renda social.

En coherència amb aquests criteris, els costos de construcció aplicats al model són els següents:

Costos de construcció dels productes immobiliaris a edificar

Habitatge lliure plurifamiliar	720	€/m ² construït
Habitatge lliure unifamiliar	900	€/m ² construït
Habitatge lliure en filera	792	€/m ² construït
Habitatge HPO	639	€/m ² construït
Habitatge HPC	720	€/m ² construït
Nau industrial	288	€/m ² construït
Nau comercial	288	€/m ² construït

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència Tributària de Catalunya.

Ingressos a obtenir. Per calcular els ingressos s'ha elaborat un estudi de mercat específic per a Manlleu, dels preus que tenen els diferents productes previstos en el planejament segons el sostre de cada producte.

Sostre per usos considerats a l'anàlisi de viabilitat (en m²)

SECTORS	Destí	m2 sostre	Residencial				Industrial	Comercial
			total	Lliure	HPO	HPC		
PMU 1 El Verdaguer	INDUSTRIAL	13.781	0	0	0	0	13.781	0
PMU 2 La Piara	RESIDENCIAL	15.077	7.538	5.277	754	1.507	0	0
PMU 3 Els Rentants	RESIDENCIAL	12.394	12.394	8.676	1.239	2.479	0	0
PMU 4 Casanova d'en Boix	RESIDENCIAL	1.898	1.898	1.328	190	380	0	0
PMU 5 Serra Sió	RESIDENCIAL	6.728	6.728	4.710	673	1.346	0	0
PLANS DE MILLORA URBANA	---	49.878,00	28.558,00	19.991,20	2.855,60	5.711,20	13.781,00	0,00
PAU 1 Font de Tarrés	INDUSTRIAL	93.168	0	0	0	0	93.168	0
PAU 2 Tole Catalana	INDUSTRIAL	11.180	0	0	0	0	11.180	0
PAU 3 Gràfiques Manlleu	INDUSTRIAL	6.584	0	0	0	0	6.584	0
PAU 4 Ronda Industrial	INDUSTRIAL	40.143	0	0	0	0	40.143	0
PAU 5 El Verdaguer (disc)	INDUSTRIAL	31.378	0	0	0	0	31.378	0
PAU 6 Mas Roca	RESIDENCIAL	8.105	8.105	5.833	0	2.272	0	0
PAU 7 Colònia Rusiñol	INDUSTRIAL	15.296	111	111	0	0	15.185	0
PAU 8 Industrial El Dulcet	INDUSTRIAL	20.168	0	0	0	0	20.168	0
PAU 9 Pau Caballeria 1	RESIDENCIAL	1.756	1.756	1.756	0	0	0	0
PAU 10 Pau Caballeria 2	RESIDENCIAL	5.204	5.204	5.204	0	0	0	0
PAU 11 Santiago Rusiñol	RESIDENCIAL	7.616	7.616	5.331	0	2.285	0	0
PAU 12 Ter	RESIDENCIAL	2.696	2.157	1.887	0	270	0	0
PAU 13 Molí Muntada	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	0
PAU 14 Can Sanglas	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	0
PAU 15 Can Brocató	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	0
PAU 16 Passeig del Ter 1	RESIDENCIAL	4.037	4.037	4.037	0	0	0	0
PAU 17 Passeig del Ter 2	RESIDENCIAL	747	747	747	0	0	0	0
PAU 18 Sidney	RESIDENCIAL	3.360	3.360	2.352	336	672	0	0
PAU 19 Vista Alegre 1	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	0
PAU 20 Vista Alegre 2	RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	0
PAU 21 Colònia Ca l'Escolà	INDUSTRIAL	9.440	0	0	0	0	9.440	0
POLÍGONS D'ACTUACIÓ	---	261.625,00	33.839,80	28.005,20	336,00	5.498,60	227.246,00	0,00
SUD 1 El Mas	INDUSTRIAL	84.511	0	0	0	0	84.511	0
SUD 2 Awa Pirineus	RESIDENCIAL	16.434	16.434	11.504	1.643	3.287	0	0
SUD 3 Serralló	RESIDENCIAL	20.598	20.598	14.419	2.060	4.119	0	0
SUD 4 Albert de Benet	RESIDENCIAL	10.738	10.738	7.517	1.074	2.147	0	0
SUD 5 Ronda Oest	COMERCIAL	8.624	0	0	0	0	0	8.624
SUD 6 Mas El Dulcet	INDUSTRIAL	40.286	0	0	0	0	40.286	0
SUD 7 El Fugurull	RESIDENCIAL	18.207	18.207	13.150	1.686	3.371	0	0
SUD 8 Ctra Torelló 1	COMERCIAL	13.360	1.113	780	222	111	0	12.247
SUD 9 Ctra Torelló 2	COMERCIAL	13.688	1.140	798	228	114	0	12.548
SECTORS URBANITZABLES	---	226.446,00	68.230,00	48.843,00	6.462,33	12.924,67	124.797,00	33.419,00
TOTAL URBANITZACIÓ SECTORS	---	537.949,00	130.627,80	96.839,40	9.653,93	24.134,47	365.824,00	33.419,00

Font: Elaboració pròpia

Per cada segment de mercat s'han consultat les publicacions i informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies).

En la mesura del possible, s'han complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda. En annex es mostra l'estudi de mercat complet.

L'estudi de mercat de l'habitatge lliure s'ha fet a partir de l'oferta d'obra nova i de segona mà a la venda, disponible a diferents fonts i webs especialitzades (públiques i privades) que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte¹³.

S'ha estimat un preu mig de venda prudent, de 1.500 €/m² pels habitatges plurifamiliars, 1.900 €/m² pels habitatges unifamiliars i 1.460 €/m² pels habitatges en filera.

Per **l'habitatge protegit** s'han utilitzat els preus legalment autoritzats al municipi. Manlleu es troba a la zona B, pel que el mòdul de règim general és de 1.576,64 €/m² útils i el de règim concertat és de 2.183,04 €/m² útils.

Aquests mòduls es fixen sobre m² útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m² construïts. S'ha utilitzat un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75¹⁴ I, un cop traslladats, els mòduls aplicats al model són de 1.182,48 €/m² per l'HPO i de 1.637,28 €/m² per l'HPC. Com que el preu de venda de l'habitatge concertat superaria el del lliure, s'ha estimat que el preu màxim del concertat seria igual al lliure.

L'oferta industrial. S'ha localitzat oferta de naus i magatzems industrials en venda al municipi, amb el resultat d'un preu de 716 €/m² de mitjana, que és el valor aplicat al model que valora el preu de repercussió del sòl amb l'actual planejament.

L'oferta per usos comercials s'ha equiparat, per tipologia, a l'oferta de magatzems comercials, amb un preu de venda de 779 €/m² de mitjana.

¹³ Veure *Estudi del mercat immobiliari*, en annex

¹⁴ Això vol dir que per cada m² construït podem obtenir 0,75 m² útils, una ràtio que s'obté a partir de dades que subministra Incasol de les seves actuacions.

En coherència amb aquests criteris, els preus de venda utilitzats en el model son els següents:

Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar

	<u>Preu de venda</u>	
Habitatge lliure plurifamiliar	1.500	€/m ² construït
Habitatge lliure unifamiliar	1.900	€/m ² construït
Habitatge lliure en filera	1.460	€/m ² construït
Habitatge HPO	1.182	€/m ² construït
Habitatge HPC	1.500	€/m ² construït
Nau industrial	716	€/m ² construït
Nau comercial	779	€/m ² construït

Font: Elaboració pròpia a partir de l'estudi de mercat

Viabilitat de l'operació

Tenint en compte les hipòtesis anteriors, s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de les actuacions previstes al POUM de Manlleu, segons el **mètode residual estàtic**.

A partir de les fórmules anteriors, i aplicant-les a les actuacions privades previstes al POUM de Manlleu, s'han obtingut els següents valors de repercussió del sòl urbanitzat (VRS) i del sòl brut o sense urbanitzar (VRSB), per a cada sector i sobre el sostre a edificar:

Els resultats obtinguts són positius en totes les zones considerades. La promoció immobiliària permet pagar els costos de construcció, els d'urbanització i el benefici industrial del promotor immobiliari, i a més genera un valor residual del sòl positiu per l'actual propietari.

Aquesta millora del valor del sòl actual es justifica si es compara, per exemple, amb els preus mitjans que recull la *Encuesta de los Precios de la Tierra 2015*, que publica el Ministerio de Alimentación y Pesca, Agricultura y Medio Ambiente.

Càlcul del Valor Residual del Sòl per a cada sector

		<u>VRS</u>	<u>M2 sostre</u>	<u>VSO/m2 sostre</u>	<u>VSO/m2 sòl</u>	<u>Cost Urbanització /m² sostre</u>	<u>ÚS</u>
PMU	1	223,43	13.781	150,17	75,08	39,11	INDUSTRIAL
PMU	2	322,27	7.538	160,24	88,13	74,95	RESIDENCIAL
PMU	3	322,27	12.394	231,79	231,79	44,75	RESIDENCIAL
PMU	4	324,06	1.898	161,45	64,57	100,02	RESIDENCIAL
PMU	5	322,27	6.728	242,71	266,99	36,36	RESIDENCIAL
PAU	1	223,43	93.168	196,40	226,24	20,76	INDUSTRIAL
PAU	2	223,43	11.180	134,36	58,78	51,25	INDUSTRIAL
PAU	3	223,43	6.584	130,57	59,05	54,16	INDUSTRIAL
PAU	4	223,43	40.143	149,22	106,96	39,84	INDUSTRIAL
PAU	5	223,43	31.378	43,56	25,45	121,01	INDUSTRIAL
PAU	6	310,56	8.105	253,44	272,07	20,02	RESIDENCIAL
PAU	7	223,43	15.185	194,23	129,33	22,43	INDUSTRIAL
PAU	8	223,43	20.168	177,24	95,85	35,48	INDUSTRIAL
PAU	9	457,14	1.756	193,18	65,69	167,65	RESIDENCIAL
PAU	10	354,00	5.204	207,41	119,89	85,42	RESIDENCIAL
PAU	11	307,68	7.616	229,53	327,98	36,40	RESIDENCIAL
PAU	12	266,56	2.696	182,16	296,37	44,36	RESIDENCIAL
PAU	16	457,14	4.037	151,71	55,33	199,50	RESIDENCIAL
PAU	17	457,14	747	320,81	141,30	69,61	RESIDENCIAL
PAU	21	223,43	9.440	194,69	86,49	22,08	INDUSTRIAL
SUD	2	322,27	16.434	6,34	2,22	205,55	RESIDENCIAL
SUD	3	322,27	20.598	27,95	9,78	188,95	RESIDENCIAL
SUD	4	322,27	10.738	46,64	16,33	174,59	RESIDENCIAL
SUD	5	268,43	8.624	28,79	10,08	153,15	COMERCIAL
SUD	6	223,43	40.286	85,77	42,89	80,00	INDUSTRIAL
SUD	7	326,29	18.207	26,42	7,13	192,75	RESIDENCIAL
SUD	8	275,56	13.360	147,44	88,73	66,66	COMERCIAL
SUD	9	275,56	13.688	147,45	88,52	66,66	COMERCIAL

Font: Elaboració pròpia

Segons aquesta font oficial, els preus mitjans generals, de les diferents tipologies considerades (terres de secà, regadius, fruitals, vinyes, olivars, pastures i prats), a les diferents comunitats autònomes són els següents:

PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. AÑOS 2014 Y 2015 (CC.AA. Ordenadas de mayor a menor por su importancia superficial)

CC.AA.	Ponderaciones Base 2011 (%)	Precios 14 (Euros/ha)	Precios 15 (Euros/ha)	Variación precios		Repercusión (%)
				(Euros/ha)	(%)	
CASTILLA Y LEON	22,2	5.296	5.627	331	6,2	0,7
ANDALUCÍA	19,8	18.785	19.856	1.071	5,7	2,1
CASTILLA-LA MANCHA	18,5	6.527	6.653	126	1,9	0,2
EXTREMADURA	9,6	3.949	4.145	196	5,0	0,2
ARAGÓN	8,7	5.923	6.047	124	2,1	0,1
CATALUÑA	3,6	14.403	14.458	55	0,4	0,0
GALICIA	3,5	13.633	13.242	-391	-2,9	-0,1
C. VALENCIANA	2,8	20.271	19.983	-289	-1,4	-0,1
R. DE MURCIA	2,4	15.630	14.652	-978	-6,3	-0,2
P. DE ASTURIAS	1,8	7.893	10.315	2.422	30,7	0,4
NAVARRA	1,8	13.315	13.231	-84	-0,6	0,0
MADRID	1,6	7.243	7.203	-40	-0,6	0,0
LA RIOJA	1,0	11.515	11.826	311	2,7	0,0
PAIS VASCO	1,0	15.557	14.834	-723	-4,6	-0,1
CANTABRIA	0,7	15.315	13.971	-1.344	-8,8	-0,1
BALEARES	0,6	17.577	18.491	915	5,2	0,1
CANARIAS	0,3	67.930	66.571	-1.359	-2,0	0,0
ESPAÑA	100,0	10.127	10.451	325	3,2	3,2

Font: Encuesta de los Precios de la Tierra 2015, Ministerio de Alimentación y Pesca, Agricultura y Medio Ambiente

Amb aquestes dades, el preu mig del sòl brut, en el seu estat actual seria, a Catalunya, d'uns 14.458 €/ha, és a dir, de 1,44 €/m² sòl, inferior a qualsevol dels resultats obtinguts amb els anàlisis anteriors.

Tenint en compte aquests resultats, les actuacions previstes presenten una viabilitat potencial positiva. Incidir en què es tracta d'una anàlisi genèrica i no un estudi de mercat específic de cada cas, que dependrà de les condicions de cada projecte i de la conjuntura existent en cada moment.

UNA VISIO DE CONJUNT

En els apartats anteriors s'han fet tres anàlisis. D'un banda un estudi prospectiu de la viabilitat financera per l'Ajuntament de portar a terme el pla d'inversions previstos pel POUM. D'altra banda una anàlisi de la sostenibilitat econòmica del Pla pel municipi, ateses les despeses que generarà en el pressupost corrent municipal atendre els nous serveis i els ingressos que s'obtindran dels nous desenvolupaments. Finalment, una aproximació a la viabilitat pels promotors privats dels diferents sectors, en base a les condicions globals del municipi.

Per fer-ho, cal elaborar tot un seguit d'hipòtesis sobre l'evolució de les finances municipals, que s'han anat explicant al llarg de l'informe. En tots casos s'ha tendit a utilitzar hipòtesis conservadores, ja que l'objectiu és valorar la viabilitat de portar a terme les actuacions fins i tot en escenaris menys favorables.

Els resultats obtinguts mostren que el pla d'inversions és financerament assumible per l'Ajuntament, ja que no representa un augment de la càrrega financera ni de l'endeutament a llarg termini. D'altra banda, l'anàlisi de sostenibilitat mostra que els ingressos corrents que s'obtindran en els nous desenvolupaments superen les despeses corrents dels serveis que precisen amb el que es genera un estalvi net, similar al que ja s'obté actualment en el municipi, que permet finançar les actuacions inversores.

Es tracta per tant d'un pla assumible pels pressupostos municipals, si bé com en tot projecte a llarg termini, caldrà fer un seguiment acurat de l'evolució dels ingressos i les despeses.

A continuació, s'ha fet una valoració de la viabilitat del desenvolupament dels sectors previstos pels operadors privats. El model base utilitzat considera valors molt prudents, ja que l'objectiu de l'anàlisi no és fer una avaluació de la rendibilitat pels promotors, sinó garantir la viabilitat en condicions com l'actual.

Els preus s'han mantingut constants, en termes reals, i s'ha considerat que els sectors continuaran amb els preus actuals, de recessió.

En base a aquestes hipòtesis, totes les operacions previstes al POUM són viables econòmicament, en el sentit que els ingressos previstos superen els costos d'execució i, considerant una rendibilitat correcta per la promoció, s'obté un valor residual del sòl global positiu.

Aquesta situació es dona pel conjunt de les actuacions previstes al POUM i per cadascun dels sectors considerats, en diferents proporcions ja que el valor residual del sòl es diferent en cada àmbit, en funció dels seus usos i càrregues.

Val a dir que la hipòtesi de mantenir els preus immobiliaris constants al nivell actual és una opció clarament conservadora. La durada del cicle recessiu i les perspectives actuals de l'economia permeten avançar que es produirà, previsiblement, un escenari més positiu en els propers anys, com la història econòmica explica que ha passat en altres cicles similars.

En general, quan s'analitza un cicle econòmic complet, que inclogui un període recessiu i un altre de recuperació, es veu que es produeix un diferencial en el creixement dels preus de venda immobiliaris, que augmenten per sobre de la inflació, ja que els preus immobiliaris estan relacionats amb l'evolució de la renda de les famílies.

Així, si analitzem l'increment de preus de l'habitatge a Catalunya en el període 2002-14, és a dir, un cicle complet que inclou una part d'expansió i altre de recessió, s'obté que, efectivament, els preus de venda han tingut un augment del 1,25% més elevat que l'augment de l'IPC del mateix període.

Per tant, optar per una hipòtesi de manteniment dels preus és una opció que garanteix la viabilitat de l'operació, ja que una pujada de preus superior a la inflació n'augmentaria la rendibilitat.

ANNEXOS

Annex 1: Previsió del pressupost 2014-30

(les dades del 2014-17 corresponen a la liquidació del pressupost, a partir del 2018 són previsions)

Pressupost municipal de Manlleu

Milers €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingressos																	
Capítol 1	8.034.151	8.509.462	8.265.616	8.479.758	8.650.608	8.825.228	9.003.706	9.186.132	9.372.598	9.563.199	9.758.030	9.957.192	10.160.784	10.368.912	10.581.680	10.799.199	11.021.578
Capítol 2	77.251	91.490	75.281	125.804	1.100.315	1.127.425	1.155.204	1.183.667	1.212.831	1.242.714	1.273.333	1.304.706	1.336.853	1.369.791	1.403.542	1.438.123	1.473.557
Capítol 3	3.283.956	3.396.224	3.337.859	3.221.375	3.258.533	3.296.119	3.334.139	3.372.598	3.411.500	3.450.851	3.490.655	3.530.919	3.571.647	3.612.845	3.654.518	3.696.672	3.739.313
Capítol 4	6.723.997	7.136.855	7.937.165	6.977.911	7.058.400	7.139.816	7.222.172	7.305.478	7.389.745	7.474.984	7.561.206	7.648.422	7.736.645	7.825.885	7.916.155	8.007.465	8.099.829
Capítol 5	171.201	688.112	74.716	70.354	71.166	71.987	72.817	73.657	74.507	75.366	76.235	77.115	78.004	78.904	79.814	80.735	81.666
Capítol 6	0	14.500	0	4.655	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 7	152.092	1.159.147	461.347	387.104	539.922	745.658	754.134	762.775	771.582	780.561	789.714	837.705	847.219	856.920	866.816	876.906	887.196
Capítol 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 9	0	0	0	628.319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingressos	18.442.648	20.995.789	20.151.984	19.895.280	20.678.943	21.206.234	21.542.173	21.884.306	22.232.762	22.587.673	22.949.173	23.365.059	23.731.153	24.113.257	24.502.525	24.899.101	25.303.139
		3,8%	3,4%	3,4%	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Pressió fiscal																	
Despeses																	
Capítol 1	7.698.115	8.319.029	8.135.840	8.518.241	8.616.497	8.715.886	8.816.421	8.918.116	9.020.984	9.125.039	9.230.294	9.336.763	9.444.460	9.553.400	9.663.596	9.775.063	9.887.815
Capítol 2	6.643.858	6.168.158	6.560.639	6.203.511	6.356.359	6.512.973	6.673.445	6.837.871	7.006.349	7.178.978	7.355.860	7.537.100	7.722.806	7.913.087	8.108.057	8.307.830	8.512.526
Capítol 3	135.238	83.446	119.145	136.654	1.613	1.435	1.257	1.079	901	723	545	367	188	10	0	0	0
Capítol 4	1.016.898	678.592	679.931	755.051	763.760	772.570	781.481	790.495	799.614	808.837	818.167	827.604	837.150	846.806	856.574	866.455	876.449
Capítol 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 6	1.097.981	2.805.262	1.301.093	940.721	1.536.264	2.121.653	2.145.771	2.170.355	2.195.415	2.220.962	2.247.007	2.283.559	2.410.629	2.438.230	2.466.388	2.495.099	2.524.376
Capítol 7	52.128	12.650	0	0	16.194	22.365	22.620	22.879	23.143	23.412	23.687	25.126	25.412	25.703	25.999	26.302	26.611
Capítol 8	416.157	3.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capítol 9	2.011.996	2.025.407	2.012.481	2.553.359	1.102.799	1.102.977	1.103.155	1.103.333	1.103.511	1.103.689	1.103.867	1.104.045	1.104.223	62.878	0	0	0
Total despeses	19.072.369	20.096.044	18.809.130	19.107.537	18.393.486	19.248.858	19.544.150	19.844.128	20.149.917	20.461.640	20.779.425	21.214.563	21.544.869	20.840.114	21.120.613	21.470.749	21.827.777
Saldo	-629.722	899.746	1.342.854	787.743	2.285.457	1.956.375	1.998.023	2.040.178	2.082.846	2.126.033	2.169.748	2.141.496	2.186.284	3.273.144	3.361.911	3.428.352	3.475.362

Annex 2: Estudi de mercat de Manlleu

L'estudi de mercat immobiliari s'ha centrat al municipi i s'ha contextualitzat en relació a Catalunya, a la província de Barcelona i a la comarca d'Osona. Donada la manca d'informació local detallada referent a algunes variables del municipi, aquesta contextualització pren més importància per acotar la situació i detectar les tendències del seu mercat immobiliari.

Per cada segment de mercat hem consultat les publicacions, informacions de institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i a algunes variables clau (preus, tipologia i superfícies). En la mesura del possible, hem complementat les informacions amb mostres de les ofertes dels immobles en venda.

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m² construïts, es parlarà sempre d'aquests, sinó es diu expressament el contrari.

1. El mercat d'habitatge lliure

L'estudi de mercat de l'habitatge lliure s'ha fet a partir de l'oferta d'obra nova i de segona mà a la venda, disponible a diferents webs especialitzades (públiques i privades) que proporcionen preus, descripció i superfícies de cada producte¹⁵.

L'oferta de segona mà és nombrosa, el que ha fet possible seleccionar una ampla mostra, mentre que les promocions d'obra nova son, en aquests moments, molt limitades.

1.1. Evolució de preus i dades oficials a Espanya, a Catalunya i a Osona

L'Informe anual de 2017 de la Estadística Registral e Immobiliària del Col·legi de Registradors va constatar que, al conjunt de l'estat espanyol, els preus dels habitatges han continuat amb la tendència alcista que mostren des de quart trimestre de 2014.

Les últimes dades disponibles, recollides a l'informe del segon trimestre de 2018 del mateix Col·legi de Registradors, mostren una acceleració dels augments de preus de l'habitatge en el darrer any, mesurats com variacions interanuals del Índex de Preus de l'Habitatge de Vendes Repetides (IPHVR).

Al observar l'evolució dels últims 20 anys, es confirma el comportament cíclic del preu de l'habitatge, amb un creixement entre 1999 i 2007, una disminució entre 2008 i 2014 i el subsegüent repunt entre 2015 i el segon trimestre de 2018. Des dels mínims de finals de

¹⁵ En especial, s'han utilitzat les fonts disponibles al lloc web 'Panel de Precios de Vivienda' (<http://www.preciosdevivienda.es/>) i les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya complementades amb les informacions de portal immobiliaris privats.

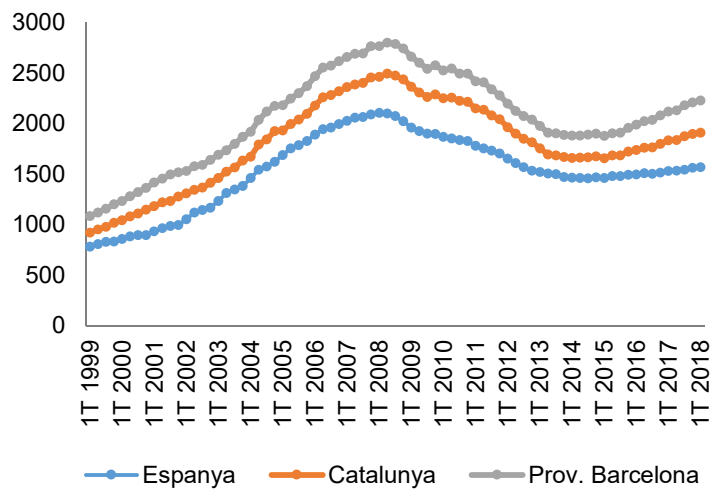
2014, el IPHVR s'ha incrementat un 28,02%, el que ha suposat que, en l'actualitat, l'ajust acumulat des dels preus màxims de 2007 es trobi en el -16,90%.

Esmentades aquestes tendències generals per l'Estat, cal examinar com han evolucionat els diferents indicadors del mercat de l'habitatge en àmbits geogràfics més propers al municipi d'estudi (Manlleu), donat que aquests presenten una variabilitat important en els diferents territoris.

Les estadístiques del Ministeri de Foment¹⁶, referides en aquest cas al valor de les taxacions d'habitatges lliures que s'obtenen de les diferents societats integrades en l'Associació Espanyola d'Anàlisi del Valor, mostren el mateix comportament cíclic que l'IPHVR pel conjunt d'Espanya, per Catalunya i per la província de Barcelona en aquest període.

Segons aquesta font, els tres àmbits territorials estudiats segueixen una evolució molt similar, si bé els nivells de preus de Catalunya són sensiblement superiors als del conjunt d'Espanya i els de la província de Barcelona superiors als del conjunt de Catalunya.

Valor taxat de l'habitatge lliure, 1T 1999 – 1T 2018



Font: Ministeri de Foment, valor taxat d'habitatge lliure

L'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de l'any 2017¹⁷ recull una tendència creixent d'un seguit d'indicadors del mercat de l'habitatge que ve a confirmar l'evolució positiva dels darrers anys al conjunt de Catalunya.

¹⁶ Valor taxat de l'habitatge lliure, Ministeri de Foment, consultat en línia el 12 de setembre de 2018, <http://www.fomento.gob.es/be2/?nivel=2&orden=35000000>.

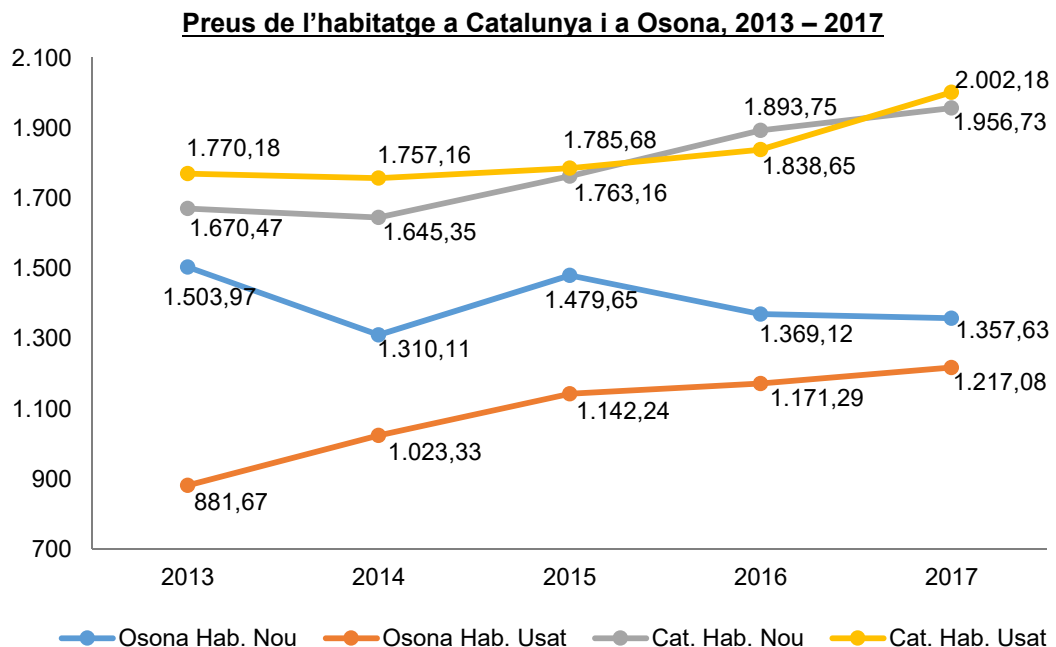
¹⁷ "Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2017" elaborat pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Entre aquests indicadors, destaquen l'augment del nombre de compravendes i l'augment dels preus associats tant d'habitatge nou com d'usat, l'acceleració del ritme de construcció mesurat pel nombre d'habitatges iniciats i pel nombre dels acabats i l'increment del nombre d'hipoteques i del seu valor mitjà (associat a una disminució dels tipus d'interès hipotecaris).

Aquest mateix informe destaca l'evolució positiva de les macromagnituds a Catalunya mesurades com increments del PIB i disminucions de la taxa d'atur com a factors que han anat aparellats a l'evolució també positiva dels indicadors del mercat de l'habitatge.

S'ha de tenir en compte, però, que aquestes dades són agregades per tot el territori i que les diferents comarques presenten un comportament diferenciat. Cal, per tant, que ens fixem en concret en la comarca d'Osona per tal d'identificar les tendències del mercat de l'habitatge en aquesta regió, més acotada respecte el municipi de Manlleu, exercici que ens permetrà delimitar amb més exactitud el comportament del mercat de l'habitatge al municipi d'estudi.

Al comparar els preus de l'habitatge lliure entre Catalunya i Osona entre l'any 2013 i 2017 observem que les dues series disponibles, referides els preus de l'habitatge nou i de l'habitatge usat, mostren que els preus a la comarca són sensiblement inferiors als del conjunt de Catalunya.



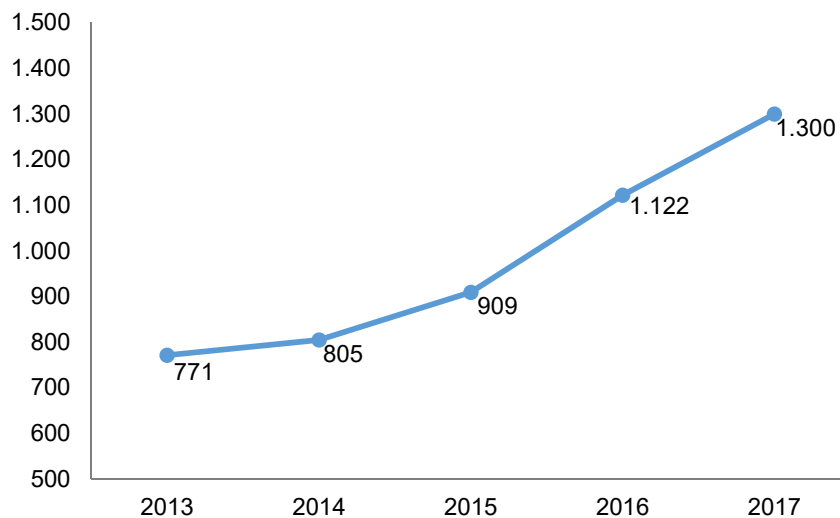
Font: IDESCAT, a partir del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España).

Els comportaments diferencials dels preus dels habitatges nous i usats divergeixen pel conjunt de Catalunya i per Osona. Mentre que pel total de Catalunya els preus dels habitatges nous i el preu dels habitatges usats presenten poques diferències, sent els segons una mica superiors durant gairebé tota la sèrie temporal disponible, a Osona els preus dels habitatges nous i dels usats parteixen de uns valors força divergents per anar convergint al llarg dels anys, per la disminució dels primers i l'augment dels segons.

El que aquestes dades venen a indicar, i a falta de més evidències per no disposar d'una sèrie temporal més llarga, és que l'ajustament dels preus dels habitatges nous a Osona es va produir en menor intensitat durant els anys de recessió i que aquest s'ha perllongat els anys posteriors en els que s'ha recuperat el creixement econòmic. Pel contrari, els preus dels habitatges usats mostren una clara tendència a l'alça des dels mínims de 2013.

És probable que en els propers anys els preus dels habitatges nous i els usats a Osona convergeixin mostrant el mateix fenomen que al conjunt de Catalunya, tot i que el que caldria esperar, a priori, és que els preus dels habitatges nous es mantinguessin per sobre els dels usats¹⁸.

Nombre de compravendes d'habitatge a Osona, 2013 – 2017



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (a partir de de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España)

¹⁸ Respecte el fet que els habitatges usats presentin a Catalunya uns preus superiors als habitatges nous, la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana explica: "Hi ha dos elements que poden explicar aquesta circumstància que, a priori, és sorprenent. Un primer element és la distinció poc clara entre habitatge nou i habitatge usat que utilitzen els Registradors per classificar els habitatges. Estan comptats com "habitatge usat" tots els habitatges amb més d'un any i mig d'antiguitat, encara que la venda sigui una primera transmissió, això fa que, en aquests moments, molts habitatges comptats com a usats en realitat siguin nous i per tant s'han venut a preu d'habitatge nou, influint a l'alça en la mitjana de preu de l'habitatge usat. El segon factor que pot influir és el fet que molts habitatges nous s'han venut en paquets a societats inversores a preu de cost, això ha fet abaratir el preu mitjà de l'habitatge nou"; Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, abril 2018.

Pel que fa a la dinàmica del mercat de l'habitatge, les dades disponibles entre 2013 i 2017 mostren un augment significatiu del nombre de compravendes a Osona en aquest període. Les últimes dades disponibles, que recullen 354 transaccions al primer trimestre de 2018, semblen confirmar aquesta tendència i cal esperar que el 2018 tanqui amb un nombre superior de compravendes que el 2017.

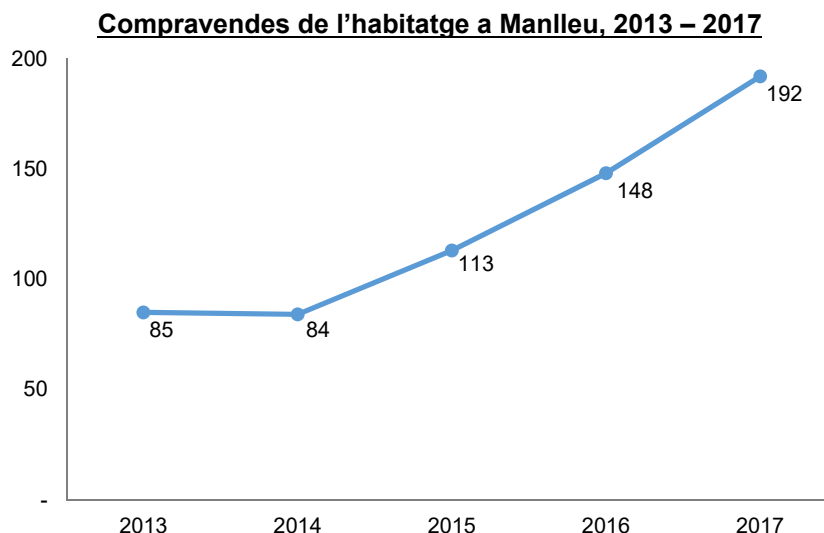
En quant a la tipologia d'habitatges venuts durant els darrers tres anys, prop del 80% de les compravendes corresponen a habitatges usats i el 20% restants a habitatges nous.

Finalment, l'evolució del nombre d'habitatges iniciats indica que el ritme constructiu a la comarca sembla recuperar-se de forma modesta després d'anys d'atonía, lluny del nombre d'habitatges iniciats durant el període del boom immobiliari. L'any 2017 es van iniciar 251 habitatges, el màxim dels últims 7 anys, mentre que l'any 2006 es van iniciar 3.826, el màxim de tota la sèrie històrica.

1.2. Evolució de preus i dades oficials a Manlleu, Torelló i Vic

En aquest apartat ens fixem en les dades referents a Manlleu, Torelló i Vic, els tres primers municipis d'Osona en termes de població.

Respecte el mercat d'habitatge, aquestes poblacions són significatives del total de la comarca: l'any 2017 gairebé el 62% del total de transaccions d'Osona es van produir en aquests tres municipis.

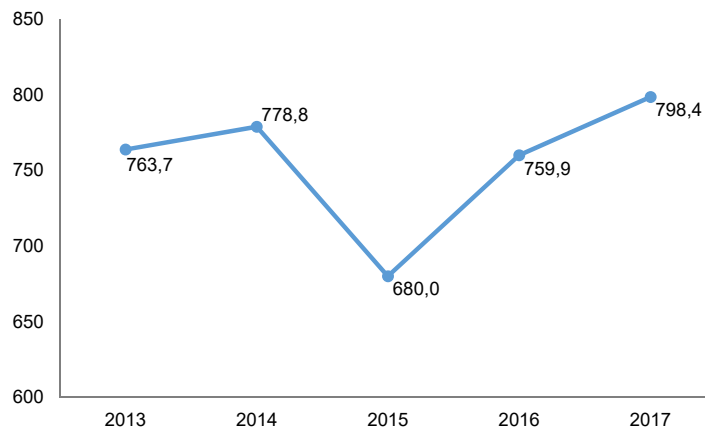


Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (a partir de de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España)

Segons dades del Dep. de Territori i Sostenibilitat, Manlleu presenta un mercat que està guanyant dinamisme de forma continuada en els darrers anys, com mostra el fet que el nombre de compravendes creix de forma sostinguda des del mínim enregistrat en 2013, primera dada disponible de la sèrie històrica publicada.

Val assenyalar que la majoria de les transaccions del mercat corresponen a habitatges usats i només al voltant del 10% son habitatges nous.

Preus de l'habitatge a Manlleu, 2013 – 2017



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (a partir de de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España)

Els preus de l'habitatge a Manlleu han augmentat en 2016 i 2017, des del mínim de 2015. Observem que, segons aquesta font, els preus al municipi són inferiors als del conjunt de la comarca, en concret, els preus a Manlleu es situen en el 64% del preus d'Osona, l'any 2017.

Les últimes dades disponibles, referides al primer trimestre de 2018, indiquen preus de 800 €/m², pel conjunt d'habitatge nou i usat.

Si desagreguem els preus entre l'habitatge nou i l'habitatge usat, els preus mitjans entre l'any 2013 i 2017 són de 855 €/m² per l'habitatge nou i de 743 €/m² per l'habitatge usat.

Pel costat de l'oferta, el sector de la construcció a Manlleu es troba pràcticament aturat: els anys 2013 i 2014 no es van iniciar cap habitatge, mentre que el 2015, el 2016 i el 2017 només se'n van iniciar 2, 4 i 3 respectivament. Aquests valors contrasten amb la fase anterior expansiva del cicle immobiliari, en el que es van iniciar en mitjana 238 habitatges l'any entre els anys 1999 i 2007, marcant l'any 2006 el màxim de la sèrie històrica amb 452 habitatges iniciats.

Les últimes dades disponibles, referides al primer i al segon trimestre de 2018, indiquen que el nombre d'habitatges iniciats es manté en uns valors baixos: se'n han iniciat 3.

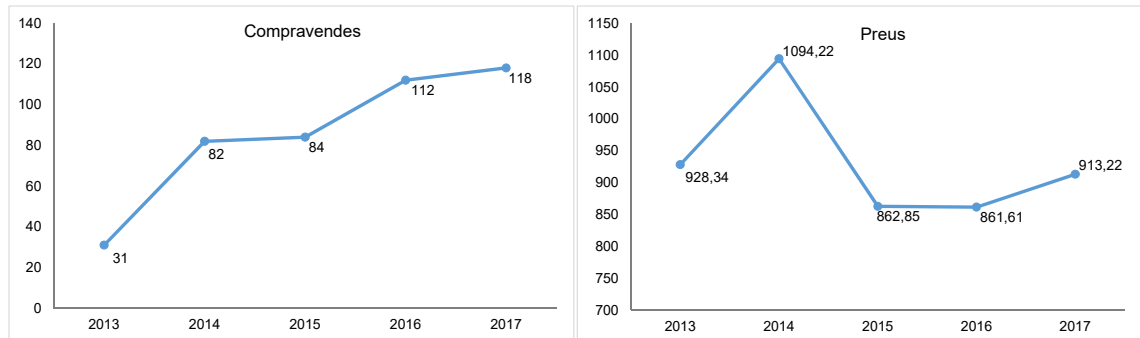
Pel costat de la demanda, el nombre d'habitatges acabats mostra una acceleració important: en els dos primers trimestres de l'any s'han acabat 22 habitatges, un valor molt més elevat que els anys precedents.

Aquests habitatges acabats en el 2018 deuen ser antigues promocions que es van parar en el moment àlgid de la crisi, ja que el nombre d'habitatges iniciats en els anys precedents ha estat menor. Per tant, aquest és un indicador que mostra l'activació de la demanda d'habitatge nou.

D'altra banda, com s'ha vist anteriorment, Manlleu presenta un mercat que està guanyant dinamisme de forma continuada en els darrers anys, el que inclou l'habitatge nou i usat.

Per tal de contextualitzar el mercat de l'habitatge a Manlleu, fem una ràpida revisió dels principals indicadors a Torelló i a Vic.

Mercat de l'habitatge a Torelló, 2013 – 2017

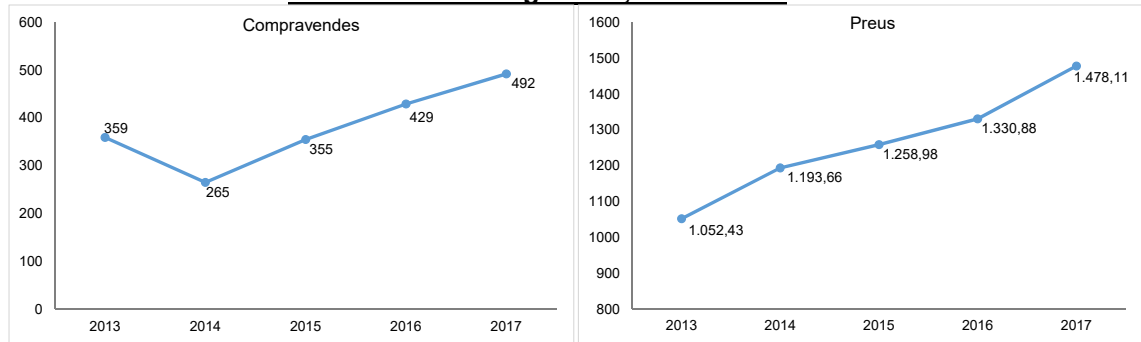


Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (a partir de de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España)

Com a Manlleu, el mercat a Torelló presenta una tendència expansiva en el nombre de compravendes, que augmenta de forma sostinguda des de l'any 2013. Si observem l'evolució dels preus i el seu nivell, constatem que, després del mínim de 2015, s'han incrementat de manera moderada i es situen a un nivell superior a Manlleu i inferior al conjunt de la comarca.

Vic, com els municipis precedents, presenta un mercat que guanya en volum de transaccions en els darrers anys. Els preus de l'habitatge mostren una clara tendència creixent des de 2013 i el seu nivell es situa per sobre de la mitjana de la comarca.

Mercat de l'habitatge a Vic, 2013 – 2017



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España)

1.3. Estudi de mercat dels preus actuals a Manlleu

Per tal de determinar el nivell de preus actuals a Manlleu hem elaborat un estudi de les ofertes de mercat a llocs web d'internet rellevants, en concret, Idealista i Habitacía.

Per tal d'acotar els valors possibles, hem classificat l'oferta en funció de les seves característiques, diferenciant entre pisos nous i usats, habitatges unifamiliars i en filera.

Ofertes i preus observats als llocs web estudiats

	Nº Observacions	Preu mitjà €/m²
Plurifamiliar usat	85	1.221,51
Plurifamiliar Obra Nova	7	1.501,00
Unifamiliars	7	1.894,00
Cases en filera	15	1.460,53

Font: Elaboració pròpia

S'ha de tenir en compte que, en el cas dels habitatges plurifamiliars nous, aquests preus mitjans obtinguts de la mostra corresponen a transaccions.

En la resta, la mostra és de segona mà, pel que considerem que poden estar sobrevalorant el preu al que efectivament es realitzaran les transaccions quan es contraposen a la demanda. Però, d'altra banda, és raonable considerar que l'oferta d'obra nova que es preveu es vendria a aquest preu, com a mínim.

En conseqüència, estimem que els preus de venda dels pisos en edificis plurifamiliars d'obra nova es situen a l'actualitat en els 1.500 €/m², els habitatges unifamiliars aïllats en els 1.900 €/m² i els habitatges en filera en els 1.460 €/m² construïts.

2. Mercat immobiliari industrial

2.1. Context de Catalunya i província de Barcelona

L'oferta de solars i de naus industrials es concentra en els polígons d'activitat econòmica (PAE) distribuïts al llarg de la geografia catalana. Segons les dades publicades per la Diputació de Barcelona (Diba), l'any 2015 Catalunya disposava de 36.231 ha de superfície total de PAE, el 57% de la qual es concentrava a la demarcació de Barcelona¹⁹ i al voltant d'un 28% a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)²⁰.

L'estudi de la Diba explica que la Unió de Polígons Industrials de Catalunya (UPIC) va estimar, a partir d'informacions vinculades al sector immobiliari, que l'any 2014 un 40% de la superfície total dels PAE es trobava inactiva. Aquesta dada ens indica que en termes globals, no sembla que hi hagi una manca de sòl destinat a les activitats econòmiques, tot i que aquesta apreciació pot variar en àmbits territorials més acotats, en especial al voltant de la ciutat de Barcelona i a l'AMB.

Pel que fa al parc immobiliari, gairebé el 58% dels immobles d'usos industrials són anteriors a 1978 i només un 10% són posteriors a 2002, fet que indica una antiguitat notable del parc.

Cal tenir en compte que als PAE s'hi concentren un seguit d'activitats econòmiques que no es limiten a la indústria, com són la logística, la terciària i comercial o la construcció. Per tant, en el que segueix, acotarem l'estudi a l'evolució del mercat de naus i solars industrials a la venda.

Després d'una fortíssima caiguda entre 2007 i 2012 i de l'estabilització de 2013 i 2014, les empreses especialitzades en el mercat de naus industrials i logístiques recullen una evolució relativament positiva, mesurada en termes del nombre de transaccions i dels nivells de preus, durant els anys 2015, 2016 i una acceleració dels increments de preus en 2017.

Segons informa l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE)²¹, durant l'any 2017 el volum de naus en venda a la demarcació de Barcelona ha seguit disminuint a conseqüència de la manca de producte i de nous m2 introduïts en el mercat. A aquest

¹⁹ "Centres de serveis de proximitat als polígons d'activitat econòmica. Criteris per a la planificació, programació, disseny i construcció", Diputació de Barcelona, Àrea de Desenvolupament Econòmic Local, Servei de Teixit Productiu, Pumares, R. [coo.], desembre 2015.

²⁰ "Anàlisi, descripció i caracterització dels polígons industrials a l'àrea metropolitana de Barcelona", Innopro per encàrrec de l'AMB, novembre 2017.

²¹ "Conjuntura immobiliària no residencial. Oficines, naus industrials i locals comercials. 2n sem 2017", Associació de Promotors de Catalunya i Forcadell.

factor s'hi ha afegit el fet que una part dels propietaris de naus industrials estan traspasant el producte en venda al mercat de lloguer.

Pel que fa als preus, aquesta mateixa font indica que el mercat de naus industrials en venda ha mantingut la seva tendència alcista durant el segon semestre de 2017 i a la província de Barcelona es va enregistrar una variació interanual del 10,2%, augment similar al registrat en el semestre anterior i notòriament superior al dels dos últims anys

Aquest comportament, però, pren formes diferenciades en funció de la comarca estudiada, tal i com recull el quadre següent.

Naus industrials: preus mitjans i màxims de venda i variació interanual per comarques, 2n sem. 2017

	Preu mitjà	Preu màxim	Variació interanual
Alt Penedès	504	602	9,57
Anoia	478	581,5	13
Bages	477	613,75	8,41
Baix Llobregat	641	791,91	11,48
Barcelonès	779	998	13,39
Garraf	565	662	9,5
Maresme	693	846,75	12,87
Osona	421	629,5	3,44
Vallès Occidental	627	812	10,78
Vallès Oriental	567	753	10,74
Camp de Tarragona	422	555	4,46

Font: APCE i Forcadell

Observem que, entre les 11 comarques Osona és la que presenta un preu menor (421 €/m²) i també un menor increment interanual durant l'any 2017 (3,44%).

Si ens fixem en el detall de Vic, capital d'Osona, constatem que els intervals de preus es situen dintre els marges detectats pel conjunt de la comarca.

Naus industrials: preus mínims i màxims a diferents municipis, 2n sem. 2017

	Mínim	Màxim
Preus mitjans zona E	411	608
Igualada	380	574
Manresa	390	582
Sant Fruitós del Bages	375	562
Sitges	473	657
Santa Margarida i els Monjos	375	571
Vic	404	626
Vilafranca del Penedès	435	630
Vilanova i la Geltrú	460	665

Font: APCE i Forcadell

2.2. Mercat immobiliari industrial a Osona i Manlleu

Manlleu compta amb tres polígons d'activitat econòmica (la Coromina, El Verdaguer–Cal Xic i la Font de Tarrés) que totalitzen més de 500 naus i agrupen a més de 200 empreses. A més d'aquests polígons, dins del terme municipal també hi ha diversos sectors d'ús industrial: General Cable, El Dolcet-La Piara, Ca l'Escolà-Gravera d'en Castellot, Can Buixó i Can Llanas²².

El parc de naus localitzades als PAE de Manlleu es caracteritza per un important percentatge de les naus d'una antiguitat major als 30 anys.

En quant a la dimensió, predominen les naus petites o mitjanes, si bé a El Verdaguer s'hi troben diverses naus superiors als 5.000 m².

Alhora de determinar els preus de venda actuals de naus industrials a Manlleu, d'una banda constatem un nombre reduït d'ofertes situades al municipi en els portals immobiliaris consultats. D'altra banda, al lloc web Manlleu Empreses²³, depenent de l'Ajuntament de Manlleu, es recull la presència de 5 naus en venda, 3 naus en lloguer i 3 naus en lloguer o en venda, que no inclou els preus de venda.

Davant de la dificultat d'elaborar un estudi de mercat delimitat al municipi de Manlleu, hem ampliat la mostra dels portals immobiliaris consultats a diferents municipis d'Osona.

Els preus mitjans obtinguts per la comarca es situen per sobre dels marges superiors previstos a les dades de l'APCE pel segon semestre de 2017. Aquest resultat es pot deure tant a uns progressius increments dels preus durant els últims mesos com al fet que en la mostra recollida queden reflectits els preus d'oferta.

Es tracta de preus obtinguts a partir d'una oferta de segona mà, com hem dit abans amb més de 30 anys d'antiguitat. Per tant, es considera que les naus d'obra nova que es preveuen estarien, com a mínim, dins aquests marges de preus.

**Preu mitjà de les ofertes de naus industrials
en venda a Osona, 3er trimestre 2018**

Nº Observacions	Sup. Mitjana	Preu mitjà
29	1.450	716

Font: elaboració pròpia a partir de diferents portals immobiliaris.

²² "Pla de dinamització dels polígons d'activitat econòmica de Manlleu", Lavola per encàrrec de l'Ajuntament de Manlleu, octubre 2016.

²³ Consultat el 17 de setembre de 2018, <http://www.manlleu.cat/APPGIS/SITUAM/index.html?appid=bc42c8f39df64a2fbde6d9732f07f378>.

En conseqüència, els preus de venda mitjans estimats per les naus industrials d'obra nova és de 716 €/m².

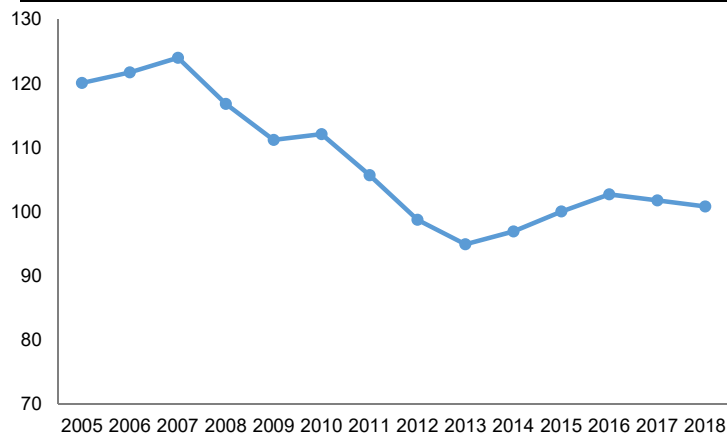
3. Mercat immobiliari comercial

3.1. Context de Catalunya i de la província de Barcelona

Per tal d'aproximar l'evolució del mercat de locals comercials en un primer moment ens fixem en l'evolució de les vendes i la producció del sector comercial sota la premissa que aquestes dades ens proporcionen indicis per deduir possibles expansions o contraccions en la demanda de locals comercials.

Les dades agregades per Catalunya de l'evolució de l'Índex de comerç al detall i del PIB del comerç, transport i hoteleria són indicadors del clima comercial que es viu al conjunt del territori i mostren que en termes generals la recuperació del comerç s'ha desaccelerat al llarg de l'any 2017 i a principis de l'any 2018.

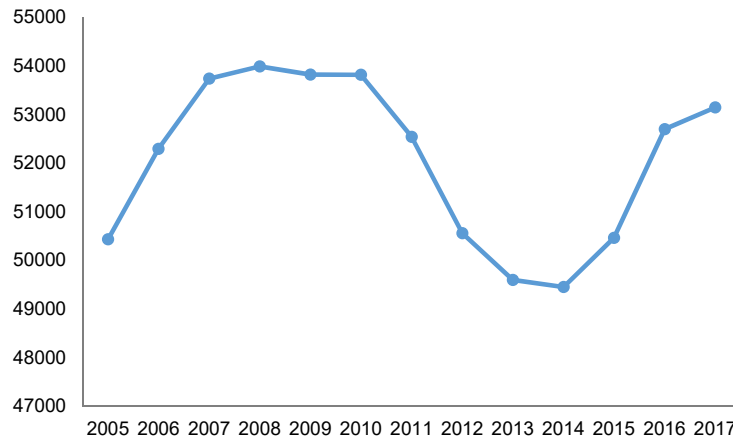
Índex de comerç al detall a preus constants 2005 – Juliol 2018



Font: elaboració pròpia a partir de Idescat. Mitjana simple de les dades mensuals. Per l'any 2018 s'inclouen els mesos de gener fins a juliol.

En vista del comportament d'aquests indicadors, en consonància amb d'altres que mostren una desacceleració en els primers trimestres de 2018, inferim que en termes generals no hi haurà una expansió significativa de la demanda de locals comercials, ni tampoc un increment accentuat dels preus de venda. Aquests comportament, però, pot presentar una gran variabilitat en diferents àmbits territorials.

PIB del comerç, transport i hoteleria a preus constants, 2005 – 2017



Font: elaboració pròpia a partir de Idescat. El PIB a preus corrents d'aquests sectors s'ha deflactat amb l'IPC general.

S'ha de tenir en compte que el mercat de locals comercials presenta una gran disparitat en termes de preus i de demanda en funció del municipi i, dintre de cada municipi, en funció de l'atracció comercial de l'àrea o l'eix comercial.

Si ens fixem en la província de Barcelona i en especial en la capital, les fonts consultades indiquen que, després d'assolir mínims en el 2013, els preus i el mercat dels locals comercials s'han anat estabilitzant i han evolucionat de forma positiva, però de manera diferenciada en funció de la línia comercial²⁴.

Observem, per tant, que tant l'ensorrament com la posterior estabilització i recuperació del mercat de locals comercials ha seguit un comportament cíclic, compassat amb l'evolució del sector comercial i amb la resta de segments del mercat immobiliari.

A l'actualitat i segons dades dels sectors, aquesta recuperació conviu amb l'existència d'una nombrosa oferta al conjunt de Catalunya de locals comercials buits i disponibles, xifra que ha augmentat en els darrers 3 anys, en especial fora dels principals eixos comercials²⁵.

Aquestes dades referents a l'oferta de locals ens venen a confirmar que en el curt termini no es produiran tensions sobre els preus de venda en termes agregats. Una altra vegada, però, cal recordar que la situació pot diferir molt en funció de l'atracció comercial de l'àrea d'estudi.

²⁴ "Informe del mercado inmobiliario. 2º Semestre 2016", "Informe del mercado inmobiliario. 2º Semestre 2017", Forcadell. "Coyuntura inmobiliaria no residencial. Oficinas, naves industriales y locales comerciales. 2º Sem 2015", APCE i Forcadell. "Coyuntura inmobiliaria no residencial. Oficinas, naves industriales y locales comerciales. 2º Sem 2017", APCE i Forcadell. "Informe de mercado de locales comerciales en Barcelona. Resumen ejecutivo 2013 1-S", Forcadell.

²⁵ Retailcat, "A Catalunya hi ha més de 30.000 locals comercials buits", notícia del 20 de març de 2018

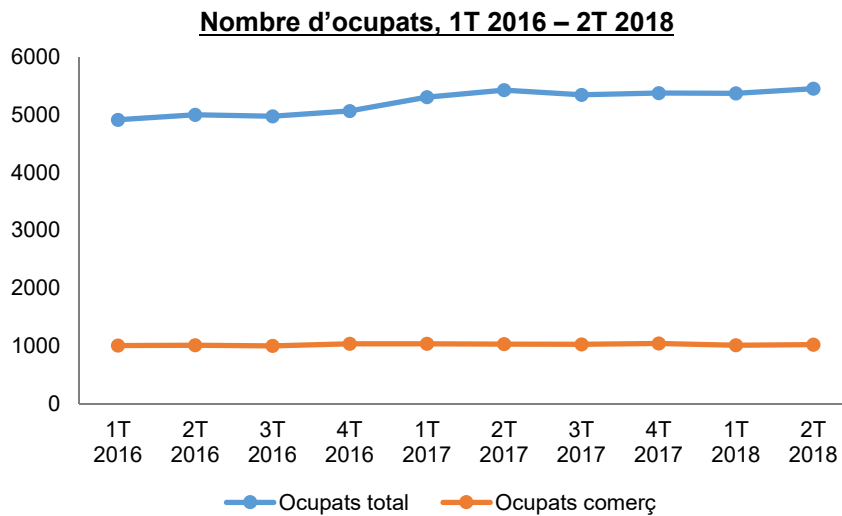
Per tant, en el que segueix, ens fixarem en la situació de Manlleu.

3.2. Mercat immobiliari comercial a Manlleu

A nivell municipal no disposem d'indicadors comercials comparables i actualitzats tal i com en disposem pel conjunt de Catalunya. Tanmateix, disposem d'algunes estadístiques que volem destacar.

D'una banda, des de l'any 2016 a Manlleu hi ha hagut una creació neta d'ocupació tal i com mostren les dades d'afiliació a la Seguretat Social. Tanmateix, al llarg de l'any 2017 i els dos primers trimestres de 2018 sembla que el ritme de creació de llocs de treball s'ha desaccelerat o inclús estancat.

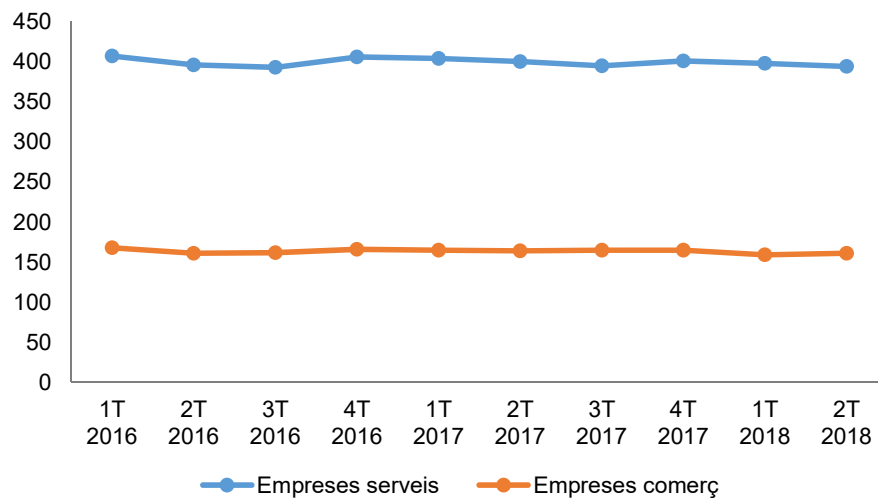
Si ens fixem en el nombre de treballadors en el sector del comerç (a l'engròs i al detall), com una aproximació del nombre de treballadors en locals comercials, observem que des de l'any 2016 la xifra s'ha mantingut estable al voltant dels 1.000 treballadors.



Font: Observatori del Treball i Model Productiu

D'altra banda, en el mateix període el nombre de comptes de cotització situats a Manlleu s'ha mantingut força estable amb una lleugera tendència a la baixa. És a dir, l'augment de l'ocupació no ha anat acompanyat d'un increment del nombre d'empreses. Aquesta lleugera disminució del nombre d'empreses també s'ha vist reflectida en el sector serveis en el seu conjunt com en el sector del comerç.

Nombre d'empreses en el sector serveis i en el sector comerç, 1T 2016 – 2T 2018



Font: Observatori del Treball i Model Productiu i HERMES

En conseqüència, tant l'evolució de l'ocupació com del nombre d'empreses susceptibles d'adquirir (o llogar) locals comercials, aproximades a partir d'aquests dos conjunts d'indicadors, ens indiquen que el mercat comercial al municipi no presenta un gran dinamisme pel costat de la demanda, fet que ens pot portar a suposar un comportament estable dels preus en el curt termini o inclús una tendència a la baixa.

Pel que fa a l'oferta, al portal *Manlleu Dades Obertes*²⁶, disposem de dades actualitzades del nombre de locals comercials en venda, lloguer o traspàs. Segons aquesta font, a l'actualitat hi ha una oferta enregistrada de 97 locals comercials, seguint la distribució que mostra el quadre següent.

Locals comercials disponibles a Manlleu, setembre 2018

	Nº Locals
Venda	30
Lloguer	53
Venda i lloguer	11
Traspàs	3
Total	97

Font: Manlleu Dades Obertes

Malauradament, no disposem de fonts d'informació actualitzades de l'evolució de la superfície comercial i del nombre d'establiments, fet que ens permetria un coneixement

²⁶ <https://dadesobertes-situam.opendata.arcgis.com/datasets/locals-comercials-en-lloguer-venda-o-trasp%C3%A0s>, consulta el 18 de setembre de 2018.

més exhaustiu de la realitat comercial a la població i de les possibles tendències del mercat immobiliari.

No obstant això, sí que disposem d'una base de dades que ens indica el nombre d'empreses que operen a Manlleu a l'actualitat classificades per tipologies.

Nombre d'empreses a Manlleu per tipologia, setembre 2018

Epígraf	Nº Empreses
Comerç al detall	435
Comerç a l'engròs	64
Serveis	328
Agricultura i ramaderia	69
Construcció, instal.lacions i activitats immobiliàries	202
Indústria	147
Total	1245

Font: Manlleu Dades Obertes

Comparant el nombre d'empreses amb el nombre de locals comercials disponibles podem aproximar el grau d'ocupació que presenta a dia d'avui aquest segment de mercat, sota el supòsit que a cada empresa li correspon una sola localització.

Ara bé, per realitzar aquesta operació ens trobem en front d'una dificultat: seleccionar aquelles empreses susceptibles d'ocupar locals comercials. La primera opció és considerar que només les empreses l'activitat de les quals és "comerç al detall" s'ubiquen en locals comercials. Sota aquesta hipòtesis, el percentatge de locals buits respecte el total és del 18%.

Aquesta opció probablement sobreestima el percentatge de locals buits, degut al fet que hi ha altres tipologies d'empreses classificades en "serveis" que també són susceptibles d'ocupar locals comercials.

Per tant, la segona opció que hem retingut és la de calcular el percentatge de locals buits en relació al total dels epígrafs "comerç al detall", "comerç a l'engròs" i "serveis" (més els propis locals buits). En aquest cas, el percentatge baixa fins el 11%. Al contrari de l'anterior, aquesta opció subestima el percentatge de locals buits, doncs no totes les empreses de "comerç a l'engròs" i "serveis" es localitzen en locals comercials.

En conseqüència, prenent les dues opcions com marges superior i inferior, el percentatge de locals comercials disponibles en relació al total es situa entre el 11% i el 18%. Pel costat de l'oferta, es constata l'existència d'un parc de locals disponibles respecte el total prou rellevant.

Tant els factors de demanda com els d'oferta considerats ens porten a argumentar que no es donaran tensions en el mercat i que els preus no experimentaran increments rellevants en el curt termini.

Finalment, per tal de determinar els preus de mercat mitjans que es troben a l'actualitat a Manlleu hem fet un estudi de les ofertes de mercat disponibles a diferents llocs web. El resultat d'aquest estudi es mostra en el quadre següent.

Preu mitjà de les ofertes de locals comercials en venda a Osona, setembre 2018

	Nº Observacions	Sup. Mitjana	Preu mitjà
Locals comercials	16	131	779

Font: elaboració pròpia a partir de diferents portals immobiliaris

En conseqüència, els preus de venda mitjans estimats per l'oferta comercial és de 779 €/m2.

**Annex 3: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que
dóna l'administració local**

I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

- a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.
- b) Els tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos i els recàrrecs exigibles sobre els impostos de les comunitats autònomes o altres entitats locals.
- c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les comunitats autònomes.
- d) Les subvencions.
- e) Els percebuts en concepte de preus públics.
- f) El producte de les operacions de crèdit.
- g) El producte de les multes i sancions en l'àmbit de les seves competències.
- h) Les altres prestacions de dret públic.

Als efectes de determinar l'impacte en les finances públiques de les actuacions revistes, en funció dels usos que es donin al sòl (residencial, industrial, comercial, ...) repercutiran en els ingressos a les arques municipals que s'obtindran així com en les despeses per prestació de serveis a les que caldrà fer front.

En el càlcul d'ingressos futurs cal tenir en compte que una part dels mateixos és puntual i d'altres són permanents donat que deriven de l'existència d'un patrimoni construït, privat i públic, del funcionament de l'activitat econòmica i dels residents. En tots els casos, però, l'import final depèn de les bases fiscals (dimensió del fet imposable) i del tipus de gravamen (preu), així com de les exempcions i bonificacions que fixa la Llei Municipal (DL 2/2003) i les ordenances fiscals de cada municipi.

Igualment, cal tenir present que en la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els ingressos puntuals, mentre que una vegada construït i ocupat, els ingressos importants són els permanents (especialment, IBI).

a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.

Es tracta dels rendiments o productes de qualsevol naturalesa derivats del patrimoni de l'Ajuntament així com les adquisicions a títol d'herència, llegat o donació.

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui

treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic. S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

A més dels béns patrimonials, els ajuntaments són titulars dels béns de domini públic, que són aquells béns destinats a un ús o a un servei públic, com carrers, voreres, parcs, places, edifici de l'Ajuntament, piscina municipal, escoles municipals, etc. , que no poden ser venuts ni embargats, ja que el que és més important en relació als mateixos és assegurar que serviran efectivament a l'ús o servei al que estan vinculats.

En alguns casos els béns de domini públic poden ser objecte d'aprofitament privatiu o especial per part de particulars mitjançant la corresponent concessió o autorització, segons els casos . Per exemple: Terrasses o quioscs.

En aquests casos, poden ser una font d'ingressos mitjançant taxes i això no obstant, els béns de domini públic es poden desafectar i posteriorment, vendre.

Els ingressos procedents de l'alienació o el gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o d'efectes no utilitzables en serveis municipal o provincials.

b) Tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos.

Les **taxes** s'estableixen per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.

En tot cas, tenen la consideració de taxes, les prestacions patrimonials que estableixen les entitats locals per:

. La utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.

. La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al

subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

Les taxes són d'aplicació voluntària però van lligades a la contraprestació d'un servei específic. A diferència dels Impostos, no existeixen tipus màxims ni mínims, per la qual cosa, dota d'autonomia tributària als governs municipals.

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció, ha de consistir en l'1,5 per cent dels ingressos bruts procedents de la facturació que obtinguin anualment en cada terme municipal les empreses esmentades.

En general, l'import de les taxes per la prestació d'un servei o per la realització d'una activitat no pot excedir, en el seu conjunt, el cost real o previsible del servei o l'activitat de què es tracti o, si no, del valor de la prestació rebuda.

Per determinar l'import esmentat s'han de prendre en consideració els costos directes i indirectes, inclusivament els de caràcter financer, amortització de l'immobilitzat i, si s'escau, les necessaris per garantir el manteniment i un desenvolupament raonable del servei o activitat per la prestació o realització del qual s'exigeix la taxa, tot això amb independència del pressupost o organisme que ho satisfaci. El manteniment i desenvolupament raonable del servei o activitat de què es tracti es calcula d'acord amb el pressupost i projecte aprovats per l'òrgan competent.

A diferència dels impostos, el rendiment dels quals no està vinculat a cap despesa determinada de l'Ajuntament o a cap servei municipal, les taxes i les contribucions especials, i en menor mesura els preus públics es justifiquen en serveis o activitats determinats de l'Ajuntament o en beneficis obtinguts de l'activitat o béns municipals, i el seu rendiment, tret del cas dels preus públics, s'ha d'aplicar a finançar les activitats o serveis que justifiquen.

Les taxes municipals més típiques són les de la brossa, les del clavegueram, les de tramitació de llicències, les certificacions o altres actuacions administratives o les d'utilització privada del subsòl o vol de la via pública per les empreses de serveis en xarxa.

Les taxes tenen limitació i d'acord amb l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les entitats locals no podran exigir taxes pels serveis següents:

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.
- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyança en els nivells d'educació obligatòria.

Igualment, l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals no estaran obligats al pagament de les taxes per utilització privativa o aprofitament especial del domini públic pels aprofitaments inherents als serveis públics de comunicacions que exploten, directament i per tots els que immediatament interessin, la seguretat ciutadana o a la defensa nacional.

En aquest sentit, cal tenir en compte doncs, que només una petita part dels serveis mínims es pot finançar mitjançant taxes, atès que en la seva major part l'art. 21 del text refós d'Hisendes Locals impedeix aquest mitjà de finançament dels indicats serveis.

L'índex de serveis el cost dels quals es pot satisfer mitjançant les taxes augmenta a mesura que augmenten els serveis mínims a prestar. Les més destacades serien:

- Recollida, tractament i eliminació d'escombraries.
- Ocupació del subsòl, el sòl i la volada de la via pública.
- Aprofitament especial del domini públic local, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments generals.
- L'obertura de sondatges o rases en terrenys d'ús públic i qualsevol remoguda en la via pública.
- Ocupació de terrenys d'ús públic amb mercaderies, materials de construcció, runes, tranques, puntals extintors bastides i altres instal·lacions anàlogues.
- Entrades de vehicles a través de les voreres i les reserves de via pública per aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena.
- Parades, barraques, casetes de venda en terrenys d'ús públic, indústries del carrer i ambulants i rodatge cinematogràfic.
- Aprofitament especial del domini públic, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministrament d'interès general.

- Prestació de serveis esportius.
- Servei d'escola bressol. -Llicències i serveis urbanístics.
- Servei d'ajuda a domicili i altres serveis assistencials.
- Prestació de serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Utilització de la deixalleria.
- Expedició de documents administratius.
- Autotaxi i altres vehicles de lloguer.
- Prestació de serveis de cementiri, conducció de cadàvers i altres serveis fúnebres de caràcter local.

Atès que el pagament de les taxes va lligat a la prestació d'uns serveis concrets, el cost de la prestació dels serveis necessàriament s'ha de cobrir, sinó total, parcialment, amb el pagament de la taxa.

Les **contribucions especials**: (art. 28 a 37 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals), es poden aplicar per finançar obres públiques o per establir o ampliar serveis públics, de caràcter local, per les entitats respectives sempre que comportin un benefici particular o un increment del valor de béns particulars, i poden cobrir com a màxim el 90 % del cost de l'obra o inversió.

Complint els anteriors requisits, poden ser establertes discrecionalment per l'Ajuntament, sempre que es donin els requisits esmentats, que haurà de fixar els criteris de distribució, necessàriament objectius, entre els afectats, i hauran de ser satisfetes pels propietaris beneficiats singularment per l'obra o inversió de què es tracti.

Les quantitats recaptades per contribucions especials només es poden destinar a sufragar les despeses de l'obra o del servei pel qual s'hagin exigit.

En el pressupost corresponent a l'any vigent, no es contemplen i en el present informe no les hem considerat aquí per aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

Els **impostos**: (Articles 59-64, 66-75, 78-89, 92-96, 100-109 del text refós del real decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, corresponents als diferents impostos) es paguen sense rebre necessàriament contraprestació.

Impost de béns immobles (IBI): Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben afectes.

La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En aquest sentit cal dir que el valor cadastral, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, és el resultat de la suma del valor del sòl i del valor de la construcció. Per determinar el valor cadastral, s'aplicarà la corresponent ponència de valors, que recollirà els criteris, modes de valoració, planejament urbanístic i demés elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral.

Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- 1) La localització de l'immoble, les circumstàncies urbanístiques que afectin el sòl i la seva aptitud per a la producció.
- 2) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- 3) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció, o els factors que corresponguin en els supòsits d'inexistència de la indicada promoció.
- 4) Les circumstàncies i valors de mercat.

Això no obstant, el valor cadastral dels immobles NO podrà superar el valor de mercat, entenent per valor de mercat el preu més probable pel que podria vendre's.

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
 - Els de domini públic afectes a ús públic.

- Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

N'estan exempts els béns propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes i de les entitats locals.

Dins de les bonificacions obligatòries, tenen dret a una bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i les que resultin equiparables a aquestes d'acord amb la normativa de la respectiva comunitat autònoma. Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat. Així mateix, els ajuntaments podran establir una bonificació de fins el 50 % en la quota íntegra de l'impost, aplicable transcorreguts els 3 períodes impositius.

En relació als habitatges de protecció oficial (HPO) es preveu una bonificació del 50 % de la quota durant els primers 3 anys. Es preveuen també bonificacions per situacions personals específiques tals com per a famílies nombroses que no es poden considerar.

Impost d'Activitats Econòmiques, grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal. Si bé fins a la reforma de la Llei d'Hisendes Locals de 2002 afectava a tot tipus d'activitats empresarials, professionals o artístiques, actualment es limita només a les grans empreses, entenent com a grans empreses aquelles que tinguin un import net de la xifra de negocis (import de facturació (vendes o prestació de serveis), superior a 1.000.000€, IVA exclòs.

Les tarifes les fixa la legislació estatal per a cada tipus d'activitat empresarial i els ajuntaments tenen capacitat per incrementar les quotes, dins d'uns límits fixats per llei, que depenen de la grandària del municipi i també poden aplicar índex correctors en funció del tipus de zona de la ciutat o via pública on està radicada l'activitat.

Als efectes d'aquest impost es consideren activitats empresarials les ramaderes, quan tinguin caràcter independent, les mineres, industrials, comercials i de serveis. Per tant, no tenen aquesta consideració les activitats agrícoles, les ramaderes dependents, les forestals i pesqueres.

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst

de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duquin a terme.

D'altra banda, es preveu un règim específic en el cas de centrals hidràuliques de producció d'energia elèctrica, en el cas de l'activitat de producció d'energia elèctrica a centrals nuclears i a les activitats que es duquin a terme en zones portuàries.

Si bé, la llei preveu unes bonificacions obligatòries i d'altres de potestatives, l'aplicació de les mateixes no es pot tenir en consideració fins que no s'implantïn les respectives empreses.

Impost de vehicles de tracció mecànica, grava la propietat dels vehicles aptes per a la circulació en vies públiques (cotxes, motos, camions...) sigui quina sigui la seva classe i categoria. Es basa en unes tarifes que fixen una quota en funció de la potència i de la classe i tipus de vehicles.

A més d'aquests impostos, que són obligatoris, la llei regula la facultat municipal d'exigir uns impostos no obligatoris. Les decisions sobre l'aplicació o no d'impostos potestatsius i la determinació dels tipus tributaris en tots aquells impostos en els que l'Ajuntament per incrementar-los o reduir-los, les prenen els ajuntaments mitjançant les ordenances fiscals, que han d'haver estat aprovades i publicades abans de l'inici de l'exercici econòmic en el que s'aplicaran.

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

L'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. S'aplica en el moment de la transmissió dels terrenys de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi o limitatiu del domini dels immobles o dels terrenys i grava l'increment del valor cadastral d'aquell sòl (no de la construcció, si n'hi ha) des del moment de la seva adquisició fins al de la seva venda, amb un màxim de vint anys.

No estan sotmesos a aquest impost els béns que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost de béns immobles. Amb el desenvolupament del sector, en una primera fase s'estima que hi haurà ingressos inicials conseqüència de les transaccions a una primera venda. En aquest punt, posteriorment, una possible estimació no és calculable, ja que en ser propietats de primera adquisició (en el cas del sector) no podem calcular una fluctuació d'aquest valor de cara a les finances municipals.

L'Impost sobre construccions, Instal·lacions i Obres. Es tracta d'un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dins del terme municipal de qualsevol construcció, instal·lació i/o obra per a la qual s'exigeixi obtenir la llicència d'obres o urbanística corresponent, s'hagi obtingut o no la llicència sempre que l'expedició d'aquesta correspongui a l'Ajuntament de la imposició.

La posada en marxa del nou planejament incideix en la xifra recaptada. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, la instal·lació o l'obra, considerant el cost real i efectiu de l'obra serà el pressupost d'execució material que consta a la fitxa de característiques del projecte visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, quedant-ne fora l'Impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra, els honoraris de professionals i el benefici empresarial del contractista i les despeses generals.

La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que serà d'un màxim del 4 % i preveint-se unes bonificacions de fins el 50 % per als habitatges de protecció oficial.

c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les Comunitats Autònomes.

Els Ajuntaments, també reben per imperatiu constitucional transferències de l'Estat i de la Generalitat, que suposen, com a mitjana, una quarta part dels ingressos dels ajuntaments.

Les transferències incondicionades de l'Estat als ajuntament, s'actualitzen en funció del creixement dels ingressos de l'Estat i cada any es concreta en els Pressupostos Generals de l'Estat.

La legislació d'hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments, principalment la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.

La participació en els tributs de l'Estat es reflexa, dins dels capítols d'ingressos i juntament amb altres partides, en el capítol de les transferències corrents. Amb el desenvolupament del nou planejament aquest import creixerà en funció dels nous habitants.

La Generalitat de Catalunya també disposa d'una línia de transferències incondicionades als Ajuntaments: el Fons de cooperació local de Catalunya.

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits. En tot cas, el Fons de Cooperació Local de la Generalitat de Catalunya beneficia els municipis més petits i demogràficament menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons, decreix la mitjana per habitant.

d) Les subvencions.

D'altra banda, els Ajuntaments en funció de criteris o de programes determinats que els beneficiaris han de destinar a la finalitat concreta per la que s'atorga.

Algunes de les línies de subvenció son:

El Pla Únic d'Obres i Serveis que prioritza l'establiment d'obres o serveis dels municipis petits que pel seu compte no podrien arribar a cobrir el cost de moltes d'aquestes inversions.

Les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat per contribuir a les despeses del transport públic urbà de viatgers. Els destinataris d'aquestes subvencions són els Ajuntaments (o entitats metropolitanas titulars del servei de transport públic col·lectiu urbà de viatgers que tinguin l'obligació de prestar aquest servei (ajuntament de més de 50.000 habitants) o que, com que tenen més de 20.000 habitants, el prestin efectivament.

Els Ajuntaments de més de 20.000 habitants de Catalunya (i els consells comarcals, en relació amb la resta de municipis) cobreixen una part important de les despeses corrents dels serveis socials d'assistència primària de la seva titularitat amb les seves subvencions que reben de la Generalitat.

La Generalitat contribueix també amb subvencions a finançar escoles bressol municipals, tant per crear places de guarderia (subvencions a la inversió) i ajudar a finançar el seu manteniment (subvencions de despesa corrent). Les subvencions es distribueixen d'acord amb unes ràtios de percentatge per plaça fixades per la normativa de la Generalitat i en principi, la Generalitat cobreix una tercera part del cost d'aquest servei.

També acostumen a finançar-se amb subvencions, totalment o parcialment, amb subvencions finalistes: escoles d'adults, ensenyaments artístics, programes de foment de l'ocupació, educació ambiental, recollida selectiva de residus, dipòsits municipals de detinguts, programes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, protecció civil, bombers, dispensaris municipals, etc.

e) El producte de les operacions de crèdit.

Les entitats locals, els seus organismes autònoms i els ens i les societats mercantils dependents poden concertar operacions de crèdit en totes les seves modalitats, tant a curt com a llarg termini, així com operacions financeres de cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i del tipus de canvi per tal de finançar les seves inversions així com per substituir total o parcialment operacions preexistents. El crèdit es pot instrumentar mitjançant emissió pública del deute, contractació de préstecs o crèdits, qualsevol altra apel·lació al crèdit públic o privat i conversió i substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Les operacions de crèdit s'ajustaran a les necessitats municipals de cada exercici sense que vinguin condicionades pel desenvolupament del sector.

II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS

Dins dels capítols de despesa dels Pressupostos municipals, necessàriament s'hi ha de contemplar les despeses corresponents a la prestació dels serveis mínims necessaris, en relació al qual, caldrà considerar les despeses que assumeix directament el propi sector, corresponents a la implantació dels serveis i els costos de manteniment.

1. Serveis públics a prestar per l'administració local

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot

promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

Per tant, en relació als serveis a prestar per part dels Ajuntaments, aquest vénen condicionats per dues variables:

- a) Les competències municipals.
- b) Serveis mínims que s'han de prestar en funció del nombre d'habitants.

Competències municipals. Els ens locals tenen competències, entre altres, en els àmbits de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, dels abastaments energètics i de la gestió de recursos econòmics, amb l'abast que fixa la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com la legislació sectorial respectiva.

Igualment, el municipi té competències pròpies en les matèries següents:

- La seguretat en llocs públics.
- L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.
- La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.
- L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals
- El patrimoni historicoartístic.
- La protecció del medi.
- Els abastaments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.
- La protecció de la salubritat pública.
- La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.
- Els cementiris i els serveis funeraris.
- La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.
- El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, les clavegueres i el tractament d'aigües residuals.
- El transport públic de viatgers.
- Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme.
- La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels

centres docents públics; la intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

En el marc d'aquestes competències que li són pròpies, cada municipi ha de prestar necessàriament uns serveis mínims.

La citada Llei Municipal, (art. 67), estableix uns serveis mínims que s'han de prestar i que varien en funció del nombre d'habitants, i que cal tenir en compte, de manera que els municipis, independentment o associats, han de prestar, com a mínim, els serveis següents: Enllumenat públic, cementiri, recollida de residus, neteja viària, abastament domiciliari d'aigua potable, clavegueres, accés als nuclis de població, pavimentació i conservació de les vies públiques i control d'aliments i begudes.

Finançament de la implantació del serveis

Quan es fan actuacions urbanístiques, són els propis sectors els que han de costejar i executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part, que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

Així mateix, també hauran de costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada

El traçat, naturalesa i condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon, són assumides pel sector i es troben dins del projecte d'urbanització.

Els costos d'urbanització que fixa el Projecte d'Urbanització han d'incloure les obres relatives al sanejament, abastant els col·lectors de les aigües pluvials, els col·lectors de les aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració de les

aigües residuals; la compactació i anivellament dels terrenys destinats a carrers o vies, abastant el pas peatonal i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Aquests costos no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, gas, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació. A més, l'avaluació de costos anterior haurà d'incrementar-se amb les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació (art. 114 TRLU). Serà el Projecte de Reparcel·lació el document de gestió que determini els valors abans esmentats.

D'acord amb l'art. 120 del RDL 1/2010, de 3 d'agost mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'Urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de las obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per l'execució i dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions.
- Les indemnitzacions procedents del trasllat forçós d'activitats.
- Els costos dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió, degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- Les despeses generades per l'efectivitat del dret al real·lotjament.

Les despeses d'urbanització, que inclouen la implantació de serveis i infraestructures bàsiques tals com enllumenat públic, xarxa per l'abastiment d'aigua potable, clavegueres, accessos als nuclis de població, etc, que l'Ajuntament està obligat a prestar es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la

reparcel·lació en proporció al valor de les mateixes, i en tot cas, són assumides pel sector, sense repercussió en les finances municipals.

Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis

En quant a la prestació de serveis es pot realitzar de forma directa o indirecta, mitjançant les formules previstes en Reglament d'Obres i Serveis de les entitats locals, aprovat mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny i en alguns casos juntament amb la gestió es realitza la corresponent concessió administrativa que inclou el manteniment de la infraestructura.

Així, temes com:

- Enllumenat públic.
- Recollida de residus.
- Servei d'abastiment d'aigua potable
- Xarxa de clavegueram
- Accés dels nuclis de població
- Manteniment de les vies públiques

Han de ser assumides per l'administració local, fet que incidirà indirectament en altres partides pressupostàries com el personal. El fet que l'administració local en sigui la responsable no indica necessàriament que hagi d'assumir la seva gestió la que algunes d'elles es poden donar en regim de concessió.