



Ajuntament de la Garriga



R21/18 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga

POUM

Juny 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

**c. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA.
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Redactat per Antoni Clapés Donadeu
(Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA)

ÍNDEX

I.	ANTECEDENTS	2
II.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA	
1.	OBJECTIUS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	4
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL POUM	5
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	6
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	7
5.	AGENDA	7
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA	10
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS EN DESENVOLUPAMENT	14
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS EN DESENVOLUPAMENT	20
	ANNEXOS: FITXES	
III.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	
1.	INTRODUCCIÓ	39
2.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL POUM	40
3.	DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT	43
4.	ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	45
5.	SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	48
6.	CONCLUSIONS	52
	ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES	

I. ANTECEDENTS

L'objecte d'aquests estudis és l'assistència a l'Ajuntament de la Garriga en la redacció i tramitació de l'elaboració dels estudis econòmics que integren el Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant, POUM), és a dir, l'informe de sostenibilitat econòmica, avaluació econòmica financera i agenda del POUM.

El Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) al seu article 59 estableix la documentació que ha de contenir el POUM, entre d'altres l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, i l'informe de sostenibilitat econòmica, que forma part de la memòria descriptiva i justificativa del pla.

És per aquest motiu que és necessària la redacció d'aquests estudis econòmics que la legislació aplicable en la matèria determina que formen part del POUM

En aquest sentit el marc legal aplicable comprèn principalment les següents disposicions:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme i les modificacions posteriors (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i les seves modificacions posteriors
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental..
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Altra legislació sectorial aplicable.

Recapitulant, els estudis econòmics que integren el POUM tenen el següent contingut:

l) Agenda i avaluació econòmica financera: Anàlisi dels recursos financers del municipi i simulació tendencial d'aquests d'acord amb l'agenda i coherència d'aquests amb la viabilitat de les actuacions previstes en el pla, contemplant l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla i les previsions de finançament públic que suposa.

Segons l'article 76.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), correspon a l'agenda establir les previsions temporals de:

- L'execució de les determinacions del planejament general, i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, d'acord amb el que estableix l'art. 65.1 c) del RLU.

- L'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors.
- L'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà.
- L'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.

També correspon a l'agenda:

- Establir els terminis per a l'edificació, d'acord amb l'article 68.2 h) del RLU.
- Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció de cadascun dels sectors i polígons d'actuació que es delimiten.

L'avaluació econòmica i financera, per tant, ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

En síntesi, l'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM ha d'assolir els següents objectius:

- 1) justificar que els sectors i polígons de desenvolupament són econòmicament viables per a la iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per a la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, en comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials
- 2) justificar que el desenvolupament del POUM permet finançar la totalitat de les infraestructures i dels equipaments que generarà el creixement urbà, junt amb l'excedent fiscal de l'Ajuntament i una part del valor immobiliari de les cessions del 10% o 15% de l'aprofitament urbanístic

II. Informe de sostenibilitat econòmica: Segons l'article 59 del TRLU, la documentació del POUM ha d'incloure la memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que procedeixin, i ha d'integrar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En aquest informe, doncs, s'examina la repercussió de les actuacions derivades del pla en els comptes municipals a llarg termini.

Cal assenyalar que els continguts elaborats en aquest document són el que corresponen als estudis econòmics esmentats amb data de referència de setembre de 2024, si bé la signatura digital té data posterior.

II. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

1. OBJECTIUS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La funció de l'avaluació econòmica i financera del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és l'anàlisi de les determinacions del POUM, en ordre a proposar una agenda que estableixi les previsions temporals de la seva execució. És convenient que l'avaluació econòmica i financera i l'agenda es redactin conjuntament, conformant el present document ja que les seves conclusions s'influeixen mútuament.

Els objectius de l'avaluació econòmica i financera són:

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

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

El present document conté en primer lloc la definició de les actuacions urbanístiques contingudes en el POUM, la seva valoració i les previsions de finançament.

La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat del Pla.

La tercera part del document constitueix pròpiament l'agenda del POUM, amb la previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors de desenvolupament.

2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

En el POUM de la Garriga es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

- Actuacions d'urbanització, obertura de carrers i vies de comunicació i millora de camins.
- Actuacions de construcció i instal·lació d'elements i xarxes de serveis tècnics
- Actuacions d'urbanització, d'espais lliures públics i de recuperació de paratges naturals.

Per altra banda es concreten els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En l'avaluació econòmica financera aquestes actuacions s'han analitzat d'acord amb la següent classificació:

- Actuacions en sectors o polígons d'actuacions de sòl urbà
- Actuacions en sectors delimitats de sòl urbanitzable
- Cal assenyalar que al POUM de la Garriga no es contempla cap actuació urbanística aïllada (no incloses en cap sector o polígon i a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions).

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors i polígons per un total de 9.795 milers d'euros, als que cal afegir el 50% del cost del pont previst al PAU 11 i que es a càrrec de l'Ajuntament per 339 milers d'euros, amb l'objectiu de reforçar la viabilitat de l'esmentat polígon..

Addicionalment caldria incloure les inversions associades al PAU 9 (amb pla especial de millora urbana aprovat definitivament el 16 de març de 2005), i les dels SUDs 01 i 02 (amb plans parcials aprovats definitivament al 14 de desembre de 2006 i 17 de desembre de 2003, respectivament, i amb projectes de reparcel·lació i urbanització també ja aprovats posteriorment) així com les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM. En aquest sentit, no es revaluen les càrregues urbanístiques d'aquests sectors ni les seves avaluacions econòmica financeres.

- Actuacions aïllades:

Com s'ha comentat anteriorment no es contempla cap actuació urbanística aïllada.

3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

Als annexos del document de Normes Urbanístiques del POUM (fixes normatives dels polígons i sectors), així com a l'apartat de proposta d'ordenació de la Memòria Informativa i Justificativa de l'Ordenació del POUM, es descriuen les diferents actuacions previstes amb detall de nom de l'actuació, justificació, classificació del sòl, tipus i sistema d'actuació.

L'estimació del cost econòmic de les actuacions d'urbanització previstes per a cada polígon i sector és presenten a continuació:

DESGLOSSAMENT OBRES URBANITZACIÓ				unitats m2s				total euros							TOTAL		
Tipus	Nom actuació			Viari X	Viari Xc	Places i jardins V1	Parc i espai connector V2	H i altres	Ponts	Viari X	Viari Xc	Places i jardins V1	Parc i espai connector V2	H i altres	Ponts	TOTAL	amb 9%
Sol urba	PAU 01	SATI	5.979	0	0	0				896.850	0	0	0			896.850	977.567
	PAU 02	Ctra. De Vic	1.437	0	0	0	340			215.600	0	0	0	40.820		256.420	279.498
	PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda	2.956	0	0	1.342				443.400	0	0	40.274			483.674	527.205
	PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt	2.193	152	0	1.616				328.950	28.500	0	48.494			405.944	442.479
	PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta	1.915	602	1.030	346	157			287.250	112.875	123.600	10.380	18.840		552.945	602.710
	PAU 06	Can Noguera	4.199	0	1.470	633				629.850	0	176.347	18.986		240.000	1.065.183	1.161.049
	PAU 07	C.Farrans	2.318	0	1.004	0				347.700	0	120.480	0			468.180	510.316
	PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova	940	0	0	0	148			141.036	0	0	0	17.741		158.777	173.067
	PAU 09	La S'nia															
	PAU 10	Ebenisteria	2.193	0	0	1.617				329.021	0	0	48.512			377.533	411.511
	PAU 11	Ovidi Montllor	1.015	0	0	0	290	622		152.250	0	0	0	8.700	622.000	782.950	853.416
	PAU 12	Ctra.Ametlla	3.748	0	0	8.705				562.163	0	0	261.139			823.301	897.398
	PAU 14	Mil·lenari	1.746	0	1.354	0				261.951	0	162.504	0			424.455	462.656
	PAU 15	Ctra. Nova	84	309	142	0				12.555	57.979	17.041	0			87.575	95.457
	PAU 16	Can Terrers	0	0	0	4.358				0	0	0	130.740			130.740	142.507
	PAU 17	Tamayo	4.576	0	0	18.991	1.002	761		686.400	0	0	569.730	120.224	761.000	2.137.354	2.329.716
	PAU 18	Ronda carril	1.638	0	0	0				245.687	0	0	0			245.687	267.798
	Sol urbanitzable	SUD 01	La Doma														
SUD 02		Poligon Industrial Congost															
TOTAL			36.938	1.063	5.000	37.609		1.383	5.540.661	199.354	599.972	1.128.255		1.623.000	9.297.568	10.134.349	
TOTAL PRIVATS			36.938	1.063	5.000	37.609		1.383	5.540.661	199.354	599.972	1.128.255		1.312.000	8.986.568	9.795.359	
TOTAL AJUNTAMENT PAU 11			0	0	0	0		0	0	0	0	0		311.000	311.000	338.990	

Costos unitaris:	Costos urb. via	150,00	euros m2/s	Costos urbanitz. Pont	1.000,00 euros m2/s
	Costos urb. viari civic	187,50	euros m2/s		
	Costos urb. verd V1/sistema hidràulic (H)	120,00	euros m2/s		
	Costos urb. verd V2	30,00	euros m2/s		

Com s'ha esmentat en l'apartat anterior, d'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable. En aquest sentit, no es revaluen les carregues urbanístiques d'aquests sectors ni les seves avaluacions econòmica financeres

Cal assenyalar que tant les unitats com els costos unitaris associats a les diferents actuacions han estat proporcionats per l'equip de Ferran Navarro. Per altra banda, segons informació rebuda del mateix equip, no s'han posat de manifest altres despeses que siguin significatives per ser individualitzades, estant en tot cas el seu cost inclòs en les previsions de costos unitaris anteriors, incloent enderrocs i indemnitzacions per edificacions o activitats, entre d'altres.

Adicionalment cal assenyalar que tampoc s'inclouen les actuacions del PMU 1 i del PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC

En l'informe de sostenibilitat econòmica (apartat II d'aquests Estudis econòmics del POUM de la Garriga) s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuais recursos provinents d'altres administracions.

Per altra banda es realitza la simulació tendencial dels recursos financers del municipi. Atenent a les necessitats de finançament i els recursos aplicables

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2024-2044 en base a les hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades de les previsions de desenvolupament del nou POUM.

5. AGENDA

L'Agenda del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte fer una seqüència temporal de les actuacions urbanístiques previstes

L'Agenda també estableix quins són els sectors i polígons que permeten arribar als objectius establerts al POUM i quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions a preveure.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions, no tant com una data temporal exacta, sinó marcant un ordre de prioritats, diferenciant entre aquelles actuacions incloses dins el primer sexenni de vigència de l'Agenda, i el segon i tercer sexennis per als quals s'haurà d'actualitzar la present Agenda en cas que no s'hagi aprovat un Programa d'Actuació Urbanística.

Les actuacions a tenir en compte es poden classificar principalment en:

- a) Actuacions en sectors o polígons d'actuacions de sòl urbà.
- b) Actuacions en sectors delimitats de sòl urbanitzable

Els agents inversors que intervenen són prioritàriament privats a excepció de les actuacions directes d'obra pública, on l'agent inversor serà públic sense que això suposi la impossibilitat de rescabalar-se per mitjà de contribucions especials allà on sigui necessari, o que finalment l'actuació pugui ser executada amb l'ajuda d'organismes supramunicipals.

El criteris per incloure les actuacions a l'Agenda, d'acord amb els serveis tècnics municipals, han estat els següents:

S'inclouen a l'agenda aquelles actuacions, ja siguin directes o poligonals, que es consideren substancials per a complir els objectius explicats a la Memòria del POUM. És a dir, aquelles que aporten al municipi una millora en matèria de comunicacions, noves àrees de centralitat, equipament, espais lliures, habitatge en protecció i sòl per activitats econòmiques:

Respecte l'estructura de comunicacions:

- Trencar l'efecte barrera que suposen les vies de tren i el Congost al travessar el nucli urbà potenciant els recorreguts transversals en direcció est-oest.
- Aprofitar el projecte de desdoblament de la R3 per a crear nous passos, millorar els passos existents i eliminar els passos a nivell.
- Facilitar la relació amb el sòl rústic ampliant i millorant els passos sota la C-17.
- Mallar l'estructura de comunicacions interna completant la trama urbana de carrers.
- Facilitar la connexió entre el sòl urbà i els camins rurals.

Respecte l'estructura dels sistemes urbanístics:

- Generar la nova estructura de corredors verds: recorreguts cívics que enllacen les diferents places i parcs urbans amb tots els barris.
- Transformar el Congost, passant de ser una barrera urbana a eix vertebrador del sistema del verd, millorant els accessos i arrançant les ribes com a espai lliure.
- Incrementar els espais verds intersticials a l'interior del nucli de la vila, esponjant la trama urbana

Respecte la ciutat futura:

- Contenir els sectors de sòl urbanitzable preveient una vila més compacta, ben comunicada i equipada.
- Preveure els sectors de sòl urbanitzable mínims que completen la forma urbana i sobre els quals es recolza la nova estructura de comunicacions, així com les reserves d'equipaments, espais lliures i habitatge protegit.
- Protegir l'entorn del barri Querol del desenvolupament urbà

Respecte la transformació de la ciutat construïda

- Reduir el nombre d'àmbits d'actuació, preveient només aquells que són estratègics que permetin incrementar les reserves per habitatge protegit.
- Preveure la implantació de la nova estructura de comunicacions i sistemes urbanístics mitjançant la delimitació de PAUs que permetin millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre de la vila.
- Repensar nous usos per a la transformació de la SATI
- Redefinir el límit dels Tremolencs excloent aquelles àrees no consolidades facilitant-ne la gestió

Respecte la regulació del teixit residencial

- Regular els teixits urbans amb una normativa que posi especial atenció a la zona del nucli antic, garantint la conservació del seu caràcter històric de manera compatible amb la seva renovació.
- Protecció del caràcter històric del nucli antic de la vila mitjançant la regulació dels elements compositius, sense necessitat de catalogar totes les edificacions històriques.

Respecte la Protecció del sòl rústic

- Protegir l'entorn natural de manera compatible amb el manteniment i implantació de noves activitats de forma respectuosa amb el medi ambient
- Elaborar el catàleg de masies i cases rurals per tal de garantir el manteniment de les edificacions que estructurin el territori i potenciar l'ús del sòl rústic.
- Definir la xarxa de camins rurals i el sistema hidrològic com a eixos vertebradors del sòl rústic.
- Afavorir la recuperació de les àrees agrícoles abandonades, per tal de potenciar la biodiversitat, el mosaic agroforestal i la economia circular.
- Regular la possibilitat de implantació de plantes solars fotovoltaïques definint aquelles àrees aptes per a aquest ús.

Com s'ha comentat es consideren com a actuacions prioritàries aquelles que aporten al municipi una millora en matèria de comunicacions, noves àrees de centralitat, equipaments, espais lliures, habitatge protegit i sòl per a activitats econòmiques. Destaquen com a prioritàries les actuacions vinculades als PAUs 1, 9 i 17, així com el SUD 1 de la Doma i el SUD 02 del Polígon industrial Congost, que es preveuen totes elles al primer sexenni. Al segon sexenni es preveuen les actuacions dels PAUs 6, 7, 8, 10 11 i 12. La resta d'actuacions es situen al tercer al sexenni.

Cal assenyalar que d'acord amb el document de Normativa Urbanística del POUM tots els sectors s'han previst per compensació bàsica a excepció del PAU 9 (de propietat majoritàriament municipal) i el PAU 15 (en sòl urbà consolidat), que es preveuen en la modalitat de cooperació.

6. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA

A continuació es presenta el sexenni d'inici de les diferents actuacions del POUM previstes:

AGENDA: INICI D'ACTUACIONS PER SEXENNIS					
Tipus	Nom actuació		1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Sòl urbà	PAU 01	SATI			
	PAU 02	Ctra. De Vic			
	PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda			
	PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt			
	PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta			
	PAU 06	Can Noguera			
	PAU 07	C.Farrans			
	PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova			
	PAU 09	La Sínia			
	PAU 10	Ebenisteria			
	PAU 11	Ovidi Montllor			
	PAU 12	Ctra.Ametlla			
	PAU 14	Mil·lenari			
	PAU 15	Ctra. Nova			
	PAU 16	Can Terrers			
	PAU 17	Tamayo			
	PAU 18	Ronda carril			
	PMU 01	Gallicant			
	PEU 01	SEK			
Sòl urbanitzable	SUD 01	La Doma			
	SUD 02	Poligon Industrial Congost			

Cal assenyalar que en l'agenda s'indica el sexenni d'inici del desenvolupament de cada àmbit, el que no comporta que dins del sexenni executin la totalitat d'obres previstes..

Com s'ha comentat anteriorment els sistemes d'actuació de tots els polígons i sectors s'han previst per compensació bàsica, a excepció del PAU 9 (de propietat municipal) i el, PAU 15, que es preveuen en la modalitat de cooperació.

Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors i polígons per un total de 9.795 milers d'euros, als que cal afegir el 50% del cost del pont previst al PAU 11 i que es a càrrec de l'Ajuntament per 339 milers d'euros, amb l'objectiu de reforçar la viabilitat de l'esmentat polígon..

L'estimació del cost de les actuacions previstes per sexennis és la següent (en euros):

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ PRIVATS					
Tipus	Nom actuació		1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Sòl urbà	PAU 01	SATI	977.566,50		
	PAU 02	Ctra. De Vic			279.497,69
	PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda			527.205,10
	PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt			442.479,07
	PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta			602.710,05
	PAU 06	Can Noguera		1.161.049,47	
	PAU 07	C.Farrans		510.316,20	
	PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova		173.066,71	
	PAU 09	La Sínia			
	PAU 10	Ebenisteria		411.510,86	
	PAU 11	Ovidi Montllor		514.425,50	
	PAU 12	Ctra.Ametlla		897.398,20	
	PAU 14	Mil-lenari			462.655,95
	PAU 15	Ctra. Nova			95.456,70
	PAU 16	Can Terrers			142.506,60
	PAU 17	Tamayo	2.329.716,30		
	PAU 18	Ronda carril			267.798,29
Sòl urbanitzable	SUD 01	La Doma			
	SUD 02	Poligon Industrial Congost			

TOTAL	3.307.283	3.667.767	2.820.309
TOTAL TRES SEXENNIS	9.795.359		

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ AJUNTAMENT				
Tipus	Nom actuació	1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Obres d'urbanització PAU 11		338.990,00		

TOTAL OBRES URBANITZACIÓ	338.990,00	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS	338.990,00		

TOTAL OBRES URBANITZACIÓ PER ANY	56.498,33	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS PER ANY	18.832,78		

TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS	169.495,00	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS	169.495,00		

TOTAL AJUNTAMENT RESTA	169.495,00	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS	169.495,00		

TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS PER ANY	28.249,17	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS PER ANY	9.416,39		

TOTAL AJUNTAMENT RESTA PER ANY	28.249,17	0,00	0,00
TOTAL TRES SEXENNIS PER ANY	9.416,39		

Com s'ha comentat anteriorment no s'inclouen les inversions associades al PAU 9 (amb pla especial de millora urbana aprovat definitivament el 16 de març de 2005), i les dels SUDs 01 i 02 (amb plans parcials aprovats definitivament al 14 de desembre de 2006 i 17 de desembre de 2003, respectivament, i amb projectes de reparcel·lació i urbanització també ja aprovats posteriorment). Tampoc les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs, atès que el corresponent pla derivat ja detallarà el preceptiu estudi econòmic.

D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM. En aquest sentit, no es revaluen les carregues urbanístiques d'aquests sectors ni les seves avaluacions econòmica financeres.

No es preveuen altres inversions, diferents a les ja previstes, associades al POUM, en tot cas, aquelles no haurien de ser significatives en el seu context i pel que respecte a l'Ajuntament, com a tals, podrien anar a càrrec del seu pressupost corrent.

En funció de l'Agenda la previsió habitatges (unitats) i sostre (m2) per sexennis és la següent:

AGENDA: HABITATGES					
Tipus	Nom actuació		1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Sòl urbà	PAU 01	SATI			
	PAU 02	Ctra. De Vic			10
	PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda			102
	PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt			90
	PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta			116
	PAU 06	Can Noguera		105	
	PAU 07	C.Farrans		99	
	PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova		13	
	PAU 09	La Sínia	40		
	PAU 10	Ebenisteria			
	PAU 11	Ovidi Montllor		37	
	PAU 12	Ctra.Ametlla		84	
	PAU 14	Mil·lenari			24
	PAU 15	Ctra. Nova			1
	PAU 16	Can Terrers			4
	PAU 17	Tamayo			
	PAU 18	Ronda carril			20
Sòl urbanitzable	SUD 01	La Doma	600		
	SUD 02	Poligon Industrial Congost			
TOTAL			640	338	367
TOTAL TRES SEXENNIS			1.345		

AGENDA: SOSTRE		RESIDENCIAL			PRODUCTIU		
Tipus	Nom actuació	1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni	1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Sol urbà	PAU 01 SATI				53.379		
	PAU 02 Ctra. De Vic			4.619			
	PAU 03 Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda			9.696			4.059
	PAU 04 Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt			9.201			3.454
	PAU 05 Psg.Congost- C. Moranta			11.637			
	PAU 06 Can Noguera		9.998			3.333	
	PAU 07 C.Farrans		5.231			1.744	
	PAU 08 C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova		1.269				
	PAU 09 La Sinya	5.605					
	PAU 10 Ebenisteria					7.209	
	PAU 11 Ovidi Montllor		3.499			1.548	
	PAU 12 Ctra.Ametlla		8.031			4.016	
	PAU 13 Ctra. Nova - Ctra. Ametlla			1.332			
	PAU 14 Mil·lenari			2.349			783
	PAU 15 Ctra. Nova			205			
	PAU 16 Can Terrers			487			
	PAU 17 Tamayo				24.089		
	PAU 18 Ronda carril			1.842			
Sol urbanitzable	SUD 01 La Doma	71.206			2.308		
	SUD 02 Poligon Industrial Congost				120.000		
TOTAL		76.811	28.028	41.368	199.776	17.850	8.296
TOTAL TRES SEXENNIS				146.207			225.922

7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

En el marc d'un POUM, l'anàlisi de la viabilitat econòmica financera dels diferents sectors i polígons és un treball, que tenint en consideració l'aproximació a uns possibles preus i costos associats al desenvolupament i promoció de cada sector o polígon, avalua si és viable portar a terme la promoció dels diferents sòls, en unes condicions estàndards de mercat

A efectes d'aquest exercici els sectors de desenvolupament seran viables econòmicament quan el valor del sòl urbanitzat estimat sigui superior, com a mínim, al valor del sòl rural, d'acord amb la definició que per aquestes dues situacions bàsiques de sòl estableix el RDL 7/2015, de 30 d'octubre. Per altra banda també s'ha considerat l'estimació del resultat del desenvolupament dels sectors i polígons en termes absoluts i relatius (benefici total estimat respecte costos totals estimats). Això suposa considerar les càrregues i beneficis dels propietaris derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons que delimita el POUM:

- El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- La cessió a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública associats.
- El finançament de totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques.
- Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar, si escau, les obres d'urbanització.
- Satisfer les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- La cessió obligatòria i gratuïta a l'administració del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic del 10% o del 15%, segons correspongui, lliure de càrregues urbanístiques en el termes previstos en la legislació aplicable.

La valoració de les actuacions s'ha realitzat tenint en compte actuacions completes i aprofitant al màxim el nou sostre previst. Per al que respecte als sectors i polígons exclusivament d'activitat econòmica s'ha avaluat directament la promoció del sòl.

El valor del sòl urbanitzat o edificable s'obté, d'acord amb el que estableix la Llei del Sòl estatal abans esmentada, a través del mètode residual estàtic recollit en el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que estableix a l'apartat 3 de l'article 22 que en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl urbanitzat no edificat, la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció.

El valor de repercussió del sòl (VRS) pel procediment estàtic es calcula aplicant la fórmula següent:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

on

V_v = Valor en venda del m² d'edificació del ús considerat del producte immobiliari acabat. En euros per m² edificable de l'ús considerat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de 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 tindrà d'acord amb el Real Decret de referència un valor 1,40, i es pot reduir fins a un mínim d'1,2 en el cas de construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

V_c = Valor de la construcció en euros per m² edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En el cas de parcel·les no urbanitzades s'han de descomptar del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció:

El valor residual del sòl edificable per aquest procediment es calcula aplicant la fórmula següent:

$$V_{s0} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

on

V_{s0} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (basat en el VRS de cada ús)

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros

TLR = Taxa lliure de risc, en tant per u.

PR = Prima de risc, en tant per u.

Càlcul del valor en venda del sòl urbanitzat no edificat (V_s)

La determinació dels valors estimatius en venda del sòl residencial destinat a ser ocupat per habitatges de renda lliure s'ha fonamentat en les dades obtingudes dels valors del mercat immobiliari per a habitatges situats al terme municipal de la Garriga per a tipologies similars a les proposades en el POUM.

Cal assenyalar que, malgrat les situacions de crisi i estancament generals dels últims anys, les dinàmiques constructives han estat més intenses a la Garriga que al Vallès Oriental i Catalunya, fins i tot en el període de regressió que va suposar la crisi del 2008 i els anys posteriors. La recuperació també ha estat més gran, tot i que ha estat molt lenta i irregular. Es posa de manifest que generalment el preu de l'habitatge a la Garriga està per sobre del mitjà de Catalunya i del Vallès Oriental, si bé l'oferta d'habitatges nous es molt escassa. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades a maig 2022 i abril 2023) es va complementar a partir d'observacions del mercat d'habitatge usat. En aquest cas es van considerar les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el POUM. De l'estudi es va posar de manifest un preu mitjà per m² de mercat al voltant dels 2.550 euros/m²st una vegada homogeneïtzat. En els últims dos anys s'ha pogut observar un increment del preu de l'habitatge a la Garriga, lleugerament per sobre del 10% del preu mitjà anterior (segons consultes a diferents portals immobiliaris), si bé per criteri de prudència es manté a efectes d'aquest estudi el nivell esmentat de 2.550 euros/m²st. Cal esmentar que si bé el POUM estableix un règim de protecció oficial de qualificació genèrica, a efectes de l'estudi econòmic i pel criteri de prudència valorativa, s'ha fet el supòsit de considerar-lo tot com de règim general.

Els valors de venda per m² construït que s'han estimat són els següents:

Preu de venda d'habitatges lliures:	2.550,00 euros/m ² st
Preu de venda d'habitatges de protecció (règim general):	1.985,61 euros/m ² st

Cal assenyalar que les preus de venda assenyalats de superfície construïda inclouen també els elements comuns (tant per els habitatges lliures com per als de protecció).

Per els habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda segons el DL 2/2025 de 25 de febrer, aplicant un percentatge del 70% per passar de m² útil a construït (2.836,59x 70%). El percentatge del 70%, superior a l'habitualment aplicat del 80% té com a objectiu pal·liar una part de l'impacte del pas del municipi de la Garriga, de l'antiga zona geogràfica B de protecció oficial a la zona única actual, amb el conseqüent augment de preu que ha suposat.

Per al que respecte al preu de venda del sostre comercial en sectors i polígons residencials, mixtos o terciaris (no industrials) la determinació dels valors estimatius en venda de sostre s'ha situat entre el 50% i el 60% del preu de mercat anterior de 2.550 euros/m²st associat a usos residencials, atesa la manca d'un mercat actiu (estimació de 1.338,20 euros/m²st).

En els sectors i polígons industrials la determinació dels valors estimatius en venda del sòl industrials s'ha fonamentat directament en la mitjana de les dades obtingudes del mercat immobiliari dels valors unitaris en venda del sòl per aquests usos de zones similars, atesa la manca d'oferta representativa al municipi.

Preu de venda del sòl urbanitzat per us industrial o terciari:	140,00 euros/m ² sòl
--	---------------------------------

Càlcul del valor de la construcció (Vc)

El valors de construcció per a cada tipologia d'ús s'han estimat en funció del mòdul bàsic del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i aplicant addicionalment un 19% de benefici del constructor i un 27% per la resta de despeses (tributs, honoraris tècnics, etc.), així com l'interval resultant del factor multiplicador en funció de les diverses qualitats de les construccions o edificacions, atenent al document de Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2024 publicat per la Generalitat de Catalunya (ATC).

Costos de construcció HRLL entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2025: 646). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.483,98 euros/m²st
Costos de construcció HPO entre mitgeres (Segons mòduls COAC. Mòdul bàsic 2025: 646). Considerant àrea geogràfica, qualitat, i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.168,63 euros/m²st

S'ha considerat de referencia per a totes les tipologies el cost de construcció d'habitatges entre mitgeres atès que, al no variar el preu de venda associat, el seu efecte no és material en el context d'aquest POUM. El cost de construcció terciari s'ha situat a 741,99 euros/m²st.

Càlcul de les despeses (G)

Per a determinar les despeses que s'hauran de realitzar per al desenvolupament de cada sector s'han considerat d'una banda les despeses d'urbanització i de l'altra el conjunt de despeses corresponents a la gestió i redacció de projectes, les quals s'han denominat despeses derivades. El total de despeses serà la suma de les despeses d'urbanització i de les despeses derivades.

El càlcul de les despeses d'urbanització en cada sector és el resultat de la suma de les despeses corresponents a les actuacions urbanístiques previstes en cada sector, les quals s'han valorat en apartats anteriors d'aquest document.

Les despeses derivades s'han determinat aplicant un 9% sobre les despeses d'urbanització.

La Taxa Lliure de Risc (TLR)

La Taxa Lliure de Risc correspon al rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. Segons el Banc d'Espanya es situava al 2,528% a l'abril de 2025. Prudentment s'adopta una taxa del 3%.

La Prima de Risc (PR)

La Prima de Risc és determinada pel Reglament de valoracions de la Llei de Sòl,, que determina un percentatge del 8% per a edificis d'ús residencial de primera residència, un 12% per usos comercials i del 14% per a edificis d'ús industrial.

Determinació del valor del terreny edificable o valor residual

Tal i com s'ha explicat anteriorment el valor del terreny edificable o valor residual s'obté, per a cada sector de desenvolupament de l'aplicació de la fórmula:

$$V_{s0} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

En tot cas per al seu càlcul també es té en compte, si escau, l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament, del 10% per a tots els polígons i sectors valorats, i l'assumpció de la totalitat de despeses d'urbanització previstes.

Addicionalment, per a cada sector es calcula el marge de resultat estimat sobre els costos incorreguts (veure fitxes de l'annex i quadre resum). Als efectes d'aquest exercici les despeses de gestió de la promoció i de comercialització s'han avaluat en un 12% dels ingressos.

Finalment, s'efectua una aproximació a la TIR resultant de les diferents promocions utilitzant el mètode dinàmic, per a diferents horitzons segons el sector i estimant una inflació a llarg termini de l'1,5% (rang inferior entre l'interval més versemblant d'entre l'1,5 i el 2%) Aquesta TIR es compara amb la de referència (TLR+PR). El fluxos de caixa associats es plantegen normalment entre 6 i 5 anys en funció de la tipologia del sector. Atenent al mètode dinàmic un sector es viable quan la TIR resultant de l'avaluació es superior a la TIR de referència (TLR+PR).

El resultats corresponents es detallen per a cada sector a les fitxes de l'annex, juntament amb el detall dels càlculs per a la seva estimació. En el quadre que es presenta a continuació es resumeixen aquests resultats conjuntament amb el resum d'ingressos i costos de cada sector que també es detallen en les mateixes fitxes de l'annex.

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS (ESTIMACIÓ)													
Actuacions (euros)		Vendes					Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sol (euros/m2s)	Aproximació valor residual del sol (euros/m2 sastre)	TIR resultant metode dinàmic	TIR de referència	Horitzo considerat (anys)
		Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals	euros	% respecte costos					
PAU 01	SATI	896.850	80.717		832.806	1.810.372	6.940.047	5.129.675	283%	74,9	86,9	119,8%	5
PAU 02	Ctra. De Vic	256.420	23.078	6.785.204	1.082.392	8.147.094	9.019.931	872.837	11%	38,1	91,2	12,8%	5
PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda	483.674	43.531	14.834.154	3.079.477	18.440.836	25.662.307	7.221.471	39%	351,1	298,5	21,8%	6
PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Quer	405.944	36.535	13.041.499	2.706.508	16.190.486	22.554.236	6.363.749	39%	414,1	300,3	21,9%	6
PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta	552.945	49.765	14.551.312	2.992.034	18.146.056	24.933.617	6.787.560	37%	329,6	286,3	20,8%	6
PAU 06	Can Noguera	1.065.183	95.866	14.740.082	3.055.008	18.956.139	25.458.399	6.502.260	34%	311,3	243,9	18,6%	6
PAU 07	C.Farrans	468.180	42.136	14.612.777	3.004.903	18.127.997	25.040.858	6.912.862	38%	444,3	294,3	21,3%	6
PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de	158.777	14.290	1.831.000	377.110	2.381.176	3.142.583	761.406	32%	132,8	205,5	17,3%	6
PAU 09	Ebenisteria	377.533	33.978	3.438.446	744.162	4.594.119	6.201.353	1.607.234	35%	140,2	174,2	18,3%	6
PAU 10	Ovidi Montllor	471.950	42.476	6.010.522	1.248.290	7.773.238	10.402.419	2.629.181	34%	382,1	264,9	18,3%	6
PAU 11	Ctra.Ametlla	823.301	74.097	12.775.341	2.656.304	16.329.043	22.135.871	5.806.827	36%	167,0	255,5	19,4%	6
PAU 12	Mil·lenari	424.455	38.201	3.459.753	717.042	4.639.451	5.975.346	1.335.896	29%	106,2	176,4	15,3%	6
PAU 13	Ctra. Nova	87.575	7.882	303.989	31.342	430.788	522.362	91.575	21%	32,0	123,8	13,9%	4
PAU 14	Can Terrers	130.740	11.767	650.560	134.147	927.214	1.117.895	190.680	21%	13,9	252,2	13,5%	5
PAU 15	Tanayo	2.137.354	192.362		487.680	2.817.397	4.064.004	1.246.607	44%	11,3	27,4	20,5%	5
PAU 16	Ronda carril	245.687	22.112	2.559.613	526.306	3.353.717	4.385.886	1.032.169	31%	113,7	220,7	16,6%	6

8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

En l'apartat anterior es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions previstes segons les bases i criteris establerts en la redacció del POUM amb l'Ajuntament de la Garriga.

En aquest sentit, les previsions del POUM permetrien, segons aquesta anàlisi, suportar les càrregues urbanístiques assignades als diferents sectors i polígons.

Com s'ha esmentat en l'apartat anterior, d'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable. En aquest sentit, no es revaluen les càrregues urbanístiques d'aquests sectors ni les seves avaluacions econòmica financeres

Cal assenyalar que l'avaluació realitzada només es una de les possibles combinacions de preus de venda, costos de construcció i d'urbanització, despeses associades i resultats a assolir. En aquest sentit un augment o disminució dels preus de venda estimats pot ser compensat per una major o menor qualitat de la construcció o per una optimització de les ràtios de despeses aplicades. Per altra banda, tant els resultats a assolir com les eventuais rendibilitats associades son inherents a la aversió al risc de cada promotor/inversor

ANNEXOS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES

PAU 01 SATI

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	61.907 m²s						
Sostre total	53.379 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial						
	sostre privatitzable industrial	48.041 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL		1.483,98	0,00		2.550,00	0,00
	HPP		1.168,63	0,00		1.985,61	0,00
Sòl Industrial		49.572 m²s		0,00		140,00	6.940.047,24
Sistemes	X	5.979 m²s			150,00	896.850,00	
	Xc				187,50	0,00	
	Xa				162,50	0,00	
	Xs						
	V1				120,00	0,00	
	V2				30,00		
	E						
TOTALS			0,00		896.850,00		6.940.047,24

Costos	Costos de construcció	0,00
	Costos d'urbanització	896.850,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	80.716,50
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	832.805,67
	TOTAL	1.810.372,17

Vendes	Preu de venda	6.940.047,24
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	5.129.675,07
	% respecte de l'inversió	283,35%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	5.783.372,70	-1.143.752,81	4.639.619,90
€/m2s			74,95

PAU 02 Ctra. De Vic

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	11.051 m²s							
Sostre total	4.619 m²st							
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	4.157 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	4.157 m²st	1.632,37	6.785.204,33			2.170,00	9.019.930,50
	HPP		1.168,63	0,00			1.985,61	0,00
Comercial				0,00				0,00
Sistemes	X	1.437 m²s			150,00	215.599,50		
	Xc				187,50	0,00		
	Xa							
	Xs							
	V1				120,00	0,00		
	V2				30,00			
	H	340 m²s			120,00	40.820,40		
TOTALS				6.785.204,33		256.419,90		9.019.930,50

Costos	Costos de construcció	6.785.204,33
	Costos d'urbanització	256.419,90
	Despeses derivades urbanització (9%)	23.077,79
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.082.391,66
	TOTAL	8.147.093,69

Vendes	Preu de venda	9.019.930,50
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	872.836,81
	% respecte de l'inversió	10,71%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	731.404,42	-310.242,44	421.161,98
€/m2s			38,11

PAU 03 Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		11.691 m²s						
Sostre total		13.754 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	8.726 m²st						
	sostre privatitzable comercial	3.653 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	6.108 m²st	1.483,98	9.064.452,55			2.550,00	15.575.965,34
	HPP	2.618 m²st	1.168,63	3.059.252,74			1.985,61	5.197.956,18
Comercial		3.653 m²st	741,99	2.710.448,96			1.338,20	4.888.385,72
Sistemes	X	2.956 m²s			150,00	443.400,00		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1				120,00			
	V2	1.342 m²s			30,00	40.274,40		
	E							
TOTALS				14.834.154,25		483.674,40		25.662.307,23

Valor residual del sòl		4.696.820,19	-591.418,68	4.105.401,52
€/m2s				351,15

Costos	Costos de construcció	14.834.154,25
	Costos d'urbanització	483.674,40
	Despeses derivades urbanització (9%)	43.530,70
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.079.476,87
	TOTAL	18.440.836,21

Vendes	Preu de venda	25.662.307,23
--------	---------------	---------------

Benefici	Vendes - Costos	7.221.471,02
	% respecte de l'inversió	39,16%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

PAU 04 Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		8.731 m²s						
Sostre total		12.039 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	7.726 m²st						
	sostre privatitzable comercial	3.109 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	5.409 m²st	1.483,98	8.026.110,01			2.550,00	13.791.722,18
	HPP	2.318 m²st	1.168,63	2.708.812,13			1.985,61	4.602.524,85
	HPC							
Comercial		3.109 m²st	741,99	2.306.576,81			1.338,20	4.159.988,74
Sistemes	X	2.193 m²s			150,00	328.950,00		
	Xc	152 m²s			187,50	28.500,00		
	Xa				130,00			
	Xs							
	V1				120,00			
	V2	1.616 m²s			30,00	48.494,10		
	E							
TOTALS				13.041.498,95		405.944,10		22.554.235,76

Costos	Costos de construcció	13.041.498,95
	Costos d'urbanització	405.944,10
	Despeses derivades urbanització (9%)	36.534,97
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.706.508,29
	TOTAL	16.190.486,31

Vendes	Preu de venda	22.554.235,76
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	6.363.749,46
	% respecte de l'inversió	39,31%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	4.111.825,83	-496.240,28	3.615.585,56
€/m2s			414,11

PAU 05 Psg.Congost- C. Moranta

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	10.111 m²s							
Sostre total	11.637 m²st							
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	10.473 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	7.331 m²st	1.483,98	10.879.485,86			2.550,00	18.694.840,50
	HPP	3.142 m²st	1.168,63	3.671.826,48			1.985,61	6.238.776,19
Comercial				0,00				0,00
Sistemes	X	1.915 m²s			150,00	287.250,00		
	Xc	602 m²s			187,50	112.875,00		
	Xa							
	Xs							
	V1	1.030 m²s			120,00	123.600,00		
	V2	346 m²s			30,00	10.380,00		
	H	157 m²s			120,00	18.840,00		
TOTALS				14.551.312,34		552.945,00		24.933.616,69

Costos	Costos de construcció	14.551.312,34
	Costos d'urbanització	552.945,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	49.765,05
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.992.034,00
	TOTAL	18.146.056,39

Vendes	Preu de venda	24.933.616,69
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	6.787.560,30
	% respecte de l'inversió	37,41%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	4.001.125,32	-669.008,16	3.332.117,17
€/m2s			329,55

PAU 06 Can Noguera

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		10.442 m²s						
Sostre total		9.998 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	8.998 m²st						
	sostre privatitzable comercial	2.999 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	6.338 m²st	1.483,98	9.405.508,45			2.550,00	16.162.021,13
	HPP	2.660 m²st	1.168,63	3.108.999,25			1.985,61	5.282.480,15
Comercial		2.999 m²st	741,99	2.225.574,00			1.338,20	4.013.897,45
Sistemes	X	4.199 m²s			150,00	629.850,00		
	Xc				187,50			
	Pont					240.000,00		
	Xs							
	V1	1.470 m²s			120,00	176.347,20		
	V2	633 m²s			30,00	18.985,80		
	E							
TOTALS				14.740.081,70		1.065.183,00		25.458.398,72

Costos	Costos de construcció	14.740.081,70
	Costos d'urbanització	1.065.183,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	95.866,47
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.055.007,85
	TOTAL	18.956.139,01

Vendes	Preu de venda	25.458.398,72
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	6.502.259,70
	% respecte de l'inversió	34,30%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	4.551.200,43	-1.300.375,41	3.250.825,03
€/m2s			311,31

PAU 07 C.Farrans

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		7.726 m²s						
Sostre total		11.666 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	10.499 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	7.430 m²st	1.483,98	11.025.197,43			2.550,00	18.945.225,00
	HPP	3.070 m²st	1.168,63	3.587.579,88			1.985,61	6.095.633,35
Comercial			741,99	0,00			1.338,20	0,00
Sistemes	X	2.318 m²s			150,00	347.700,00		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1	1.004 m²s			120,00	120.480,00		
	V2				30,00			
	E							
TOTALS				14.612.777,31		468.180,00		25.040.858,35

Costos	Costos de construcció	14.612.777,31
	Costos d'urbanització	468.180,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	42.136,20
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.004.903,00
	TOTAL	18.127.996,51

Vendes	Preu de venda	25.040.858,35
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	6.912.861,83
	% respecte de l'inversió	38,13%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	3.999.220,72	-566.450,98	3.432.769,73
€/m2s			444,31

PAU 08 C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		1.963 m²s						
Sostre total		1.269 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	1.269 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	1.103 m²st	1.483,98	1.637.460,33			2.550,00	2.813.741,40
	HPP	166 m²st	1.168,63	193.539,29			1.985,61	328.841,34
Comercial			741,99	0,00			1.338,20	0,00
Sistemes	X	940 m²s			150,00	141.036,00		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1				120,00			
	V2				30,00			
	H	148 m²s			120,00	17.740,80		
TOTALS				1.830.999,63		158.776,80		3.142.582,74

Costos	Costos de construcció	1.830.999,63
	Costos d'urbanització	158.776,80
	Despeses derivades urbanització (9%)	14.289,91
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	377.109,93
	TOTAL	2.381.176,27

Vendes	Preu de venda	3.142.582,74
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	761.406,47
	% respecte de l'inversió	31,98%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	452.850,11	-192.104,05	260.746,06
€/m2s			132,81

PAU 10 Ebenisteria

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	8.960 m²s						
Sostre total	7.209 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial						
	sostre privatitzable terciari	6.488 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL		1.483,98	0,00		2.550,00	0,00
	HPP		1.168,63	0,00		1.985,61	0,00
	HPC						
Terciari	4.634 m²s	741,99	3.438.445,89			1.338,20	6.201.352,62
Sistemes	X	2.193 m²s			150,00	329.020,50	
	Xc				187,50		
	Xa						
	Xs						
	V1				120,00		
	V2	1.617 m²s			30,00	48.512,40	
	E						
TOTALS			3.438.445,89		377.532,90		6.201.352,62

Costos	Costos de construcció	3.438.445,89
	Costos d'urbanització	377.532,90
	Despeses derivades urbanització (9%)	33.977,96
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	744.162,31
	TOTAL	4.594.119,06
Vendes	Preu de venda	6.201.352,62
Benefici	Vendes - Costos	1.607.233,56
	% respecte de l'inversió	34,98%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	1.729.347,96	-473.237,49	1.256.110,47
€/m2s			140,19

PAU 11 Ovidi Montllor

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		3.499 m²s						
Sostre total		5.047 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	3.499 m²st						
	sostre privatitzable comercial	1.548 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	2.450 m²st	1.483,98	3.635.117,19			2.550,00	6.246.429,00
	HPP	1.050 m²st	1.168,63	1.226.852,05			1.985,61	2.084.536,24
Comercial		1.548 m²st	741,99	1.148.552,67			1.338,20	2.071.453,31
Sistemes	X	1.015 m²s			150,00	152.250,00		
	Xc				187,50			
	X-H (50%)	622 m²s			1.000,00	311.000,00		
	Xs							
	V1				120,00			
	V2				30,00			
Carrega ext.		290 m²s			30,00	8.700,00		
TOTALS				6.010.521,90		471.950,00		10.402.418,55

Costos	Costos de construcció	6.010.521,90
	Costos d'urbanització	471.950,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	42.475,50
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.248.290,23
	TOTAL	7.773.237,63

Vendes	Preu de venda	10.402.418,55
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	2.629.180,92
	% respecte de l'inversió	33,82%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

El 50% del cost del pont es a càrrec de l'Ajuntament per a reforçar la viabilitat econòmica del polígon

Valor residual del sòl	1.914.537,72	-577.339,74	1.337.197,98
€/m2s			382,13

PAU 12 Ctra.Ametlla

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		18.429 m²s						
Sostre total		12.047 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	7.228 m²st						
	sostre privatitzable comercial	3.614 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	5.222 m²st	1.483,98	7.749.424,96			2.550,00	13.316.278,50
	HPO	2.006 m²st	1.168,63	2.344.074,84			1.985,61	3.982.802,12
	HPC							
Comercial		3.614 m²st	741,99	2.681.840,88			1.338,20	4.836.790,08
Sistemes	X	3.748 m²s			150,00	562.162,50		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1				120,00			
	V2	8.705 m²s			30,00	261.138,60		
	H							
TOTALS				12.775.340,68		823.301,10		22.135.870,70

Costos	Costos de construcció	12.775.340,68
	Costos d'urbanització	823.301,10
	Despeses derivades urbanització (9%)	74.097,10
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.656.304,48
	TOTAL	16.329.043,36

Vendes	Preu de venda	22.135.870,70
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	5.806.827,34
	% respecte de l'inversió	35,56%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	4.085.946,99	-1.008.047,40	3.077.899,59
€/m2s			167,01

PAU 14 Mil·lenari

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		5.203 m²s						
Sostre total		3.132 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	2.114 m²st						
	sostre privatitzable comercial	705 m²st						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	1.480 m²st	1.483,98	2.195.838,69			2.550,00	3.773.234,75
	HPP	634 m²st	1.168,63	741.095,56			1.985,61	1.259.190,58
Comercial		705 m²st	741,99	522.818,74			1.338,20	942.921,15
Sistemes	X	1.746 m²s			150,00	261.951,00		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1	1.354 m²s			120,00	162.504,00		
	V2				30,00			
	E							
TOTALS				3.459.752,98		424.455,00		5.975.346,47

Costos	Costos de construcció	3.459.752,98
	Costos d'urbanització	424.455,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	38.200,95
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	717.041,58
	TOTAL	4.639.450,51

Vendes	Preu de venda	5.975.346,47
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	1.335.895,96
	% respecte de l'inversió	28,79%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	1.070.507,80	-518.174,66	552.333,14
€/m2s			106,16

PAU 15 Ctra. Nova

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	791 m²s							
Sostre total	205 m²st							
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	205 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	205 m²st	1.483,98	303.989,45			2.550,00	522.362,40
	HPP		1.168,63	0,00			1.985,61	0,00
Comercial			741,99	0,00			1.530,00	0,00
Sistemes	X	84 m²s			150,00	12.555,00		
	Xc	309 m²s			187,50	57.978,75		
	Xa							
	Xs							
	V1	142 m²s			120,00	17.041,20		
	V2				30,00			
	E							
TOTALS				303.989,45		87.574,95		522.362,40

Costos	Costos de construcció	303.989,45
	Costos d'urbanització	87.574,95
	Despeses derivades urbanització (9%)	7.881,75
	Despeses de gestió promoció i comercialització (50%*12%)	31.341,74
	TOTAL	430.787,89

Vendes	Preu de venda	522.362,40
--------	---------------	-------------------

Benefici	Vendes - Costos	91.574,51
	% respecte de l'inversió	21,26%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	131.312,55	-105.956,93	25.355,61
€/m2s			32,04

PAU 16 Can Terrers

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	8.862 m²s							
Sostre total	487 m²st							
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	438 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	438 m²st	1.483,98	650.560,11			2.550,00	1.117.894,50
	HPP		1.168,63	0,00			1.985,61	0,00
Comercial			741,99	0,00			1.338,20	0,00
Sistemes	X				150,00	0,00		
	Xc				187,50			
	Xa							
	Xs							
	V1							
	V2	4.358 m²s			30,00	130.740,00		
	E							
TOTALS				650.560,11		130.740,00		1.117.894,50

Costos	Costos de construcció	650.560,11
	Costos d'urbanització	130.740,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	11.766,60
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	134.147,34
	TOTAL	927.214,05

Vendes	Preu de venda	1.117.894,50
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	190.680,45
	% respecte de l'inversió	20,56%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	281.018,64	-158.182,33	122.836,32
€/m2s			13,86

PAU 17 Tamayo

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	58.584 m²s						
Sostre total	24.089 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial						
	sostre privatitzable industrial	21.680 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL		1.483,98	0,00		2.550,00	0,00
	HPP		1.168,63	0,00		1.985,61	0,00
Sòl industrial		29.029 m²s				140,00	4.064.004,00
Sistemes	X	4.576 m²s			150,00	686.400,00	
	Xc				187,50		
	Xa						
	X-H	761 m²s			1.000,00	761.000,00	
	V1						
	V2	18.991 m²s			30,00	569.730,00	
	H	1.002 m²s			120,00	120.224,40	
TOTALS			0,00		2.137.354,40		4.064.004,00

Costos	Costos de construcció	0,00
	Costos d'urbanització	2.137.354,40
	Despeses derivades urbanització (9%)	192.361,90
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	487.680,48
	TOTAL	2.817.396,78

Vendes	Preu de venda	4.064.004,00
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	1.246.607,22
	% respecte de l'inversió	44,25%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl	3.386.670,00	-2.725.768,07	660.901,93
€/m2s			11,28

PAU 18 Ronda carril

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície		3.577 m²s						
Sostre total		1.842 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	1.842 m²st						
	sostre privatitzable comercial							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	1.290 m²st	1.483,98	1.913.729,12			2.550,00	3.288.469,80
	HPP	553 m²st	1.168,63	645.883,58			1.985,61	1.097.416,54
Comercial			741,99	0,00			1.338,20	0,00
Sistemes	X	1.638 m²s			150,00	245.686,50		
	Xc				187,50	0,00		
	Xa							
	Xs							
	V1				120,00			
	V2				30,00			
	E							
TOTALS				2.559.612,70		245.686,50		4.385.886,34

Costos	Costos de construcció	2.559.612,70
	Costos d'urbanització	245.686,50
	Despeses derivades urbanització (9%)	22.111,79
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	526.306,36
	TOTAL	3.353.717,35

Vendes	Preu de venda	4.385.886,34
--------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	1.032.168,99
	% respecte de l'inversió	30,78%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	703.808,08	-297.256,10	406.551,98
€/m2s			113,66

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de la Garriga, actualment en tramitació.

1.2 Arrel de l'aprovació, en el seu dia, de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo, la Generalitat de Catalunya va promulgar el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures en matèria urbanística, que en el seu article 12 afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, de documentació necessària per a la formalització dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

En efecte segons el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), la memòria descriptiva i justificativa del POUM haurà d'incorporar un Informe de Sostenibilitat Econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

S'entén com a sostenibilitat econòmica la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses del pressupost. En aquest sentit les actuacions urbanístiques, a part dels possibles ingressos de caràcter extraordinari (llicències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, etc.), i a la vegada també suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions associats a l'increment de població esperat.

Per tal d'assolir una major estabilitat davant les possibles situacions d'estancament del processos de desenvolupament i transformació urbana, l'estratègia de desenvolupament urbanística municipal ha de potenciar l'equilibri en els usos, mitjançant la ampliació o incorporació de nous sector econòmics, que permetin augmentar complementàriament els ingressos municipals per altres conceptes.

Addicionalment el planejament ha d'establir l'optimització del manteniment dels espais lliures i dels equipaments públics mitjançant la racionalitat en la seva ubicació i el seu disseny en criteris de sostenibilitat i estalvi en el manteniment.

2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL POUM

2.1 El POUM és l'instrument d'ordenació urbanística integral de territori i determina:

1. La classificació del sòl.
2. El model d'implantació urbana i l'estructura general de l'ordenació del territori:
 - a. defineix els elements determinants del desenvolupament urbà (sistemes generals de comunicacions, espais lliures públics, equipaments comunitaris, etc.) efectuant les reserves de sòl i la regulació de la seva obtenció,
 - b. estableix la programació temporal i els indicadors de desenvolupament als quals s'ha d'ajustar l'execució de les actuacions previstes i , en especial, el desenvolupament del sòl urbanitzable,
 - c. defineix les intervencions necessàries en el teixit urbà existent, per a la conservació, rehabilitació, reurbanització, regeneració o transformació,
 - d. estableix les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi, i
 - e. determina els valors arquitectònics, arqueològics. Paisatgistics i ambientals que han de ser objecte de protecció.
3. Les prescripcions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge.
4. Altres prescripcions de caràcter general.

2.2 En l'agenda i avaluació econòmico-financera del POUM s'estableixen:

1. Les previsions temporals d'execució de les diferents actuacions urbanístiques previstes, amb la seva valoració i previsions de finançament.
2. L'anàlisi del finançament d'aquestes actuacions.
3. La previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors en desenvolupament.

En aquest sentit En el POUM de la Garriga es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

- Actuacions d'urbanització, obertura de carrers i vies de comunicació i millora de camins.
- Actuacions de construcció i instal·lació d'elements i xarxes de serveis tècnics
- Actuacions d'urbanització, d'espais lliures públics i de recuperació de paratges naturals.

Per altra banda es concreten els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En l'avaluació econòmica financera aquestes actuacions s'han analitzat d'acord amb la següent classificació:

- Actuacions en sectors o polígons d'actuacions de sòl urbà
- Actuacions en sectors delimitats de sòl urbanitzable

Amb el següent calendari i previsions de finançament (milers d'euros):

SEXENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2031)	169,5	169,5	3.307,3	3.646,3
2n (2032-2037)	0,0	0,0	3.667,8	3.667,8
3r (2038-2043)	0,0	0,0	2.820,3	2.820,3
TOTAL	169,5	169,5	9.795,4	10.134,3

No s'inclouen les inversions associades al PAU 9 (amb pla especial de millora urbana aprovat definitivament el 16 de març de 2005), i les dels SUDs 01 i 02 (amb plans parcials aprovats definitivament al 14 de desembre de 2006 i 17 de desembre de 2003, respectivament, i amb projectes de reparcel·lació i urbanització també ja aprovats posteriorment) així com les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM. En aquest sentit, no es revaluen les carregues urbanístiques d'aquests sectors.

El POUM preveu un total de 1.345 habitatges nous (9 ja preexistents) distribuïts en 15 sectors i polígons, així com 4 sectors purament terciaris. En total el POUM delimita 17 PAUs i 2 SUDs (a banda del PMU1 i el PEU1), que suposen en total 150.694 m² de sostre residencial i 224.178 m² de sostre terciari, que inclou 19.501 m² de sostre per a usos comercials.

En el primer sexenni es preveu un total de 640 habitatges amb un màxim de 76.811 m² de sostre. En el segon sexenni es preveu un total de 338 habitatges amb un màxim de 34.463 m² de sostre. I en el tercer sexenni es preveu un total de 367 habitatges amb un màxim de 39.420 m² de sostre. El sostre terciari està concentrat principalment en el primer sexenni amb 199.776 m² dels 224.178 m² previstos (incloent el sòl per a usos comercials o aparcament).

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors i polígons previstos al POUM, existeix al municipi un potencial de sostre rellevant associat a habitatges en solars en sol urbà edificable directament, a la densificació latent del sòl urbà consolidat i als habitatges ja existents que no tenen la funció de principal (del quals una part són habitatges buits). Es a dir, que hi ha una possible oferta residencial addicional a la pròpia del POUM; el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors i polígons per un total de 9.795 milers d'euros, als que cal afegir el 50% del cost del pont previst al PAU 11 i que es a càrrec de l'Ajuntament per 339 milers d'euros, amb l'objectiu de reforçar la viabilitat de l'esmentat polígon.. D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM. En aquest sentit, no s'inclouen les càrregues urbanístiques d'aquests sectors ni les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

En l'apartat d'avaluació econòmico-financera es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions. En aquest sentit, les previsions del POUM permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades, amb les observacions ja comentades per al PAU 9 i els dos SUDs. En tot cas el desenvolupament dels sectors i polígons està subjecte al compliment de les projeccions demogràfiques del POUM i per tant a la demanda d'habitatge al municipi, així com a la capacitat del municipi per atraure a empreses que puguin demandar el sostre per a usos productius que preveu el POUM.

- Actuacions aïllades:

Com s'ha comentat anteriorment no es contempla cap actuació urbanística aïllada.

2.3 Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del POUM en el seu apartat 4, son les publicades per Idescat i elaborades pel mètode de components fins al 2041 i a partir d'aquest any fins al 2048 pel mètode d'extrapolació de taxes. Estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2048 respecte els 17.305 del 2024, de més 295, més 3.885 i més 6.840 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de mes 768, més 2.198 i més 3.388 respectivament, respecte les 6.242 llars del 2021. Per altra banda aquesta variació de llars s'extrapola a unes necessitats totals d'habitatge de més 738, més 2.345 i més 3.682, respecte els 7.138 habitatges totals del 2021.

Atenent, a aquest gran interval de variació de població i llars, a efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari instrumental en el que a la finalització dels tres sexennis s'han consumit els 1.345 habitatges previstos. Això suposa un creixement estimat del 19%, és a dir aproximadament un 1% anual en els pròxims 18 anys, respecte les llars actuals.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents, no es pot contrastar amb la seva tendència demogràfica, atesa l'alta volatilitat de les projeccions disposades. Per tant, l'efectiu desenvolupament dels sectors i polígons resta subjecte a la materialització de la demanda de llars necessària per aquest objectiu i també afecta directament al sòl destinat a usos productius i a la seva demanda.

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

2.4 Sòl destinat a usos productius

Pel que fa a l'activitat productiva, tot i que el major nombre d'empreses és del sector serveis (77%), destaca també la presència d'empreses industrials (13%) i de la construcció (10%), segons el programa Hermes de la Diputació de Barcelona (dades 2019).

En total el municipi compta amb 155 llicències ambientals, de les quals 59 són d'ús industrial

A finals del 2022 el mercat de treball del municipi ocupava a 4.030 treballadors assalariats i a 1.395 treballadors autònoms (un 71% treballava al sector serveis, un 21% a la indústria i un 8% a la construcció), per una població activa resident al municipi de 8.849 persones (segons Idescat)

El municipi tenia una taxa d'atur registrat del 6,51% al maig del 2025, 568 persones en situació d'atur (5,91% al 2022), segons la informació estadística de l'observatori del treball i model productiu de la Generalitat de Catalunya.

La Garriga compta amb un teixit urbà força divers, amb un nucli urbà on es concentra la majoria de la població i les zones de serveis i principals equipaments, polígons industrials a nord i sud, els barris rurals del Querol i Gallicant i les urbanitzacions a l'est de la via del tren. El nou pla proposa una diversificació dels usos, permetent activitats comercials i terciàries a les plantes baixes evitant barris dormitori,

Els objectius del POUM per activitats econòmiques són els de preveure nous sòls per aquestes activitats:

- a) SUD 2 – Polígon industrial Congost: tot i que el municipi compta amb un potencial important de sòl industrial al polígon de Can Terrers, es considera adequat preveure la possibilitat de nou sòl destinat a activitats econòmiques per tal d'oferir nous llocs de treball als habitants del municipi, evitant que s'hagin de desplaçar als polígons de Barcelona i àrea metropolitana (previsió de 120.000 m² de sostre).
- b) PAU 1 – SATI: incorpora nous usos una vegada ha tanca l'empresa SATI, amb un total de 53.379 m² de sostre.
- c) PAU 10 – Ebenisteria: reconeix la convivència indústria-habitatge característica del barri de Les Roques (7.209 m² de sostre pel sector terciari).
- d) PAU 17 – Tamayo, es tracta d'un àmbit delimitat amb l'objectiu de transformar l'activitat de desballestament de cotxes actual en una indústria de reciclatge on l'activitat es realitzi sota cobert, respectant els límits de la finca i evitar la seva dispersió preservant el sòl rural de l'entorn (24.089 m² de sostre).

En total el POUM preveu 224.178 m² de sostre terciari, que inclou 19.501 m² de sostre per a usos comercials o d'aparcament.

Les previsions del POUM respecte al sostre terciari e industrial podrien generar segons les previsions d'úsos de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada uns 3.109 nous llocs de treball (ràtio mitjana d'entre 60 i 120 m2 per lloc de treball industrial, entre 35 i 50 m2 per lloc de treball terciari i entre 13 i 20m2 en oficines.

Per la banda de la demanda, considerant els 1.345 habitatges del POUM, i aplicant una ràtio d'entre 1,4 i 2 de població activa per habitatge principal, es podria inferir un creixement latent de la població activa d'entre 1.883 i 2.690 persones, valor central d'uns 2.286 nous demandants de lloc de treball (amb la hipòtesis molt prudent que tots els habitatges del POUM són principals i que tota la nova població tingués el seu lloc de treball a la Garriga). En aquest sentit, considerant que no tota la nova població tindrà el lloc de treball en el municipi, la ràtio de cobertura es molt elevada tot i que no s'acabi desenvolupant part del sòl terciari previst, sent raonable considerant la prudència de les estimacions i la situació de partida del mercat de treball del municipi (ja explicat anteriorment).

En conclusió, el municipi pot comptar amb un nou sòl destinat a usos productius, que el POUM reordena i adequa a les necessitats del Municipi, un nou sòl que permetria absorbir el creixement de població activa associada al desenvolupament dels diferents polígons i sectors, mantenint una taxa raonable de residents que treballen al municipi. En tot cas, per al desenvolupament efectiu del POUM caldrà mantenir i augmentar la capacitat d'atracció del municipi per a les empreses, per tal que puguin arribar a ocupar el nou sostre i així fer créixer l'activitat econòmica del municipi.

Recapitulant, donades les característiques pròpies del Municipi, es justificaria l'adequació i suficiència de sòl destinat a usos productius, sense que sigui en cap cas un impediment per al desenvolupament urbanístic sostenible del territori i una vegada considerades les dimensions econòmica, urbanística i productiva i de diversitat econòmica associades.

3. DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT

3.1 Tal i com s'ha esmentat en l'apartat I anterior l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius així com la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El treball s'ha realitzat en les següents fases:

- a) Avaluació del sòl destinat a usos productius: ateses les particulars característiques del municipi la justificació i adequació del sòl destinat usos productius del POUM queda recollida a l'apartat 2.4 anterior.
- b) Anàlisi dels recursos financers del municipi:

- Recursos propis: evolució del pressupost municipal en els últims 5 anys i avaluació de la situació actual.
- Recursos provinents del desenvolupament urbanístic
 - ✓ Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del POUM.
 - ✓ Recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari.
- Recursos provinents d'altres administracions: imports previstos i hipòtesis.

c) Simulació tendencial del recursos financers del municipi

- Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables
- Escenaris pressupostaris

Els escenaris pressupostaris estimen els majors ingressos recurrents del municipi que suposen els nous desenvolupaments residencials i d'activitats econòmiques, així com les majors despeses que suposa per a l'Ajuntament la implantació i prestació dels serveis necessaris i el manteniment de les noves infraestructures.

- ✓ Impostos directes
- ✓ Impostos indirectes
- ✓ Taxes i altres ingressos
- ✓ Transferències corrents i altres ingressos
- ✓ Despeses de personal
- ✓ Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents
- ✓ Inversió recurrent
- ✓ Altres supòsits
- ✓ Conclusions

4. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

4.1 Recursos propis

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de la Garriga, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació continguda en els seus estats de liquidació i financers dels últims exercicis (euros):

	Pressupostat		Executats								
	2025	Variació	2024	Variació	2023	Variació	2022	Variació	2021	Variació	2020
Ingressos corrents											
Impostos directes	9.927	20%	8.270	-2%	8.447	6%	7.959	-12%	9.042	6%	8.538
Impostos Indirectes	1.019	65%	618	-24%	812	49%	546	4%	523	-50%	1.044
Taxes i preus públics	4.523	14%	3.975	4%	3.835	12%	3.424	7%	3.199	22%	2.614
Transferències corrents	7.456	-10%	8.301	20%	6.933	19%	5.809	-1%	5.876	22%	4.802
Altres ingressos	247	-25%	329	238%	97	3%	95	88%	50	-47%	94
Total ingressos corrents	23.171	8%	21.492	7%	20.124	13%	17.833	-5%	18.690	9%	17.092
Despeses corrents											
Personal	10.642	12%	9.474	2%	9.273	2%	9.107	6%	8.609	0%	8.651
Bens corrents i serveis corrents	9.463	13%	8.343	0%	8.323	11%	7.526	7%	7.011	8%	6.495
Despeses financeres	246	13%	219	27%	172	398%	35	42%	24	168%	9
Transferències corrents	1.648	15%	1.433	16%	1.234	-5%	1.297	20%	1.083	-3%	1.113
Total despeses corrents	22.000	13%	19.469	2%	19.003	6%	17.965	7%	16.728	3%	16.268
Superavit o deficit d'explotació	1.171	-42%	2.023	81%	1.121	-946%	-132	-107%	1.962	138%	825
Ingressos capital											
Transferències capital i alienacions	765	-77%	3.305	506%	546	48%	369	0%	370	-51%	752
Alienacions d'inversions reals	0	-100%	0	0%	0	-100%	855	0%	0	0%	0
Passius financers	2.793	0%	960	0%	30	0%	1.010	0%	2.884	0%	1.764
Total ingressos de capital	3.558	-17%	4.265	641%	576	-74%	2.234	-31%	3.254	29%	2.516
Despeses capital											
Inversions reals	3.878	131%	1.677	13%	1.486	-11%	1.662	15%	1.445	36%	1.066
Transferències de capital	9	0%	9	15%	8	0%	0	0%	0	0%	0
Actius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Passius financers	843	2%	827	11%	744	29%	575	4%	554	46%	379
Total despeses de capital	4.729	88%	2.512	12%	2.238	0%	2.237	12%	1.999	38%	1.445
Superavit o deficit de capital	-1.171	-167%	1.753	-206%	-1.662	50530%	-3	-100%	1.255	17%	1.071
Superavit o deficit de l'exercici	0	-100%	3.777	-798%	-541	298%	-136	-104%	3.217	70%	1.896
Altres dades											
Resultat pressupostari ajustat	0	-100%	900	62%	557	-278%	-314	-119%	1.663	64%	1.012
Romanent de tresoreria per a d.g.	2.160	0%	2.160	23%	1.753	-1%	1.772	-48%	3.376	20%	2.801
Endeutament bancari	7.622	34%	5.672	0%	5.674	-15%	6.709	16%	5.792	67%	3.463
Ràtio deute	33%		26%		28%		38%		31%		20%

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de la Garriga a 31 de desembre de 2024 presentava

- Un superàvit d'explotació de 2.023 milers d'euros, superior al de l'any precedent d'1.121 milers d'euros.
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2020-2024 (a excepció del resultat pressupostari de l'exercici 2022)..
- Un deute financer del 26% dels ingressos corrents, molt per sota del màxim permès per la normativa. Si bé al 2025 es preveu un increment rellevant del deute fins situar-lo al 33%.

En relació a la situació a 31 de desembre de 2024 cal ressaltar el romanent de tresoreria per a despeses generals, per un import de 2.160 milers d'euros, a aplicar en primera instància a la reducció del deute, una vegada atesos el compromisos sense finançament afectat a aquesta data. En tot cas caldrà estar atent als eventuais canvis en les regles fiscals de les entitats locals i que en el seu cas puguin permetre la seva eventual aplicació a inversió.

En el període 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 1.470 milers d'euros anuals, de la qual un 73% s'ha cobert amb subvencions de capital d'altres administracions.

En aquest sentit, el POUM només preveu a càrrec de l'Ajuntament la seva participació en el cost del pont del PAU 11 per un import de 339 milers d'euros, dels quals un 50% es preveu que sigui cobert amb el finançament d'altres administracions (estimació molt per sota de la ràtio del 73% ja esmentada):

Adicionalment cal assenyalar que com s'ha comentat anteriorment la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2024 és del 26%, el que suposa una capacitat per a concertar endeutament a futur, si cal mitjançant un Pla econòmic financer.

Recapitulant, la capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament, podria permetre, si fos necessari, el finançament d'altres eventuais inversions derivades de l'execució del POUM, que addicionalment es podrien complementar amb els propis recursos provinents del desenvolupament urbanístic i fins i tot amb el recurs a l'endeutament via l'aprovació d'un Pla econòmic financer.

En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar aquestes eventuais inversions, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures de comunicació i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Finalment, esmentar que el pressupost aprovat per l'Ajuntament per a l'exercici 2025 preveia un augment significatiu dels ingressos i les despeses corrents, i un dotació per inversions de 3.878 milers d'euros.

4.2 Recursos provinents del desenvolupament urbanístic

Els recursos provinents del desenvolupament urbanístic els podem classificar com segueix:

- Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del POUM, que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament.

- Recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i industrial (en milers d'euros segons l'aproximació inicial resultant de l'avaluació econòmica de l'aprofitament segons les fitxes de cada actuació)

AGENDA: APROFITAMENT AJUNTAMENT					
Tipus	Nom actuació		1er Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
Sòl urbà	PAU 01	SATI	642.596,97		
	PAU 02	Ctra. De Vic			81.267,16
	PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda			521.868,91
	PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt			456.869,54
	PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta			444.569,48
	PAU 06	Can Noguera		505.688,94	
	PAU 07	C.Farrans		444.357,86	
	PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova			
	PAU 09	La Sínia			
	PAU 10	Ebenisteria		192.149,77	
	PAU 11	Ovidi Montllor			
	PAU 12	Ctra.Ametlla		453.994,11	
	PAU 14	Mil·lenari			118.945,31
	PAU 15	Ctra. Nova			
	PAU 16	Can Terrers			31.224,29
	PAU 17	Tamayo	376.296,67		
	PAU 18	Ronda carril			
Sòl urbanitzable	SUD 01	La Doma			
	SUD 02	Poligon Industrial Congost			

TOTAL	1.018.893,63	1.596.190,68	1.654.744,69
TOTAL TRES SEXENNIS			4.269.829,00

A aquests aprofitaments caldria afegir els provinents del dos SUDs.

Com es pot comprovar, en els tres sexennis aquests recursos són d'un import de 4.270 milers d'euros (sense incloure els dos SUDs). En aquest sentit, els eventuais aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme, i en especial a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

4.3 Recursos provinents d'altres administracions

El POUM només preveu a càrrec de l'Ajuntament, en els 3 sexennis del POUM, la seva participació en el cost del pont del PAU 11 per un import de 339 milers d'euros, dels quals un 50% es preveu que sigui cobert amb el finançament d'altres administracions (estimació molt per sota de la ràtio del 73% ja esmentada).

En aquest sentit cal endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes inversions.

5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables

Com s'ha comentat anteriorment, el POUM només preveu a càrrec de l'Ajuntament, en els 3 sexennis del POUM, la seva participació en el cost del pont del PAU 11 per un import de 339 milers d'euros, dels quals un 50% es preveu que sigui cobert amb el finançament d'altres administracions (estimació molt per sota de la ràtio del 73% ja esmentada).

SEXENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2031)	169,5	169,5	3.307,3	3.646,3
2n (2032-2037)	0,0	0,0	3.667,8	3.667,8
3r (2038-2043)	0,0	0,0	2.820,3	2.820,3
TOTAL	169,5	169,5	9.795,4	10.134,3

Per afrontar les inversions derivades de l'execució del POUM, l'Ajuntament de la Garriga podria comptar amb:

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 4.270 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari (al que s'haurien d'afegir els associats als dos SUDs). En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme, i en especial a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

Pel que respecta als recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del POUM, es considera que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament de l'escenari pressupostari

b) Recursos propis i recursos d'altres administracions

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 1.470 milers d'euros anuals, coberts aproximadament al 73% amb les subvencions de capital d'altres administracions.

Per altra banda el romanent de tresoreria per a despeses generals de l'Ajuntament a finals del 2024 es situa en un import de 2.160 milers d'euros, a aplicar en primera instància a la reducció del deute, una vegada atesos el compromisos sense finançament afectat a aquesta data. En tot cas caldrà estar atent als eventuais canvis en les regles fiscals de les entitats locals i que en el seu cas puguin permetre la seva eventual aplicació a inversió.

En aquest sentit, si fos el cas, caldria endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes eventuais inversions.

5.2 Escenaris pressupostaris

A continuació es presenta un possible escenari pressupostari per el període 2024-2044 construït en base a les següents hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades del desenvolupament del POUM, és a dir, l'estimació de l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que siguin acabades les edificacions que l'actuació comporta, així com les despeses de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per a atendre el creixement urbà previst al POUM així com el manteniment de les diferents infraestructures.

Impostos Directes:

Impost sobre Béns Immobles (IBI): Els ingressos per IBI del 2025 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,68% (per sobre de l'aplicat al 2024 del 0,599%). Aquest tipus de gravamen és inferior al tipus màxim aplicable. No s'han projectats creixements diferents als inflacionaris per al anys següents.

Per altra banda el desenvolupament urbanístic del POUM lligat a la demanda de noves llars suposa en l'escenari de projecció, un creixement anual del nombre d'habitatges d'un 1% anual fins al 2044 (escenari instrumental). Tot i així una part de l'IBI no va lligat a usos residencials sinó a usos productius. A efectes d'aquesta simulació s'ha estimant un creixement harmònic amb els de llars.

En conseqüència, si fos necessari, l'Ajuntament té una capacitat de generació d'ingressos per IBI en els propers exercicis.

Impost sobre els vehicles de tracció mecànica (IVTM): per els pròxims anys es preveu un increment indexat a la inflació esperada (1,5%) i al creixement esperat de noves llars (estimació d'un 1% anual)

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys (IIVT): respecte les xifres pressupostades per l'Ajuntament per a l'exercici 2025 es preveu una reducció al 2026 i posteriorment un increment equivalent a la inflació.

Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE): A efectes de projecció es preveu un creixement inflacionari.

Impostos indirectes:

Per que fa a l'impost sobre construccions es preveu un increment inflacionari partint de les previsions del pressupost 2025 i l'execució 2024, si bé cal considerar que les actuacions associades al desenvolupament urbanístic poden suposar ingressos addicionals, no projectats, per alguns dels anys de l'escenari (criteri prudent).

Taxes i altres ingressos:

En aquest cas la previsió per als pròxims anys va lligada a la inflació i a un 50% del creixement estimat de noves llars al municipi.

Transferències i altres ingressos:

Partint de les xifres de l'exercici 2025 es preveuen increments anuals equivalents a la inflació i a l'increment en el nombre de llars del municipi. Així com l'adaptació de la transferència provinent de l'Estat.

Despeses de personal:

Es preveu un creixement equivalent a la inflació a llarg termini (1,5%). La despesa del 2023 s'ha adaptat a l'execució prevista.

Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents:

En general es preveu un creixement equivalent a la inflació més l'increment previst en el nombre de llars. S'ha adaptat les partides de despeses d'energia.

Inversió recurrent:

S'ha considerat una inversió recurrent de l'Ajuntament any a any d'1.000 milers d'euros (en un 50% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació. No s'han considerat altres inversions. No es preveu la reducció del deute net fins que ho permet l'execució pressupostària.

Altres supòsits:

S'ha considerat una estimació d'incobrables del 3% dels ingressos tributaris.

La inflació s'ha estimat per a tot el període de projecció en un 1,5% anual de mitjana.

Els escenaris pressupostaris estimats inclouen en la seves projeccions els costos dels serveis obligatoris a prestar per l'Ajuntament derivats del desenvolupament urbanístic previst partint dels pressupostos actuals.

L'Ajuntament, que arriba al voltant dels 17.305 habitants presta els següents serveis d'acord amb el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya:

- Enllumenat públic
- Recollida i tractament de residus
- Neteja viària
- Abastament domiciliari d'aigua potable
- Clavegueram
- Accés a nuclis de població
- Pavimentació i conservació de vies públiques
- Cementiri
- Parc públic
- Biblioteca
- Mercat
- Control d'aliments i begudes

Adicionalment, malgrat no ser obligatoris l'Ajuntament també presta, entre d'altres, els següents serveis: llar d'infants, escola de música i d'adults, habitatge, serveis socials, instal·lacions esportives d'ús públic i serveis socials.

En aquest sentit el POUM concreta els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En annex es presenta aquest escenari pressupostari del que es deriven les següents conclusions.

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de la Garriga a finals de l'exercici 2024, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos al POUM) mantenen la situació d'estabilitat actual amb resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del POUM al seu càrrec ja sigui amb l'estalvi corrent o amb altres recursos afectes, així com la seva conservació i manteniment.
- En els escenaris pressupostaris s'han inserit específicament un pressupost anual d'inversions de 1.000 milers d'euros anuals per encabir inversions en la mesura que no es cobressin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb altres recursos afectes. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del POUM en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Adicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

En aquest sentit, si fos el cas, caldria endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir les corresponents transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes eventuais inversions.

- Aquest escenari no ha considerat eventuais increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de la Garriga.

6. CONCLUSIONS

6.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de la Garriga, actualment en tramitació.

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Aquests continguts s'han desenvolupat en els apartats precedents

6.2 En l'agenda i avaluació econòmico-financera del POUM es defineixen les actuacions urbanístiques previstes, amb el seu calendari i previsions de finançament (milers d'euros):

SEXENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2031)	169,5	169,5	3.307,3	3.646,3
2n (2032-2037)	0,0	0,0	3.667,8	3.667,8
3r (2038-2043)	0,0	0,0	2.820,3	2.820,3
TOTAL	169,5	169,5	9.795,4	10.134,3

No s'inclouen les inversions associades al PAU 9 (amb pla especial de millora urbana aprovat definitivament el 16 de març de 2005), i les dels SUDs 01 i 02 (amb plans parcials aprovats definitivament al 14 de desembre de 2006 i 17 de desembre de 2003, respectivament, i amb projectes de reparcel·lació i urbanització també ja aprovats posteriorment) així com les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors i polígons per un total de 9.795 milers d'euros, als que cal afegir el 50% del cost del pont previst al PAU 11 i que es a càrrec de l'Ajuntament per 339 milers d'euros, amb l'objectiu de reforçar la viabilitat de l'esmentat polígon..

D'acord amb l'Ajuntament de la Garriga, tant el PAU 9, com els dos SUDs, resten amb el planejament ja aprovat en el seu moment i considerant els paràmetres establerts per la legislació aplicable, i per tant no son alterats pròpiament pel nou POUM. En aquest sentit, no s'inclouen les carregues urbanístiques d'aquests sectors ni les del PMU 1 i PEU 1, àmbits delimitats en el primer cas per a mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant i en el segon per resoldre l'accés a l'equipament (centre escolar SEK) des de la C-17 sense afectar l'Avinguda dels Tremolencs.

En l'apartat d'avaluació econòmico-financera es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions. En aquest sentit, les previsions del POUM permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades, amb les observacions ja comentades per al PAU 9 i els dos SUDs. En tot cas el desenvolupament dels sectors i polígons està subjecte al compliment de les projeccions demogràfiques del POUM i per tant a la demanda d'habitatge al municipi, així com a la capacitat del municipi per atraure a empreses que puguin demandar el sostre per a usos productius que preveu el POUM.

- Actuacions aïllades:

Com s'ha comentat anteriorment no es contempla cap actuació urbanística aïllada.

El POUM preveu un total de 1.345 habitatges nous (9 ja preexistents) distribuïts en 15 sectors i polígons, així com 4 sectors purament terciaris. En total el POUM delimita 17 PAUs i 2 SUDs (a banda del PMU1 i el PEU1), que suposen en total 150.694 m² de sostre residencial i 224.178 m² de sostre terciari, que inclou 19.501 m² de sostre per a usos comercials.

En el primer sexenni es preveu un total de 640 habitatges amb un màxim de 76.811 m² de sostre. En el segon sexenni es preveu un total de 338 habitatges amb un màxim de 34.463 m² de sostre. I en el tercer sexenni es preveu un total de 367 habitatges amb un màxim de 39.420 m² de sostre. El sostre terciari està concentrat principalment en el primer sexenni amb 199.776 m² dels 224.178 m² previstos (incloent el sòl per a usos comercials o aparcament).

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors i polígons previstos al POUM, existeix al municipi un potencial de sostre rellevant associat a habitatges en solars en sol urbà edificable directament, a la densificació latent del sòl urbà consolidat i als habitatges ja existents que no tenen la funció de principal (del quals una part són habitatges buits). Es a dir, que hi ha una possible oferta residencial addicional a la pròpia del POUM; el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del POUM en el seu apartat 4, son les publicades per Idescat i elaborades pel mètode de components fins al 2041 i a partir d'aquest any fins al 2048 pel mètode d'extrapolació de taxes. Estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2048 respecte els 17.305 del 2024, de més 295, més 3.885 i més 6.840 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de més 768, més 2.198 i més 3.388 respectivament, respecte les 6.242 llars del 2021. Per altra banda aquesta variació de llars s'extrapola a unes necessitats totals d'habitatge de més 738, més 2.345 i més 3.682, respecte els 7.138 habitatges totals del 2021.

Atenent, a aquest gran interval de variació de població i llars, a efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari instrumental en el que a la finalització dels tres sexennis s'han consumit els 1.345 habitatges previstos. Això suposa un creixement del 19%, és a dir aproximadament un 1% anual en els pròxims 18 anys, respecte les 6.904 llars actuals.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents, no es pot contrastar amb la seva tendència demogràfica, atesa l'alta volatilitat de les projeccions disposades. Per tant, l'efectiu desenvolupament dels sectors i polígons resta subjecte a la materialització de la demanda de llars necessària per aquest objectiu i també afecta directament al sòl destinat a usos productius i a la seva demanda.

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

6.3 Sòl destinat a usos productius

Pel que fa a l'activitat productiva, tot i que el major nombre d'empreses és del sector serveis (77%), destaca també la presència d'empreses industrials (13%) i de la construcció (10%), segons el programa Hermes de la Diputació de Barcelona (dades 2019).

En total el municipi compta amb 155 llicències ambientals, de les quals 59 són d'ús industrial

A finals del 2022 el mercat de treball del municipi ocupava a 4.030 treballadors assalariats i a 1.395 treballadors autònoms (un 71% treballava al sector serveis, un 21% a la indústria i un 8% a la construcció), per una població activa resident al municipi de 8.849 persones (segons Idescat)

El municipi tenia una taxa d'atur registrat del 6,51% al maig del 2025, 568 persones en situació d'atur (5,91% al 2022), segons la informació estadística de l'observatori del treball i model productiu de la Generalitat de Catalunya.

La Garriga compta amb un teixit urbà força divers, amb un nucli urbà on es concentra la majoria de la població i les zones de serveis i principals equipaments, polígons industrials a nord i sud, els barris rurals del Querol i Gallicant i les urbanitzacions a l'est de la via del tren. El nou pla proposa una diversificació dels usos, permetent activitats comercials i terciàries a les plantes baixes evitant barris dormitori,

Els objectius del POUM per activitats econòmiques són els de preveure nous sòls per aquestes activitats:

- c) SUD 2 – Polígon industrial Congost: tot i que el municipi compta amb un potencial important de sòl industrial al polígon de Can Terrers, es considera adequat preveure la possibilitat de nou sòl destinat a activitats econòmiques per tal d'oferir nous llocs de treball als habitants del municipi, evitant que s'hagin de desplaçar als polígons de Barcelona i àrea metropolitana (previsió de 120.000 m² de sostre).

- d) PAU 1 – SATI: incorpora nous usos una vegada ha tanca l'empresa SATI, amb un total de 53.379 m2 de sostre.
- e) PAU 10 – Ebenisteria: reconeix la convivència indústria-habitatge característica del barri de Les Roques (7.209 m2 de sostre pel sector terciari).
- f) PAU 17 – Tamayo, es tracta d'un àmbit delimitat amb l'objectiu de transformar l'activitat de desballestament de cotxes actual en una indústria de reciclatge on l'activitat es realitzi sota cobert, respectant els límits de la finca i evitar la seva dispersió preservant el sòl rural de l'entorn (24.089 m2 de sostre).

En total el POUM preveu 224.178 m2 de sostre terciari, que inclou 19.501 m2 de sostre per a usos comercials o d'aparcament.

Les previsions del POUM respecte al sostre terciari e industrial podrien generar segons les previsions d'úsos de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada uns 3.109 nous llocs de treball (ràtio mitjana d'entre 60 i 120 m2 per lloc de treball industrial, entre 35 i 50 m2 per lloc de treball terciari i entre 13 i 20m2 en oficines).

Per la banda de la demanda, considerant els 1.345 habitatges del POUM, i aplicant una ràtio d'entre 1,4 i 2 de població activa per habitatge principal, es podria inferir un creixement latent de la població activa d'entre 1.883 i 2.690 persones, valor central d'uns 2.286 nous demandants de lloc de treball (amb la hipòtesis molt prudent que tots els habitatges del POUM són principals i que tota la nova població tingués el seu lloc de treball a la Garriga). En aquest sentit, considerant que no tota la nova població tindrà el lloc de treball en el municipi, la ràtio de cobertura es molt elevada tot i que no s'acabi desenvolupant part del sòl terciari previst, sent raonable considerant la prudència de les estimacions i la situació de partida del mercat de treball del municipi (ja explicat anteriorment).

En conclusió, el municipi pot comptar amb un nou sòl destinat a usos productius, que el POUM reordena i adequa a les necessitats del Municipi, un nou sòl que permetria absorbir el creixement de població activa associada al desenvolupament dels diferents polígons i sectors, mantenint una taxa raonable de residents que treballen al municipi. En tot cas, per al desenvolupament efectiu del POUM caldrà mantenir i augmentar la capacitat d'atracció del municipi per a les empreses, per tal que puguin arribar a ocupar el nou sostre i així fer créixer l'activitat econòmica del municipi.

Recapitulant, donades les característiques pròpies del Municipi, es justificaria l'adequació i suficiència de sòl destinat a usos productius, sense que sigui en cap cas un impediment per al desenvolupament urbanístic sostenible del territori i una vegada considerades les dimensions econòmica, urbanística i productiva i de diversitat econòmica associades.

6.4 Resum de necessitats financeres i recursos aplicables

Com s'ha comentat anteriorment, el POUM només preveu a càrrec de l'Ajuntament, en els 3 sexennis del POUM, la seva participació en el cost del pont del PAU 11 per un import de 339 milers d'euros, dels quals un 50% es preveu que sigui cobert amb el finançament d'altres administracions (estimació molt per sota de la ràtio del 73% ja esmentada).

Per afrontar altres eventuais inversions derivades de l'execució del POUM, l'Ajuntament de la Garriga podria comptar amb:

g) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 4.270 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari (al que s'haurien d'afegir els associats als dos SUDs). En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la Llei d'urbanisme, i en especial a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

Pel que respecta als recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del POUM, es considera que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament de l'escenari pressupostari

h) Recursos propis i recursos d'altres administracions

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 1.470 milers d'euros anuals, coberts aproximadament al 73% amb les subvencions de capital d'altres administracions.

Per altra banda el romanent de tresoreria per a despeses generals de l'Ajuntament a finals del 2024 es situa en un import de 2.160 milers d'euros, a aplicar en primera instància a la reducció del deute, una vegada atesos el compromisos sense finançament afectat a aquesta data. En tot cas caldrà estar atent als eventuais canvis en les regles fiscals de les entitats locals i que en el seu cas puguin permetre la seva eventual aplicació a inversió.

En aquest sentit, si fos el cas, caldria endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes eventuais inversions.

6.5 Escenari pressupostari

En funció de l'escenari pressupostari projectat es deriven les següents conclusions:

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de la Garriga a finals de l'exercici 2024, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos al POUM) mantenen la situació d'estabilitat actual amb resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del POUM al seu càrrec ja sigui amb l'estalvi corrent o amb altres recursos afectes, així com la seva conservació i manteniment.

- En els escenaris pressupostaris s'han inserit específicament un pressupost anual d'inversions de 1.000 milers d'euros anuals per encabir inversions en la mesura que no es cobrissin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb altres recursos afectes. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del POUM en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Adicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

En aquest sentit, si fos el cas, caldria endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir les corresponents transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes eventuais inversions.

- Aquest escenari no ha considerat eventuais increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de la Garriga.

ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 1/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	Realitzat 2024	Previsió 2025	Variació	2026	Variació
Ingressos corrents					
Impostos directes	8.269	9.926	20,0%	10.011	0,9%
Impostos Indirectes	618	1.019	64,9%	800	-21,5%
Taxes i preus públics	3.975	4.523	13,8%	4.571	1,1%
Transferències corrents	8.301	7.455	-10,2%	7.183	-3,7%
Altres ingressos	329	247	-24,9%	142	-42,6%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%	-346	0,0%
	21.492	23.170	7,8%	22.360	-3,5%
Despeses corrents					
Personal	9.474	10.110	6,7%	10.583	4,7%
Bens corrents i serveis corrents	8.343	9.463	13,4%	9.501	0,4%
Transferències corrents	1.433	1.648	15,0%	1.676	1,7%
	19.250	21.221	10,2%	21.761	2,5%
Superavit o deficit corrent abans interessos	2.242	1.949		599	
Interessos crèdits llarg termini	219	200		229	
Altres despeses financeres	0	46		46	
Superavit o deficit corrent despres interessos	2.023	1.703		325	
Operacions de capital					
Proces inversor	1.685	7.951		5.065	
Amortització passius financers	827	843		762	
	2.512	8.794		5.827	
Fonts de finançament de tercers					
Subvencions de capital	3.306	765		500	
Concertació de préstecs	960	2.793		762	
	4.266	3.558		1.262	
Resultat operacions de capital	1.754	-5.236		-4.565	
Resultat pressupostari previ	3.777	-3.532		-4.240	
Endeutament financer					
Préstecs a llarg termini	5.672	7.622		7.622	
Operacions de tresoreria	0	0		0	
	5.672	7.622		7.622	
ROMANENT DE TRESORERIA					
Deutors a curt termini	1.338	1.472		1.341	
Tresoreria	11.818	4.374		4.849	
Creditors a curt termini	-2.868	-3.155		-3.675	
Desviacions de finançament	-8.129	-4.065		0	
	2.159	2.691		2.516	
Ratio endeutament/ingressos corrents	26,4%	32,9%		34,1%	
Ratio estalvi net	5,6%	1,1%		-2,0%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	10,0%	11,6%		11,3%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	2,5	4,0		13,8	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 2/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2027	Variació	2028	Variació	2029	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	10.253	2,4%	10.500	2,4%	10.753	2,4%
Impostos Indirectes	812	1,5%	824	1,5%	837	1,5%
Taxes i preus públics	4.680	2,4%	4.792	2,4%	4.906	2,4%
Transferències corrents	7.344	2,2%	7.510	2,3%	7.679	2,3%
Altres ingressos	144	1,8%	147	1,8%	149	1,8%
Deteriorament incobrables	-354	2,3%	-363	2,3%	-371	2,3%
	22.878	2,3%	23.409	2,3%	23.953	2,3%
Despeses corrents						
Personal	11.018	4,1%	11.183	1,5%	11.351	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	9.707	2,2%	9.916	2,2%	10.131	2,2%
Transferències corrents	1.704	1,7%	1.733	1,7%	1.762	1,7%
	22.428	3,1%	22.832	1,8%	23.244	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	450		577		709	
Interessos crèdits llarg termini	229		229		229	
Altres despeses financeres	47		48		49	
Superavit o deficit corrent despres interessos	175		301		432	
Operacions de capital						
Proces inversor	1.015		1.030		1.046	
Amortització passius financers	762		762		762	
	1.777		1.792		1.808	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	508		515		523	
Concertació de préstecs	762		762		762	
	1.270		1.277		1.285	
Resultat operacions de capital	-508		-515		-523	
Resultat pressupostari previ	-333		-214		-91	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	7.622		7.622		7.622	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	7.622		7.622		7.622	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.382		1.407		1.432	
Tresoreria	4.013		3.831		3.773	
Creditors a curt termini	-3.212		-3.269		-3.328	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.183		1.969		1.878	
Ratio endeutament/ingressos corrents	33,3%		32,6%		31,8%	
Ratio estalvi net	-2,6%		-2,0%		-1,4%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	9,5%		8,4%		7,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	18,9		14,4		11,5	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 3/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2030	Variació	2031	Variació	2032	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	11.012	2,4%	11.278	2,4%	11.550	2,4%
Impostos Indirectes	849	1,5%	862	1,5%	875	1,5%
Taxes i preus públics	5.024	2,4%	5.144	2,4%	5.267	2,4%
Transferències corrents	7.852	2,3%	8.029	2,3%	8.210	2,3%
Altres ingressos	152	1,8%	155	1,8%	157	1,8%
Deteriorament incobrables	-380	2,3%	-389	2,3%	-398	2,3%
	24.509	2,3%	25.079	2,3%	25.662	2,3%
Despeses corrents						
Personal	11.521	1,5%	11.694	1,5%	11.869	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	10.350	2,2%	10.575	2,2%	10.804	2,2%
Transferències corrents	1.792	1,7%	1.822	1,7%	1.853	1,7%
	23.663	1,8%	24.090	1,8%	24.526	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	846		988		1.136	
Interessos crèdits llarg termini	229		229		229	
Altres despeses financeres	50		51		52	
Superavit o deficit corrent despres interessos	568		709		855	
Operacions de capital						
Proces inversor	1.061		1.077		1.093	
Amortització passius financers	762		762		762	
	1.824		1.839		1.856	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	531		539		547	
Concertació de préstecs	762		762		762	
	1.293		1.301		1.309	
Resultat operacions de capital	-531		-539		-547	
Resultat pressupostari previ	37		170		309	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	7.622		7.622		7.622	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	7.622		7.622		7.622	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.458		1.484		1.511	
Tresoreria	3.844		4.048		4.392	
Creditors a curt termini	-3.387		-3.448		-3.510	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	1.914		2.085		2.393	
Ratio endeutament/ingressos corrents	31,1%		30,4%		29,7%	
Ratio estalvi net	-0,8%		-0,2%		0,4%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	7,8%		8,3%		9,3%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	9,6		8,1		7,0	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 4/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2033	Variació	2034	Variació	2035	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	11.829	2,4%	12.115	2,4%	12.408	2,4%
Impostos Indirectes	888	1,5%	901	1,5%	915	1,5%
Taxes i preus públics	5.393	2,4%	5.522	2,4%	5.655	2,4%
Transferències corrents	8.396	2,3%	8.586	2,3%	8.780	2,3%
Altres ingressos	160	1,8%	163	1,8%	166	1,8%
Deteriorament incobrables	-407	2,3%	-417	2,4%	-427	2,4%
	26.259	2,3%	26.871	2,3%	27.497	2,3%
Despeses corrents						
Personal	12.047	1,5%	12.228	1,5%	12.411	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	11.039	2,2%	11.279	2,2%	11.525	2,2%
Transferències corrents	1.884	1,7%	1.916	1,7%	1.948	1,7%
	24.970	1,8%	25.423	1,8%	25.884	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	1.289		1.448		1.612	
Interessos crèdits llarg termini	229		229		229	
Altres despeses financeres	53		54		55	
Superavit o deficit corrent despres interessos	1.007		1.165		1.328	
Operacions de capital						
Proces inversor	1.110		1.126		1.143	
Amortització passius financers	762		762		762	
	1.872		1.889		1.906	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	555		563		572	
Concertació de préstecs	762		762		0	
	1.317		1.325		572	
Resultat operacions de capital	-555		-563		-1.334	
Resultat pressupostari previ	452		602		-5	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	7.622		7.622		6.860	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	7.622		7.622		6.860	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.538		1.566		1.594	
Tresoreria	4.880		5.518		5.550	
Creditors a curt termini	-3.573		-3.637		-3.703	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.845		3.447		3.442	
Ratio endeutament/ingressos corrents	29,0%		28,4%		24,9%	
Ratio estalvi net	0,9%		1,5%		2,1%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	10,8%		12,8%		12,5%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	6,2		5,5		4,4	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 5/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2036	Variació	2037	Variació	2038	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	12.708	2,4%	13.015	2,4%	13.330	2,4%
Impostos Indirectes	928	1,5%	942	1,5%	956	1,5%
Taxes i preus públics	5.790	2,4%	5.929	2,4%	6.071	2,4%
Transferències corrents	8.979	2,3%	9.183	2,3%	9.391	2,3%
Altres ingressos	169	1,8%	172	1,8%	175	1,8%
Deteriorament incobrables	-437	2,4%	-447	2,4%	-457	2,4%
	28.138	2,3%	28.794	2,3%	29.466	2,3%
Despeses corrents						
Personal	12.597	1,5%	12.786	1,5%	12.978	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	11.776	2,2%	12.033	2,2%	12.295	2,2%
Transferències corrents	1.982	1,7%	2.015	1,7%	2.049	1,7%
	26.355	1,8%	26.834	1,8%	27.323	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	1.783		1.960		2.143	
Interessos crèdits llarg termini	206		183		160	
Altres despeses financeres	56		57		58	
Superavit o deficit corrent despres interessos	1.521		1.720		1.925	
Operacions de capital						
Proces inversor	1.161		1.178		1.196	
Amortització passius financers	762		762		762	
	1.923		1.940		1.958	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	580		589		598	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	580		589		598	
Resultat operacions de capital	-1.342		-1.351		-1.360	
Resultat pressupostari previ	178		368		565	
Endeutament financer					0	
Préstecs a llarg termini	6.097		5.335		4.573	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	6.097		5.335		4.573	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.623		1.653		1.683	
Tresoreria	5.766		6.173		6.777	
Creditors a curt termini	-3.769		-3.838		-3.907	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	3.620		3.988		4.553	
Ratio endeutament/ingressos corrents	21,7%		18,5%		15,5%	
Ratio estalvi net	2,7%		3,3%		3,9%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	12,9%		13,9%		15,5%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	3,5		2,8		2,2	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 6/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2039	Variació	2040	Variació	2041	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	13.652	2,4%	13.983	2,4%	14.321	2,4%
Impostos Indirectes	971	1,5%	985	1,5%	1.000	1,5%
Taxes i preus públics	6.217	2,4%	6.366	2,4%	6.519	2,4%
Transferències corrents	9.605	2,3%	9.823	2,3%	10.046	2,3%
Altres ingressos	178	1,8%	181	1,8%	184	1,8%
Deteriorament incobrables	-468	2,4%	-479	2,4%	-491	2,4%
	30.154	2,3%	30.859	2,3%	31.580	2,3%
Despeses corrents						
Personal	13.173	1,5%	13.371	1,5%	13.571	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	12.564	2,2%	12.839	2,2%	13.120	2,2%
Transferències corrents	2.084	1,7%	2.120	1,7%	2.156	1,7%
	27.821	1,8%	28.329	1,8%	28.847	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	2.333		2.529		2.733	
Interessos crèdits llarg termini	137		114		91	
Altres despeses financeres	60		61		62	
Superavit o deficit corrent despres interessos	2.136		2.354		2.580	
Operacions de capital						
Proces inversor	1.214		1.232		1.250	
Amortització passius financers	762		762		762	
	1.976		1.994		2.012	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	607		616		625	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	607		616		625	
Resultat operacions de capital	-1.369		-1.378		-1.387	
Resultat pressupostari previ	767		976		1.192	
Endeutament financer	0		0		0	
Préstecs a llarg termini	3.811		3.049		2.286	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	3.811		3.049		2.286	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	1.713		1.744		1.776	
Tresoreria	7.584		8.602		9.836	
Creditors a curt termini	-3.978		-4.050		-4.123	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	5.320		6.296		7.489	
Ratio endeutament/ingressos corrents	12,6%		9,9%		7,2%	
Ratio estalvi net	4,6%		5,2%		5,8%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	17,6%		20,4%		23,7%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	1,7		1,2		0,9	

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ANNEX 7/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2042	Variació	2043	Variació	2044	Variació	2045	Variació
Ingressos corrents								
Impostos directes	14.668	2,4%	15.023	2,4%	15.387	2,4%	15.760	2,4%
Impostos Indirectes	1.015	1,5%	1.030	1,5%	1.046	1,5%	1.062	1,5%
Taxes i preus públics	6.676	2,4%	6.836	2,4%	7.000	2,4%	7.169	2,4%
Transferències corrents	10.275	2,3%	10.509	2,3%	10.749	2,3%	10.994	2,3%
Altres ingressos	188	1,8%	191	1,8%	194	1,8%	198	1,8%
Deteriorament incobrables	-502	2,4%	-514	2,4%	-526	2,4%	-539	2,4%
	32.319	2,3%	33.075	2,3%	33.850	2,3%	34.643	2,3%
Despeses corrents								
Personal	13.775	1,5%	13.981	1,5%	14.191	1,5%	14.404	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	13.408	2,2%	13.702	2,2%	14.003	2,2%	14.310	2,2%
Transferències corrents	2.193	1,7%	2.230	1,7%	2.268	1,7%	2.307	1,7%
	29.375	1,8%	29.913	1,8%	30.462	1,8%	31.021	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	2.944		3.162		3.388		3.622	
Interessos crèdits llarg termini	69		46		23		0	
Altres despeses financeres	63		64		66		67	
Superavit o deficit corrent despres interessos	2.812		3.052		3.300		3.555	
Operacions de capital								
Proces inversor	1.269		1.288		1.307		1.327	
Amortització passius financers	762		762		762		0	
	2.031		2.050		2.069		1.327	
Fonts de finançament de tercers								
Subvencions de capital	634		644		654		663	
Concertació de préstecs	0		0		0		0	
	634		644		654		663	
Resultat operacions de capital	-1.397		-1.406		-1.416		-663	
Resultat pressupostari previ	1.416		1.646		1.884		2.891	
Endeutament financer	0		0		0		0	
Préstecs a llarg termini	1.524		762		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0		0	
	1.524		762		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA								
Deutors a curt termini	1.808		1.841		1.875		1.909	
Tresoreria	11.294		12.983		14.911		17.848	
Creditors a curt termini	-4.198		-4.274		-4.352		-4.432	
Desviacions de finançament	0		0		0		0	
	8.904		10.550		12.434		15.326	
Ratio endeutament/ingressos corrents	4,7%		2,3%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	6,3%		6,9%		7,5%		10,3%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	27,6%		31,9%		36,7%		44,2%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,5		0,2		0,0		0,0	

