



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG

VILASSAR DE DALT

E – PLA D'ETAPES, ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Juny 2019

Josep Pinós i Alsedà – Enginyer de Camins, Canals i Ports
Miquel Ferrer i Piera - Econimista

Pla parcial urbanístic del sector Can Reig de Vilassar de Dalt

PLA D'ETAPES, ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, VIABILITAT ECONÒMICA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CONTINGUT

1	PLA D'ETAPES	2
2	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	3
2.1	Introducció.....	3
2.2	Criteris i metodologia	4
2.3	Costos d'urbanització	5
2.4	Valoració de l'aprofitament.....	7
2.5	Conclusions.....	9
3	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	11

1 PLA D'ETAPES

El pla d'etapes d'execució de les obres d'urbanització del sector es desenvoluparan en una etapa única d'uns quatre anys de duració, comptats a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial Urbanístic. Aquesta única etapa quedaria subdividida en dues fases:

- [I] La primera fase seran les obres del soterrament de les línies aèries existents i la construcció de la vialitat, així com l'execució de les obres d'urbanització per la dotació de serveis bàsics.
- [II] Les obres corresponents a la urbanització dels espais públics i les connexions del sector a la xarxa viària existent.

Aquestes fases serien modificables d'acord amb l'ajuntament en funció de les necessitats del moment i l'evolució de les obres. D'aquesta manera, es podran iniciar les obres d'edificació de les diferents illes durant l'execució de les obres d'urbanització general amb la garantia de que al finalitzar les obres d'edificació, les d'urbanització estaran totalment finalitzades i previ acord amb l'Ajuntament de les condicions i garanties necessàries a tal efecte.

Pel que fa la urbanització dels espais lliures públics s'actuarà en aquests amb la principal premissa de respectar i mantenir l'espai natural existent per tal de minimitzar l'impacte sobre aquest.

La planificació de temps per l'elaboració del projecte, tramitació, aprovació i execució d'aquest planejament derivat es preveu per un període de 4 anys.

- Inici tramitació -Aprovació del Pla Parcial Urbanístic: 1er any
- Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització: 1er any
- Inici de les obres d'urbanització: 2n any
- Finalització de les obres d'urbanització: 4rt any
- Inici de les obres d'edificació: 4rt any o durant les obres d'urbanització segons s'acordi amb l'Ajuntament

2 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

2.1 Introducció

L'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà ha de formar part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 22.5 del "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". El seu contingut ve establert per l'article 22 d'aquesta Llei estatal i per l'article 66.1 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "...l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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".

El present expedient proposa una ordenació que està d'acord amb la posició del sector en una zona de buit dins el teixit urbà en un àmbit de desenvolupament de densitat mitja, tot respectant i promovent una integració territorial efectiva i respectuosa amb el seu entorn.

Amb aquest plantejament, el pla parcial integra i ordena el sòl del sector amb els estàndards i magnituds de la taula següent, sempre d'acord amb les limitacions establertes pel planejament d'ordenació urbanística municipal vigent que desenvolupa.

CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	PLA PARCIAL	
		SUPERFÍCIE	%
		43.341	
Reserves mínimes de sòl públic	Subsistemes de comunicacions vials	9.010,06	20,8%
	Subsistema d'aparcaments	1.381,67	3,2%
	Subsistema de parcs i jardins	8.892,54	20,5%
	Subsistema de dotacions comunitàries	7.188,16	16,6%
	Subsistema de serveis tècnics	183,18	0,4%
TOTAL PÚBLIC		26.655,61	61,504%
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial (52)		0,0%
	Residencial (31)	6.968,28	16,1%
	Àmbit lliure d'edificació	6.565,89	15,1%
	Residencial (12)	3.151,02	7,3%
	Terciari	0,00	0,0%
TOTAL PRIVAT		16.685,18	38,498%

Pel que fa al sostre, de l'aplicació dels paràmetres de la fitxa del POUM, es desprenen els valors següents:

SOSTRE	23.837 m²	260 habitatges
---------------	-----------------------------	-----------------------

2.2 Criteris i metodologia

S'aplicaran les determinacions del 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, que en el seu article 37.1 determina:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Així doncs, és d'aplicació el mètode residual estàtic, que trobem definit en l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl:

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En què:

V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat 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.

Per a fixar els preus bàsics de cada tipus de construcció s'utilitzen els preus unitaris de la publicació "Emedos, agenda de la construcció" del 4rt trimestre de 2017, i els coeficients definits la publicació del "Valors Bàsics dels immobles urbans, 2018" de l'Agència Tributària de Catalunya.

2.3 Costos d'urbanització

Els costos d'urbanització es formen a partir de tres capítols genèrics:

- Cost de les obres d'urbanització, incloses les obres exteriors vinculades i les adduccions de serveis urbanístics i taxes o canons associats
- Despeses de gestió i administració, que inclouen els honoraris tècnics, notariais, de registre i impostos o taxes relacionades
- Les indemnitzacions de béns i drets afectats pel planejament

Pel que fa al primer apartat, s'ha realitzat una aproximació al cost de les obres d'urbanització:

CAPÍTOL	IMPORT
TREBALLS PREVIS	51.320,82
MOVIMENT DE TERRES	455.411,41
FERMS I PAVIMENTS	516.400,09
XARXA DE CLAVEGUERAM	437.711,67
ENLLUMENAT PÚBLIC	105.142,85
XARXA DE DISTRIBUCIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA	77.868,52
XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	48.054,18
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	10.434,65
XARXA DE DISTRIBUCIÓ DE GAS	15.830,99
ESTRUCTURES	84.701,34
PLANTACIONS	32.268,75
XARXA DE REG	41.383,05
SENYALITZACIÓ	14.142,32
MOBILIARI URBÀ	21.170,02
ESPAIS LLIURES	217.508,35
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	2.129.349,01
Despeses Generals (13%)	276.815,37
Benefici industrial (6%)	127.760,94
TOTAL EXECUCIÓ PER CONTRACTE (Sense IVA)	2.533.925,32
Enderrocs edificacions existents	85.000,00
TOTAL COST URBANITZACIÓ	2.618.925,32

A aquest cost cal afegir el cànon de sanejament, que per a les característiques i magnituds d'aquest pla parcial s'estima en 499.432,90 € i la previsió de dotació de potència del sector, que s'estima en 400.000,00 €, el que fa un total pels costos d'urbanització de **3.518.358,22 €**.

Pel que fa a les indemnitzacions, no es troben dins el sector elements indemnitzables més enllà dels relacionats amb les xarxes de serveis, quins costos de desplaçament o modificació s'inclouen a les despeses de l'apartat anterior.

Tot seguit, cal considerar les despeses de gestió en sentit ampli, que inclouen els aspectes següents:

Honoraris planejament i instrument de gestió	71.500,00 €
Direcció d'obra i CSS	148.000,00 €
Notaria i registre	250.000,00 €
Gestió administrativa	120.000,00 €
TOTAL	589.500,00 €

Així doncs, el quadre resum de les despeses d'urbanització és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost urbanització	3.518.358,22 €
Gestió, honoraris, ...	589.500,00 €
TOTAL DESPESES	4.107.858,22 €

2.4 Valoració de l'aprofitament

Per poder avaluar el valor de l'aprofitament del sector amb vista de poder-ne avaluar la viabilitat en comparar aquest valor amb els costos de la transformació, cal determinar els valors de cada tipologia de producte immobiliari previst pel pla parcial. Aquest aprofitament a valorar són els metres quadrats de sostre de cadascuna de les tipologies següents, descomptant el 10% de cessió:

RESUM SOSTRE	Sector	10% cessió	Aprofitament privat
Residencial lliure	13.587,1	1.358,71	12.228,38
Residencial HPO	5.661,3	566,13	5.095,16
Residencial concertat	3.396,8	339,68	3.057,10
Comercial	1.192,0	119,20	1.072,80
TOTAL	23.837,2	2.383,72	21.453,44

Per tant, cal ara establir la taula de valors de cada tipologia de sostre. Per això, s'ha extret una mostra de valors de mercat actual, a Vilassar de Dalt i altres poblacions del Maresme, per a habitatges unifamiliars en filera i habitatges en bloc com a representativa dels habitatges plurifamiliars.

El valor obtingut del tractament estadístic i d'actualització d'aquestes mostres de mercat és de **2.561 €/m²**. Els valors de la mostra i el tractament s'inclouen en l'apèndix.

L'altra tipologia s'obté d'una segona mostra específica de locals del municipi de Vilassar de Dalt i municipis veïns, amb un resultat de **1.017 €/m²**.

Pel que fa al valor de l'habitatge protegit, es pren el valor corresponent al municipi de Vilassar de Dalt per al règim general, que és de 1.940,48 €/m² útil, que corregit a metres quadrats construïts resulta ser de **1.552,38 €/m² construït**.

El mateix per a l'habitatge concertat, resulta de 3.001,68 €/m² útil, o **2.401,34 €/m² construït**.

Així doncs, en resum, els preus de venda d'aplicació seran els següents:

TIPOLOGIA	PREU UNITARI
Habitatge plurifamiliar lliure	2.561,00 €/m ²
Habitatge protegit règim general	1.552,38 €/m ²
Habitatge concertat	2.401,34 €/m ²
Comercial PB	1.017,00 €/m ²

Amb aquests ratis, el valor del sostre del sector és de 47.658.668,99 €, valor que es dedueix de l'escandall adjunt:

TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE	PREU UNITARI	VALOR
Habitatge plurifamiliar lliure	12.228,38	2.561,00	31.316.883,74
Habitatge protegit règim general	5.095,16	1.552,38	7.909.622,54
Habitatge concertat	3.057,10	2.401,34	7.341.125,11
Comercial PB	1.072,80	1.017,00	1.091.037,60
TOTALS	21.453,44		47.658.668,99

Ara pertoca aplicar la metodologia de l'apartat 2on per tal d'obtenir el valor del sòl, pel que cal determinar els costos de construcció de cada tipologia, el que es fa a partir dels valors bàsics publicats pel 2019, aplicant a cada tipologia un coeficient a partir del mòdul corresponent al residencial plurifamiliar, que és segons la publicació de 800 €/m².

TIPOLOGIA	COEF.	C _c (€/m ²)
Habitatge plurifamiliar lliure	1,4	1.120
Habitatge protegit règim general	1,0	800
Habitatge concertat	1,4	1.120
Comercial PB	0,6	480

A partir dels valors obtinguts es calcula el VRS per a cada tipologia i per a la totalitat del sostre, aplicant un coeficient de realització de 1,40:

Tipologia	Valor	K	C _c	VRS _i
Habitatge plurifamiliar lliure	31.316.883,74	1,4	1.120	8.673.415,95
Habitatge protegit règim general	7.909.622,54	1,4	800	1.573.603,39
Habitatge concertat	7.341.125,11	1,4	1.120	1.819.714,11
Comercial PB	1.091.037,60	1,4	480	264.368,57
	47.658.668,99		Σ VRS_i=	12.331.102,02

El valor del sòl urbanitzat sense edificar és doncs de 12.331.102,02 €. Ara cal calcular el mateix valor sense urbanitzar, pel que és necessari detreure d'aquest valor el cost de la urbanització, és a dir:

Valor del sòl urbanitzat sense edificar	12.331.102,02
Cost urbanització	-4.107.858,22
Valor del sòl sense urbanitzar	8.223.243,80

En dividir aquest darrer valor pels metres quadrats de sòl privat del sector, que és de 16.685,18 m², obtenim el valor unitari del sòl sense urbanitzar, que resulta ser de 492,85 €/m². Aquest valor és de 189,74 €/m² de sòl total del sector (43.339,93 m²), el que seria la repercussió sobre el sòl brut.

2.5 Conclusions

La materialització de la vialitat i les infraestructures previstes en aquest sector suposa la viabilitat de l'àmbit des del punt de vista de la iniciativa privada de la gestió urbanística. Des del punt de vista públic, la transformació ofereix millores en la xarxa viària a nivell de connexió i mobilitat que justifiquen la seva viabilitat.

Des del punt de vista econòmic i financer, el valor unitari del sòl sense urbanitzar obtingut garanteix la viabilitat del pla. Es conclou doncs amb la viabilitat econòmica del Pla Parcial urbanístic del sector Can Reig amb l'ordenació i paràmetres definits en el present document de planejament.

APÈNDIX - DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REFERÈNCIA

S'han realitzat dues mostres de mercat per als habitatges plurifamiliars i per als locals comercials.

Les mostres s'han extret de planes web especialitzades en l'anunci de productes immobiliaris, filtrant els que millor s'adapten a cada tipologia. S'han comptat els anuncis més recents, i se'ls ha aplicat un tractament estadístic que exclou els resultats fora del rang.

Posteriorment s'ha apreciat per eliminar l'efecte de l'antiguitat de les mostres obtingudes, doncs no hi ha oferta d'obra nova a Vilassar de Dalt.

A) Coeficient reductor per l'antiguitat

Antiguitat equivalent	coeficient
0 a 5 anys	1,00
6 a 14 anys	0,85
15 a 29 anys	0,70
30 a 49 anys	0,55
50 o més anys	0,40

El coeficient d'actualització es calcula com: $C = \frac{1}{coef.}$

HABITATGE PLURIFAMILIAR								
N	Preu	Superfície	€/m2	Tipologia	Any construcció	Antiguitat	Coef.	Preu unitari actualitzat
1	248.000,00	126	1.968	Casa adossada	1987	32	1,82	3.582
2	318.000,00	277	1.148	Casa adossada	-	-	1,43	1.642
3	399.000,00	200	1.995	Casa adossada	2007	12	1,18	2.354
4	495.000,00	266	1.861	Casa adossada	1989	30	1,82	3.387
5	275.000,00	160	1.719	Casa adossada	1995	24	1,43	2.458
6	490.000,00	315	1.556	Casa adossada	2005	14	1,18	1.836
7	325.000,00	174	1.868	Casa adossada	-	-	1,43	2.671
1.731								2.561

LOCALS COMERCIALS									
N	Superfície	Preu	€/m2	Any construcció	Antiguitat	Coef.	Preu unitari actualitzat		
1	75	100.000	1.333	1990	29	1,43	1.906		
2	98	71.844	733	2008	11	1,18	865		
3	45	33.108	736	2008	11	1,18	868		
73							68.317	934	1.213

Mostres del 7/6/2019

3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina a l'article 66 el contingut i documentació dels plans parcials urbanístics. En el punt 1, apartat d), determina que el pla parcial es compona de, entre altres, *l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.*

Atenent al contingut que la Llei d'urbanisme estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de tractar sobre la ponderació del 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.

El valor de les obres d'urbanització, o el que és el mateix, la inversió en urbanització s'estima en 2.618.925,32 € (IVA no inclòs). Aquest import serà assumit, segons el mateix plantejament econòmic del PPU, per la promoció privada, en conseqüència, la gestió i les obres d'urbanització per la transformació de l'àmbit del sector, **no ha de suposar cap cost a les finances públiques.**

Pel que fa al manteniment de la vialitat i els espais lliures, utilitzant els valors unitaris habituals en gestió del manteniment d'espai públic municipal, que són els següents:

- Vialitat: 2,35 €/m²
- Espais lliures: 0,50 €/m²
- Parcs o zones verdes: 4,50 €/m²

Aplicant aquests ratios, obtenim l'import anual del manteniment del viari de 64.437,00 €/any.

Tipus de sòl	Superfície	Ratio €/m ²	Import €/any
Vials	10.391,73	2,35	24.420,57
Zones verdes/parcs	8.892,54	4,50	40.016,43
			64.437,00

Aquest import es justifica, entre altres pels motius següents:

- Elements d'urbanització de qualitat elevada
- Paviments de nova construcció amb gruixos i qualitats adients al seu ús

- Optimització de la xarxa d'enllumenat públic en quant a nivells d'il·luminació i de consum
- Optimització dels elements de captació d'aigua d'escorrentiu de la xarxa de drenatge
- Qualitat dels elements de senyalització

En contrapartida a aquest increment de despeses de manteniment per l'augment de la superfície de vialitat pública, s'ha de considerar l'augment d'ingressos a les finances públiques que representaran la materialització de l'aprofitament del sector, amb els 23.957 m² de sostre, amb un total de 260 habitatges (156 en règim lliure, 65 protegits en règim general i 39 de concertats), i el consegüent augment de l'activitat.

Aquests ingressos es concreten en:

- l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (4% sobre el pressupost de les obres).
- l'impost sobre els béns immobles.
- L'impost sobre els vehicles de tracció mecànica.
- l'impost d'activitats econòmiques.

Suposant que el finançament surt de la recaptació de l'IBI, cal cotitzar l'increment que representa respecte dels ingressos actuals aquest desenvolupament. Els ingressos per llicències d'obres poden servir per suportar en part el major cost de manteniment a l'inici de l'explotació, però cal en general, demostrar la sostenibilitat atenent a l'ingrés de l'IBI.

La valoració dels ingressos per IBI es fa segons la taula següent:

COTITZACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES			
Valor del sòl	43.339,93 m ²	193,20 €/m ²	8.373.274,48
Valor de les edificacions (*)	23.837,00 m ²	2.008,18 €/m ²	47.868.937,79
Valor bàsic			56.242.212,26
Base liquidable		0,70	39.369.548,59
IBI anual		1,054%	414.955,04

(*) valor mig ponderat del valor de les construccions d'acord amb la valoració de l'aprofitament del sector fet a l'annex d'avaluació econòmica del pla parcial.

Per tant, els ingressos per IBI serien de 414.955,04 € anuals, import sensiblement superior al del manteniment anual previst de 64.437,00 €, pel que **es pot concloure que la proposta és econòmicament sostenible pels ingressos anuals obtinguts.**