

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Sector SUD-02 Lourdes

Arenys de Mar

Promotor

Junta de compensació provisional del sector SUD-2 “Lourdes”

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes



Advocats

Agost 2021

TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-02 LOURDES

CONTINGUT:

- I. Memòria descriptiva i justificativa del Pla.
- II. Estudis justificatius complementaris.
- III. Pla d'etapes, Pressupost de les obres d'urbanització i Avaluació econòmica i financera.
- IV. Normes Urbanístiques reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- V. Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projectes i de Detall de la Urbanització.

III. PLA D'ETAPES, PRESSUPOST DE LES OBRES
D'URBANITZACIÓ I AVALUACIÓ ECONOMICA I
FINANCERA

ÍNDEX

1.	Pla d'Etapes.....	3
	a. Sistema d'actuació.....	3
	b. Pla d'etapes	3
2.	Pressupost de les obres d'urbanització.	4
3.	Avaluació econòmica i financera.	5
	a. Viabilitat econòmica del sector.....	5
	b. Informe de Sostenibilitat Econòmica.....	9

1. Pla d'Etapes

a. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst per desenvolupar el sector serà el de REPARCEL·LACIÓ modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització.

b. Pla d'etapes

Els projectes d'obres d'urbanització i de reparcel·lació es redactaran en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial.

Terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització:

- Les obres d'urbanització del Sector es realitzaran en una sola etapa d'execució pel que fa al sistema viari, i en un termini màxim de 3 anys des de l'aprovació definitiva i vigència dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació.

- Per als edificis d'habitatges de renda lliure:

Màxim: 4 anys per a l'inici de les obres, des de que la parcel·la té condició de solar. Tot i que es podrà sol·licitar la tramitació simultània de les obres d'urbanització i d'edificació d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Màxim: 3 anys per a l'acabament de les obres des de la data d'atorgament de la llicència.

- Per als edificis d'habitatges amb protecció pública:

Màxim: 2 anys per a l'inici de les obres, des de que la parcel·la té condició de solar.

Màxim: 3 anys per a l'acabament de les obres des de la data d'atorgament de la llicència.

2. Pressupost de les obres d'urbanització.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris del Sector en proporció al valor de les finques de la seva propietat. El projecte de reparcel·lació inclourà els percentatges de participació de cada propietat, repartint els costos d'urbanització en funció d'aquesta participació.

Es preveu que les obres d'urbanització del Pla Parcial tingui un cost de **3.563.538,60 €**, tot i que el pressupost definitiu de les obres d'urbanització el definirà el projecte d'urbanització. A continuació es detalla el pressupost de les obres d'urbanització per partides estimades.

PRESSUPOST D'OBRES D'URBANITZACIÓ			
PARTIDES URBANITZACIÓ	superfície (m²)	repercussió	COST EXECUCIO MAT.
Moviment de terres i Enderrocs	15502,15	9,76	151.300,98 €
Pavimentació	15502,15	45,1	699.146,97 €
Estructures	15502,15	2	31.004,30 €
Sistema hidrològic en superfície	2763,04	45,93	126.906,43 €
Sanejament negres	15502,15	6,5	100.763,98 €
Sanejament pluvials	15502,15	7,33	113.630,76 €
Aigua potable	15502,15	4	62.008,60 €
Enllumenat públic	15502,15	6,53	101.229,04 €
Electrificació en MT-BT	15502,15	56,71	879.124,49 €
Telecomunicacions	15502,15	2,27	35.189,88 €
Gas	15502,15	4	62.008,60 €
Espais lliures, jardineria i reg	35263,3	2	70.526,60 €
Senyalització	15502,15	0,5	7.751,08 €
Seguretat i Salut	15502,15	1,58	24.493,40 €
Control Qualitat	15502,15	0,63	9.766,35 €
TOTAL Cost Execució Material (PEM)			2.474.851,45 €
Costos gen l benefici emp. (19%)			470.221,77 €
TOTAL Cost Execució per Contracta (PEC)			2.945.073,22 €
IVA (21%)			618.465,38 €
TOTAL PEC+IVA			3.563.538,60 €

També poden suposar alteracions del pressupost d'obres d'urbanització modificacions i ajustos derivats de la redacció del projecte d'urbanització.

3. Avaluació econòmica i financera.

a. Viabilitat econòmica del sector

L'estudi de viabilitat avalua la viabilitat econòmica del sector a partir del mètode residual estàtic. L'objectiu de l'avaluació serà garantir que en el desenvolupament del sector, un cop finalitzada la transformació del sòl, el valor del sòl és positiu, essent superior al valor del sòl en la rústec.

Els criteris metodològics considerats a l'hora de realitzar l'estudi de viabilitat són:

Valor sòl = (Valor Residual*90%apofitament) - Costos de transformació urbanística

-Valor residual: El valor residual del sòl es calcula en base al procediment estàtic.

$$\text{Valor residual} = \text{Valor venta} \times (1-b) - \Sigma \text{Costos construcció}$$

Per al càlcul del Valor de venda (vinculació a aprofitament) s'ha partit de l'estudi de mercat desenvolupat per a la memòria social del POUM i de la informació facilitada per l'Ajuntament d'Arenys de Mar. Els aprofitaments es calculen a partir de les repercussions en funció dels usos i tipologies. S'han diferenciat dins l'ús residencial els habitatges lliures, protegits i concertats (zona A3), així com l'ús terciari-comercial.

Els valors considerats es resumeixen a continuació:

Tipus immoble/ús	Valor venta €/m2st construït
Residencial. Habitatge lliure. Blocs aïllats (4b4)	2.500
Residencial. Habitatge règim general (HPG)	1.455
Residencial. Habitatge règim especial (HPE)	1.279
Residencial. Habitatge règim concertat (HPC)	2.047
Terciari. Locals Comercials	1.300

Com a conseqüència de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanismes que literalment diu:

"Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera es constata que els valors de venda de l'habitatge lliure son elevats si es contrasten amb els dels portals immobiliaris i amb els publicats per habitatge i, per contra, els costos de construcció es veuen molt ajustats al mercat actual. Es recomana aportar estudis de mercat més exhaustius que justifiquin els preus de venda i els costos de construcció previstos."

S'ha realitzat un estudi de mercat basat en el portal immobiliari d'habitaclia amb la tria de 8 habitatges plurifamiliars amb piscina que s'adjunta a continuació:

HABITATGE PLURIFAMILIAR LLIURE AMB PISCINA								
	LOCALITZACIÓ	m ² construïts	Preu €	€/m ² st	coef. Ponderació	valor ponderat m ²	font	
1	obra nova	Riera Pare Fita 92	70,00 m ² st	215.000,00 €	3.071,43 €/m ² st	1,00	3.071,43 €/m ² st	www.habitablia.com
2	seminou	Urbanitzacions	86,00 m ² st	220.000,00 €	2.558,14 €/m ² st	1,00	2.558,14 €/m ² st	www.habitablia.com
3	seminou	Avinguda rial de les canalies 13	67,00 m ² st	220.000,00 €	3.283,58 €/m ² st	1,00	3.283,58 €/m ² st	www.habitablia.com
4	seminou	Carrer camí ral del cabaio	75,00 m ² st	180.000,00 €	2.400,00 €/m ² st	1,00	2.400,00 €/m ² st	www.habitablia.com
5	seminou	Avinguda rial de les canalies 13	91,00 m ² st	234.000,00 €	2.571,43 €/m ² st	1,00	2.571,43 €/m ² st	www.habitablia.com
6	seminou	Nacional II junquera	70,00 m ² st	168.000,00 €	2.400,00 €/m ² st	1,00	2.400,00 €/m ² st	www.habitablia.com
7	seminou	Zona alta	93,00 m ² st	198.000,00 €	2.129,03 €/m ² st	1,00	2.129,03 €/m ² st	www.habitablia.com
8	seminou	Zona alta	50,00 m ² st	130.000,00 €	2.600,00 €/m ² st	1,00	2.600,00 €/m ² st	www.habitablia.com
Promig			70,00 m ² st	215.000,00 €	2.714,10 €/m ² st		2.714,10 €/m ² st	

Com s'observa en la taula superior el preu mig de venda és de 2.714,10 €/m²st, superior als 2.500 €/m²st previstos pel POUM (que és valor de referència que agafa aquest estudi).

Es consideren costos de construcció el cost de licitació. Aquest inclou els costos d'execució material de l'obra (PEM) i les despeses generals associades (impostos, honoraris tècnics, benefici industrial, llicències i altres). El cost de construcció s'ha calculat en base al BEC del 1r trimestre del 2019 pel que fa a l'habitatge lliure i al règim concertat.

Tipus immoble/ús	Cost construcció €/m ² st construït
Residencial. Habitatge lliure. Blocs aïllats (4b4) Vivendes-apartaments	1.142,47
Residencial. Habitatge règim general	900,00
Residencial. Habitatge règim concertat	966,14
Terciari. Edificis Comercials	700

El valor b correspon al benefici del promotor. Aquest es calcula d'acord amb la disposició addicional sisena de l'Ordre EHA 3011/2007 que modifica l'Ordre ECO 805/3003.

Els valors considerats es resumeixen a continuació:

Tipus immoble/ús	Marge benefici (sense finançament ni impost sobre la Renda de Societats (IRS)
Residencial. Habitatge principal	0,18
Terciari. Edificis Comercials	0,24

-Aprofitaments: Es considera en aquest càlcul la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic prevista a la Llei del Sòl i Llei d'Urbanisme (Art. 40 i 45 TRLUC), i per tant el Valor residual del sòl d'aplicació serà el reduït en un 10% (Valor residual x 90% d'aprofitament privat).

-Costos de transformació urbanística. Aquestes despeses inclouen els costos d'urbanització, l'enderroc, indemnitzacions de llogaters, activitats i indemnització de les edificacions existents.

Els costos d'urbanització del sector, que haurà de costejar el promotor segons les previsions de la Llei del sòl i Llei d'urbanisme es calculen en base a l'apartat 2 d'aquest document, que detalla el cost de les obres d'urbanització.

Els costos d'enderroc i d'indemnització de les edificacions existents està extret del POUM d'Arenys de Mar i és orientatiu, a l'espera de la seva definició en el projecte d'urbanització i de reparcel·lació.

Els valors considerats en aquest estudi es resumeixen a continuació:

Costos urbanització	3.563.538,60 €
Enderroc	44.480,00 €
Indemnització edificacions existents	401.710,00 €
Indemnització d'activitat Granja Can Sala (*)	88.495,00 €
Cost de transformació urbanística	4.098.223,60 €

(*) Veure valoració Document 02-Annex IX

A continuació es detalla l'avaluació econòmica del sector:

	ZONES	SOSTRE (m ²)	VALOR VENTA (€/m ² st)	(1-b)	COSTOS CONSTRUCCIÓ (€/m ² st)	(Valor venta x (1-b)- ΣCostos construcció)
Valor residual	4b4. Residencial lliure	17.678,91 m ² st	2.500,00 €/m ² st	0,82	1.142,47 €/m ² st	16.044.141,19 €
	4b4. Residencial HPG	2.525,56 m ² st	1.455,00 €/m ² st	0,82	900,00 €/m ² st	740.241,64 €
	4b4. Residencial HPE	2.525,56 m ² st	1.279,00 €/m ² st	0,82	900,00 €/m ² st	375.752,82 €
	4b4. Residencial HPC	2.525,56 m ² st	2.047,00 €/m ² st	0,82	966,14 €/m ² st	1.799.208,94 €
	4b4.Comercial	565,07 m ² st	1.300,00 €/m ² st	0,76	700,00 €/m ² st	162.740,16 €
	Valor residual total	25.820,66 m ² st				19.122.084,75 €
Valor residual total x 90% d'aprofitament						17.209.876,27 €
Cost de transformació urbanística	Costos d'urbanització					3.563.538,60 €
	Costos d'enderroc					44.480,00 €
	Costos d'indemnització d'edificacions					401.710,00 €
	Costos d'indemnització d'activitats					88.495,00 €
ΣCost de transformació urbanística						4.098.223,60 €
Valor del sòl = (Valor residual total x 90% aprofitament) -ΣCost de transformació urbanística						13.111.652,68 €
Valor de repercussió €/m²st (valor del sòl/ sostre total)						507,80 €

Els valors de repercussió és de 507,80 €/m²st i essent un valor assumible que fan que la operació sigui viable, tot i disminuir una mica al valor de repercussió que establia el POUM (534 €/m²st) degut al còmput de les indemnitzacions i al cost d'urbanització analitzat amb major detall.

A més si analitzem la repercussió del valor del sòl per m² de superfície del sector trobem:

Superfície computable del sector (superfície del sector - sistema hidrològic)	103.282,61 m²
Valor del sòl = (Valor residual total x 90% aprofitament) -ΣCost de transformació urbanística	13.111.652,68 €
Valor de repercussió €/m²sòl	126,95 €/m²sòl

El valor de repercussió per m² de sòl computable (superfície del sector – sistema hidrològic) és de 126,95€/m², molt superior al valor del sòl rústec.

Per tot l'exposat és considera que el sector SUD-02 Lourdes és viable.

b. Informe de Sostenibilitat Econòmica.

1. Antecedents i objectius.

D'acord amb l'article 66 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya l'Informe de Sostenibilitat Econòmica forma part de la documentació obligatòria dels Plans Parcial Urbanístics i ha de ponderar 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.

2. Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques.

En principi, l'actuació prevista amb el Pla Parcial SUD-02 Lourdes, d'acord amb la seva naturalesa i dimensions tindrà poc impacte sobre les finances públiques, donat que les despeses d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

a) Sobre els ingressos i despeses de capital públic derivades de l'actuació.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals, donat que no està implicada en les despeses d'urbanització, és la de manteniment dels espais públics de nova creació, no obstant, d'urbanització tova i sostenible, que no requereix d'un alt nivell de manteniment.

Per altra banda, els ingressos que reportaran les operacions provenen per una banda de la cessió del 10% d'aprofitament en conjunt dels usos productius i el d'ús d'habitatge, i en gran manera els ingressos que representaran els impostos sobre bens immobles i activitats anuals, i en els inicis de l'execució el de llicències d'obra i activitats.

A priori, es pot establir que la operació urbanística proposada té un impacte sobre les finances públiques clarament sostenible econòmicament.

b) Descripció dels ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal d'Arenys de Mar pel desenvolupament urbanístic del sector són els que provinguin del normal funcionament dels nous sistemes i serveis i que, competencialment, hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament, més els propis que es derivaran de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Pel que fa a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del Pla Parcial sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

1. Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius són, l'impost sobre béns immobles -IBI-, l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres -ICIO-, les taxes per llicències d'obres, i la taxa de recollida d'escombraries que recaiguin sobre els nous habitatges construïts junt amb les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

En aquest sentit, per exemple, l'augment anual per concepte de :

- **IBI:** quan estiguin acabats els 253 nous habitatges fàcilment pot assolir els **127.787,41 €**, aplicant una quota mitja de 5,8 euros per m² de sostre d'habitatge i any per habitatge lliure i de 2,9 euros per m² de sostre d'habitatge i any per habitatge de protecció pública (ràtios calculades mitjançant dades del Idescat).
 - **ICIO:** es preveu que l'augment total per l'impost sobre construccions al llarg dels diferents anys pot ser de **792.837,06 €**, aplicant la tarifa de l'ICIO del 3,85% establert per les ordenances fiscals de 2016 de l'Ajuntament d'Arenys de mar sobre el cost de les construccions.
2. Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic -vials, zones verdes, espais lliures i altres- i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic.

En principi, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, etc. han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i l'impost sobre construccions.

En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment de les despeses municipals que puguin comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents, s'ha de considerar que presumiblement podrà ser cobert sense major dificultat amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals. A continuació es detallen les despeses de manteniment estimades:

Concepte	Superfície m ²	Cost unitari manteniment estimat €/m ²	Cost anual manteniment estimat €
Manteniment d'espais lliures	35.263,50 €/m ² s	2,00 €/m ² s	70.527,00 €
Manteniment del viari, enllumenat, gestió de residus i vigilància	15.502,15 €/m ² s	3,50 €/m ² s	54.257,53 €
TOTAL			124.784,53 €

3. Conclusió.

D'acord amb els raonaments exposats, es pot afirmar que queda demostrada la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística del Pla Parcial pel que fa a la balança positiu de ponderar els ingressos i despeses que les noves edificacions i noves prestacions de serveis generen.

Promotor

Junta de compensació provisional del sector SUD-2 "Lourdes"

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes



Advocats

Agost 2021

