



POUM
Santa Cristina d'Aro

MEMÒRIA ECONÒMICA

APROVACIÓ PROVISIONAL

**PAU
CD**

Gener 2023

Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM de Santa Cristina d'Aro



Desembre 2022



Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Desembre 2022

ÍNDEX

| | |
|--|-----------|
| 1. Agenda | 4 |
| 1.1. Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà | 4 |
| 1.2. Sectors en el sòl urbanitzable | 4 |
| 1.3. Plans Especials en el sòl no urbanitzable | 5 |
| 1.4. Actuacions aïllades | 5 |
| 2. Avaluació econòmica i financera | 7 |
| 2.1. Introducció i marc legal d'aplicació | 7 |
| 2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM | 7 |
| 2.3. Avaluació econòmica i financera polígons i sectors | 13 |
| 2.3.1. Criteris metodològics | 13 |
| 2.3.2. L'escandall de costos i ingressos de l'avaluació econòmica i financera | 14 |
| 2.3.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera | 17 |
| PAU-08 Romanya | 17 |
| PAU-09 Rosamar Centre | 18 |
| PAU-10 Dotacions Golf | 19 |
| PAU-11 Cases Escoles | 20 |
| PAU-12 Colomar | 21 |
| PAU-13 Avda. Església | 22 |
| PAU-14 Roca Malvet | 23 |
| PAU-15 Rec d'Illa | 24 |
| PAU-16 Avda Costa Brava | 25 |
| PAU-17 Jacint Verdaguer | 26 |
| SUD-01 Ridaura | 27 |
| SUD-03 Riera Malvet | 28 |
| SUD-04 Molí d'en Tarrés | 29 |
| SUD-05 Assistencial | 30 |
| Annex: Estudi de mercat dels preus de mercat immobiliari | 31 |
| 1. El mercat immobiliari residencial a Santa Cristina d'Aro | 31 |
| 1.1. Tipologies predominants al mercat | 31 |
| 1.2. Dinàmiques de mercat immobiliari residencial | 32 |
| 1.3. Estadística oficial preus de mercat immobiliari residencial | 35 |
| 1.4. Els preus de mercat de l'ús residencial plurifamiliar lliure | 35 |
| 1.5. Els preus de mercat de l'ús residencial unifamiliar | 41 |
| 1.6. Els preus de l'habitatge protegit | 45 |
| 1.7. Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa | 45 |
| 1.8. Els preus de mercat de l'ús comercial en format establiment comercial de mitjana superfície | 45 |
| 1.9. Els preus de mercat de l'ús industrial | 46 |
| 1.10. Els preus de mercat de l'ús d'equipament privat | 46 |
| 1.11. Els preus de mercat de l'ús hotelier | 47 |

1. Agenda

El contingut de l'Agenda del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Santa Cristina d'Aro (en endavant POUM) s'afirma amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta sens perjudici del que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada sis anys de la mateixa en el cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'agenda distribueix el conjunt de polígons i sectors previstos en els dos quinquennis de vigència del POUM. Els apartats següents mostren el quinquenni previst de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors, així com el seu sistema d'actuació previst.

1.1. Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà

El POUM preveu disset Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà. El desenvolupament d'aquests polígons i sectors es preveu al llarg dels sexennis inclosos en la següent taula.

En relació a les set urbanitzacions històriques referides, ordenades entre 1963 i 1972, el POUM reconeix que ja disposen de la pràctica totalitat dels serveis urbanístics bàsics, determinats en l'article 27 del TRLUC, si bé l'administració no va formalitzar en el seu moment, ni en el transcurs dels anys posteriors, la recepció d'aquestes obres. Aquesta situació comporta la necessitat de procedir a completar els serveis urbanístics i procedir a la seva recepció.

En definitiva, pels àmbits de sòl urbà que es corresponen amb les set urbanitzacions històriques amb dèficits urbanístics, la revisió del POUM manté la figura del polígon d'actuació urbanística i determina el sistema d'actuació per a cada una de les set urbanitzacions.

Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà

| ID | Nom | Sistema actuació | Sexenni |
|-----------|--------------------|--------------------|---------|
| PAU-UH-01 | Golf – Costa Brava | Compensació bàsica | 1 i 2 |
| PAU-UH-02 | Rosamar | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-UH-03 | Bell-lloc | Cooperació | 1 i 2 |
| PAU-UH-04 | Les Teules | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-UH-05 | Sant Miquel d'Aro | Cooperació | 1 i 2 |
| PAU-UH-06 | Vall Repós | Compensació bàsica | 1 i 2 |
| PAU-UH-07 | Can Reixach | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-08 | Romanyà | Compensació bàsica | 1 |
| PAU -09 | Rosamar Centre | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-10 | Dotacions Golf | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-11 | Cases Escola | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-12 | Colomar | Compensació bàsica | 1 i 2 |
| PAU-13 | Avda. Església | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-14 | Roca de Malvet | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-15 | Rec D'illa | Compensació bàsica | 1 |
| PAU-16 | Avda. Costa Brava | Compensació bàsica | 2 |
| PAU-17 | Jacint Verdaguer | Compensació bàsica | 1 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

1.2. Sectors en el sòl urbanitzable

El POUM preveu cinc sectors en sòl urbanitzable delimitat, i a la següent taula es pot observar la previsió del sexenni en què es preveu que es desenvolupin, així com també el sistema d'actuació previst a cada sector.

Sectors en sòl urbanitzable

| ID | Nom | Sistema actuació | Quinquenni |
|--------|------------------|--------------------|------------|
| SUD-01 | Ridaura | Compensació bàsica | 1 i 2 |
| SUD-02 | El Pedró | Compensació bàsica | 1 |
| SUD-03 | Riera Malvet | Cooperació | 1 |
| SUD-04 | Molí d'en Tarrés | Compensació bàsica | 1 i 2 |
| SUD-05 | Assistencial | Compensació bàsica | 2 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

1.3. Plans Especials en el sòl no urbanitzable

La revisió del POUM recull els Plans Especial Urbanístics aprovats i ordena els de nova creació, en sòl no urbanitzable, agrupant-los en dues categories:

- Plans de protecció del medi natural i del paisatge
- Plans que regulen activitats

Així mateix delimita dos àmbits que hauran de ser objecte de projectes d'actuació per la millora de les infraestructures de serveis urbanístics en els dos nuclis existents en el sòl no urbanitzable: Romanyà de la Selva i Salom

En total, el POUM preveu dotze Plans Especials de Protecció i dos Plans de Millora d'Infraestructures en el sòl no urbanitzable, i a la següent taula es pot observar la previsió del sexenni en què es preveu que es desenvolupi cadascun d'aquests instruments urbanístics.

Plans Especials en sòl no urbanitzable

| ID | Nom | Sexenni |
|--------|--|---------|
| PEU-01 | Pla de protecció del medi natural del Riudaure | 2 |
| PEU-02 | Pla de protecció del medi natural de la Vall de Solius | 2 |
| PEU-03 | Aparcament de caravanes Esguard I | 1 |
| PEU-04 | Aparcament de caravanes Esguard II | 1 |
| PEU-05 | Càmping Sant Josep | 1 |
| PEU-06 | Càmping Santa Cristina | 1 |
| PEU-07 | Hoteler – Mas Tapioles | 1 |
| PEU-08 | Esportiu – Mas Tapioles | 1 |
| PEU-09 | Hoteler – Mas Torrellas | 1 |
| PEU-10 | Esportiu – Mas Torrellas | 1 |
| PEU-11 | Casa Club i serveis del Golf d'Aro | 1 |
| PEU-12 | La Santa | 1 |
| PMI-01 | Nucli de Romanyà de la Selva | 1 i 2 |
| PMI-02 | Nucli de Salom | 1 i 2 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

1.4. Actuacions aïllades

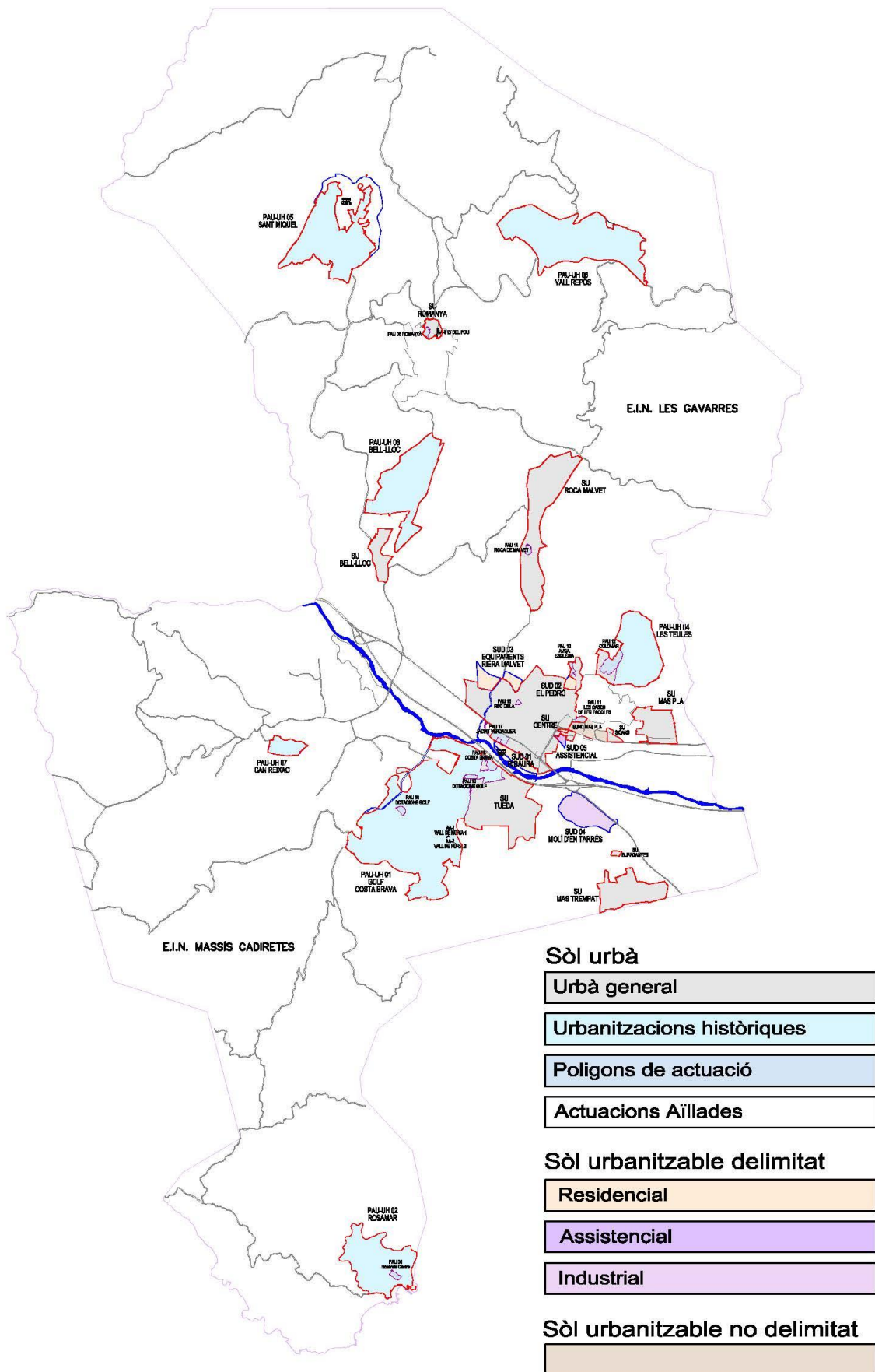
El POUM de Santa Cristina d'Aro preveu tres actuacions aïllades en el sòl urbà, i a la següent taula es pot observar la seva agenda prevista.

Actuacions aïllades previstes en el POUM de Santa Cristina d'Aro

| ID | Nom | Sexenni |
|-------|--------------------------|---------|
| AA-01 | Mare de Déu de Núria 1 | 1 |
| AA-02 | Mare de Déu de Núria 2 | 1 |
| AA-03 | Carrer del Pou – Romanyà | 2 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Plànol delimitació polígons, sectors i actuacions aïllades del POUM



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

2. Avaluació econòmica i financera

2.1. Introducció i marc legal d'aplicació

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme inclou l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels plans d'ordenació urbanística municipal.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera de les actuacions urbanístiques determinades en el POUM de Santa Cristina d'Aro, des de dos punts de vista distints:

- En un primer capítol s'aborden les macromagnituds econòmiques del POUM en termes de cost de les actuacions segons el tipus de les mateixes, els seus agents responsables, els quinquennis previstos, i el detall per grans masses de cost (costos d'urbanització interna de sectors i polígons, indemnitzacions, etc.).
- En un segon capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons dels que cal garantir-la, amb l'objectiu demostrar la seva viabilitat mitjançant el càlcul del valor residual del sòl segons el mètode estàtic previst en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

El nivell de detall amb el que s'han abordat tots els components de cost i d'ingrés encaixen, d'una banda amb els continguts econòmics establerts en el *RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* i, de l'altra, amb els continguts establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme referent a les figures de planejament general i en el que ha vingut establint també el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i la jurisprudència del Tribunal Suprem pel que fa als continguts dels estudis d'avaluació econòmica i financera dels instruments de planejament general, sens perjudici de que els posteriors instruments de planejament derivat puguin analitzar i concretar amb més detall les previsions inicials incloses en el planejament general en funció de les vicissituds per les que discorri l'execució del POUM de Santa Cristina d'Aro.

Per tant, els continguts econòmics i financers per analitzar tant les macromagnituds econòmiques i financeres del Pla i la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors del POUM il·lustren de manera prou detallada l'escenari de mercat, com els paràmetres particulars dels costos i ingressos esperats.

2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions urbanístiques que inclou el Pla, desglossant el seu cost econòmic, la seva agenda prevista i l'agent responsable del seu finançament. També s'inclou en aquest capítol l'estimació del cost de les tres actuacions aïllades per expropiació previstes al POUM.

En relació al SUD-02 El Pedró no ha estat avaluat des del punt econòmic i financer tota vegada que el sector ja ha aprovat el planejament derivat (Pla Parcial aprovat definitivament a la sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament celebrada el dia 26 de març de 2015) i la reparcel·lació, i actualment es troba en fase d'execució de les obres d'urbanització.

A l'hora de calcular els costos d'inversió totals per a cada actuació s'ha tingut en compte l'escandall de costos de la taula següent.

Costos de transformació urbanística POUM Santa Cristina d'Aro

| | PEC (€/m ²) |
|--|-------------------------------|
| Urbanització vialitat | 190 |
| Urbanització espais lliures | 40 |
| Indemnitzacions i Imprevistos | 10% cost urbanització interna |
| Gestió | |
| Despeses gestió en el sòl urbà | 12% |
| Despeses gestió en el sòl urbanitzable | 16% |
| | Total € |
| Expropiacions actuacions aïllades ¹ | |
| AA-01 Mare de Déu de Núria 1 | 5.552 |
| AA-02 Mare de Déu de Núria 2 | 6.379 |
| AA-03 Carrer del Pou – Romanyà | 69.104 |
| Obres hidràuliques | |
| SUD-04 Molí d'en Tarrés | 750.000 |
| Cànon ACA | |
| SUD-01 Ridaura | 120.000 |
| SUD-03 Equipament Riera Malvet | 90.000 |
| SUD-04 Molí d'en Tarrés | 343.609 |
| SUD-05 Assistencial | 100.000 |

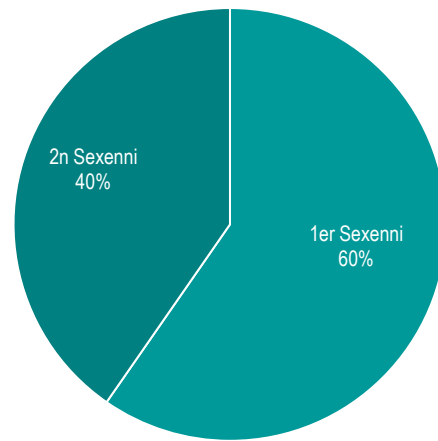
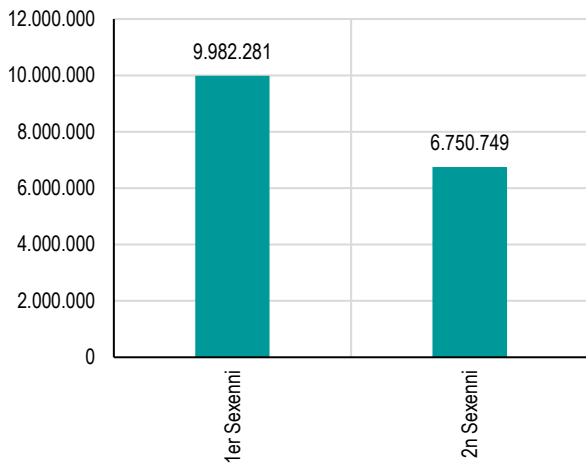
¹ Les expropiacions s'han estimat a partir de l'edificabilitat de l'entorn de l'actuació, la superfície de cada actuació aïllada i el Valor de Repercussió de l'ús i tipologia predominants de l'entorn a partir dels valors de repercussió calculats en el present informe d'avaluació econòmica i financera del POUM. La determinació del just-preu d'expropiació haurà d'anar referida al moment de determinar el valor, i això es correspon amb el futur expedient d'expropiació.

Font: PAU-CD, SLP

A mode de resum, destaquem:

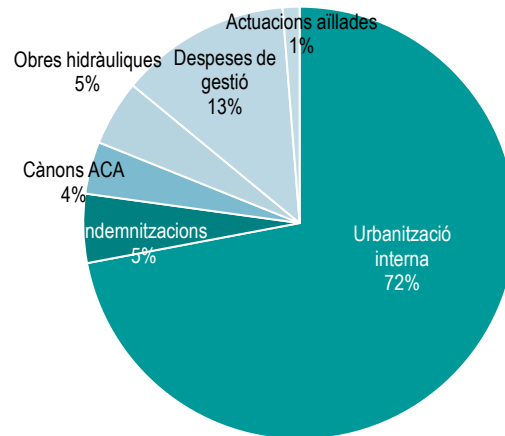
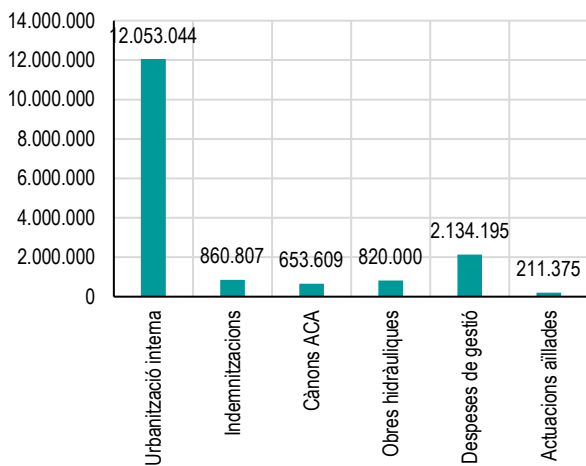
- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 16.521.655 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors i les tres actuacions aïllades d'expropiació previstes al POUM.
- D'aquest volum total, un 60% (9.982.281 €) es preveu en el primer sexenni de vigència del Pla i el restant 40% (6.750.749 €) es preveu en el segon sexenni de vigència del Pla.
- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 72% es preveu en inversions d'urbanització interna dels polígons i sectors (12.053.044 €), un 5% es correspon a indemnitzacions i imprevistos (860.807 €), un 4% es preveu en cànon d'ACA (653.609 €), un altre 5% en obres hidràuliques (820.000 €), un 1% en les actuacions aïllades previstes al POUM (211.375 €). El restant 12% es preveu en despeses de gestió (2.134.195 €).
- De la inversió total prevista en el POUM, el 99% (16.521.655 €) es preveu repercutida i finançada pels propis sectors i polígons previstes en el POUM, mentre que l'1% restant (211.375 €) correspon a les actuacions aïllades AA-1, AA-2 i AA-3.

Inversió total prevista en el POUM per sexennis (total €)



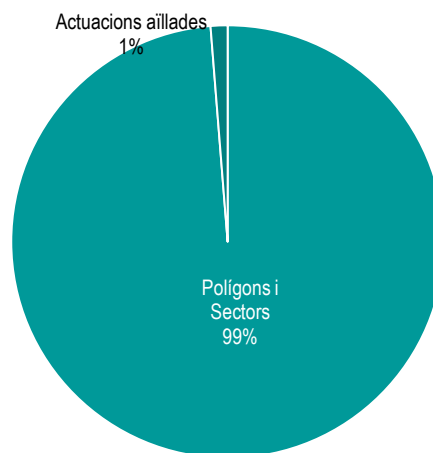
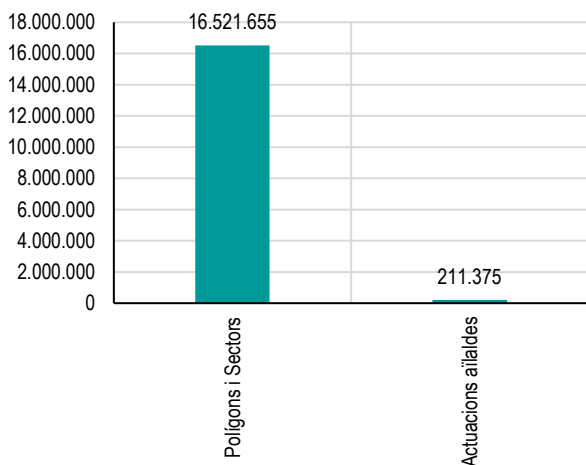
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Inversió total prevista en el POUM per detall de conceptes (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Inversió total prevista en el POUM per agents econòmics (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Macromagnituds econòmiques derivades dels polígons, sectors i actuacions aïllades que inclou el POUM

| Denominació | Classificació del sòl | Urbanització Interna (€ totals) | Cànon ACA (€ totals) | Obres Hidràuliques (€ totals) | Indemnitzacions i Imprevistos (€ totals) | Despeses de planejament i gestió (€ totals) | Expropiacions | Costos de transformació urbanística (€ totals) | Agent Responsable | 1er Sexenni | 2n Sexenni |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|--|---|---------------|--|--|------------------|------------------|
| PAU-08 Romana | Sòl Urbà | 188.470 | 0 | 0 | 0 | 22.616 | | 211.086 | Propietaris PAU 08 | 211.086 | 0 |
| PAU-09 Rosamar Centre | Sòl Urbà | 185.960 | 0 | 0 | 0 | 22.315 | | 208.275 | Propietaris PAU 09 | 208.275 | 0 |
| PAU-10 Dotacions Golf | Sòl Urbà | 143.440 | 0 | 0 | 0 | 17.213 | | 160.653 | Propietaris PAU 10 | 160.653 | 0 |
| PAU-11 Cases Escoles | Sòl Urbà | 190.720 | 0 | 0 | 0 | 22.886 | | 213.606 | Propietaris PAU 11 | 169.770 | 0 |
| PAU-12 Colomar | Sòl Urbà | 1.116.670 | 0 | 0 | 0 | 134.000 | | 1.250.670 | Propietaris PAU 12 | 625.335 | 625.335 |
| PAU-13 Avda. Església | Sòl Urbà | 191.620 | 0 | 0 | 0 | 22.994 | | 214.614 | Propietaris PAU 13 | 214.614 | 0 |
| PAU-14 Roca Malvet | Sòl Urbà | 70.800 | 0 | 0 | 0 | 8.496 | | 79.296 | Propietaris PAU 14 | 79.296 | 0 |
| PAU-15 Rec d'Illa | Sòl Urbà | 11.760 | 0 | 0 | 0 | 1.411 | | 13.171 | Propietaris PAU 15 | 13.171 | 0 |
| PAU-16 Avda Costa Brava | Sòl Urbà | 539.890 | 0 | 0 | 0 | 64.787 | | 604.677 | Propietaris PAU 16 | 0 | 604.677 |
| PAU-17 Jacint Verdaguer | Sòl Urbà | 1.555.640 | 0 | 0 | 0 | 186.677 | | 1.742.317 | Propietaris PAU 17 | 1.742.317 | 0 |
| SUD-01 Ridaura | Sòl Urbanitzable | 2.179.660 | 120.000 | 60.000 | 217.966 | 412.420 | | 2.990.046 | Propietaris SUD 01 | 1.495.023 | 1.495.023 |
| SUD-03 Riera Malvet* | Sòl Urbanitzable | 1.065.540 | 90.000 | 0 | 106.554 | 201.935 | | 1.464.029 | Propietaris SUD-03 | 1.464.029 | 0 |
| SUD-04 Molí d'en Tarrés | Sòl Urbanitzable | 4.460.754 | 343.609 | 750.000 | 521.075 | 972.070 | | 7.047.508 | Propietaris SUD 04 | 3.523.754 | 3.523.754 |
| SUD-05 Assistencial | Sòl Urbanitzable | 152.120 | 100.000 | 10.000 | 15.212 | 44.373 | | 321.705 | Propietaris SUD 05 | 0 | 321.705 |
| Mare de Déu de Núria 1 | Actuació Aïllada | 8.930 | | | | | 5.552 | 14.482 | Ajuntament Expropiació + CE ¹ | 14.482 | 0 |
| Mare de Déu de Núria 2 | Actuació Aïllada | 10.260 | | | | | 6.379 | 16.639 | Ajuntament Expropiació + CE ¹ | 16.639 | 0 |
| Carrer del Pou - Romanyà | Actuació Aïllada | 111.150 | | | | | 69.104 | 180.254 | Ajuntament Expropiació + CE ¹ | 0 | 180.254 |
| Total | | 12.183.384 | 653.609 | 820.000 | 860.807 | 2.134.195 | 81.035 | 16.733.030 | | 9.938.445 | 6.750.749 |

¹ CE = Contribucions especials

(*) Les obres de construcció de la basa de laminació en SUD-03 corresponen a l'administració

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

En relació als PAU-UH corresponents a les set urbanitzacions històriques ordenades entre 1963 i 1972, (Golf-Costa Brava, Rosamar, Bell-lloc Les Teules, Sant Miquel d'Aro, Vall Repòs i Can Reixach) que els planejaments municipals anteriors incloïen en unitats d'actuació (NN.SS/1997) o en polígons d'actuació (POUM/2008), indicar que aquests sectors ja varen executar la pràctica totalitat de les obres urbanització bàsiques, en base als projectes redactats en aquella època, amb les característiques tècniques que en aquell moment s'exigien i d'acord amb el marc legal en aquells moments aplicable (Ley del Suelo de 1965), si bé l'administració no va formalitzar en el seu moment la recepció d'aquestes obres.

És per aquest motiu que en la Memòria i en les NNUU del POUM es detallen les obres pendents a executar en cadascuna d'aquestes urbanitzacions històriques i s'avalua el cost pendent d'executar. La present avaluació econòmica i financera inclou una estimació del cost pendent d'executar en cadascuna de les set urbanitzacions històriques, tot i que serà en el moment que es redacti el projecte d'urbanització corresponent que es determinarà el cost definitiu de l'obra pendent. Tanmateix, i tal com s'inclou a la taula corresponent, el cost pendent s'estima en xifres molt baixes i perfectament assumibles per cadascuna de les urbanitzacions històriques (el cost s'estima entre un mínim de 2,04 €/m² de sostre a al PAU-UH-04 Les Teules i un màxim de 17,07 €/m² de sostre al PAU-UH-07 Can Reixach).

Macromagnituds econòmiques derivades de les set urbanitzacions històriques que inclou el POUM

| ESTIMACIO CARREGUES | | | PAU-UH-01 | PAU-UH-02 | PAU-UH-03 | PAU-UH-04 | PAU-UH-05 | PAU-UH-06 | PAU-UH-07 | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|------|--------------|-----|--------------|------|--------------|
| | % | €/m² | Golf CB | Rosamar | Bell-lloc | Les Teules | St Miquel d'Aro | Vall Repòs | Can Reixac | | | | | | | |
| SUPERFICIE VIALS | | | 147.737 | 62.735 | 43.350 | 37.073 | 60.834 | 74.641 | 5.775 | | | | | | | |
| Enderrocs | 2,11% | 2,48 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | | | | | | |
| Pavimentació | 28,23% | 33,21 € | 0% | 0 € | 5% | 104.179,61 € | 15% | 215.964,90 € | 10% | 123.129,05 € | 30% | 606.136,50 € | 15% | 371.853,20 € | 100% | 191.802,74 € |
| Senyalització i protecció | 1,37% | 1,61 € | 0% | 0 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| Xarxa pluvials | 18,62% | 21,91 € | 20% | 647.278 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| Xarxa residuals | 6,46% | 7,60 € | 10% | 112.283 € | 0% | 0,00 € | 20% | 65.893,65 € | 0% | 0,00 € | 40% | 184.939,98 € | 30% | 170.185,73 € | 15% | 6.583,66 € |
| Xarxa abastament d'aigua | 11,56% | 13,60 € | 15% | 301.391 € | 0% | 0,00 € | 20% | 117.914,95 € | 0% | 0,00 € | 30% | 248.208,93 € | 20% | 203.028,60 € | 15% | 11.781,29 € |
| Xarxa elèctrica | 12,09% | 14,22 € | 15% | 315.209 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 15% | 129.794,37 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| Enllumenat públic | 7,39% | 8,69 € | 0% | 0 € | 0% | 0,00 € | 10% | 37.689,94 € | 0% | 0,00 € | 30% | 158.673,35 € | 10% | 64.895,39 € | 30% | 15.062,94 € |
| Xarxa telecos | 2,97% | 3,49 € | 5% | 25.811 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 5% | 6.477,03 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| Xarxa gas | 2,23% | 2,62 € | 0% | 0 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 5% | 4.863,23 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| Jardineria i mobiliari | 3,92% | 4,61 € | 10% | 68.135 € | 10% | 28.932,63 € | 10% | 19.992,50 € | 10% | 17.097,62 € | 10% | 28.055,91 € | 10% | 34.423,53 € | 0% | 0,00 € |
| Repàs funcionament serveis | 1,33% | 1,56 € | 50% | 115.585 € | 50% | 49.082,14 € | 50% | 33.915,85 € | 50% | 29.004,90 € | 50% | 47.594,85 € | 50% | 58.397,07 € | 50% | 4.518,20 € |
| Varis | 1,72% | 2,02 € | 0% | 0 € | 100% | 126.949,29 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € | 100% | 123.102,47 € | 0% | 0,00 € | 0% | 0,00 € |
| PEM Pressupost exc. material | | | 1.585.692 € | 309.144 € | 491.372 € | 180.572 € | 1.526.506 € | 902.784 € | 229.749 € | | | | | | | |
| PEM per m² de vial | 100,0% | 117,65 € | 10,73 € | 4,93 € | 11,33 € | 4,87 € | 25,09 € | 12,10 € | 39,78 € | | | | | | | |
| PC Pressupost Contracte | | 140,00 € | 1.886.974 € | 367.881 € | 584.732 € | 214.880 € | 1.816.543 € | 1.074.312 € | 273.401 € | | | | | | | |
| SÒL AMB APROFITAMENT PRIVAT | | | m2sl 1.178.432,00 | m2sl 247.672,00 | m2sl 365.001,00 | m2sl 249.920,00 | m2sl 361.730,00 | m2sl 559.301,00 | m2sl 53.372,00 | | | | | | | |
| SOSTRE EDIFICABLE | | | m2st 247.178,00 | m2st 142.151,00 | m2st 114.631,00 | m2st 105.568,00 | m2st 143.766,00 | m2st 114.488,00 | m2st 16.012,00 | | | | | | | |
| REPERCUSIÓ PER m² SÒL | | | 1,60 € | 1,49 € | 1,60 € | 0,86 € | 5,02 € | 1,92 € | 5,12 € | | | | | | | |
| REPERCUSIÓ PER m² SOSTRE | | | 7,63 € | 2,59 € | 5,10 € | 2,04 € | 12,64 € | 9,38 € | 17,07 € | | | | | | | |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

2.3. Avaluació econòmica i financera polígons i sectors

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist modificat per successives modificacions legislatives fins a l'actual marc legal vigent.

Aquest marc legislatiu suposa mesures que afecten les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics objecte d'avaluació i inclosos en el POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat els drets i deures de la propietat queden determinats en els articles 43 i 44 del TRLUC i els articles 44 i 45 del RLUC, respectivament.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera, cal tenir present que, en relació a les set urbanitzacions històriques ordenades entre els anys 1963 i 1972, aquestes han estat desenvolupades segons el marc vigent aplicable en aquell moment (Ley del Suelo de 1965) i posteriorment s'han recollit com unitats d'actuació (NN.SS/1997) o com a polígons d'actuació (POUM/2008). Aquestes urbanitzacions històriques ja han executat la pràctica totalitat de les obres urbanització bàsiques, en base als projectes redactats en aquella època, amb les característiques tècniques que en aquell moment s'exigien, i amb les obres complementàries i millores que en el transcurs dels últims 50 anys han executat les diferents Entitats Urbanístiques de Conservació en els seus respectius àmbits territorials.

Aquestes obres s'han finançat amb les quotes d'urbanització fixades en els corresponents instruments de gestió. En tot cas, aquella part de les obres pendents d'executar deriva del fet que la desviació de costos d'obres d'urbanització va exhaurir les quotes recaptades deixant pendent d'executar una part dels projectes i que en el capítol de macromagnituds econòmiques del POUM s'ha estimat un cost pendent molt baix i perfectament assumible per cadascuna de les urbanitzacions històriques (entre un mínim de 2,04 €/m² de sostre a al PAU-UH-04 Les Teules i un màxim de 17,07 €/m² de sostre al PAU-UH-07 Can Reixac).

D'altre banda, es tracta d'àmbits amb planejament urbanístic i/o amb instruments de gestió aprovats definitivament i que sols tenen pendent de culminar aquesta part menor de les obres d'urbanització.

Pel que fa al SUD-02 El Pedró no ha estat avaluat des del punt econòmic i financer tota vegada que aquest sector ja ha aprovat el planejament derivat (Pla Parcial aprovat definitivament a la sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament celebrada el dia 26 de març de 2015) i la reparcel·lació, i actualment es troba en fase d'execució de les obres d'urbanització.

2.3.1. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'avaluació econòmica i financera dels polígons i sectors han estat els corresponents al mètode residual estàtic, càlcul que s'inclou en l'article 22 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, i que es fonamenta en la següent expressió:

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

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Tal com es recull al El Real Decreto 1492/2011, el coeficient K:

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà 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.

A partir d'aquest valor de repercussió resultant (VRS), el valor residual del sòl es determina deduint la totalitat de costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

On

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos 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.

2.3.2. L'escandall de costos i ingressos de l'avaluació econòmica i financera

A l'hora d'il·lustrar els diferents conceptes de cost i d'ingrés que participen en la cadena de valor de la transformació urbanística de cadascun dels sectors i polígons objecte de treball s'han tingut en compte les següents consideracions:

- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits en les diferents fitxes de cada àmbit objecte d'avaluació definits per l'equip redactor del POUM.
- L'avaluació econòmica i financera dels sectors i polígons s'ha realitzat incorporant la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues del 10% o del 15%, segons correspongui en cada cas.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, s'han considerat aquells costos establerts en la taula *Costos de transformació urbanística €/m²* del present document inclosa en el capítol 2.2 del present treball, i s'adjunten de manera individualitzada per a cadascuna de les fitxes d'avaluació per a cada sector i polígon objecte de treball.

- Respecte als costos de construcció, es parteix dels preus publicats al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) el 4rt trimestre de 2021.

Costos edificació usos previstos POUM de Santa Cristina d'Aro (€/m² construït – IVA no inclòs)

| | Htge Plurifamiliar ² M ² st. | Htge Unifamiliar ³ M ² st. | Htge protecció oficial ⁴ M ² st. | Equipaments privats ⁵ M ² st. | Comercial Mitjana superfície ⁶ M ² st. | Hoteler ⁷ M ² st. |
|------------------------|---|---|---|--|---|--|
| Cost BASE ¹ | 1.205,42 | 1.093,26 | 924,86 | 1.024,61 | 602,71 | 1.325,96 |
| Seguretat i salut (2%) | 24,11 | 21,87 | 18,50 | 20,49 | 12,05 | 26,52 |
| Cost PEC TOTAL | 1.229,53 | 1.115,13 | 943,36 | 1.045,10 | 614,76 | 1.352,48 |

¹ Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

² Tipologia BEC Casa de renta normal entre medianeras

³ Tipologia BEC Chalet sencilló

⁴ Tipologia BEC Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+4 plantas

⁵ Es considera un 85% del cost previst per habitatge plurifamiliar.

⁶ Es considera un 50% del cost previst per habitatge plurifamiliar.

⁷ Es considera un 10% per sobre del cost previst per habitatge plurifamiliar.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció III trimestre 2021.

1. Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, es consideren els preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* al municipi de Santa Cristina d'Aro durant els mesos de maig i juny de l'any 2022.

Per consultar la informació detallada de les dinàmiques de mercat immobiliari a Santa Cristina d'Aro veure *Annex: Estudi de mercat dels preus de l'immobiliari*.

A la taula següent es poden veure els valors localitzats al mercat per a cada un dels usos previstos en el POUM, una vegada realitzats els descomptes derivats dels coeficients correctors corresponents per a incloure els elements comuns de l'edificació.

Preus de venda usos previstos al POUM de Santa Cristina d'Aro

| | Habitatge Plurifamiliar (€/m ²) | Habitatge Unifamiliar (€/m ²) | Comercial PB (€/m ²) | HPO General (€/m ²) | HPO Concertat (€/m ²) | Equipaments Privats (€/m ²) | Industrial (€/m ²) | Comercial Mitjana superfície (€/m ²) | Hoteler (€/m ²) |
|--|--|--|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| Valor en oferta €/m ² | 2.634,19 | 2.259,65 | | | | | | | |
| €/m ² construït amb elements comuns ¹ | 2.370,77 | 2.033,68 | | 1.498,71 | 1.637,28 | 1.646,48 | | 1.457,14 | 2.385,64 |
| Valor de repercussió €/m ² sòl/sostre urbanitzat ² | | | 305 | | | 160 | | | |

¹ Coeficient elements comuns igual a 0,90

² Tal com s'indica a l'Annex de l'estudi de mercat, els usos comercials en planta baixa i industrials es valoren a partir del valor de repercussió €/m² sòl/sostre de la categoria mitjana publicada per l'Agència Tributària Catalana en el seu informe *Valors bàsics dels immobles urbans any 2022*.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

- Pel que fa al valor del Coeficient K, s'aplica de forma general a la totalitat dels usos previstos a tots els polígons i sectors que incorpora el POUM un coeficient equivalent a 1,40, amb les excepcions dels usos d'habitatge de protecció oficial i d'equipaments privats on el coeficient d'aplicació és del 1,30.
- Pel que fa a la taxa lliure de risc als efectes de determinar el benefici de la promoció seguint la metodologia establerta per al mètode estàtic establerta en el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, es correspon a la darrera referència publicada pel Banco de España del *rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años*. En aquest sentit, la darrera resolució publicada pel Banco de España és del mes de maig

de 2022, data en què el rendiment intern del mercat secundari de valors del deute públic entre 2 i 6 anys pren un valor equivalent a -0,395%.

Pel que fa a les primes de risc, es prenen com a referència les publicades a l'Annex IV del *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, (veure taula següent).

Primes de risc Annex IV Reglamento de Valoraciones de la ley de suelo

| Ús urbanístic | Prima de risc (%) |
|------------------------------|-------------------|
| Habitatge primera residència | 8 |
| Comercial | 12 |
| Equipaments | 12 |
| Industrial | 14 |
| Hoteler | 11 |

Font: Elaboració pròpia a partir del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

Així doncs, partint de tot l'exposat fins aquest punt, s'adjunten les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats.

Com es pot observar de manera individualitzada per cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació, tots ells garanteixen la seva viabilitat econòmica i financera, en tant que tots ells mostren un valor residual del sòl positiu, el que és el mateix que dir que tots els polígons i sectors previstos al POUM de Santa Cristina d'Aro són capaços d'afrontar, amb els ingressos provinents de la venda dels seus aprofitaments privatius, la totalitat dels fluxos de costos necessaris per a poder materialitzar aquests aprofitaments en termes d'edificació, així com també el cost derivat de la fase urbanitzadora del sòl i el cost del temps de la operació, entès com el cost d'oportunitat del capital.

2.3.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera

PAU-08 Romanya

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-----------------------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 5.863 |
| Sistemes (m ²) | | | 2.913 |
| Vialitat | 501 | Equipaments | 80 |
| Zones verdes | 2.332 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 2.950 |
| Ús principal: | | | Residencial i Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,33 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 0% |
| Sostre total (m ²) | 1.946 | Sostre total privatiu (m ²) | 1.946 |
| Sostre residencial | 781 | Sostre residencial | 781 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 781 | Sostre HRLL unifamiliar | 781 |
| Comercial PB | 1.165 | Comercial PB | 1.165 |
| Habitatges totals (N) | | | 4 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS(€ totals) |
|---------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 263.593 |
| Comercial PB ¹ | | | | 305 | 355.447 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 188.470 | | | |
| Gestió (12%) | 22.616 | | | |
| Total € | 211.086 | 0,00395 | 0,1039 | 233.862 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 385.177 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 66 |
|--|---|

¹ El valor del sostre comercial en planta baixa s'obté a partir del valor de repercussió d'aquest ús publicat per l'Agència Tributària Catalana en el seu informe Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2022). Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió d'ús comercial. Als efectes del present treball es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 305 €/m² de st. urbanitzat.

PAU-09 Rosamar Centre

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 6.575 |
| Sistemes (m ²) | | | 2.804 |
| Vialitat | 476 | Equipaments | 0 |
| Zones verdes | 2.388 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 3.771 |
| Ús principal: | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,286 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 1.885 | Sostre total privatiu (m ²) | 1.696 |
| Sostre residencial | 1.885 | Sostre residencial | 1.696 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 1.885 | Sostre HRLL unifamiliar | 1.696 |
| Habitatges totals (N) | | | 6 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 636.200 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 185.960 | | | |
| Gestió (12%) | 22.315 | | | |
| Total € | 208.275 | 0,00395 | 0,0800 | 225.760 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---|----|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | 346.820 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) | 53 |
|-------------------------------------|---------|---|----|

PAU-10 Dotacions Golf

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-----------------------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 11.321 |
| Sistemes (m ²) | | | 3.622 |
| Vialitat | 0 | Equipaments | 36 |
| Zones verdes | 3.586 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 7.699 |
| Ús principal: | | | Residencial i Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,48 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 5.403 | Sostre total privatiu (m ²) | 4.863 |
| Sostre residencial | 988 | Sostre residencial | 889 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 988 | Sostre HRLL unifamiliar | 889 |
| Hoteler | 4.415 | Hoteler | 3.973 |
| Habitatges totals (N) | | | 2 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 333.372 |
| Hoteler | 2.386 | 1,4 | 1.352 | 352 | 1.552.090 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 143.440 | | | |
| Gestió (12%) | 17.213 | | | |
| Total € | 160.653 | 0,00395 | 0,1045 | 178.077 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | | | |
|-------------------------------------|-----------|---|-----|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | 1.518.838 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) | 134 |
|-------------------------------------|-----------|---|-----|

PAU-11 Cases Escoles

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 6.507 |
| Sistemes (m ²) | | | 2.307 |
| Vialitat | 832 | Equipaments | 0 |
| Zones verdes | 816 | Sistema hidrogràfic | 659 |
| Zones (m ²) | | | 4.200 |
| Ús principal: | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,45 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 2.911 | Sostre total privatiu (m ²) | 2.620 |
| Sostre residencial | 2.911 | Sostre residencial | 2.620 |
| Sostre HRLL plurifamiliar | 952 | Sostre HRLL plurifamiliar | 857 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 1.086 | Sostre HRLL unifamiliar | 977 |
| Habitatge protecció pública general | 873 | Habitatge protecció pública general | 786 |
| Habitatges totals (N) | | | 19 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | VRS Total |
|--------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| HRLL Plurifamiliar | 2.371 | 1,4 | 1.230 | 464 | 441.614 |
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 366.532 |
| HPO General | 1.499 | 1,3 | 1.499 | 209 | 182.891 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 190.720 | | | |
| Gestió (12%) | 22.886 | | | |
| Total € | 213.606 | 0,00395 | 0,0800 | 231.539 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|--|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 660.395 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 101 |
|--|--|

PAU-12 Colomar

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 31.084 |
| Sistemes (m ²) | | | 10.168 |
| Vialitat | 4.733 | Equipaments | 0 |
| Zones verdes | 5.435 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 20.916 |
| Ús principal: | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,20 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 6.364 | Sostre total privatiu (m ²) | 5.728 |
| Sostre residencial | 6.364 | Sostre residencial | 5.728 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 6.364 | Sostre HRLL unifamiliar | 5.728 |
| Habitatges totals (N) | | | 27 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | VRS Total |
|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 2.147.893 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 1.116.670 | | | |
| Gestió (12%) | 134.000 | | | |
| Total € | 1.250.670 | 0,00395 | 0,0800 | 1.355.664 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---|----|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | 577.439 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) | 19 |
|-------------------------------------|---------|---|----|

PAU-13 Avda. Església

| | | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------------------|------------------------------|---|
| Sistema actuació: | | Compensació bàsica | | | |
| PARÀMETRES URBANÍSTICS | | | | | |
| Superfície bruta total (m ²) | | | | | 5.581 |
| Sistemes (m ²) | | | | | 1.278 |
| Vialitat | 938 | Equipaments | | | 0 |
| Zones verdes | 335 | Sistema hidrogràfic | | | 0 |
| Zones (m ²) | | | | | 4.303 |
| Ús principal: | | | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | | | 0,37 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 2.084 | Sostre total privatiu (m ²) | | | 1.876 |
| Sostre residencial | 2.084 | Sostre residencial | | | 1.876 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 2.084 | Sostre HRLL unifamiliar | | | 1.876 |
| Habitatges totals (N) | | | | | 8 |
| PARÀMETRES ECONÒMICS | | | | | |
| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | VRS Total |
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 703.364 |
| CÀRREGA URBANÍSTICA | | | | | |
| Concepte | Total CU € | | | | |
| Costos urbanització | 191.620 | | | | |
| Gestió (12%) | 22.994 | | | | |
| | | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € | |
| | | | | (CU x (1 + TLR + PR)) | |
| Total € | 214.614 | 0,00395 | 0,0800 | 232.631 | |
| RESULTATS ECONÒMICS | | | | | |
| | VS | | | | VS |
| | (Valor del sòl brut € totals) | | | | (Valor del sòl brut €/m ² sòl) |
| | 400.396 | | | | 72 |

PAU-14 Roca Malvet

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 5.655 |
| Sistemes (m ²) | | | 2.590 |
| Vialitat | 0 | Equipaments | 820 |
| Zones verdes | 1.770 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 3.065 |
| Ús principal: | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,24 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 1.379 | Sostre total privatiu (m ²) | 1.241 |
| Sostre residencial | 1.379 | Sostre residencial | 1.241 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 1.379 | Sostre HRLL unifamiliar | 1.241 |
| Habitatges totals (N) | | | 5 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 465.506 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 70.800 | | | |
| Gestió (12%) | 8.496 | | | |
| Total € | 79.296 | 0,00395 | 0,0800 | 85.953 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 333.003 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 59 |
|--|---|

PAU-15 Rec d'Illa

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | | |
|---|-----|---|--|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | | 1.976 |
| Sistemes (m ²) | | | | 933 |
| Vialitat | 0 | Equipaments | | 0 |
| Zones verdes | 294 | Sistema hidrogràfic | | 639 |
| Zones (m ²) | | | | 1.043 |
| Ús principal: | | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | | 0,26 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | | 0% |
| Sostre total (m ²) | 522 | Sostre total privatiu (m ²) | | 522 |
| Sostre residencial | 522 | Sostre residencial | | 522 |
| Sostre HRLL unifamiliar | 522 | Sostre HRLL unifamiliar | | 522 |
| Habitatges totals (N) | | | | 2 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| HRLL Unifamiliar | 2.034 | 1,4 | 1.115 | 338 | 176.010 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 11.760 | | | |
| Gestió (12%) | 1.411 | | | |
| Total € | 13.171 | 0,00395 | 0,0800 | 14.277 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 161.733 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 82 |
|--|---|

PAU-16 Avda Costa Brava

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|---------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 13.899 |
| Sistemes (m ²) | | | 5.319 |
| Vialitat | 2.219 | Equipaments | 0 |
| Zones verdes | 2.957 | Sistema hidrogràfic | 143 |
| Zones (m ²) | | | 8.580 |
| Ús principal: | | | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,33 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 4.580 | Sostre total privatiu (m ²) | 4.122 |
| Equipaments privats | 4.580 | Equipaments privats | 4.122 |
| Habitatges totals (N) | | | 2 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|---------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Equipaments privats | 1.646 | 1,3 | 1.045 | 221 | 1.014.122 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 539.890 | | | |
| Gestió (12%) | 64.787 | | | |
| Total € | 604.677 | 0,00395 | 0,1200 | 679.626 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---|----|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | 334.495 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) | 24 |
|-------------------------------------|---------|---|----|

PAU-17 Jacint Verdaguer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|---------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 19.245 |
| Sistemes (m ²) | | | 16.515 |
| Vialitat | 7.552 | Equipaments | 712 |
| Zones verdes | 3.019 | Sistema hidrogràfic | 651 |
| Zones (m ²) | | | 2.730 |
| Ús principal: | | | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,28 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 5.460 | Sostre total privatiu (m ²) | 4.914 |
| Comercial mitjana superfície | 5.460 | Comercial mitjana superfície | 4.914 |
| Habitatges totals (N) | | | 0 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Comercial mitjana superfície | 1.457 | 1,40 | 615 | 426 | 2.326.233 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|---------------------|------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 1.555.640 | | | |
| Gestió (12%) | 186.677 | | | |
| Total € | 1.742.317 | 0,00395 | 0,1200 | 1.958.277 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|--|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 135.333 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 7 |
|--|--|

SUD-01 Ridaura

Sistema actuació: COMPEN.BÀSICA

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|--------|---|-----------------------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 46.810 |
| Sistemes (m ²) | | | 24.341 |
| Vialitat | 9.578 | Equipaments | 5.767 |
| Zones verdes | 8.996 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 22.469 |
| Ús principal: | | | Residencial i Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,62 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 29.022 | Sostre total privatiu (m ²) | 26.120 |
| Sostre residencial | 27.571 | Sostre residencial | 24.814 |
| Sostre HRLL plurifamiliar | 17.921 | Sostre HRLL plurifamiliar | 16.129 |
| Habitatge protecció pública general | 6.893 | Habitatge protecció pública general | 6.204 |
| Habitatge protecció pública concertat | 2.757 | Habitatge protecció pública concertat | 2.481 |
| Altres usos | 1.451 | Altres usos | 1.304 |
| Habitatges totals (N) | | | 290 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | VRS Total |
|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| HRLL Plurifamiliar | 2.371 | 1,4 | 1.230 | 464 | 8.313.205 |
| HPO General | 1.499 | 1,3 | 1.499 | 209 | 1.444.060 |
| HPO Concertat | 1.637 | 1,3 | 943 | 316 | 871.457 |
| Altres usos ¹ | | | | 305 | 442.555 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|-------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 2.179.660 | | | |
| Indemnitzacions i imprevistos | 217.966 | | | |
| Cànon ACA | 120.000 | | | |
| Obres hidràuliques | 60.000 | | | |
| Gestió (16%) | 412.420 | | | |
| Total € | 2.990.046 | 0,00395 | 0,0820 | 3.247.039 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|-------------------------------------|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) |
| 6.717.112 | 143 |

¹ El valor del d'activitat econòmica d'altres usos es valora com sostre comercial en planta baixa i s'obté a partir del valor de repercussió d'aquest ús publicat per l'Agència Tributària Catalana en el seu informe Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2022). Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió d'ús comercial. Als efectes del present treball es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 305 €/m² de st. urbanitzat.

SUD-03 Riera Malvet

| | |
|-------------------|------------|
| Sistema actuació: | Cooperació |
|-------------------|------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 63.957 |
| Sistemes (m ²) | | | 49.098 |
| Vialitat | 3.850 | Equipaments | 26.276 |
| Zones verdes | 8.351 | Sistema hidrogràfic | 10.261 |
| Zones (m ²) | | | 14.859 |
| Ús principal: | | | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,15 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 9.594 | Sostre total privatiu (m ²) | 8.635 |
| Sostre residencial | 9.114 | Sostre residencial | 8.203 |
| Sostre HRLl plurifamiliar | 6.380 | Sostre HRLl plurifamiliar | 5.742 |
| Habitatge protecció pública general | 1.823 | Habitatge protecció pública general | 1.641 |
| Habitatge protecció pública concertat | 911 | Habitatge protecció pública concertat | 820 |
| Altres usos | 480 | Altres usos | 432 |
| Habitatges totals (N) | | | 25 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | VRS Total |
|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|-----------|
| HRLl Plurifamiliar | 2.371 | 1,4 | 1.230 | 464 | 8.313.205 |
| HPO General | 1.499 | 1,3 | 1.499 | 209 | 381.912 |
| HPO Concertat | 1.637 | 1,3 | 943 | 316 | 287.957 |
| Altres usos ¹ | | | | 305 | 146.400 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|-------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 1.065.540 | | | |
| Indemnitzacions i imprevistos | 106.554 | | | |
| Cànon ACA | 90.000 | | | |
| Gestió (16%) | 201.935 | | | |
| Total € | 1.464.029 | 0,00395 | 0,0860 | 1.595.724 |

RESULTATS ECONÒMICS

| VS (Valor del sòl brut € totals) | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) |
|-------------------------------------|---|
| 1.802.521 | 28 |

¹ El valor del d'activitat econòmica d'altres usos es valora com sostre comercial en planta baixa i s'obté a partir del valor de repercussió d'aquest ús publicat per l'Agència Tributària Catalana en el seu informe Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2022). Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió d'ús comercial. Als efectes del present treball es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 305 €/m² de st. urbanitzat.

SUD-04 Molí d'en Tarrés

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|--------|---|---------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 143.293 |
| Sistemes (m ²) | | | 50.127 |
| Vialitat | 17.600 | Equipaments | 7.165 |
| Zones verdes | 19.117 | Sistema hidrogràfic | 6.245 |
| Zones (m ²) | | | 93.166 |
| Ús principal: | | | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,65 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 10% |
| Sostre total (m ²) | 93.140 | Sostre total privatiu (m ²) | 83.826 |
| Sostre industrial | 93.140 | Sostre industrial | 83.826 |
| Habitatges totals (N) | | | 0 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|-------------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Industrial ¹ | | | | 160 | 14.902.472 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|-------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 4.460.754 | | | |
| Indemnitzacions i imprevistos | 521.075 | | | |
| Cànon ACA | 343.609 | | | |
| Obres hidràuliques | 750.000 | | | |
| Gestió (16%) | 972.070 | | | |
| Total € | 7.047.508 | 0,00395 | 0,1400 | 8.061.997 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|--|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) 5.350.228 | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) 37 |
|--|---|

¹ El valor del sostre industrial s'obté a partir del valor de repercussió d'aquest ús publicat per l'Agència Tributària Catalana en el seu informe Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, index correctors (2022). Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió industrials. Es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 160 €/m² de st. urbanitzat.

SUD-05 Assistencial

| | |
|-------------------|--------------------|
| Sistema actuació: | Compensació bàsica |
|-------------------|--------------------|

PARÀMETRES URBANÍSTICS

| | | | |
|---|-------|---|-----------------------------------|
| Superfície bruta total (m ²) | | | 9.004 |
| Sistemes (m ²) | | | 2.048 |
| Vialitat | 588 | Equipaments | 450 |
| Zones verdes | 1.010 | Sistema hidrogràfic | 0 |
| Zones (m ²) | | | 6.956 |
| Ús principal: | | | Residencial i Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl) | | | 0,20 |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) | | | 15% |
| Sostre total (m ²) | 1.801 | Sostre total privatiu (m ²) | 1.531 |
| Equipaments privats | 1.801 | Equipaments privats | 1.531 |
| Habitatges totals (N) | | | 0 |

PARÀMETRES ECONÒMICS

| Ús | Vv (€/m ² sostre) | Coefficient K | Cc (€/m ² sostre) | VRS = ((Vv / K) - Cc) | Total VRS (€ Totals) |
|---------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Equipaments privats | 1.646 | 1,3 | 1.045 | 221 | 398.785 |

CÀRREGA URBANÍSTICA

| Concepte | Total CU € | Taxa Lliure de risc | Prima de Risc ponderada | Total € (CU x (1 + TLR + PR)) |
|-------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Costos urbanització | 152.120 | | | |
| Indemnitzacions i imprevistos | 15.212 | | | |
| Cànon ACA | 100.000 | | | |
| Obres hidràuliques | 10.000 | | | |
| Gestió (16%) | 44.373 | | | |
| Total € | 321.705 | 0,00395 | 0,1200 | 361.563 |

RESULTATS ECONÒMICS

| | |
|-------------------------------------|---|
| VS (Valor del sòl brut € totals) | VS (Valor del sòl brut €/m ² sòl) |
| 37.200 | 4 |

Annex: Estudi de mercat dels preus de mercat immobiliari.

1. El mercat immobiliari residencial a Santa Cristina d'Aro

En el moment d'analitzar el mercat residencial del municipi de Santa Cristina d'Aro cal tenir en compte les particularitats d'aquest mercat. En aquest sentit, a ningú se li escapa el gran pes específic de l'habitatge unifamiliar respecte del parc d'habitatge total i la vocació de municipi de segona residència que li confereix una localització turística estratègica al situar-se just a ponent dels municipis de Sant Feliu de Guíxols i Castell-Platja d'Aro.

El municipi de Santa Cristina d'Aro forma part del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, juntament amb el mateix municipi de Sant Feliu de Guíxols i amb el municipi Castell-Platja d'Aro, a la perifèria sud de la comarca del Baix Empordà.

Plànol municipal del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols i Baix Empordà



Font: Elaboració pròpia

1.1. Tipologies predominants al mercat

Pel què fa a les tipologies residencials, en el municipi de Santa Cristina d'Aro hi predomina la tipologia unifamiliar, que ha representat el 60% del total d'habitatges acabats des de l'any 1999 fins l'any 2020. En xifres absolutes, s'han acabat 1.083 habitatges al municipi entre els anys 1999 i 2020, dels quals fins a 645 son habitatges del tipus unifamiliars i la resta, 438, de tipologia plurifamiliar.

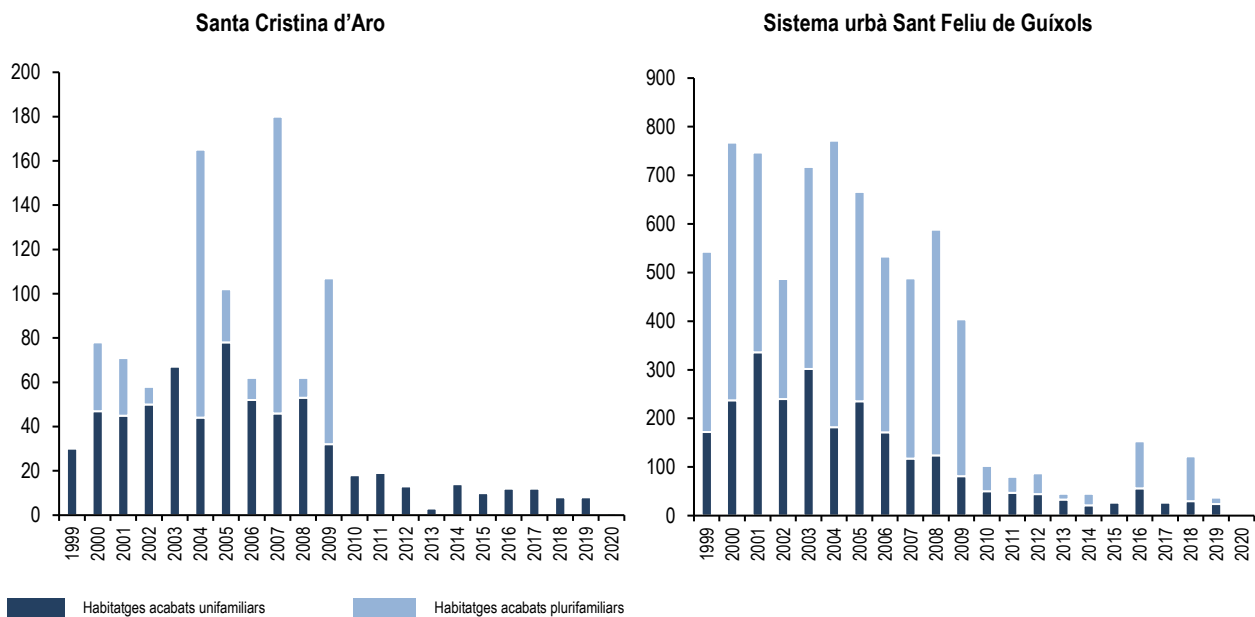
Com es pot observar a la gràfica següent, en el municipi de Santa Cristina d'Aro hi predominen els habitatges unifamiliars, i la tipologia plurifamiliar presenta 3 grans pics d'activitat els anys 2004, 2007 i 2009, coincidint amb la formació i esclat

de la bombolla immobiliària, mentre que la resta d'anys l'activitat plurifamiliar ha estat molt menor i fins i tot igual a 0 (des de l'any 2010 no s'ha acabat ni un habitatge plurifamiliar al municipi).

Si ens fixem en el sistema urbà en tot el seu conjunt, té més presència la tipologia d'habitatge plurifamiliar (66%) que la tipologia unifamiliar (34%), just al contrari que en el municipi de Santa Cristina d'Aro. Així doncs, dels 7.283 habitatges acabats entre els anys 1999 i 2020, 2.502 habitatges són de tipologia unifamiliar i els 4.781 restants són de tipologia plurifamiliar.

Si ens fixem en el gràfic següent, el sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols va presentar dinàmiques immobiliàries molt importants entre els anys 1999 i 2009, però amb posterioritat a l'esclat de la bombolla Immobiliària la seva activitat promotora ha quedat sota mínims, anàlisi que s'aborda més detalladament en a l'apartat següent.

Habitatges acabats per tipologia al municipi de Santa Cristina d'Aro i al sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols [1999 – 2020]



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Banco de España

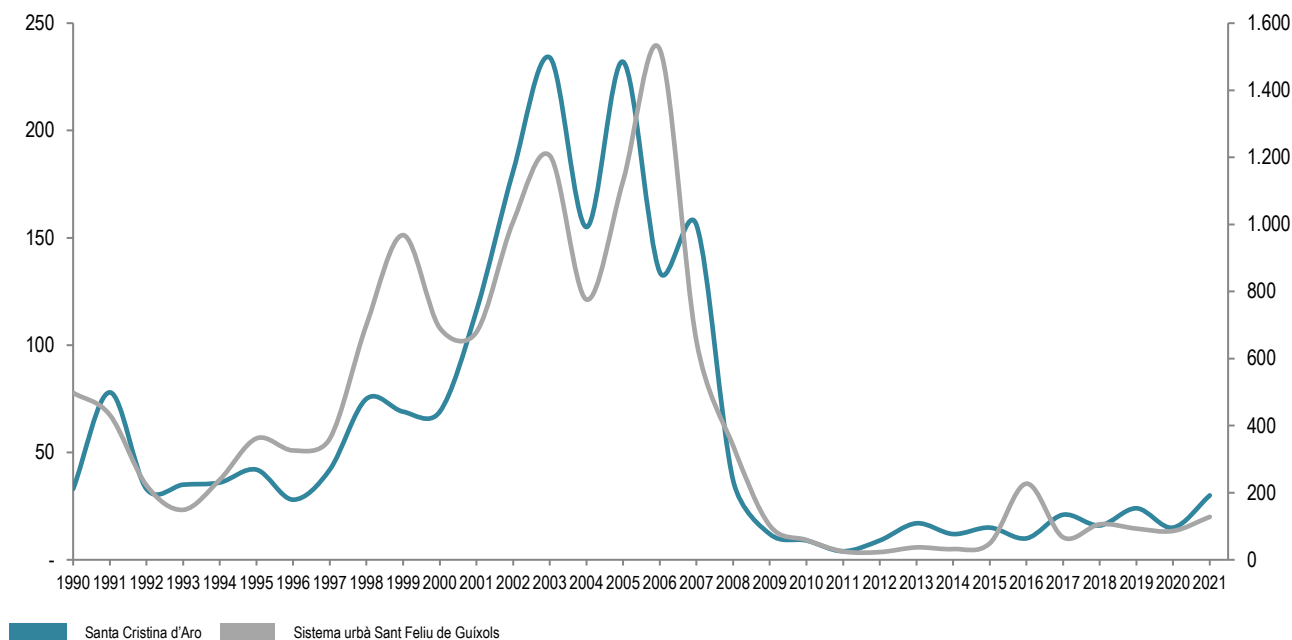
1.2. Dinàmiques de mercat immobiliari residencial

Un dels indicadors que ens ajuda a definir la dinàmica immobiliària i la capacitat d'un territori per aflorar en el mercat de oferta d'habitatges és el ritme de construcció de nous habitatges. Si ens fixem en l'evolució dels ritmes de construcció en el municipi de Santa Cristina d'Aro i la resta de municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols en diferents períodes temporals podem deduir els següents comportaments:

- Pel que fa als habitatges iniciats durant el període de formació de la bombolla immobiliària (1997-2007) es van iniciar una mitjana de 133 habitatges anuals a Santa Cristina d'Aro, per sota dels municipis de Sant Feliu de Guíxols (444 habitatges anuals) i Castell-Platja d'Aro (304 habitatges). En el conjunt del sistema urbà es van iniciar una mitjana anual de 881 habitatges entre els anys 1997 i 2007, marcant el màxim anual en el punt àlgid de la bombolla immobiliària (1.522 habitatges) l'any 2006.
- Des de l'esclat de la bombolla immobiliària, la xifra d'habitatges iniciats se situa molt per sota, amb una mitjana anual de 17 habitatges a Santa Cristina d'Aro, també per sota de la mitjana anual d'habitatges iniciats als municipis de Sant Feliu de Guíxols (29) i Castell-Platja d'Aro (53). En tot el sistema urbà, es van iniciar 98 habitatges anuals entre els anys 2008 i 2021, un 11% dels registrats en el període de formació de la bombolla immobiliària.
- Una xifra més desestacionalitzada seria prendre en consideració les mitjanes del període complet del que es té informació, això és des de l'any 1990 fins l'any 2021, on s'han iniciat una mitjana de 62 habitatges a Santa Cristina d'Aro, superat per Sant Feliu de Guíxols (201 habitatges iniciats anuals) i per Castell-Platja d'Aro. En el conjunt del sistema urbà, van iniciar-se 415 habitatges anuals de mitjana entre els anys 1990 i 2021.

El gràfic següent mostra l'evolució dels habitatges iniciats al municipi de Santa Cristina d'Aro i en el conjunt del seu sistema urbà durant els darrers 31 anys. Com es pot observar, el comportament dels habitatges iniciats ha mostrat una gran activitat immobiliària durant el punt més destacat de la bombolla immobiliària (2002-2006) per posteriorment caure fins a nivells gairebé nuls a partir de l'any 2009. S'observa també un lleu repunt de l'activitat a partir de l'any 2016, si bé el volum d'habitatges iniciats se situa molt lluny de la mitjana dels darrers 31 anys.

Evolució dels habitatges iniciats al municipi de Santa Cristina d'Aro i al seu sistema urbà (Visats 1990 – 2021)



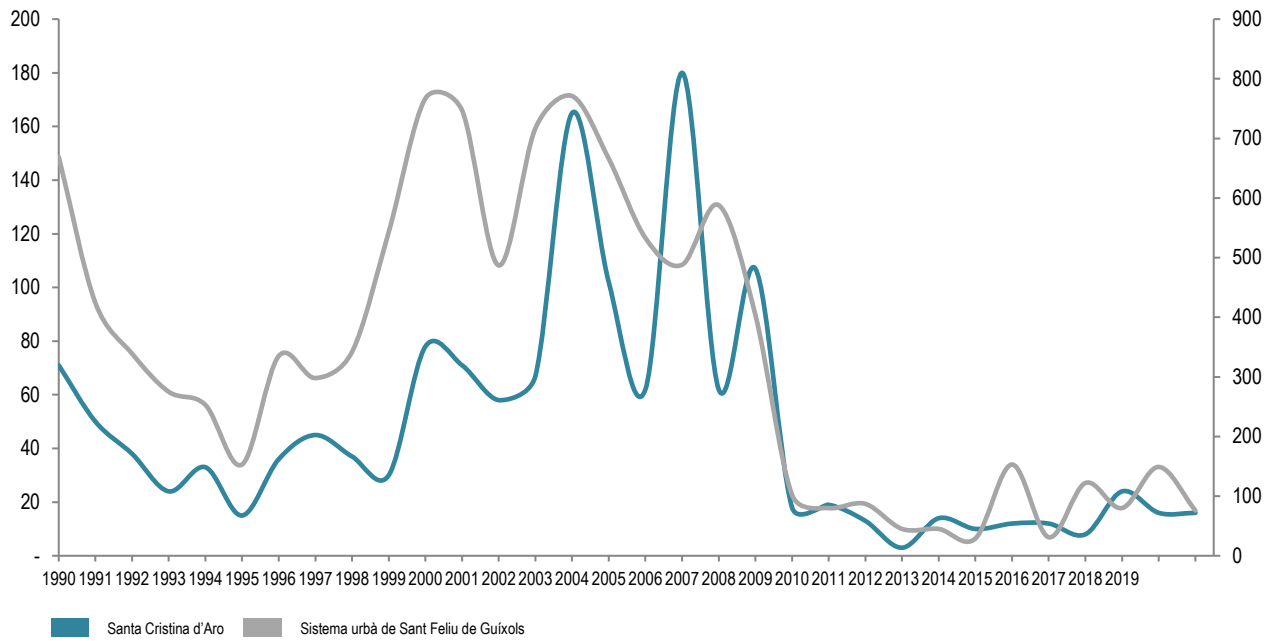
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Gencat

D'altra banda, hem de tenir en compte que no tots els habitatges iniciats acaben constituint habitatges acabats en oferta. Si ens fixem en els Certificats Finals d'Obra (en endavant CFOs) a Santa Cristina d'Aro i als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, podem veure els següents comportaments:

- Fins a l'esclat de la bombolla immobiliària (1997–2007) es van acabar una mitjana de 81 habitatges anuals al municipi de Santa Cristina d'Aro, per sota de Sant Feliu de Guíxols (270) i de Castell-Platja d'Aro (227). Pel què fa la totalitat del sistema urbà, es van acabar fins a 578 habitatges anuals entre els anys 1997 i 2007. Amb posterioritat a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2021), la xifra d'habitatges acabats anualment a Santa Cristina d'Aro cau fins als 24 habitatges, també per sota dels 70 habitatges acabats de Sant Feliu de Guíxols i dels 49 habitatges acabats de Castell-Platja d'Aro. Si ens fixem en la totalitat del sistema urbà, es van acabar 142 habitatges anuals entre els anys 2008 i 2021.
- Una xifra que ens ajudi a fer-nos una idea més desestacionalitzada dels habitatges acabats anualment al municipi i que inclogui tant períodes d'expansió com de contracció de l'activitat són els 47 habitatges acabats anualment entre els anys 1990-2021 a Santa Cristina d'Aro. A la totalitat del sistema urbà, es van acabar 337 habitatges anuals en aquest mateix període, un 14% del quals a Santa Cristina d'Aro.

Pel què fa als habitatges acabats a Santa Cristina d'Aro, el comportament és el mateix que s'observa en els habitatges iniciats, amb una gran activitat immobiliària entre els anys 2002 i 2006 coincidint amb el punt àlgid de la bombolla immobiliària, i la reducció de l'activitat fins a la pràctica totalitat a partir de l'any 2010, que ha continuat sota mínims fins l'any 2021. A la totalitat del sistema urbà, el pic es va registrar l'any 2004, any en què van acabar-se fins a 771 habitatges.

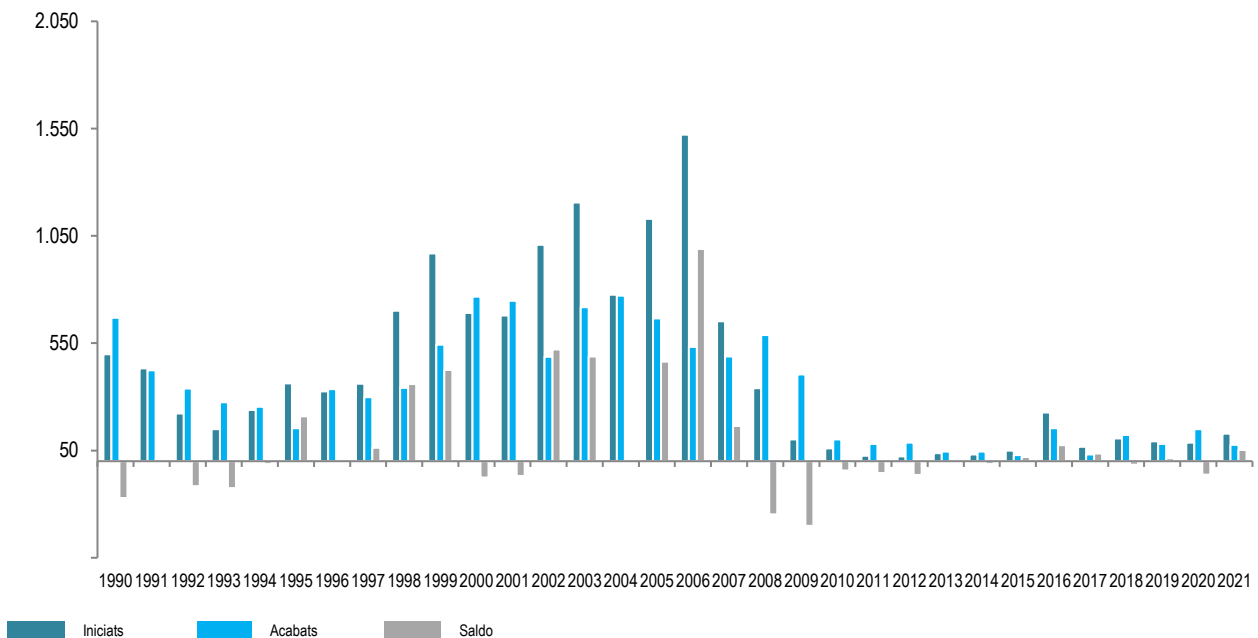
Evolució dels habitatges acabats al municipi de Santa Cristina d'Aro i al seu sistema urbà (CFOs 1990 – 2021)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Gencat

L'aturada del sector de la construcció queda palesa en el contrast entre habitatges iniciats i acabats entre el període anterior a l'esclat de bombolla immobiliària entre els anys 1990-2007 (173 habitatges anuals de saldo), i el saldo d'habitatges amb posterioritat a l'esclat de la bombolla (-44 habitatges anuals de saldo) entre els anys 2008 i 2021. Així doncs, en els darrers 15 anys s'han iniciat molts menys habitatges dels que s'han finalitzat.

Habitatges iniciats i acabats als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols (1990-2021)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Gencat

1.3. Estadística oficial preus de mercat immobiliari residencial

Des de l'any 2013, la Generalitat de Catalunya inicia la publicació de les estadístiques provinents de les transaccions realment efectuades i registrades als municipis amb més de 5.000 habitants de Catalunya a partir de l'exploació de dades provinents del Registre de la Propietat. Així doncs, les dades provinents de les transaccions registrades reflecteixen, d'una banda el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda i, de l'altra, la quantitat d'operacions registrades.

Si ens fixem en el nombre de compravendes d'obra nova registrades, aquestes han estat pràcticament nul·les durant la darrera sèrie disponible al sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, sobretot entre els anys 2013 i 2018. A partir de l'any 2018, però, el mercat sembla començar a arrencar i mostra una tendència creixent de compravendes d'obra nova. La falta de transaccions d'habitatges d'obra nova a Santa Cristina d'Aro i als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols en el seu conjunt encaixa perfectament amb la manca de dinamisme del mercat que s'ha mostrat quan s'ha analitzat l'evolució dels habitatges iniciats i acabats els darrers trenta anys. En aquest sentit, des de l'any 2013 s'han registrat fins a 13 transaccions d'habitatges d'obra nova al municipi de Santa Cristina d'Aro totes elles de tipologia unifamiliar (3 transaccions de mitjana anual), 26 al municipi de Sant Feliu de Guíxols (5 transaccions de mitjana anual) i 48 al municipi de Castell-Platja d'Aro (7 transaccions de mitjana anual).

Nombre de transaccions registrades de l'habitatge d'obra nova als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols (N)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Santa Cristina d'Aro | - | - | 2 | - | - | 1 | 1 | 3 | 6 |
| Sant Feliu de Guíxols | - | - | 1 | - | - | 1 | 5 | 3 | 16 |
| Castell-Platja d'Aro | 2 | 9 | 1 | - | - | 3 | 8 | 13 | 12 |

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Aquesta manca de transaccions d'obra nova dificulta també la disponibilitat de preus mitjans així com la seva adequada interpretació, degut a que la grandària de l'univers de la mostra és proporcional a la fiabilitat dels resultats mitjans, és a dir, quan més transaccions tenim més podem confiar en el valor que prendrà la mitjana (en condicions normals). Així doncs, si un municipi només genera dues o tres transaccions anuals, els preus de venda registrats poden tenir una gran variabilitat entre anys. En aquest sentit, els preus de venda registrats, i tenint en compte el baix nombre de transaccions anuals, es mouen a l'entorn dels 2.000 – 2.100 €/m² al municipi de Santa Cristina d'Aro (corresponent a transaccions de tipologia unifamiliar), i entre els 2.350 i 2.450 €/m² en els municipis de Sant Feliu de Guíxols i Castell-Platja d'Aro, respectivament.

Preus de venda registrats de l'habitatge d'obra nova als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols (€/m² construït)

| Municipi | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|------|---------|------|------|------|---------|---------|----------|---------|
| Santa Cristina d'Aro | - | - | - | - | - | - | - | 2.033,69 | 2.070,4 |
| Sant Feliu de Guíxols | - | - | - | - | - | - | 1.971,2 | 1.180,23 | 2.348,9 |
| Castell-Platja d'Aro | - | 2.146,4 | - | - | - | 4.392,9 | 2.167,2 | 1.736,59 | 2.455,6 |

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

1.4. Els preus de mercat de l'ús residencial plurifamiliar lliure

Com ja s'ha vist en el moment d'analitzar els certificats finals d'obra per tipologies d'habitatge, en el municipi de Santa Cristina d'Aro no s'ha finalitzat ni un habitatge plurifamiliar des de l'any 2010 i tot el mercat, el poc que hi ha al municipi, s'ha concentrat en la tipologia unifamiliar, de la que s'abondarà l'anàlisi de preus en els propers capítols.

Així doncs, per tal de poder tenir referències de mercat de l'ús plurifamiliar s'ha ampliat el radi de recerca de mostres als municipis de Sant Feliu de Guíxols i Castell-Platja d'Aro, que són els municipis amb els que Santa Cristina d'Aro comparteix sistema urbà.

A la totalitat del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols únicament s'ha localitzat oferta d'habitatges plurifamiliars lliures en el municipi de Castell-Platja d'Aro. En aquest municipi s'ha localitzat fins a 7 promocions d'obra nova, amb un total de 38 habitatges en oferta en el moment de realitzar l'estudi de mercat

Pel que fa als valors en venda de la mostra localitzada al mercat del sistema urbà, les 7 promocions d'obra nova localitzades al mercat mostren un valor en venda mitjà de 4.127,12 €/m² construït. A la següent taula es poden veure els resultats obtinguts a l'estudi de mercat distribuïts per la seva adreça, el municipi en el que se situen, el nombre de pisos en oferta i el valor en oferta dels habitatges plurifamiliars.

Valor en oferta dels habitatges plurifamiliars d'obra nova al sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols

| Id | Adreça | Municipi | Nombre de pisos en oferta | Valor en oferta (€/m ² construït) |
|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| 1 | Carrer Punta Prima, 3 | Castell-Platja d'Aro | 3 | 2.982,03 |
| 2 | Carrer de Berlín, 9 | Castell-Platja d'Aro | 2 | 3.840,75 |
| 3 | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 5 | 3.344,57 |
| 4 | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 8 | 3.608,99 |
| 5 | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 6 | 3.403,14 |
| 6 | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 6 | 5.877,32 |
| 7 | Travessia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 8 | 4.865,67 |
| Total | | | 39 | 4.127,12 |

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Promoció 1



CASTELL-PLATJA D'ARO
Carrer Punta Prima, 3
2.982,03 €/m² const.

Promoció 2



CASTELL-PLATJA D'ARO
Carrer de Berlín, 9
3.840,75 €/m² const.

Promoció 3



CASTELL-PLATJA D'ARO
Avinguda de Londres, sn
3.344,57 €/m² const.

Promoció 4



CASTELL-PLATJA D'ARO
Carrer Roger de Llúria, 5
3.608,99 €/m² const..

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Promoció 5



CASTELL-PLATJA D'ARO
Avinguda París, 9
3.403,14 €/m² const.

Promoció 6



CASTELL-PLATJA D'ARO
Passeig Marítim, 100
5.877,31 €/m² const..

Promoció 7



CASTELL-PLATJA D'ARO
Travessia Ginebró, 2
4.865,67 €/m² const.

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Com ja s'ha comentat anteriorment, el valor en venda mitjà de la mostra localitzada al sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, on tota l'oferta se situa al municipi de Castell-Platja d'Aro, equival a 4.127,12 €/m², oscil·lant entre un mínim de 2.982,03 €/m² (promoció 1) i un màxim de 5.877,32 €/m² (promoció 6).

Analitzant amb més detall la mostra i el valor en venda de cada promoció, es pot concloure que les promocions que se situen a primera línia o molt pròximes al litoral tenen uns valors en venda molt més alts que la resta de promocions localitzades al mercat, que mostren valors en venda molt més homogenis. Aquest fet no hauria de sorprendre si tenim en compte que Castell-Platja d'Aro, municipi on es concentra tota la mostra localitzada al mercat, té una gran vocació de municipi turístic i una primera línia litoral molt preuada.

Aquest darrer punt resulta determinant, doncs el municipi de Santa Cristina d'Aro no té front litoral. Així doncs, per a determinar el valor en venda mitjà d'aplicació al POUM de Santa Cristina d'Aro s'han exclòs les promocions 6 i 7 localitzades al mercat, derivant en un valor mitjà de 3.443,38 €/m². Tanmateix, tot i que s'han exclòs aquestes dues promocions de primera línia, la resta de promocions se situen molt més properes al mar que les projectades al POUM de Santa Cristina d'Aro, motiu pel qual s'aplica un descompte addicional del 15% sobre el preu de venda per incloure aquest diferencial ($3.443,38 \times 0,85 = 2.926,87$ €/m²).

Tanmateix, una cosa és el preu en oferta i una altra diferent és el preu real de transacció, que es troba subjecta a un procés de negociació que sol comportar un ajustament a la baixa del preu en oferta de sortida. Aquest darrer factor s'inclou en el present estudi aplicant un descompte del 10% addicional, que deriva en un preu de venda equivalent de 2.634,18 €/m² ($2.926,87 \times 0,90 = 2.634,19$ €/m²).

Adicionalment, s'ha de tenir en compte, però, que la superfície dels habitatges es refereix a la superfície construïda dels elements privatis i no conté la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc. Per tant, cal homogeneïtzar valors i superfícies. Pel que fa a la superfície construïda dels elements comuns, s'estimen a partir del coeficient igual a 0,9, de manera que el valor de l'ús plurifamiliar equivalent és igual a 2.370,77 €/m² construït amb elements comuns (2.634,19 x 0,9).

Ofertes de compravenda d'obra nova plurifamiliar als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols

| Id Plànol | Tipologia | Adreça | Municipi | Superfície total (M²) | Estat | Modalitat | Valor en Oferta (€ Totals) | Valor en Oferta (€/m²) | Font |
|-----------|---------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|------------------------|-----------|
| 1 | Plurifamiliar | Carrer Punta Prima, 3 | Castell-Platja d'Aro | 115 | Obra Nova | Compra | 335.000,00 € | 2.913,04 € | Idealista |
| 1 | Plurifamiliar | Carrer Punta Prima, 3 | Castell-Platja d'Aro | 121 | Obra Nova | Compra | 350.000,00 € | 2.892,56 € | Idealista |
| 1 | Plurifamiliar | Carrer Punta Prima, 3 | Castell-Platja d'Aro | 121 | Obra Nova | Compra | 380.000,00 € | 3.140,50 € | Idealista |
| 2 | Plurifamiliar | Carrer de Berlín, 9 | Castell-Platja d'Aro | 82 | Obra Nova | Compra | 320.000,00 € | 3.902,44 € | Idealista |
| 2 | Plurifamiliar | Carrer de Berlín, 9 | Castell-Platja d'Aro | 86 | Obra Nova | Compra | 325.000,00 € | 3.779,07 € | Idealista |
| 3 | Plurifamiliar | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 101 | Obra Nova | Compra | 330.000,00 € | 3.267,33 € | Idealista |
| 3 | Plurifamiliar | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 97 | Obra Nova | Compra | 330.000,00 € | 3.402,06 € | Idealista |
| 3 | Plurifamiliar | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 97 | Obra Nova | Compra | 335.000,00 € | 3.453,61 € | Idealista |
| 3 | Plurifamiliar | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 149 | Obra Nova | Compra | 485.000,00 € | 3.255,03 € | Idealista |
| 3 | Plurifamiliar | Avinguda de Londres, sn | Castell-Platja d'Aro | 145 | Obra Nova | Compra | 485.000,00 € | 3.344,83 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 61 | Obra Nova | Compra | 225.000,00 € | 3.688,52 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 68 | Obra Nova | Compra | 230.000,00 € | 3.382,35 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 61 | Obra Nova | Compra | 240.000,00 € | 3.934,43 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 75 | Obra Nova | Compra | 265.000,00 € | 3.533,33 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 75 | Obra Nova | Compra | 270.000,00 € | 3.600,00 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 75 | Obra Nova | Compra | 280.000,00 € | 3.733,33 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 90 | Obra Nova | Compra | 305.000,00 € | 3.388,89 € | Idealista |
| 4 | Plurifamiliar | Carrer Roger de Llúria, 5 | Castell-Platja d'Aro | 90 | Obra Nova | Compra | 325.000,00 € | 3.611,11 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 70 | Obra Nova | Compra | 255.000,00 € | 3.642,86 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 81 | Obra Nova | Compra | 265.000,00 € | 3.271,60 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 81 | Obra Nova | Compra | 270.000,00 € | 3.333,33 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 77 | Obra Nova | Compra | 270.000,00 € | 3.506,49 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 89 | Obra Nova | Compra | 280.000,00 € | 3.146,07 € | Idealista |
| 5 | Plurifamiliar | Avinguda París, 9 | Castell-Platja d'Aro | 81 | Obra Nova | Compra | 285.000,00 € | 3.518,52 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 126 | Obra Nova | Compra | 530.000,00 € | 4.206,35 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 127 | Obra Nova | Compra | 660.000,00 € | 5.196,85 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 139 | Obra Nova | Compra | 710.000,00 € | 5.107,91 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 127 | Obra Nova | Compra | 790.000,00 € | 6.220,47 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 127 | Obra Nova | Compra | 810.000,00 € | 6.377,95 € | Idealista |
| 6 | Plurifamiliar | Passeig Marítim, 100 | Castell-Platja d'Aro | 149 | Obra Nova | Compra | 1.215.000,00 € | 8.154,36 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 88 | Obra Nova | Compra | 480.000,00 € | 5.454,55 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 88 | Obra Nova | Compra | 500.000,00 € | 5.681,82 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 112 | Obra Nova | Compra | 520.000,00 € | 4.642,86 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 158 | Obra Nova | Compra | 550.000,00 € | 3.481,01 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 112 | Obra Nova | Compra | 550.000,00 € | 4.910,71 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 186 | Obra Nova | Compra | 650.000,00 € | 3.494,62 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 127 | Obra Nova | Compra | 680.000,00 € | 5.354,33 € | Idealista |
| 7 | Plurifamiliar | Travesia Ginebró, 2 | Castell-Platja d'Aro | 127 | Obra Nova | Compra | 750.000,00 € | 5.905,51 € | Idealista |

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

Situació de les ofertes de compravenda d'obra nova plurifamiliar als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

1.5. Els preus de mercat de l'ús residencial unifamiliar


Pel què fa al mercat residencial unifamiliar, com ja s'ha vist en el moment d'analitzar els certificats finals d'obra, aquest mercat concentra la totalitat de les operacions d'edificació del municipi de Santa Cristina d'Aro des de l'any 2010. En aquest sentit, l'estudi de mercat corrobora aquestes dades, constatant que al mercat no existeix oferta d'habitatges residencials del tipus plurifamiliars d'obra nova però sí que es localitzen habitatges unifamiliars d'obra nova en oferta.

Així doncs, a data de realització de l'estudi de mercat s'han localitzat fins a 15 ofertes d'habitatges unifamiliars d'obra nova al municipi de Santa Cristina d'Aro. Pel què fa als preus de la mostra localitzada, aquests oscil·len entre un màxim de 4.566,67 €/m² i un mínim de 1.370 €/m², mentre que la mitjana de tota la mostra se situa en els 2.662,66 €/m². A la taula següent es poden veure de forma detallada la totalitat de la mostra localitzada e el mercat. Pel què fa a les superfícies, es pot observar una certa homogeneïtat, essent el producte estrella de mercat l'habitatge unifamiliar d'entre 150 i 250 m² de superfície.

| Testimoni 1 | Testimoni 2 | Testimoni 3 |
|--|--|---|
|  |  |  |
| SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Sot de les Heures 3.708,33 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Rafael Casanova 3.425,00 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Lluís Companys, sn 2.000,00 €/m ² const. |
| Testimoni 4 | Testimoni 5 | Testimoni 6 |
|  |  |  |
| SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Llevant, sn 3.055,56 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Carrer de la Pedrera, 31 2.392,34 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Joan Cases i Arxer 4.566,67 €/m ² const. |
| Testimoni 7 | Testimoni 8 | Testimoni 9 |
|  |  |  |
| SANTA CRISTINA D'ARO Urbanitzacions del Nord 1.939,39 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Mas Torrellas, sn 2.566,67 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Bufaganyes 2.416,67 €/m ² const. |

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

| Testimoni 10 | Testimoni 11 | Testimoni 12 |
|---|--|--|
|  |  |  |
| SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Roca Rodona 2.966,75 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO Carrer Rafael Casanova, 16 1.370,00 €/m ² const. | SANTA CRISTINA D'ARO nd 2.425,37 €/m ² const. |

| Testimoni 13 |
|---|
|  |
| SANTA CRISTINA D'ARO Mas Sagrera 3.043,48 €/m ² const. |

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

De la mateixa manera que a l'ús plurifamiliar, s'exclouen de la mostra aquelles promocions amb valors en oferta molt per sobre de la resta de la mostra localitzada al mercat i amb comportaments *outliers*. Així doncs, s'ha exclòs de la mostra per a determinar el valor en venda final de l'ús unifamiliar d'obra nova al municipi aquelles ofertes amb un valor €/m² superior als 3.000 €, donat que s'entén que aquests valors en venda només es poden assolir amb característiques d'habitatges molt per sobre dels estàndards de qualitat de mercat i amb localitzacions i característiques excepcionals.

Així doncs, el valor en venda resultant mitjà de l'ús unifamiliar s'estima en els 2.259,64 €/m².

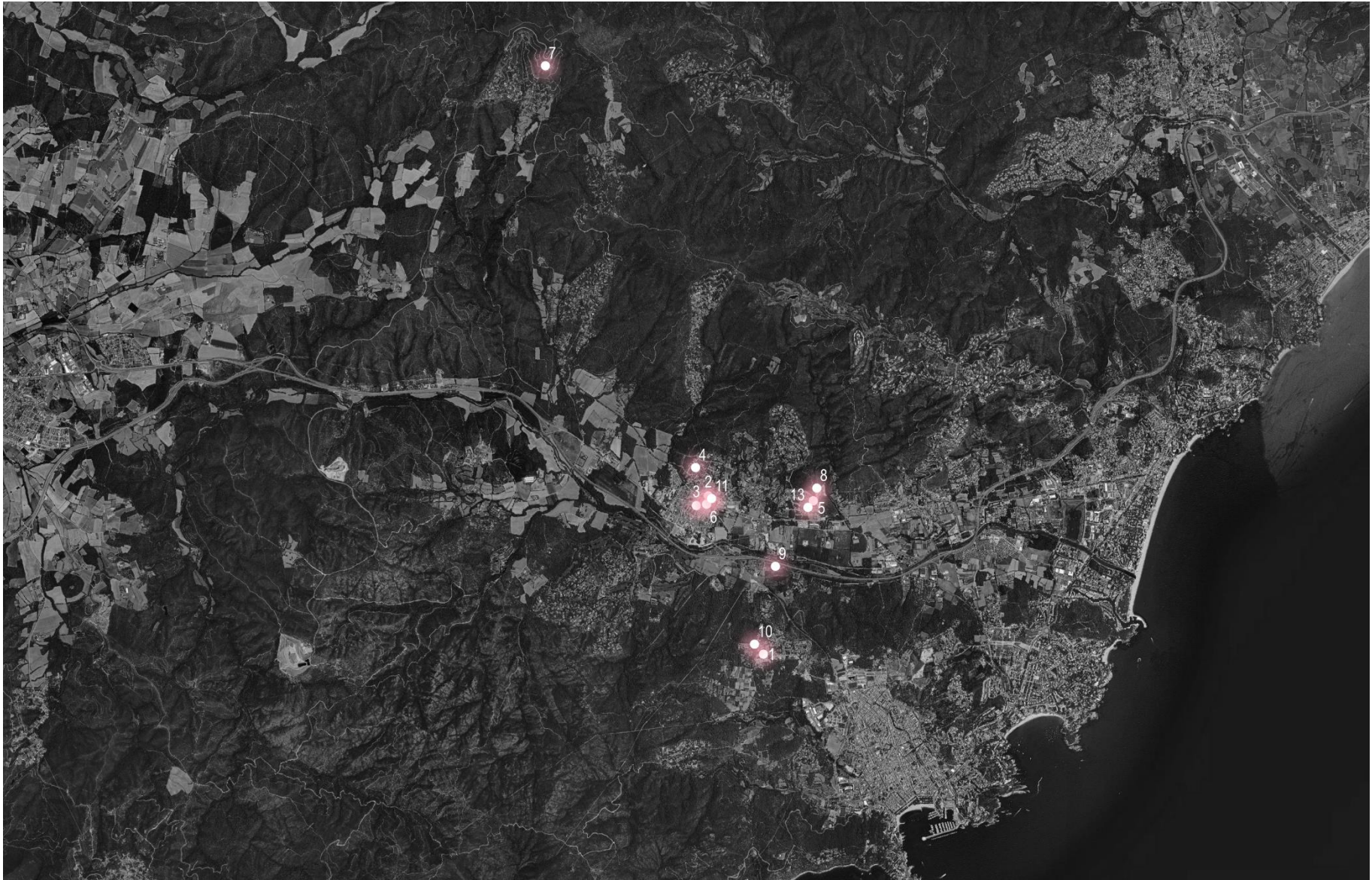
Tanmateix, una cosa és el preu en oferta i una altre diferent és el preu real de transacció, que es troba subjecta a un procés de negociació que sol comportar un ajustament a la baixa del preu en oferta de sortida. Aquest darrer factor s'inclou en el present estudi aplicant un descompte del 10% adicional, que deriva en un preu de venda equivalent de 2.033,68 €/m² (2.033,68 x 0,90 = 2.033,68 €/m²).

Ofertes de compravenda d'obra nova unifamiliar al municipi de Santa Cristina d'Aro

| Id Plànol | Tipologia | Adreça | Municipi | Superfície total (M²) | Estat | Modalitat | Valor en Oferta (€ Totals) | Valor en Oferta (€/m²) | Font |
|-----------|----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|------------------------|-----------|
| 1 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Sot de les Heures | Santa Cristina d'Aro | 120 | Obra Nova | Compra | 445.000,00 € | 3.708,33 € | Idealista |
| 2 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Rafael Casanova | Santa Cristina d'Aro | 200 | Obra Nova | Compra | 685.000,00 € | 3.425,00 € | Idealista |
| 3 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Lluís Companys, sn | Santa Cristina d'Aro | 185 | Obra Nova | Compra | 370.000,00 € | 2.000,00 € | Idealista |
| 4 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Llevant, sn | Santa Cristina d'Aro | 180 | Obra Nova | Compra | 550.000,00 € | 3.055,56 € | Idealista |
| 5 | Unifamiliar Adossada | Carrer de la Pedrera, 31 | Santa Cristina d'Aro | 209 | Obra Nova | Compra | 500.000,00 € | 2.392,34 € | Idealista |
| 6 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Joan Cases i Arxer | Santa Cristina d'Aro | 150 | Obra Nova | Compra | 685.000,00 € | 4.566,67 € | Idealista |
| 7 | Unifamiliar Aïllada | Urbanitzacions del Nord | Santa Cristina d'Aro | 165 | Obra Nova | Compra | 320.000,00 € | 1.939,39 € | Idealista |
| 8 | Unifamiliar Aïllada | Mas Torrellas ns | Santa Cristina d'Aro | 150 | Obra Nova | Compra | 385.000,00 € | 2.566,67 € | Idealista |
| 9 | Unifamiliar Aïllada | Bufaganyes | Santa Cristina d'Aro | 180 | Obra Nova | Compra | 435.000,00 € | 2.416,67 € | Idealista |
| 10 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Roca Rodona | Santa Cristina d'Aro | 391 | Obra Nova | Compra | 1.160.000,00 € | 2.966,75 € | Idealista |
| 11 | Unifamiliar Aïllada | Carrer Rafael Casanova, 16 | Santa Cristina d'Aro | 500 | Obra Nova | Compra | 685.000,00 € | 1.370,00 € | Idealista |
| 12 | Unifamiliar Adossada | nd | Santa Cristina d'Aro | 134 | Obra Nova | Compra | 325.000,00 € | 2.425,37 € | Idealista |
| 13 | Unifamiliar Adossada | Mas Sagrera | Santa Cristina d'Aro | 115 | Obra Nova | Compra | 350.000,00 € | 3.043,48 € | Idealista |

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

Situació de les ofertes de compravenda d'obra nova unifamiliar al municipi de Santa Cristina d'Aro



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

1.6. Els preus de l'habitatge protegit

Pel que fa als habitatges en regim de protecció oficial, tant de règim general com concertat, Santa Cristina d'Aro forma part de la Zona B.

D'acord amb l'anterior, el preu màxim de l'habitatge de preu concertat €/m² útil a la Zona B és de 2.183,04 €/m². Per convertir aquest preu de m² útil a m² construït amb elements comuns inclosos, cal aplicar-li el coeficient 0,75, de manera que els 2.183,04 €/m² útil equivalen a 1.637,28 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

D'altra banda, l'habitatge protegit de règim general té un preu màxim de 1.998,29 €/m² útil, que un cop aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 1.498,71 €/m² construït.

Preus de venda de l'habitatge de protecció oficial al municipi de Santa Cristina d'Aro

| | HPO Concertat (€/m ²) | HPO General (€/m ²) |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| €/m ² útil | 2.183,04 | 1.998,29 |
| Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns | 0,75 | 0,75 |
| €/m ² construït amb elements comuns | 1.637,28 | 1.498,72 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

1.7. Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa

De l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* per a determinar el valor en venda dels locals comercials en PB al municipi de Santa Cristina d'Aro es pot concloure que actualment no es disposa d'oferta de locals comercials d'obra nova al mercat. Si, tal i com s'ha fet amb l'ús plurifamiliar, s'amplia el radi de recerca dels locals comercials als municipis del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, el resultat continua sent el mateix. Així doncs, s'ha constatat un mercat nul de locals comercials en planta baixa d'obra nova en aquest entorn, i el poc mercat existent d'aquest ús es troba monopolitzat per les ofertes de segona mà.

Per aquest motiu l'avaluació econòmica i financera dels sectors i polígons amb usos comercials en planta baixa pren com a referència els valors de repercussió del sòl urbanitzat publicats per l'Agència Tributària *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, index correctors (2022)*. Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió comercials, des d'un màxim de 681 €/m² st. urbanitzat fins a un mínim de 50 €/m² st. urbanitzat. Als efectes del present informe es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 305 €/m² de st. urbanitzat.

1.8. Els preus de mercat de l'ús comercial en format establiment comercial de mitjana superfície

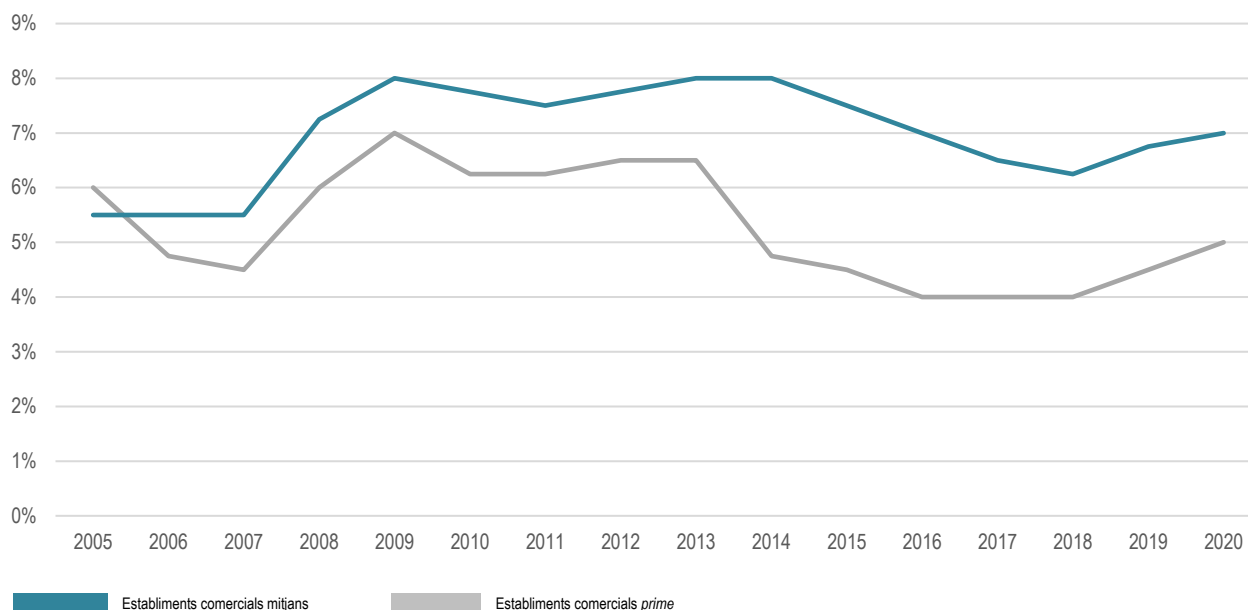
El POUM preveu l'ampliació d'un establiment comercial que a dia d'avui ja es troba consolidat (Esclat) a l'àmbit del PAU-17. En aquest sentit, es tracta d'un sostre que no té el format de local comercial en planta baixa sinó que es projecta com una superfície comercial de dimensions mitjanes. En aquest sentit, el valor en venda d'aquest ús no és equivalent al dels locals comercials previstos a la resta del sostre comercial del POUM.

Per valorar aquesta superfície comercial es parteix del *Informe de mercado de medianas superficies en España, Savills research Global Retail España (2021)*. Aquest informe discrimina les rendes de les mitjanes superfícies comercials segons si es tracta d'un producte *prime* o no, situant les rendes mitjanes del primer grup en els 16 €/m²/mes i en els 10 €/m²/mes les rendes del segon grup. Tenint en compte les característiques sociodemogràfiques del municipi de Santa Cristina d'Aro, el present informe treballarà amb les rendes del segon grup, equivalents a 10 €/m²/mes.

Tantmateix, el *layout* d'aquestes tipologies de mix comercial necessita destinar superfícies a passadissos, a escales, a distribució per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen al voltant d'un 15% de la superfície comercial. Per tant, la conversió del lloguer €/m² SBA (Superfície Bruta Alquilable) en m² construïts amb elements comuns és 10 €/m²/mes x 0,85 = 8,5 €/m²/mes construït amb elements comuns.

Pel que fa al establiments comercials de mitjana superfície, les rendibilitats manifestades en aquesta tipologia d'usos se situen entre el 4% i el 8%. El darrer any disponible de la sèrie situa el *yield* dels establiments comercials de mitjana superfície se situava en el 7,00%, mantenint-se en aquests nivells els darrers anys.

Evolució Yields establiments comercials de mitjana superfície [2005-2020]



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades informe *Medianas superficies en España, Abril 2021*

YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{8,5 \times 12}{0,07} = 1.457,12 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

P_{LL} = Preu de lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

P_V = Preu venda €/m² construït.

Yield = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer vers valors en venda.

1.9. Els preus de mercat de l'ús industrial

Pel que fa als usos industrials, l'estudi de mercat s'ha trobat amb la mateixa problemàtica que pels locals comercials en planta baixa, i és que ni al municipi de Santa Cristina d'Aro ni al seu sistema urbà s'ha localitzat mostra de naus industrials d'obra nova.

Així doncs, la present avaluació econòmica i financera pren com a referència els valors de repercussió del sòl urbanitzat publicats per l'Agència Tributària *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2022)*. Aquest informe assigna al municipi de Santa Cristina d'Aro 7 categories de valors de repercussió de naus industrials, des d'un màxim de 347 €/m² st. urbanitzat fins a un mínim de 72 €/m² st. urbanitzat. Als efectes del present informe, es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 160 €/m² de st. urbanitzat.

1.10. Els preus de mercat de l'ús d'equipament privat

Pel que fa als equipaments privats, el POUM preveu que els dos equipaments privats previstos siguin residències per a gent gran (PAU-16 i SUD-05). En aquest sentit, cal tenir en compte que aquest ús compta amb unes limitacions clares de mercat ja que es tracta d'un ús urbanístic molt específic, motiu pel qual en el mercat no es poden prendre referències de preus de venda d'aquest ús en el territori més pròxim, sinó que cal recórrer a les grans operacions realitzades arreu del territori. En aquest sentit, l'informe de Savills Aguirre Newman *Mayores: residencias y nuevos modelos (2021)*, ofereix,

entre d'altres, informació sobre la tendència d'aquest mercat i sobre les grans operacions i transaccions de residències de gent gran a España als darrers anys, que s'exposen a la taula següent:

| Año | Municipio | Comprador | Preu | Places | Preu/Plaça |
|------|-----------|----------------------|------------|--------|---------------|
| 2019 | Portfolio | Adriano Care | 76.000.000 | 1.100 | 69.091 |
| 2020 | Portfolio | Healthcare Activos | 50.000.000 | 800 | 62.500 |
| 2020 | Mallorca | Healthcare Activos | 15.142.545 | 165 | 91.773 |
| 2020 | Cartagena | Cofinimmo | 13.000.000 | 180 | 72.222 |
| 2020 | Madrid | Care Property Invest | 14.600.000 | 195 | 74.872 |
| | | | | | 74.092 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades informe *Mayores: residencias y Nuevos modelos*, Abril 2021

Així doncs, la mitjana del preu de venda €/plaça a España entre els anys 2019 i 2021 ha estat de 74.092 €. A partir d'una superfície mitjana de 45 m² plaça resulta un potencial de places al SUD-05 equivalent ± 40 places i ± 90 places al PAU-16. Així doncs, el valor en venda equivalent del sostre de residència per a gent gran es fixa en 1.646,48 €/m² construït amb elements comuns inclosos, valor que s'utilitzarà com a referència a les dues residències previstes al POUM.

1.11. Els preus de mercat de l'ús hotelier

Per tal d'estimar el valor en venda de l'ús hotelier al municipi de Santa Cristina d'Aro s'han cercat a les fonts secundàries disponibles les variables que determinen el valor en venda d'aquest ús urbanístic.

Les xifres publicades per Idescat referent a l'*Average Daily Rate* dels hotels a la marca turística de la Costa Brava situen la mitjana de preus durant el període comprès entre el mes de desembre de 2021 i novembre de 2022 en 83 €/habitació.

Pel què fa a la superfície de les habitacions, aquesta s'ha estimat a partir de l'informe de *TINSA Notas de coyuntura del mercado hotelero 2014*, que situen la superfície construïda de les habitacions en 50 m² construïts amb elements comuns inclosos, equivalent a una categoria d'hotel de 3 estrelles.

Per tal de calcular el valor en venda de l'ús hotelier cal tenir en compte també els nivells d'ocupació hotelera. En aquest sentit, la mitjana d'ocupació d'un hotel a la marca turística de la Costa Brava ha estat del 55% entre els mesos de desembre de 2021 i novembre de 2022.

D'altra banda, els ingressos d'un hotel no provenen solament de l'ocupació de les habitacions sinó també dels ingressos complementaris derivats d'altres fonts d'ingrés (restaurant, bar, espais de reunions, serveis complementaris, etc.). Aquestes activitats vinculades a l'establiment hotelier s'estima que aportin fins a un 40% en concepte de ingressos complementari, segons les dades publicades per TINSA l'any 2014 (*Notas de coyuntura Mercado hotelero 2014*), equivalen a un hotel de 3 estrelles.

Un altre factor a tenir en compte per calcular el valor en venda de l'ús hotelier previst és el benefici brut per habitació. Segons les dades publicades pel mateix informe TINSA (*Notas de coyuntura Mercado hotelero 2014*) el benefici brut per habitació referent als hotels de 3 estrelles se situa en el 40% dels ingressos bruts anuals.

Tenint en compte tots els factors que determinen el valor en venda de l'ús hotelier abans esmentats, i considerant un *yield* immobiliari del sector hotelier del 7%, s'estima un valor en venda del sostre destinat a ús hotelier de categoria tres estrelles igual a 2.386 €/m² de sostre.

Valor en venda ús hoteler €/m² construït

| | |
|---|--------------|
| Sostre hoteler sobre rasant (m ²) ¹ | 4.415 |
| Superfície mitjana habitació (m ²) | 50 |
| Habitacions (N) | 88 |
| €/habitació | 83 |
| Nivell d'ocupació (%) | 55% |
| Ingressos any (€ totals) | 1.474.566 |
| Ingressos complementaris (%) | 40% |
| Ingressos anuals complementaris (€ totals) | 983.044 |
| Ingressos anuals totals (€ totals) | 2.457.609 |
| Benefici net | 40% |
| Benefici net | 983.044 |
| % IS | 25% |
| BDI (25%) | 737.283 |
| Yield immobiliari | 7% |
| Valor venda | 10.532.612 |
| Valor venda hotel €/m² construït amb elements comuns inclosos | 2.386 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9068

Barcelona, desembre 2022

Sostenibilitat Econòmica i Financera del POUM de Santa Cristina d'Aro



Desembre 2022



Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Desembre 2022

ÍNDEX

| | |
|---|-----------|
| 1. Introducció | 4 |
| 2. La hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro | 4 |
| 2.1. L'ingrés corrent municipal | 4 |
| 2.2. La despesa corrent municipal | 6 |
| 2.3. L'Ingrés de capital municipal | 8 |
| 2.4. La despesa de capital municipal | 10 |
| 2.5. Ràtios Econòmics i financers | 12 |
| 2.5.1. El compte financer | 12 |
| 2.5.2. La càrrega financera | 13 |
| 2.5.3. Les fonts de finançament de la inversió | 14 |
| 2.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris | 15 |
| 2.7. Conclusions de la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro | 16 |
| 3. Impacte econòmic del POUM en la hisenda local | 17 |
| 3.1. Impacte econòmic del POUM de Santa Cristina d'Aro en l'ingrés corrent | 17 |
| 3.1.1. L'impost directe sobre béns immobles | 17 |
| 3.1.2. L'impost directe sobre Activitats Econòmiques | 17 |
| 3.1.3. L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica | 17 |
| 3.1.4. L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana | 18 |
| 3.1.5. L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres | 19 |
| 3.1.6. Taxes i altres ingressos | 19 |
| 3.1.7. Transferències corrents | 20 |
| 3.2. Impacte econòmic del POUM en la despesa corrent | 20 |
| 3.2.1. La Despesa en personal | 20 |
| 3.2.2. La despesa en manteniment de zones verdes | 20 |
| 3.2.3. La despesa en manteniment de viari | 21 |
| 3.2.4. La despesa en enllumenat | 21 |
| 3.2.5. La despesa en recollida de residus | 21 |
| 3.2.6. La Despesa en transferències corrents | 22 |
| 3.3. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital | 22 |
| 3.4. Impacte econòmic del POUM en la despesa de capital | 23 |
| 3.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Santa Cristina d'Aro | 23 |

1. Introducció

L'article 59.3.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris per formalitzar els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així doncs, el present document dona contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Cristina d'Aro (en endavant POUM), avaluant l'impacte econòmic del desenvolupament futur de la figura de planejament urbanístic en les finances públiques de l'administració competent (Ajuntament de Santa Cristina d'Aro).

Amb la finalitat d'assolir aquest objectiu últim, el present informe de sostenibilitat econòmica s'estructura en tres capítols distints (introducció més tres capítols):

- El segon capítol conté l'anàlisi de les principals magnituds econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro durant l'últim quinquenni disponible en la sindicatura de comptes en el moment de redacció del present treball (2015 - 2019). Es realitza una anàlisi detallada de l'evolució d'ingressos i despeses corrents, així com dels ingressos i despeses de capital. Dins aquest apartat es té en compte també l'evolució durant el quinquenni esmentat de les principals ràtios econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal a partir de les liquidacions pressupostàries dels anys objecte de treball disponibles a la Sindicatura de Comptes de Catalunya.
- En el tercer capítol del document s'estima l'impacte econòmic del POUM en les partides pressupostàries directament vinculades al desenvolupament de la figura de planejament que ens ocupa (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, la despesa de capital vinculada a inversions municipals previstes en el POUM, etc.).

L'informe de sostenibilitat econòmica del POUM conclou amb un potencial balanç econòmic municipal resultat de l'execució urbanística de les actuacions previstes en el POUM (execució urbanística dels sectors i polígons previstos en el POUM) en un escenari de llarg termini com a conseqüència de la posada en marxa del Pla i de les seves propostes d'actuació.

2. La hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro

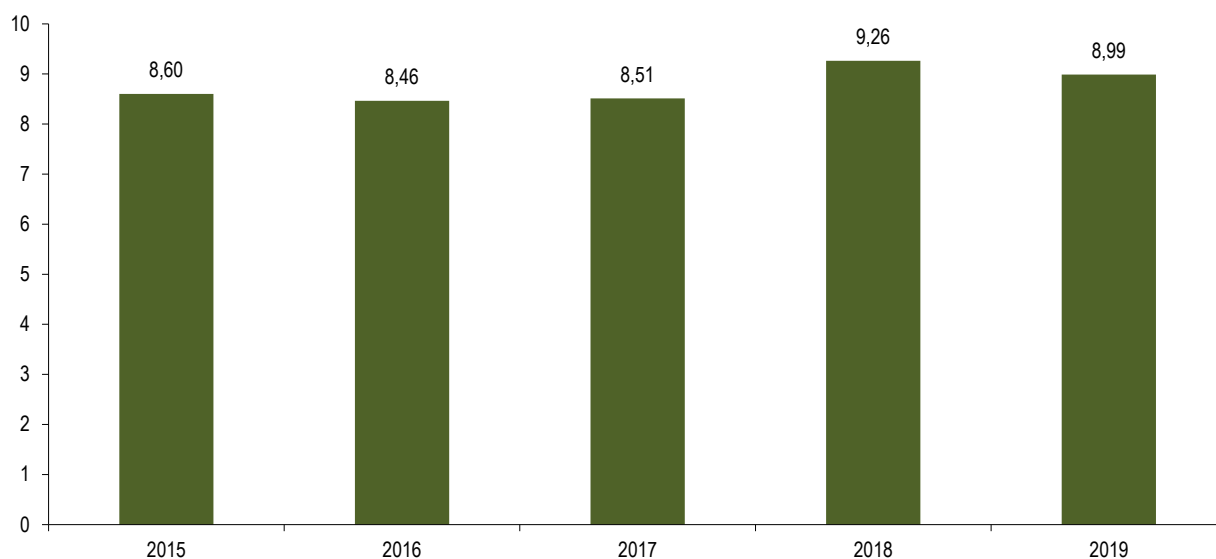
Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic municipal del desenvolupament del POUM i quantificar l'impacte que tindrà el seu desenvolupament en les finances locals de la hisenda municipal de l'Ajuntament, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal en l'últim quinquenni disponible publicat a la sindicatura de comptes (2015 - 2019).

2.1. L'ingrés corrent municipal

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal ha tingut un lleuger increment, passant de 8,60 milions d'euros l'any 2015 a 8,99 milions d'euros l'any 2019. En efecte, els ingressos corrents s'han mantingut molt estables, oscil·lant entre els 8,46 milions i els 8,60 milions d'euros entre els anys 2015-2017 i entre els 9,26 milions d'euros i els 8,99 milions d'euros els anys 2018-2019, el que denota estabilitat i confirma la tendència creixent del darrer quinquenni.

Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució, tot i que en termes per càpita assoleix un menor creixement que en termes absoluts, degut al petit increment demogràfic que ha viscut el municipi en l'últim quinquenni, que ha estat de l'ordre del 2,63%, passant dels 5.089 habitants l'any 2015 als 5.223 habitants l'any 2019.

L'ingrés per habitant al municipi de Santa Cristina d'Aro passa de 1.690 € l'any 2015 a 1.721 € anuals l'any 2019, el que es tradueix en un increment del 1,83%.

Ingrés corrent Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (milions €)


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades la Sindicatura de comptes

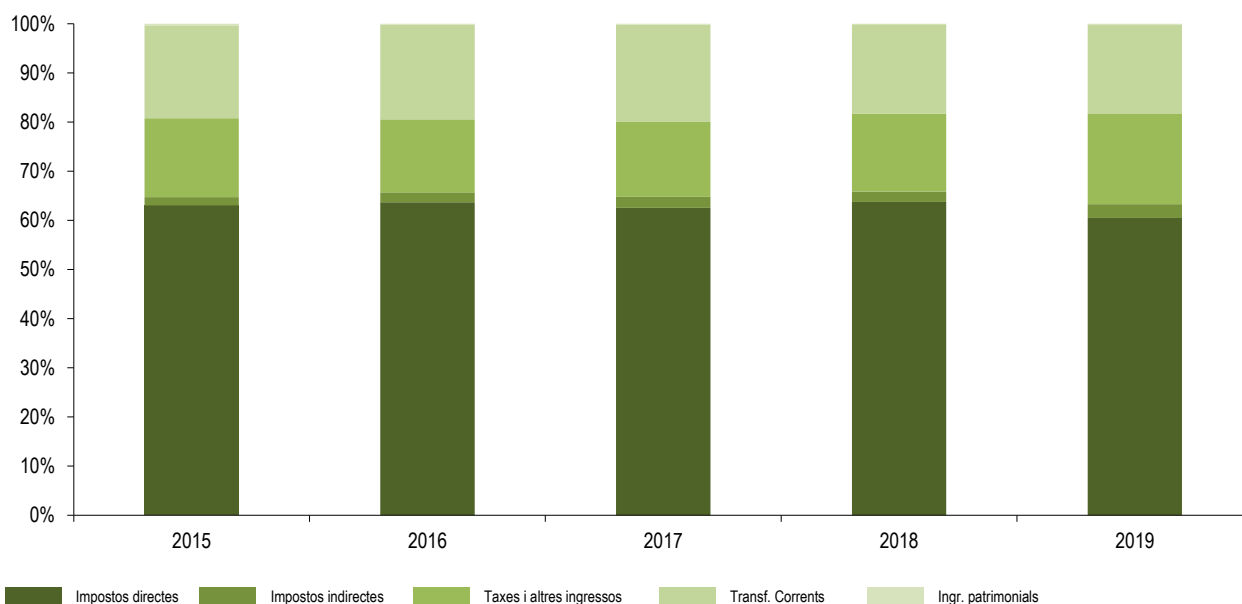
Ingrés corrent per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingrés corrent | 8.601.410 | 8.463.493 | 8.510.862 | 9.261.494 | 8.989.464 | 4,51% |
| Habitants Santa Cristina d'Aro | 5.089 | 5.128 | 5.194 | 5.203 | 5.223 | 2,63% |
| Ingrés corrent / habitant | 1.690 | 1.650 | 1.639 | 1.780 | 1.721 | 1,83% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta també roman amb certa estabilitat durant el quinquenni analitzat. Durant aquest període, les partides d'impostos directes, transferències corrents i taxes i altres ingressos, dominen la totalitat dels ingressos corrents, que durant tot el quinquenni se situen, de forma acumulada, per sobre del 97% del total dels ingressos corrents. D'aquests 3 capítols, el que presenta un pes relatiu major són els impostos directes, que representen gairebé el 60% del total dels ingressos corrents durant tots els anys analitzats, mentre que les taxes i altres ingressos i les transferències corrents representen, de mitjana, el 16% i el 18%, respectivament.

El pes relatiu del capítol impostos indirectes ha estat molt baix en tots els anys analitzats, d'aproximadament el 2% entre els anys 2015-2019, si bé la tendència ha estat a l'alça. Aquest capítol està format únicament per l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres, tribut que grava la construcció, instal·lació o obra que requereix llicència municipal. Els ingressos patrimonials, per la seva part, tenen també un caràcter residual i se situen de mitjana per sota de l'1% del total d'ingressos corrents.

Composició ingrès corrent Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (%)


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades de la Sindicatura de comptes

La composició de l'ingrés corrent en termes per càpita segueix la mateixa línia que en termes absoluts però amb un increment lleugerament minorat degut a que aquestes variacions es veuen afectades pel creixement demogràfic. Així doncs, en termes per habitant els ingressos corrents provinents dels impostos directes i les transferències corrents han patit lleugers decrements de l'ordre d'entre un 2 i un 3%, mentre que els ingressos patrimonials han patit una davallada del 21%, però que té poca rellevància sobre el global degut al pràcticament nul pes relatiu d'aquest capítol. A l'altre cara de la moneda hi tenim les taxes i altres ingressos que s'han incrementat un 17% i els impostos indirectes que han crescut un 70%, i que conjuntament han estat capaços de produir que els ingressos corrents s'hagin incrementat durant el quinquenni analitzat.

Composició Ingrés corrent per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Impostos Directes | 1.066 | 1.051 | 1.025 | 1.135 | 1.041 | -2,28% |
| Impostos Indirectes | 28 | 33 | 37 | 37 | 48 | 70,54% |
| Taxes i Altres Ingressos | 271 | 245 | 250 | 282 | 318 | 17,07% |
| Transferències Corrents | 320 | 317 | 324 | 324 | 310 | -3,07% |
| Ingressos Patrimonials | 5 | 4 | 3 | 2 | 4 | -21,03% |
| Ingressos Corrents | 1.690 | 1.650 | 1.639 | 1.780 | 1.721 | 1,83% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

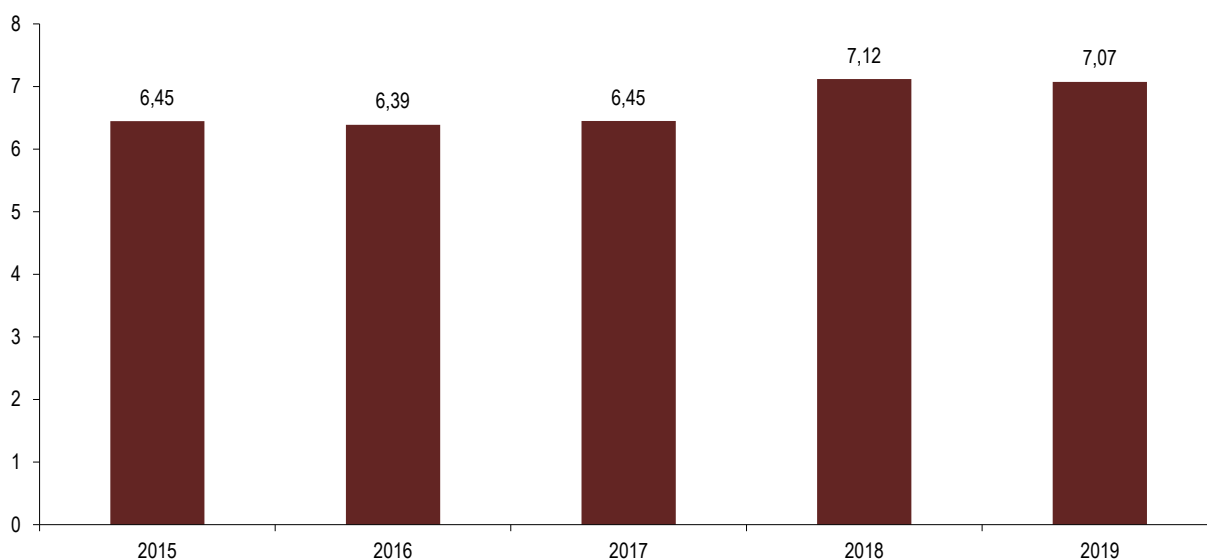
2.2. La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2015 - 2019, la despesa corrent augmenta aproximadament en un 10%, passant dels 6,45 milions d'euros l'any 2015 als 7,07 milions d'euros l'any 2019. Tot i aquest increment de la despesa corrent durant el quinquenni analitzat, la hisenda municipal ha estat capaç de mantenir un superàvit corrent positiu durant tots aquests anys entorn dels 2 milions d'euros (aquest ha oscil·lat entre els 2,15 milions d'euros l'any 2015 i els 1,91 milions d'euros de l'any 2019).

Des d'aquest punt de vista, el desenvolupament del nou POUM de Santa Cristina d'Aro no només ha de garantir que aquest superàvit corrent continuï manifestant-se, si no que hauria de permetre incrementar-lo.

Es pot observar com la tendència de les despeses corrents es manté molt constant a l'entorn dels 2,5 milions d'euros fins l'any 2017, on comença a augmentar progressivament fins a marcar el màxim de la sèrie l'any 2019.

Despesa corrent Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

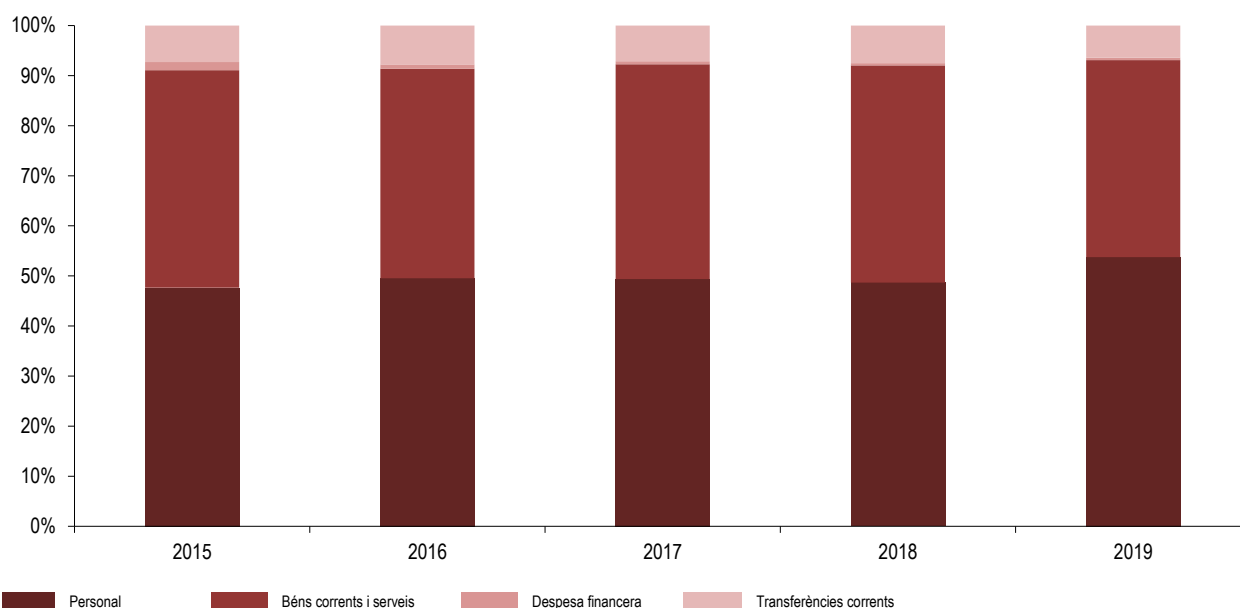
Pel que fa a les xifres per habitant, aquest augment de la despesa s'ha vist a la seva vegada afectat per l'increment demogràfic, que ha alleugerat l'increment de la despesa per habitant. Durant el període analitzat, la despesa corrent per habitant ha crescut un 7%.

Despesa corrent per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Despesa corrent (milers €) | 6.447.927 | 6.386.937 | 6.448.761 | 7.119.957 | 7.074.155 | 9,71% |
| Habitants Santa Cristina d'Aro | 5.089 | 5.128 | 5.194 | 5.203 | 5.223 | 2,63% |
| Despesa corrent / habitant | 1.267 | 1.246 | 1.242 | 1.368 | 1.354 | 6,90% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Sobre el total de despeses corrents al llarg del període 2015 – 2019, es pot observar el fort pes dels capítols de personal (50%) i de béns corrents i serveis (42%) i que, en conjunt, representen sempre més del 91% del total de la despesa corrent durant tot el període. L'altre partida rellevant de les despeses corrents son les transferències corrents, que representen de mitjana el 7% de la despesa. Pel què fa a les despeses financeres han representat aproximadament l'1% del total de les despeses corrents durant els darrers cinc anys disponibles.

Composició despesa corrent Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (%)


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides es comporten de la mateixa manera que en termes absoluts, si bé els percentatges de variació es veuen modificats per l'increment demogràfic. Així doncs, la despesa de personal ha estat l'únic capítol que s'ha incrementat durant el període analitzat (21%), mentre que la resta de capítols ha patit petites caigudes d'entre el 3% (Béns corrents i serveis) i el 6% (Transferències corrents). La despesa financera, per la seva part, és el capítol menys important de la despesa corrent, però el que pateix una major davallada, concretament del 68%.

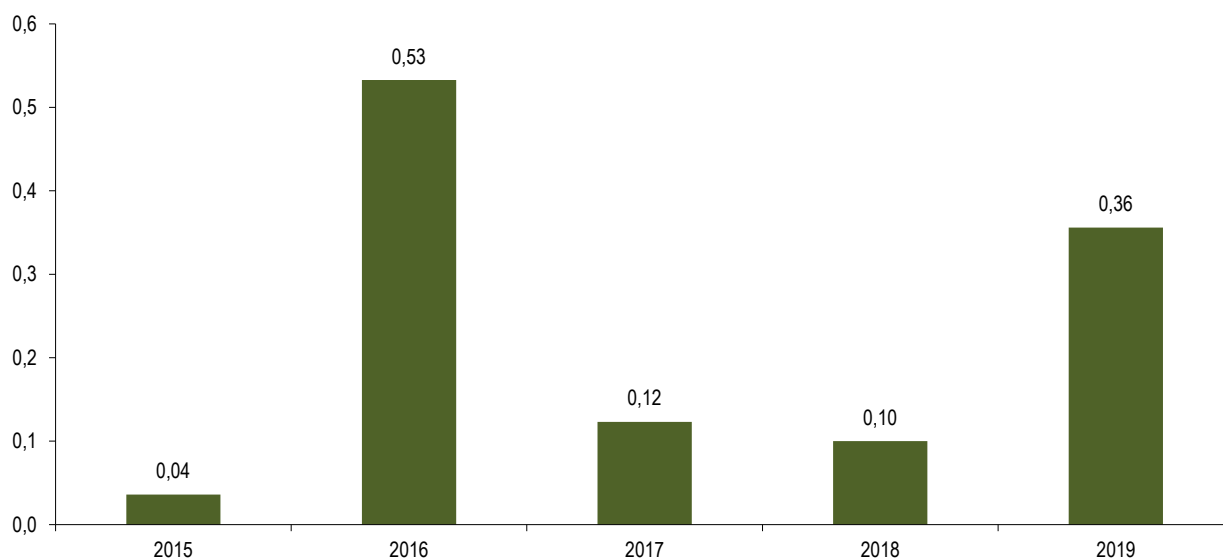
Despesa corrent per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Despesa personal per habitant | 604 | 617 | 613 | 666 | 728 | 20,60% |
| Despesa béns corrents i serveis per habitant | 551 | 521 | 532 | 593 | 533 | -3,15% |
| Despesa financera per habitant | 21 | 11 | 8 | 6 | 7 | -68,50% |
| Transferències corrents per habitant | 92 | 97 | 89 | 103 | 87 | -5,95% |
| Despesa corrent per habitant | 1.267 | 1.246 | 1.242 | 1.368 | 1.354 | 6,90% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

2.3. L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, l'ingrés de capital no ha manifestat una tendència clara i estable, si no que ha compaginat augments i decrements anuals. En termes agregats, els ingressos de capital han passat de 0,04 milions d'euros l'any 2015 a 0,36 milions l'any 2019.

Ingrés de capital Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (milions €)


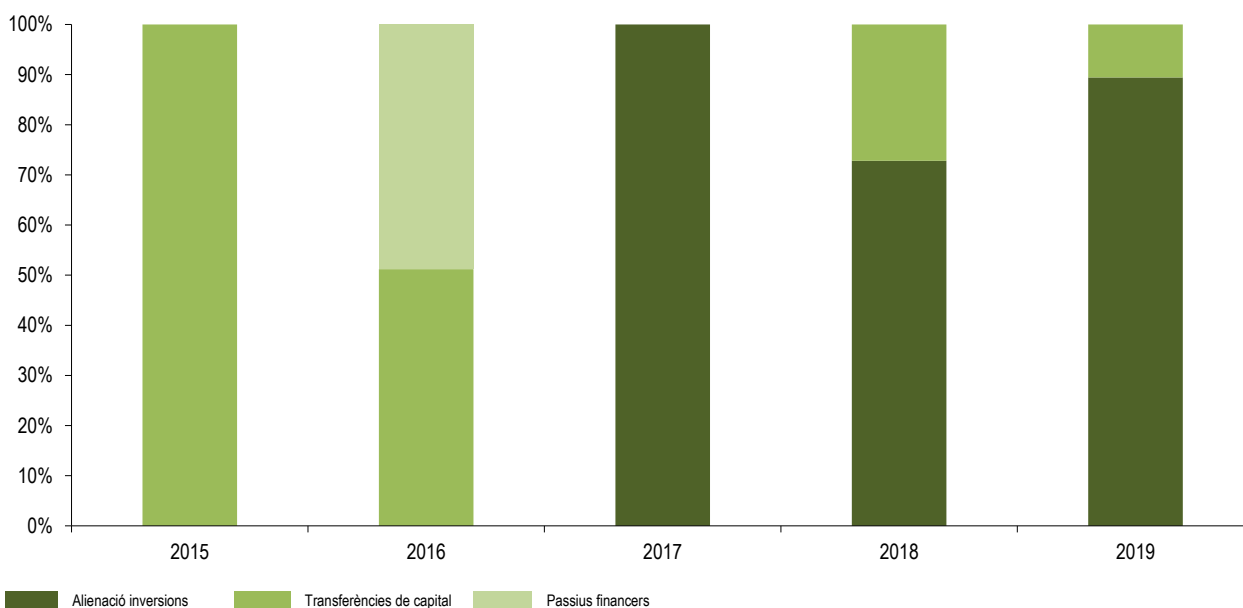
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

Ingrés de capital per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|------------------------------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Ingrés de capital | 35.992 | 532.820 | 123.092 | 100.138 | 355.906 | 888,85% |
| Habitants Santa Cristina d'Aro | 5.089 | 5.128 | 5.194 | 5.203 | 5.223 | 2,63% |
| Ingrés capital per habitant | 7 | 104 | 24 | 19 | 68 | 863,48% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Al llarg dels anys 2015 – 2019 el capítol que ha tingut de mitjana un pes major ha estat l'alienació de inversions, seguit de les transferències de capital rebudes i els passius financers. Val a dir, però, que aquests capítols mostren comportaments heterogenis i concatenen anys amb volums nuls i volums positius.

Composició ingrés de capital Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (%)


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de Comptes

La composició dels ingressos de capital per habitant reflexa la volatilitat de les partides d'ingressos de capital al llarg del període analitzat.

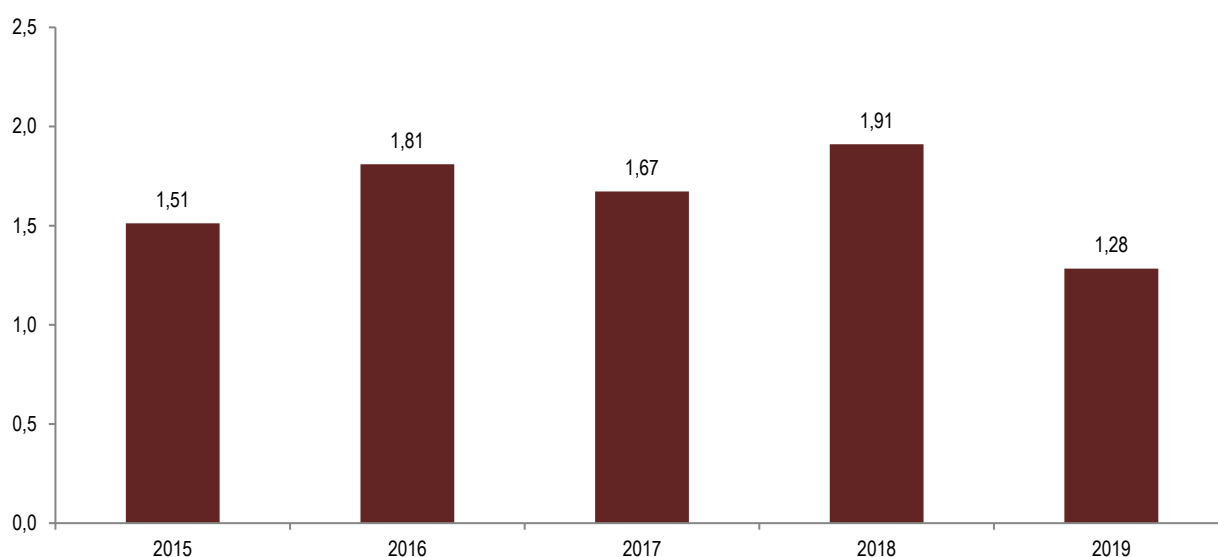
Composició ingrés de capital per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|--|----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Alienació d'inversions per habitant | 0 | 0 | 24 | 14 | 63 | - |
| Transferències de capital per habitant | 7 | 54 | 0 | 5 | 7 | 4,46% |
| Actius financers per habitant | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| Passius financers per habitant | 0 | 51 | 0 | 0 | 0 | --- |
| Ingrés de capital per habitant | 7 | 105 | 24 | 20 | 70 | --- |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat

2.4. La despesa de capital municipal

La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), s'ha mostrat molt estable a l'entorn dels 1,5 milions d'euros.

Despesa de capital Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (milions €)


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de Comptes

Despesa de capital per habitant a Santa Cristina d'Aro

| €/N | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Despesa de capital | 1.512.105 | 1.809.569 | 1.672.788 | 1.910.297 | 1.283.609 | -15,11% |
| Habitants Santa Cristina d'Aro | 5.089 | 5.128 | 5.194 | 5.203 | 5.223 | 2,63% |
| Despesa capital per habitant | 297 | 353 | 322 | 367 | 246 | -17,29% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat

Com ja s'ha avançat anteriorment, la despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha tingut una mitjana d'aproximadament 1 milió d'euros, oscil·lant entre un mínim de 0,3 milions l'any 2015 i un màxim de 1,35 milions l'any 2016. Tot i aquest salt, des de l'any 2016 la despesa en inversió real s'ha mantingut més estable entre els 0,8 i els 1,3 milions d'euros.

Pel què fa als darrers anys d'inversions, com ja s'ha dit l'any 2015 la despesa en inversió real va ser molt baixa i únicament destaquen els 72.127 € gastats en concepte d'ordenació del trànsit i de l'estacionament, els 49.374 € gastats en concepte de recollida, eliminació i tractaments de residus i els 47.799 € gastats en accés a l'habitatge.

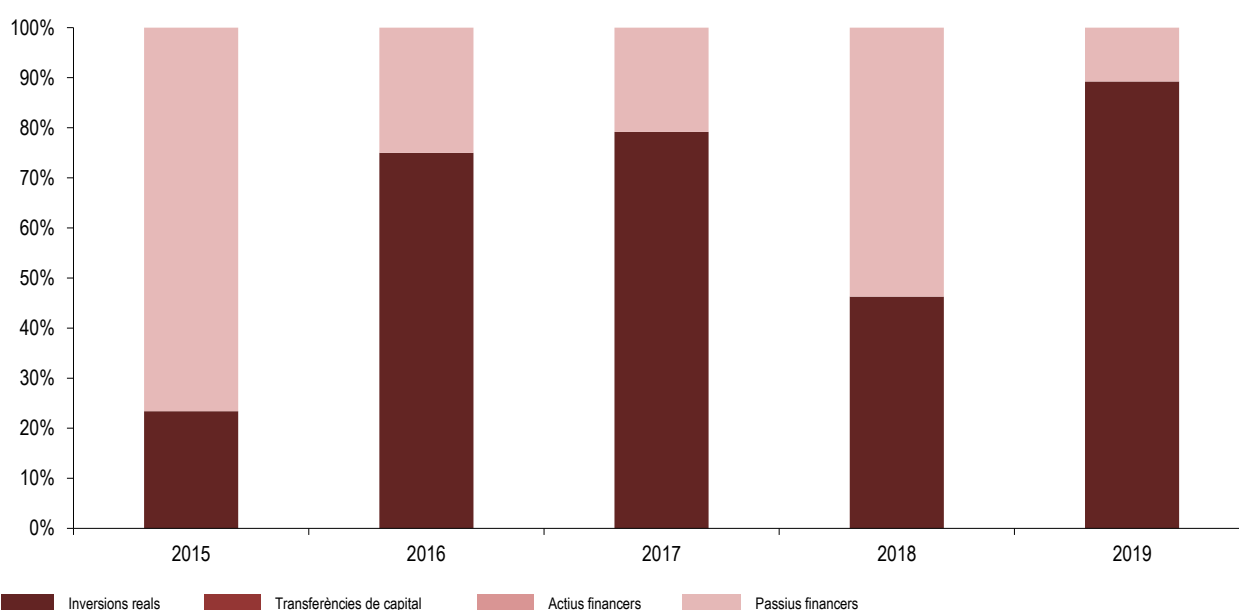
l'any 2016, any en què la inversió real marca un màxim, cal destacar el conjunt de inversions realitzades en concepte de gestió del patrimoni (que de forma agregada sumen un total de 715.021 €) i el conjunt de inversions destinades a l'accés a l'habitatge (537.923 €).

Les inversions municipals més destacables l'any 2017 van ser, altra vegada, el conjunt de inversions destinades a accés a l'habitatge (583.063 €), el conjunt de inversions destinades a gestió del patrimoni (303.324 €) i la inversió en parcs i jardins (115.303 €). L'any 2018, tornen a destacar el conjunt de inversions realitzades en concepte d'accés a l'habitatge (406.339 €), les inversions en concepte de parcs i jardins (86.927 €), en gestió de patrimoni (80.168 €) i en biblioteques i arxius (55.712 €).

L'any 2019, les inversions més importants van destinar-se a la reurbanització de l'avinguda de l'Església (217.896 €), a l'adequació local travessia camp bach (155.472 €), l'adequació de l'oficina de turisme (90.400 €), l'adequació dels serveis socials i punt de igualtat (59.916 €), en asfaltar de carrers (55.112 €), les pantalles LED a l'entrada del municipi (55.075 €), adequació del paviment del nucli Romanyà de la Selva (55.055 €) i en el projecte de la biblioteca (52.998 €), entre d'altres.

Pel que fa a l'amortització dels passius financers (capítol 9), aquest oscil·la entre els 1,15 milions d'euros l'any 2015 (on marca un màxim) i 0,13 milions d'euros l'any 2019 (any que marca el mínim).

Composició despesa de capital Ajuntament de Santa Cristina d'Aro (%)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa els comportaments que anteriorment es comentaven.

Composició despesa de capital per habitant a Santa Cristina d'Aro

| € habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Inversions reals per habitant | 70 | 265 | 255 | 170 | 219 | 215,44% |
| Transferències de capital per habitant | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | --- |
| Actius financers per habitant | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | --- |
| Passius financers per habitant | 228 | 88 | 67 | 197 | 26 | -88,38% |
| Despesa capital per habitant | 297 | 353 | 322 | 367 | 246 | -17,29% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

2.5. Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes del desenvolupament del POUM de Santa Cristina d'Aro.

2.5.1. El compte financer

El compte financer afluïa ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local, el seu nivell d'equilibri i el grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li pugui suposar la nova ciutat construïda que proposi el POUM.

En aquest sentit, la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro mostra un equilibri pressupostari positiu durant tots els anys analitzats, on sempre ha acabat generant un superàvit públic positiu. Per aconseguir aquest superàvit, s'ha fonamentat en l'estalvi brut corrent, que sempre ha estat positiu i d'aproximadament 2 milions d'euros. L'esforç de la hisenda municipal per reduir l'endeutament no ha posat en crisi aquest estalvi brut corrent i ha generat igualment un estalvi net corrent positiu. Cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/2004¹ es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclosos, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses, minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstits propis i avalats a tercers pendents de reembossament

En aquest sentit, la capacitat d'autofinançament de la hisenda municipal ha estat capaç per si sola de finançar tota la inversió real del període, fet que li ha permès acudir només de forma puntual l'any 2016 al finançament aliè via nou endeutament.

¹ RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

| Compte financer | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| € | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Var. 15 - 19 |
| Ingrés corrent | 8.601.409,94 | 8.463.493,18 | 8.510.861,93 | 9.261.494,43 | 8.989.464,38 | 5% |
| Despesa corrent | 6.447.926,70 | 6.386.937,38 | 6.448.761,34 | 7.119.957,07 | 7.074.155,35 | 10% |
| CE + QQUU | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Estalvi brut corrent (Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU) | 2.153.483,24 | 2.076.555,80 | 2.062.100,59 | 2.141.537,36 | 1.915.309,03 | -11% |
| Passius financers (Capítol IX despeses) | 1.158.300,45 | 452.274,58 | 348.304,00 | 1.026.338,11 | 138.181,36 | -88% |
| Estalvi net corrent (Estalvi brut – passius financers) | 995.182,79 | 1.624.281,22 | 1.713.796,59 | 1.115.199,25 | 1.777.127,67 | --- |
| Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions + transferències capital + CE + QQUU) | 35.991,79 | 272.819,80 | 123.092,33 | 100.137,89 | 355.905,58 | 889% |
| Autofinançament (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer) | 1.031.174,58 | 1.897.101,02 | 1.836.888,92 | 1.215.337,14 | 2.133.033,25 | 107% |
| Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII) | 353.804,11 | 1.357.294,37 | 1.324.484,20 | 883.959,20 | 1.145.427,34 | 224% |
| Capacitat / necessitat finançament (Autofinançament – Despesa capital no financer) | 677.370,47 | 539.806,65 | 512.404,72 | 331.377,94 | 987.605,91 | 46% |
| Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Endeutament (Capítol IX ingressos) | 0,00 | 260.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament) | 0,00 | 260.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Dèficit o superàvit públic (Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer) | 677.370,47 | 799.806,65 | 512.404,72 | 331.377,94 | 987.605,91 | 46% |
| Crèdits gastats finançats amb Romanent | 354.492,27 | 891.039,26 | 1.306.192,10 | 1.634.451,77 | 1.548.833,28 | --- |
| Desviació de finançament negativa de l'exercici | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Desviació de finançament positiva de l'exercici | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Resultat pressupostari ajustat | 1.031.862,74 | 1.690.845,91 | 1.818.596,82 | 1.965.829,71 | 2.536.439,19 | --- |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.5.2. La càrrega financera

La càrrega financera es redueix de forma significativa entre els anys 2015 i 2019, passant de 1,26 milions d'euros l'any 2015 a 0,17 milions d'euros l'any 2019. Aquesta reducció de la càrrega financera ha vingut acompanyada per una reducció també significativa del deute viu consolidat, ja que segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar l'any 2019 es xifra en 0,57 milions d'euros, el que suposa un rati de deute viu consolidat respecte als ingressos corrents de l'any anterior igual al 6%. Resulta rellevant esmentar l'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004², que el nou endeutament contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%. Posteriorment, la Ley 17/2012, de 27 de desembre, de Presupuestos Generales del Estado per a l'any 2013, estableix en la seva Disposició addicional septuagèsima tercera aquest límit en el 75% amb caràcter indefinit.

En aquest sentit, la hisenda pública de Santa Cristina d'Aro ha anat millorant progressivament la seva situació, passant d'un deute viu consolidat de 2,41 milions d'euros l'any 2015 a un de 0,57 milions l'any 2019.

² Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Càrrega financera

| € | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|---------------------------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|
| Despesa financera | 105.076,44 | 55.840,75 | 39.375,66 | 33.725,20 | 33.974,51 | -68% |
| Passius financers | 1.158.300,45 | 452.274,58 | 348.304,00 | 1.026.338,11 | 138.181,36 | -88% |
| Càrrega financera (CF) | 1.263.377 | 508.115 | 387.680 | 1.060.063 | 172.156 | -86% |
| CF/ingressos corrents | 15% | 6% | 5% | 11% | 2% | -87% |
| Deute Viu Consolidat (DVC)* | 2.410.000 | 2.110.770 | 1.757.035 | 718.312 | 573.871 | -76% |
| DVC / Ingressos Corrents | | 25% | 21% | 8% | 6% | |

* A 31 de desembre publicat pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.5.3. Les fonts de finançament de la inversió

Tota inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via nou endeutament. En aquest sentit i com ja s'ha avançat en el moment d'analitzar el compte financer, la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro ha sigut capaç de finançar la totalitat de la seva despesa en inversió a partir de fons propis generats a partir de l'estalvi net corrent municipal.

Finançament de la inversió

| € | 2.015 | 2.016 | 2.017 | 2.018 | 2.019 | VAR 15-19 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Inversió real | 353.804,11 | 1.357.294,37 | 1.324.484,20 | 883.959,20 | 1.145.427,34 | 224% |
| Transferències de capital atorgades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Despesa Inversió | | | | | | |
| (Inversió real + Transferències de capital atorgades) | 353.804,11 | 1.357.294,37 | 1.324.484,20 | 883.959,20 | 1.145.427,34 | 224% |
| Alienació inversions reals | 0,00 | 0,00 | 123.092,33 | 72.910,89 | 318.309,47 | 0% |
| Variació neta actius financers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Transferències de capital rebudes | 35.991,79 | 272.819,80 | 0,00 | 27.227,00 | 37.596,11 | 4% |
| CCE + QQUU | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Ingressos de capital no financer | 35.991,79 | 272.819,80 | 123.092,33 | 100.137,89 | 355.905,58 | 889% |
| Superàvit/Dèficit compte capital | | | | | | |
| (Ingressos inversió – Despesa inversió) | -317.812,32 | -1.084.474,57 | -1.201.391,87 | -783.821,31 | -789.521,76 | --- |
| Estalvi net corrent (- CE - QQUU) | 995.182,79 | 1.624.281,22 | 1.713.796,59 | 1.115.199,25 | 1.777.127,67 | 79% |
| Endeutament | 0,00 | 260.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | --- |
| Superàvit/Dèficit de finançament | | | | | | |
| (Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament) | 677.370,47 | 799.806,65 | 512.404,72 | 331.377,94 | 987.605,91 | 46% |
| Crèdits gastats finançats amb Romanent | 354.492,27 | 891.039,26 | 1.306.192,10 | 1.634.451,77 | 1.548.833,28 | - |
| Desviació de finançament negativa de l'exercici | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Desviació de finançament positiva de l'exercici | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Resultat pressupostari ajustat | 1.031.862,74 | 1.690.845,91 | 1.818.596,82 | 1.965.829,71 | 2.536.439,19 | - |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació i dependència d'aquest factor durant els anys de bonança econòmica i expansió del mercat immobiliari durant el primer quinquenni del segle XXI.

Així doncs, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'indiquen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari han tingut en el passat i tenen avui en les finances locals de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro³.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI). En aquest sentit, el rati ingressos urbanístics / ingressos corrents se situa entre el 14% i el 17% entre els anys analitzats, degut a que durant aquest període partides com l'ICIO i els ingressos per alienació de inversions han augmentat a un ritme major que els ingressos corrents. Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests representen entre el 14% i el 17% dels ingressos corrents i financen entre el 18% i el 22% de la despesa corrent.

Des d'aquest punt de vista, i tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Santa Cristina d'Aro presenten avui alternatives d'ingrés suficients com per no haver d'augmentar la seva dependència envers els ingressos urbanístics i ser capaç de fer front a les seves obligacions de despeses.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Santa Cristina d'Aro

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | VAR 15-19 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ingrés urbanístic (IBI inclòs) | 5.178.554 | 5.173.687 | 5.260.117 | 5.776.365 | 5.608.833 | 8,31% |
| Ingrés urbanístic / Ingrés corrent | 0,60 | 0,61 | 0,62 | 0,62 | 0,62 | 3,63% |
| Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer | 0,60 | 0,59 | 0,61 | 0,62 | 0,60 | 0,10% |
| Ingrés urbanístic (sense incloure IBI) | 1.214.281 | 1.304.704 | 1.176.259 | 1.569.165 | 1.544.104 | 27,16% |
| Ingrés urbanístic / Ingrés corrent | 0,14 | 0,15 | 0,14 | 0,17 | 0,17 | 21,67% |
| Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer | 0,14 | 0,15 | 0,14 | 0,17 | 0,17 | 17,53% |
| Ingrés immobiliari puntual | 1.214.281 | 1.304.704 | 1.176.259 | 1.569.165 | 1.544.104 | 27,16% |
| Ingrés immobiliari puntual / Ingrés corrent | 0,14 | 0,15 | 0,14 | 0,17 | 0,17 | 21,67% |
| Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent | 0,19 | 0,20 | 0,18 | 0,22 | 0,22 | 15,91% |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

³ Metodologia proposada per Puig Ventosa, Ignasi (coord.). *Sostenibilitat i finances municipals. Diagnòstic i propostes per als ens locals de Catalunya. Documents de Recerca. Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i Generalitat de Catalunya, Departament de Vicepresidència, any 2009.*

2.7. Conclusions de la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro

- La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual (superàvit fiscal) i generar un estalvi brut corrent durant tots els anys analitzats. En aquest punt cal remarcar l'estabilitat d'aquest estalvi brut, que s'ha mantingut a l'entorn dels 2 milions d'euros durant tot el període analitzat (2015 – 2019).
- L'any 2019, el rati deute viu consolidat/ingressos corrents any anterior se situava en el 6%. En aquest sentit, la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro s'ha esforçat durant els darrers anys en reduir el seu endeutament, i ha aconseguit passar d'un deute viu consolidat de 2,4 milions d'euros l'any 2015 a 0,57 milions l'any 2019. Gràcies a aquesta reducció del deute, el rati deute viu consolidat respecte dels ingressos corrents de l'any anterior ha passat del 25% al 6% en un quinquenni. Així doncs, en aquests moments la hisenda municipal gaudeix d'una important capacitat de maniobra per a finançar les seves despeses, podent acudir al finançament aliè via nou endeutament en cas de ser necessari, sense incomplir amb la legislació actual i sempre sota un marc de la Llei d'estabilitat pressupostària i Regla de despesa que restringeix força les iniciatives inversores municipals⁴.
- En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims 5 anys ha oscil·lat entre els 0,35 milions d'euros i els 1,3 milions, si bé durant els darrers quatre anys aquesta s'ha situat cada any molt pròxima al milió d'euros.
- Pel que fa al finançament de la inversió, la hisenda municipal de Santa Cristina d'Aro ha recorregut principalment al finançament propi, i el nou endeutament únicament de forma puntual l'any 2016.
- Pel que fa als ingressos urbanístics i immobiliaris, els ingressos urbanístics puntuals han finançat entre un 18% i un 22% de la totalitat de les despeses corrents del municipi, i ha representat entre el 14% i el 17% del total dels ingressos corrents. Així doncs, la hisenda municipal no manté una gran dependència dels ingressos immobiliaris puntuals, i el nou POUM ha d'evitar exposar el mínim possible l'estructura de la despesa corrent a una font de finançament que ha demostrat ser molt cíclica.
- El desenvolupament del nou POUM de Santa Cristina d'Aro ha de permetre, doncs, mantenir i fins i tot incrementar la bona salut econòmica de la hisenda local de Santa Cristina d'Aro.

⁴ En el moment de redacció del present treball el Ministerio de Hacienda ha decidit suspendre la regla de despesa de la Llei d'estabilitat pressupostària, per als anys 2020 i 2021, amb la finalitat que els ajuntaments puguin disposar del seu superàvit dels anys 2018-2019 per a fer front a la crisi de la COVID-19. Segons redacció del propi Ministerio de Hacienda "Se suspenderà la regla de despesa en 2020, es prorrogarà l'ús del superàvit de 2019 per a inversions financerament sostenibles i es concediran millors condicions financeres per a ajuntaments amb problemes econòmics". Segons declaracions del propi ministeri aquesta suspensió es farà efectiva quan el Govern de l'Estat aprovi en el Consell de Ministres el sostre des despesa en els pressupostos generals. Aquest nou escenari permetria als ajuntaments utilitzar els romanents de tresoreria i poder incrementar el deute tot i que es tracta d'una mesura pendent d'aprovar-se, i amb una durada finita en el temps de dos anys.

3. Impacte econòmic del POUM en la hisenda local

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del POUM es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic dels sectors i polígons que incorpora el pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament de la nova ciutat construïda que proposa el Pla.

3.1. Impacte econòmic del POUM de Santa Cristina d'Aro en l'ingrés corrent

3.1.1. L'impost directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament del POUM de Santa Cristina d'Aro, el present informe de sostenibilitat econòmica l'estima a partir de les liquidacions pressupostaries dels ingressos provinents de l'IBI urbà l'any 2019, el parc d'habitatges principals de Santa Cristina d'Aro l'any del darrer cens d'habitatges (2011) i el nombre d'habitatges nous previstos en aquells sectors i polígons que incorpora el POUM. En aquest sentit, s'estima que la revisió del POUM ordena 414 habitatges nous, 72 en polígons en sòl urbà i 342 en sectors de sòl urbanitzable, que s'estima generin un increment de l'ingrés per el concepte d'IBI de 458.356 € anuals.

Increment potencial impost béns immobles urbana derivat del POUM

| | 2019 |
|---|------------------------|
| IBI urbà (€ totals) | 4.028.880 |
| Parc habitatges Santa Cristina (any 2011) | 3.639 |
| IBI urbana (€/habitatge) | 1.107,14 |
| | Nous habitatges |
| | (ut) |
| | Total |
| | (€) |
| Total POUM | 414 |
| | 458.355,72 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas i Idescat

3.1.2. L'impost directe sobre Activitats Econòmiques

Pel que fa a l'impost directe sobre activitats econòmiques, la Llei 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de la Hisendes Locals va modificar l'articulat en matèria d'exempció de l'impost municipal que grava l'exercici d'activitats empresarials, professionals i artístiques.

Des del 1 de gener de 2003 les persones jurídiques amb una facturació anual neta inferior a 1 milió d'euros i totes les persones físiques, sense límit de facturació, estan exempts del pagament referit. Si a aquest fet li afegim que l'IAE es compon de tarifes municipals, provincials i nacionals, resulta incerta realitzar una estimació fiable sobre el potencial d'ingrés d'IAE que pugui aflorar el POUM. Per criteris de prudència, la present sostenibilitat econòmica no estima l'ingrés derivat d'aquest impost i suposa doncs uns resultats conservadors en el balanç econòmic corrent del POUM.

3.1.3. L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica

L'ingrés potencial per l'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament del POUM de Santa Cristina d'Aro s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2019, juntament amb el parc de vehicles del municipi d'aquest mateix any, l'Índex de motorització⁵ i els nous habitants potencials derivats del desenvolupament dels polígons i sectors que incorpora el POUM, que es calculen en base a la grandària mitjana de la llar al municipi (2,43 habitants/llar). Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Santa Cristina d'Aro compta amb un potencial ingrés de 69.766,42 € anuals per aquest concepte una vegada el POUM es trobi plenament desenvolupat.

⁵ Nombre total de vehicles/habitants

Increment potencial impost vehicles tracció mecànica derivat del POUM

| | 2019 |
|---|----------------------------------|
| IVTM (€ totals) | 362.209,51 |
| Parc de vehicles municipi de Santa Cristina d'Aro | 5.246 |
| IVTM (€/vehicle) | 69 |
| Índex de motorització | 1 |
| | Nous habitatges |
| | Nous habitants |
| | Nous vehicles |
| | Total |
| | (N) |
| | (N) |
| | (N) |
| | (€) |
| Total POUM | 414 1.006 1.010 69.766,42 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administración pública i Idescat

3.1.4. L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Pel què fa a aquest impost municipal, el 8 de novembre de 2021 es va publicar al BOE el Real Decreto Ley 26/2021, que dona resposta a la sentència del tribunal constitucional número 182/2021 que declarava inconstitucional i nuls els articles 107.1 paràgraf segon, 107.2 a) i 107.4 del Text Refós de la Llei de les Hisendes Locals. La sentència considera que són inconstitucionals i nuls aquests articles perquè estableixen un mètode de determinació de la base imposable de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que determina que sempre hagi existit augment en el valor dels terrenys durant el període de la imposició, amb independència que hagi existit aquest increment i de la quantia real d'aquest increment.

Així doncs, aquest RDL té per objecte donar resposta al mandat de l'alt tribunal de modificar la metodologia del càlcul d'aquest tribut i complir d'aquesta manera amb el principi de capacitat econòmica. Amb aquesta nova metodologia de càlcul, en el cas que no hi hagi hagut un increment de valor del terrenys aquest impost resulta nul.

Tot i aquest canvi metodològic, l'IITVNU continuarà formant part dels ingressos municipals de les hisendes locals, amb el que la present sostenibilitat el tindrà en compte i s'estimarà tenint en compte els fluxos passats d'ingrés provinent d'aquest tribut.

Així doncs, el potencial augment del IITVNU derivat del desenvolupament del POUM s'ha calculat a partir dels drets reconeguts nets d'aquest impost l'any 2019 i el parc d'habitatges de Santa Cristina d'Aro l'any del darrer cens d'habitatges (2011), que es tradueixen en un total de 259 €/habitatge.

Tenint en compte que el POUM proposa un augment de 414 nous habitatges, s'estima un augment potencial de 107.328,97 € anuals derivat del desenvolupament de la MPGOU.

Increment potencial impost increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana derivat del POUM

| | 2019 |
|----------------------------|------------------------|
| IITVNU (€ totals) | 943.406 |
| Parc habitatges (any 2011) | 3.639 |
| IITVNU (€/habitatge) | 259 |
| | Nous habitatges |
| | Total |
| | (N) |
| | (€) |
| Total | 414 107.328,97 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas i IDESCAT

3.1.5. L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del POUM de Santa Cristina d'Aro s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 4):

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost d'execució material de la construcció, instal·lació o obra. No formen part de la base imposable l'Impost sobre el valor afegit i altres impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, els preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si s'escau, amb la construcció, instal·lació o obra ni tampoc els honoraris de professionals, el benefici empresarial de la persona física o jurídica contractista ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.
- Tal com s'esmenta en l'article 4 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impost se situa en el 3,00%.
- La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

Per a calcular el Pressupost d'Execució Material de cada un dels diferents usos urbanístics previstos al POUM s'ha partit dels mòdols d'edificació de la mateixa ordenança fiscal, corresponent a les diferents tipologies edificatòries previstes al POUM.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 2,78 milions d'euros amb la totalitat del POUM desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística estimades.

Increment potencial de l'ICIO derivat del POUM

| | Sostre total (m2st) | PEM (m2st) | BI (€) | Bonificació | BI (Bonificacions) | TI (%) | Total (€) |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|-------------|--------------------|-----------|---------------------|
| Habitatges de més de 200 m2 | 25.277 | 1.022,00 | 25.833.349,50 | 0,00% | 25.833.349,50 | 3,00% | 775.000,49 |
| Habitatges entre 200 i 150 m2 | 781 | 919,80 | 718.363,80 | 0,00% | 718.363,80 | 3,00% | 21.550,91 |
| Habitatges entre 100 i 50 m2 | 17.921 | 715,40 | 12.820.683,40 | 0,00% | 12.820.683,40 | 3,00% | 384.620,50 |
| Habitatge protegit | 13.257 | 715,40 | 9.484.057,80 | 50,00% | 4.742.028,90 | 3,00% | 142.260,87 |
| Locals comercials | 8.556 | 511,00 | 4.372.320,40 | 0,00% | 4.372.320,40 | 3,00% | 131.169,61 |
| Naus industrials | 93.140 | 357,70 | 33.316.338,97 | 0,00% | 33.316.338,97 | 3,00% | 999.490,17 |
| Equipaments privats | 6.381 | 919,80 | 5.869.243,80 | 0,00% | 5.869.243,80 | 3,00% | 176.077,31 |
| Hotel | 4.415 | 1.175,30 | 5.188.949,50 | 0,00% | 5.188.949,50 | 3,00% | 155.668,49 |
| TOTAL | 169.729 | | | | | | 2.785.838,35 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de la Ordenança fiscal número 4 de Santa Cristina d'Aro

3.1.6. Taxes i altres ingressos

Si tenim en compte la dimensió mitjana de les llars de la darrera dada publicada per Idescat (2,43 hab./llar) el potencial del POUM és de 1.006 nous habitants. Si tenim en compte els ingressos per habitant liquidats per aquest concepte l'any 2019, els ingressos estimats per potencials sumen un total de 319.682,70 €.

Increment potencial taxes i prestació de serveis derivat del POUM

| | | | 2019 |
|---|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Taxes i Altres Ingressos (€ totals) | | | 1.659.711 |
| Habitants (N) | | | 5.223 |
| Taxes i Altres Ingressos (€ / habitant) | | | 318 |
| | Nous habitatges (N) | Nous habitants (N) | Total (€) |
| Total POUM | 414 | 1.006 | 319.682,70 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones publicas i Idescat

3.1.7. Transferències corrents

Si tenim en compte la despesa actual anual en transferències corrents al municipi i la nova població potencial derivada del desenvolupament del POUM, s'estima que els ingressos potencials derivats de les transferències corrents d'altres administracions ascendeixin a 311.587,22 €.

Increment potencial transferències corrents derivat del POUM

| | 2019 | | |
|--|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Transferències corrents (€ totals) | | | 1.617.682 |
| Habitants (N) | | | 5.223 |
| Transferències corrents (€ / habitant) | | | 310 |
| | Nous habitatges | Nous habitants | Total |
| | (N) | (N) | (€) |
| Total POUM | 414 | 1.006 | 311.587,22 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones publicas i Idescat

3.2. Impacte econòmic del POUM en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada al desenvolupament del nou POUM de Santa Cristina d'Aro es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat, zones verdes i xarxes de serveis (despesa en béns corrents i serveis).

3.2.1. La despesa en personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del POUM de Santa Cristina d'Aro s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2019 (728 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte en la despesa de personal s'estima en 732.317,32 € anuals un cop el nou POUM hagi estat plenament executat.

Increment potencial despesa de personal derivat del POUM

| | 2019 | | |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Despesa Personal (€ totals) | | | 3.802.005 |
| Habitants (N) | | | 5.223 |
| Despesa Personal (€/habitant) | | | 728 |
| | Nous habitatges | Nous habitants | Total |
| | (N) | (N) | (€) |
| Total POUM | 414 | 1.006 | 732.317,32 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones publicas, Instituto Nacional de Estadística i Idescat

3.2.2. La despesa en manteniment de zones verdes

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment de la nova ciutat proposada en el POUM (despesa corrent anual en servei de manteniment del verd urbà, a la neteja viària, la despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic i la despesa corrent anual vinculada recollida d'escombraries i residus domèstics) així com les despeses indirectes vinculades a l'augment demogràfic. Pel que fa al càlcul dels ratis econòmics corresponents de despesa, aquests s'han obtingut de les magnituds publicades al Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas (*Coste efectivo de los Servicios de la entidades locales*).

Les despeses en manteniment del verd urbà se situen en 2,01 €/m² de zona verda municipal. Així doncs, amb el POUM completament executat i a ple rendiment, s'estima un increment de les despeses de 124.537,33 € anuals per aquest concepte.

Increment potencial despesa corrent en manteniment de zones verdes del POUM

| | 2020 | | |
|--|------------------|---------------------------|-------------------|
| Despesa en manteniment parcs públics | | | 75.587 |
| Superfície en m ² de parcs i jardins públics (coberts i descoberts) | | | 37.560 |
| Rati €/m ² | | | 2,01 |
| | €/m ² | m ² potencials | € |
| Total POUM | 2,01 | 61.884 | 124.537,33 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

3.2.3. La despesa en manteniment de viari

Pel que fa a les despeses en el servei de neteja viària, aquests se situen a l'entorn dels 0,45 €/m². Així doncs, s'estima que una vegada desenvolupats els nous viaris previstos en el POUM, a despesa anual s'incrementarà en 23.459,19 €.

Increment potencial despesa corrent en neteja viari del POUM

| | 2020 | | |
|---|------------------|---------------------------|------------------|
| Despesa en manteniment de viari públic | | | 143.262 |
| Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja | | | 315.000 |
| Rati €/m ² | | | 0,45 |
| | €/m ² | m ² potencials | € |
| Total POUM | 0,45 | 51.581 | 23.459,19 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

3.2.4. La despesa en enllumenat

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de la darrera dada disponible de despesa en enllumenat públic (2019), el nombre de punts de llum del municipi i la superfície de viari amb servei de neteja al municipi. A partir d'aquestes tres variables, s'estima un increment potencial de la despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic de 54.922,14 € anuals amb el POUM de Santa Cristina d'Aro executat i a ple rendiment.

Increment potencial despesa corrent enllumenat derivada del POUM

| | 2019 | | |
|--|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Despesa enllumenat (€ totals) | | | 335.401,73 |
| Número Punts de llum | | | 2.217 |
| Despesa Enllumenat (€/p. Llum) | | | 151,29 |
| Superfície de viari en m ² amb servei de neteja | | | 315.000 |
| m ² viari / Punt de llum | | | 142,08 |
| | m ² viari potencials | Punts de Llum potencials | Potencial despesa Enllumenat |
| Total POUM | 51.581,35 | 363 | 54.922,14 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

3.2.5. La despesa en recollida de residus

Pel que fa a la recollida de residus, cada habitant a Santa Cristina d'Aro produeix un total de 394,20 kg de residus anuals. A partir de la despesa de recollida de residus el darrer any disponible (2019) i la producció total de residus municipals aquest mateix any, s'estima que els nous habitants potencials que generarà el desenvolupament del POUM suposaran un increment de la despesa anual estimada igual a 39.672,58 €.

Increment potencial despesa corrent recollida residus derivada del POUM de Santa Cristina d'Aro

| | 2019 | | |
|--|-----------------------|------------------------------------|------------------|
| Despesa recollida residus (€ totals) | | | 358.538 |
| Producció de residus anual municipi (Kg) | | | 3.584.000 |
| Despesa €/kg de residus | | | 0,10 |
| Habitants Santa Cristina d'Aro | | | 5.223 |
| Kg residus/Habitant | | | 394,20 |
| | Nous habitants | Increment Potencial Residus | Total |
| | (N) | (Kg) | (€) |
| Total | 1.006 | 396.573,08 | 39.672,58 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas

3.2.6. La Despesa en transferències corrents

El creixement de la despesa en transferències corrents com a conseqüència de l'increment demogràfic derivat del desenvolupament del POUM de Santa Cristina d'Aro s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2019 (87 €/hab.) i el potencial de nous habitants previstos. Tal com mostra la taula, l'impacte en la despesa en transferències corrents s'estima en 87.276,51 € anuals un cop el nou POUM hagi estat plenament executat.

Increment potencial despesa en transferències corrents derivat del POUM

| | 2019 | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Transferències corrents (€ totals) | | | 453.117 |
| Habitants (N) | | | 5.223 |
| Transferències corrents (€/habitant) | | | 87 |
| | Nous habitatges | Nous habitants | Total |
| | (N) | (N) | (€) |
| Total POUM | 414 | 1.006 | 87.276,51 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas, Instituto Nacional de Estadística i Idescat

3.3. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital

L'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals.

Com a conseqüència del desenvolupament del POUM, l'administració actuant veurà incrementat el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic dels polígons i sectors que incorpora el POUM i que resten subjectes a aquesta prescripció. Aquests ingressos, s'estimen a partir de l'Avaluació econòmica i financera del POUM, que estima la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic total dels polígons i sectors dels que el POUM incorpora en la seva avaluació econòmica i financera en 4,01 milions d'euros.

Estimació cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic polígons i sectors objecte d'avaluació econòmica i financera

| Denominació | Cessió (€) |
|-------------------------|-------------------|
| PAU-09 Rosamar Centre | 63.620 |
| PAU-10 Dotacions Golf | 188.546 |
| PAU-11 Cases Escoles | 99.104 |
| PAU-12 Colomar | 214.789 |
| PAU-13 Avda. Església | 70.336 |
| PAU-14 Roca Malvet | 46.551 |
| PAU-17 Jacint Verdaguer | 232.623 |
| SUD-01 Ridaura | 1.107.128 |
| SUD-02 El Pedró | 122.776 |
| SUD-03 Riera Malvet | 377.583 |
| SUD-04 Molí d'en Tarrés | 1.490.247 |
| Total | 4.013.304 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Avaluació econòmica i financera del POUM de Santa Cristina d'Aro

3.4. Impacte econòmic del POUM en la despesa de capital

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

Tanmateix, el POUM de Santa Cristina d'Aro preveu tres actuacions aïllades subjectes al sistema d'expropiació. L'expropiació dels sòl d'aquestes actuacions representarà un cost per a les finances municipals de Santa Cristina d'Aro, que s'estima en 81.035 €. Pel què fa a la urbanització d'aquestes actuacions aïllades, aquesta serà finançada per mitjà de contribucions especials, estimant-se un cost per a l'administració local equivalent a 13.034 €. Així doncs, les tres actuacions aïllades comportaran una despesa total de 94.069 € per la hisenda municipal.

Actuacions aïllades previstes en el POUM

| Tipus | Denominació | Urbanització (€ totals) | Contribucions especials (10%) | Valor sòl expropiació (€ totals) | Total Ajuntament (€ Totals) |
|--------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| AA-01 | Mare de Déu de Núria 1 | 8.930 | 893 | 5.552 | 6.445 |
| AA-02 | Mare de Déu de Núria 2 | 10.260 | 1.026 | 6.379 | 7.405 |
| AA-03 | Carrer del Pou - Romanyà | 111.150 | 11.115 | 69.104 | 80.219 |
| Total | | 130.340 | 13.034 | 81.035 | 94.069 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

3.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Santa Cristina d'Aro

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica del POUM de Santa Cristina d'Aro en base a les següents conclusions:

- Pel que fa als ingressos corrents derivats dels impostos directes, assoleixen una xifra de 635.451,11€ amb la nova ciutat construïda que proposa el POUM plenament executada i amb el 100% del sostre consolidat. Aquest ingrés corrent es pot considerar com ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana, l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica i l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, amb unes xifres estimades de 458.355,72 € anuals, 69.766,42 € anuals i 107.328,97 € anuals, respectivament.
- Els ingressos corrents puntuals derivats del desenvolupament del POUM s'estimen en un total de 2.785.838,35 € i responen a l'ingrés provinent de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació. Aquest import es distribuirà per les diferents anualitats previstes per al període d'edificació del sostre que proposa el POUM.
- Els augments demogràfics vinculats al desenvolupament del POUM generarà un increment en la recaptació tributària per taxes i altres ingressos i en transferències corrents. En aquest sentit, s'estima que aquests ingressos s'incrementin en 319.682,70 € i 311.587,22 € anuals, respectivament.
- D'altra banda, la despesa de personal s'estima pugui incrementar-se en 732.317,32 € amb el POUM plenament executat i a ple rendiment. Pel què fa a la despesa en transferències corrents, s'estima que l'increment demogràfic comporti un increment de 87.276,51 € anuals per aquest concepte.
- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda prevista en el POUM, s'estima un total anual de 242.591,25 €; composta per la despesa en manteniment del verd urbà (124.537,33 €), la despesa en neteja viària (23.459,19 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (54.922,14 €), la despesa en el servei de recollida de residus (39.672,58 €).
- En termes globals el nou POUM, en un escenari teòric de màxims (100% dels polígons i sectors executats), genera un potencial estalvi brut corrent de 204.535,95 €.

Balanç sostenibilitat econòmica del POUM de Santa Cristina d'Aro en termes corrents

| | | Funcionament ordinari recurrent | Funcionament ordinari puntual |
|---|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Impostos directes | 635.451,11 | 635.451,11 | 0,00 |
| Sobre el capital | 635.451,11 | 635.451,11 | 0,00 |
| <i>Impost béns immobles urbana</i> | 458.355,72 | 458.355,72 | 0,00 |
| <i>Impost vehicles de tracció mecànica</i> | 69.766,42 | 69.766,42 | 0,00 |
| <i>Impost Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana</i> | 107.328,97 | 107.328,97 | 0,00 |
| Impostos indirectes | 2.785.838,35 | 0,00 | 2.785.838,35 |
| <i>Impost construccions, instal. i obres</i> | 2.785.838,35 | 0,00 | 2.785.838,35 |
| Taxes i Altres Ingressos | 319.682,70 | 319.682,70 | 0,00 |
| Transferències corrents | 311.587,22 | 311.587,22 | 0,00 |
| INGRÉS CORRENT | 3.740.972,16 | 1.266.721,03 | 2.785.838,35 |
| Despesa de Personal | 732.317,32 | 732.317,32 | 0,00 |
| Despesa corrent béns i serveis | 242.591,25 | 242.591,25 | 0,00 |
| <i>Manteniment zones verdes</i> | 124.537,33 | 124.537,33 | 0,00 |
| <i>Manteniment viari</i> | 23.459,19 | 23.459,19 | 0,00 |
| <i>Servei d'enllumenat</i> | 54.922,14 | 54.922,14 | 0,00 |
| <i>Servei de clavegueram</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i> | 39.672,58 | 39.672,58 | 0,00 |
| Altres despeses indirectes | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transferències corrents | 87.276,51 | 87.276,51 | 0,00 |
| DESPESA CORRENT | 974.908,57 | 1.062.185,08 | 0,00 |
| Estalvi brut corrent | 2.766.063,59 | 204.535,95 | 2.785.838,35 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

S'ha de tenir en compte també que el nou POUM rebrà la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic com a ingrés de capital, estimada en 4,01 milions d'euros.

També cal posar de manifest que el POUM de Santa Cristina d'Aro preveu tres actuacions aïllades (AA-01 Mare de Déu de Núria 1, AA-02 Mare de Déu de Núria 2 i AA-03 Carrer del POU-Romanyà). L'expropiació dels sòl d'aquestes actuacions representarà un cost per a les finances municipals de Santa Cristina d'Aro que s'estima, als efectes del present treball, en 81.035 €. Pel què fa a la urbanització d'aquestes actuacions aïllades, aquesta serà finançada per mitjà de contribucions especials comportant una despesa total de 94.069 € a la hisenda municipal.

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9068

Barcelona, Desembre 2022