

**MODIFICACIÓ I ADAPTACIO DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ªFASE AL
POUM DE L'AMETLLA DE MAR**



**D. AVALUACIÓ VIABILITAT ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Text refós que dóna compliment a l'acord de la CTUTE de data 25/07/2011 i al procediment d'informació pública i institucional.

PROMOTOR: LA CALA GESTIO EPE

OCTUBRE 2011

ÍNDEX

1. Avaluació econòmica i financera

- 1.1 Introducció.
- 1.2 Objectius i planificació.
- 1.3 Objectius de la modificació i adaptació del Pla Parcial i criteris d'ordenació.
- 1.4 Impactes del Pla Parcial de l'àmbit "Tres Cales segona fase".
- 1.5 Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica.
- 1.6 Cost de les obres d'urbanització
- 1.7 Finançament.
- 1.8 Capacitat d'inversió i financera de l'ajuntament.

2. Estudi del mercat immobiliari

3. Viabilitat econòmica i financera de l'actuació

- 3.1 Objectius i planejament.
- 3.2 Dades tècniques i econòmiques del Pla Parcial.
- 3.3 Avaluació del Compte Provisional d'Explotació.

4. Informe de sostenibilitat econòmica

- 4.1 Antecedents i objectius.
- 4.2 Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- 4.3 Estimació i ponderació del impacte en les finances públiques.
- 4.4. Conclusió.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.1 Introducció

D'acord amb l'art. 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, l'avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la viabilitat de les actuacions a desenvolupar, són una part dels documents necessaris per a la formalització dels Plans Parcial els quals, segons l'art. 65., "tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable".

La següent avaluació econòmica té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística en un termini raonable, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari.

Article 66. Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, fonamentalment, dels documents següents:
 - a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
 - b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
 - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
 - d) L'avaluació econòmica que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
 - e) El pressupost de les obres i els serveis.
 - f) El pla d'etapes.
 - g) La divisió poligonal, si escau.
 - h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
 - j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

1.2 Objectius i planificació

Es tracta de demostrar que el sostre amb aprofitament urbanístic, pensant en el valor immobiliari que previsiblement tindrà aquest sostre una vegada introduït al mercat, juntament amb les inversions associades a les càrregues del pla, són suficients per poder finançar de forma adient els sistemes (infraestructures públiques, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu), tot això respectant o fins i tot superant de forma considerable els estàndards de dimensió i qualitat que demana el desenvolupament urbà habitual. A més de garantir que l'Ajuntament de l'Ametlla de mar podrà finançar adequadament el manteniment dels espais públics de l'ordenació plantejada, de titularitat municipal.

La metodologia de l'estudi es basa en l'aplicació de criteris de viabilitat empresarial, de mercat immobiliari, de costos per l'administració i beneficis socials.

Des del punt de vista bàsicament empresarial, l'iniciativa privada en matèria d'urbanisme assigna a l'operació una expectativa de beneficis, és a dir, ha d'existir una proporcionalitat entre el benefici lucratiu que pot generar l'aprofitament urbanístic i les despeses generades pels beneficis socials per a la col·lectivitat, tal, que suposi assumir per part del capital privat les despeses que generen la realització de sistemes de caràcter general i local, (infraestructures públiques, urbanització i dotacions. El mercat immobiliari han d'establir una funció de resultats que permeti establir la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, en el ben entès que els interessos públics han de ser respectats.

Aquesta proporcionalitat està bàsicament condicionada pels factors següents:

1. L'estimació dels preus dels nous productes immobiliaris que s'incorporen al mercat.

2. La taxa de rendibilitat mitjana del mercat immobiliari i de la qual la normativa vigent de valoració hipotecària en dóna els valors mínims. A major TIR menys valor residual del sòl.
3. El calendari previsible del desenvolupament, que pot allargar-se més enllà dels mínims de 2-3 anys per a la urbanització i dels anys més per completar la construcció edificatòria en funció de la demanda de mercat .
4. El valor del sòl i l'aprofitament abans de la urbanització que vindrà donat pels preus de transaccions de l'entorn i pels valors de la ponència cadastral abans del desenvolupament urbanístic i també en la mesura que les expectatives urbanístiques no influeixin de forma alcista en la negociació amb els propietaris del sòl.
5. Proporcionalitat entre beneficis i càrregues dins del sector, arribar a un equilibri per què la proporció entre sistemes generals i urbanització enfront de l'aprofitament sigui de tal manera que permeti una rendibilitat proporcionada dels promotors privats, al marge de les inversions de les administracions.

1.3 Objectius de la modificació i adaptació del Pla Parcial i criteris d'ordenació

El Pla parcial Tres Cales és un àmbit de sòl urbanitzable programat que es va delimitar en Pla General d'Ordenació Urbana de 1985, revisat l'any 1992, com a sòl residencial i turístic amb les condicions imposades pel mateix, referides a activitats compatibles o complementàries a l'activitat turística, principal motor de l'activitat econòmica del municipi.

El municipi de l'Ametlla ha anat creixent els darrers anys i assolint la seva funció al si del territori més ampli del front costaner on s'ubica, desenvolupant polígons de serveis que abasteixen més enllà del terme municipal. La propietat dels terrenys majoritàriament privada, junt amb la tria per part del POUM de desenvolupar el polígon mitjançant iniciativa pública, completarà la oferta existent i tancarà el creixement d'aquesta part del municipi.

Els objectius urbanístics continguts en la memòria d'aquesta modificació i adaptació al POUM del Pla Parcial urbanístic són els següents:

- Donar resposta a la necessitat de creixement turístic, de primera residència i dels serveis a la població, que hores d'ara arriba a una mitja d'ocupació superior als 15.000 residents.
 - Equilibrar, amb l'oferta de sòl destinat a serveis, l'ús residencial de la pràctica totalitat dels sòls urbanitzables que s'han desenvolupat al municipi.
 - Consolidar la trama urbana de l'Ametlla de mar, junt al nucli històric i al voltant de l'accés des de la carretera N-340, completant la trama viària i l'accessibilitat.
 - Millorar l'estructura viària general amb la creació d'un nou eix articulador que connecti amb la N-340 i passi damunt l'autopista AP-7 i el ferrocarril .
- Dotar al municipi d'una oferta d'equipaments amb la cessió pública dels espais corresponents.

Criteris d'ordenació

- Establir una ordenació que optimitzi l'ús del sòl i alhora sigui respectuós amb el paisatge.
- Ordenar l'àmbit d'acord amb les preexistències urbanes.
- Zones verdes i espais públics per potenciar la configuració orgànica i la topografia del territori. Valorar la capacitat de les zones verdes com a element bàsic d'estructura del sector.
- Connexió nord sud amb la creació d'una nova avinguda que superi els talls territorials provocats per les infraestructures.
- Evitar el funcionament autònom de l'àmbit, consolidant la trama urbana i els itineraris de connexió el nucli històric.
- Establir una gradació d'usos que a més del residencial uni i plurifamiliar, permeti l'hoteler, comercial, restauració i dotació privada sanitària assistencial.
Establir les tipologies d'establiments i locals que garanteixin els objectius fixats, la optimització del seu servei públic i la seva viabilitat econòmica.
- Equipaments.
Establir els tipus d'equipaments necessaris en referència a la població total de l'Ametlla de mar.

Formular un model d'ubicació dels edificis d'equipaments per afavorir la seva capacitat de generar i reforçar recorreguts cívics i connectar parts de la nova ciutat que es crea.

Forma urbana

- Jerarquia de recorreguts.

Establir una jerarquia de recorreguts, amb tipologies viàries diferents, segons els criteris de millora de la mobilitat i de l'accessibilitat, d'optimització del transport públic, de la ubicació de les activitats comercials i terciàries, de la ubicació dels equipaments, del sistema de zones verdes i espais lliures, etc.

Disposar nodes de centralitat en el conjunt de recorreguts de l'àmbit, de forma que es potenciï la continuïtat urbana i les activitats ciutadanes amb la resta dels usos del Pla parcial.

Condicionar la jerarquia proposada a un gradient d'intensitat adequat a les lògiques internes i externes de l'àmbit.

Els itineraris a peu són molt diversos, des de el front marítim fins la nova estructura de dotacions al nord de la n-340, la seguint la traça del carrer principal.

- Tipologia edifici.

Els edificis situats en l'àmbit al costaner, no superaran la PB+1 i PB+2 en el cas de l'ús hotel·ler, integrant-se harmònicament amb la geometria del paisatge i sense provocar un efecte visual. Es pretén racionalitzar les formes per tal d'establir un ordre en la circulació del visitant i en l'estructura general de l'àmbit.

Proposar tipus d'edificis que optimitzin les condicions climàtiques del lloc (orientació, assolellament, vistes, etc).

Igualment, d'acord amb la memòria ambiental del pla, s'ha tingut en compte:

- Energia.

Promoure la incorporació i ús d'energies renovables en l'àmbit.

Millorar l'estalvi i eficiència energètica dels edificis.

Adequar l'evolvent tèrmica dels edificis a les condicions climatològiques del lloc i garantir la seva eficiència i continuïtat (materials adients,

reducció ponts tèrmics, solucions constructives de coberta i façanes, etc).

Incorporar criteris de disseny solar passiu en la configuració arquitectònica dels edificis.

Incorporar estudis de costos energètics en els projectes.

Incloure sistemes de baix consum en l'enllumenat públic.

Aplicar la reglamentació local de protecció del cel nocturn.

- Mobilitat.

Possibilitar l'ús del transport públic, mitjançant l'establiment d'un itinerari de transport urbà d'acord amb l'estudi per l'avaluació de la mobilitat generada i les directrius de mobilitat sostenible del POUM vigent.

Garantir l'accessibilitat a tots els espais de les persones amb mobilitat reduïda.

Incorporar el pla de mobilitat intern al sector i en relació a la resta de l'entorn.

Previsió de places d'aparcament coherent amb els usos admesos.

- Aigua.

Minimitzar els efectes sobre l'escorrentiu de les aigües pluvials derivats de la impermeabilització del sòl, amb el tractament dels paviments, creant una xarxa separativa d'aigües pluvials amb desguàs al rec, zones verdes enjardinades públiques i privades.

Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua.

Possibilitar vegetació autòctona o adaptada al medi per a l'enjardinament dels espais verds urbans.

Fomentar sistemes de reutilització d'aigües pel rec de les zones enjardinades públiques i privades.

Preveure mesures per minimitzar les afeccions derivades de la possibilitat de estancament de làmina d'aigua.

- Gestió de materials i residus.

Previsió, en els edificis i vials, d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus.

Minimitzar el impacte associat a l'activitat constructiva.

Minimització dels moviments de terres.

Implantació d'un pla de gestió de residus de la construcció, amb la retirada mitjançant gestor autoritzat.

Promoure l'ús de materials i productes per a la construcció de llarga durada, reutilitzables, a reciclar o amb distintius de qualitat ambiental.

Evitar l'ús de materials potencialment perillosos per a la salut o perjudicials pel medi ambient durant la seva producció o manipulació.

Establir en els processos d'obra les metodologies adequades per reduir els residus i materials de rebuig i els vessaments de materials i productes o altres accions perjudicials pel medi ambient.

- Biodiversitat, connectivitat i patrimoni natural i paisatge.

Integració paisatgística de l'actuació urbanística.

Recuperació de la capa edàfica per el seu aprofitament en les zones verdes públiques i privades o en altres localitzacions.

- Soroll i radiacions electromagnètiques.

Valorar la capacitat acústica de l'àmbit i disposar els diferents usos per minimitzar el seu possible impacte acústic.

Preveure la necessitat d'incloure paviments de materials absorbents.

Establir les mesures normatives per la millora de l'aïllament acústic de les edificacions.

- Ambient atmosfèric.

Millorar l'eficiència energètica de l'ordenació i edificacions i reducció de la seva contribució al canvi climàtic.

Procurar una ordenació que faciliti els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

Orientar les edificacions per permetre l'aprofitament de l'energia solar per il·luminació i climatització al hivern i la ventilació i refrigeració a l'estiu.

Possibilitar la integració de col·lectors solars per ACS en les edificacions.

Limitar les despeses energètiques de l'enllumenat exterior i de la intrusió lumínica.

Enllumenat públic de baix consum.

Reduir l'exposició acústica de la població.

Situar els espais lliures per tal que tinguin funcionalitat de pantalla acústica.

- Ocupació del sòl.
Optimitzar la utilització de l'espai urbanitzat / construït respecte a l'espai lliure.
Establir regulacions flexibles dels usos en l'àmbit.
Promoure la protecció i millora del paisatge existent i de llur potencialitat.
Evitar la dispersió de les edificacions.
Aprofundir els estudis arqueològics iniciats i integrar el patrimoni recuperat, si en resulta.
- Vegetació.
Establir criteris en el tractament de la nova vegetació urbana per millorar la biodiversitat i la capacitat com a connectors biològics dels espais lliures.
Preveure les mesures per a salvaguardar, protegir i conservar, en la mida de lo possible, algun dels exemplars arboris existents.
- Visuals.
Tenir en consideració les conques visuals internes i les seves potencialitats en el procés de planificació.
Controlar la percepció des de les conques visuals externes.

1.4 Impactes del Pla Parcial

Dades de l'Ametlla de mar

Població (any 2009)	7.594 habitants
Superfície (km ²)	66,9
Densitat de població (hab./km ²)	113,6
Comarca	Baix Ebre

- Població en relació amb l'activitat

	Total població	població de 16 anys i més	Actius				No actius						Total no actius
			ocupats	busquen 1a ocupació	desocupats ocup.anterior	total actius	servei militar	jubilats o pensionistes	incapacitats permanents	escolars i estudiants	feines de la llar	altres situacions	
L'Ametlla de Mar	5015	4316	1890	30	148	2068	0	964	101	827	809	246	2947
Baix Ebre	65955	56572	27292	401	2087	29780	0	13172	1171	11866	7556	2410	36175
Catalunya	6304366	5370949	2816488	48692	270243	3135423	0	996483	136796	1136541	577598	321525	3168943

Font: IDESCAT. Any 2001.

- Valor afegit brut per sectors

Valor afegit brut a preus bàsics. Base 2000 Per sectors
Baix Ebre.

Unitats: Milions d'euros.

Any	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
L'Ametlla de Mar	11,8	3,5	17,5	90,8	123,6
Baix Ebre	100,6	312,2	165,3	870,9	1449
2006 Catalunya	2228,4	38875,9	18811,5	115398,2	175314,1

Font: Idescat.
Institut d'Estadística de Catalunya

Impacte produït pel Pla Parcial de l'àmbit Tres Cales 2ª fase.

Clau	Superfície sòl m²	Sostre total m²	m²/Lloc de treball	Llocs de treball
Terciari comercial i serveis				
TC	20.550	15.413	50	308
Hoteler i restauració				
H	66.866	40.947	50	818
Sanitari i Assistencial				
S	18.011	13508	75	180
Equipaments de nova creació				
E esportiu	71.205	28481	500	56
E docent	58382	35029	100	350
E social	21576	12945	100	129
E tècnic i ambiental		741	150	5

1.5 Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica

En la Taula següent venen detallats els principals paràmetres urbanístics que contempla del la modificació i adaptació del Pla Parcial Tres Cales de l'Ametlla de mar . L'actuació preveu un sostre edificable de 366.388 m² a la construcció dels diversos usos previstos.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Sistemes (Sòl públic)		Superfície m ² sòl	%
V	Vialitat	224.371	14.70%
PJ	Espais lliures públics	553.100	36.22%
Eq	Equipament	151.163	9.89%
ST	Sistema tècnic	2.472	0.16%
	Total sòl públic	931.106	60.97%
Zones (Sòl privat)		Superfície m ² sòl	%
P	Residencial plurifam.	292.190	19.14%
U	Residencial unifam.	198.233	12.98%
H	Hoteler	66.866	4,37%
C	comercial	20.550	1.35%
S	Sanitari i assistencial	18.011	1.18%
	Total privat	595.851	39.02%
Total Sector		1.526.957	100,00%

La superfície de sòl públic que es deriva dels paràmetres urbanístics anteriors suma 931.106 m² i ve a representar el 61% del sector, al que s'hi ha d'afegir el sòl edificable que obté l'Administració actuant en concepte del 10% d'aprofitament urbanístic mitjançant cessió gratuïta i sense que hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'Article 43, del Decret Llei 1/2010

1.6. Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en els plànols del Pla parcial i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'exigeixen.

a) Costos associats al desenvolupament del sector previstos en el programa d'actuació urbanística del POUM vigent.

- Rotonda a la N-340 en l'encreuament del sector Tres Cales 2ª fase
240.400 €.
- Modificació de la secció del tronc de la N-340 en el tram comprés entre l'enllaç de Calafat i la rotonda de Sant Jordi Bosc
3.717.600 €
- Total costos
3.958.000 €

b) Costos associats a la millora de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigües.

- Participació en el 43,4% de la construcció de l'EDAR nord.
- Participació en el 21% de la millora del subministrament d'aigua potable.
- Total costos
1.966.620 €

c) Els costos previstos d'urbanització són de 40.031.600 €. incloent-hi el benefici industrial, la despesa general i l'IVA, desglossats de la següent manera:

1.- Moviment de terres.....	1.500.000 €
2.- Drenatge d'aigües pluvials i residuals	3.400.000 €
3.- Estructures	6.200.000 €
4.- Ferms i paviments	6.400.000 €
5.- Enllumenat públic	1.100.000 €
6.- Xarxa d'abastament d'aigua	1.000.000 €
7.- Xarxa de distribució elèctrica de MT	1.000.000 €
8.- Xarxa de distribució elèctrica de MT	1.900.000 €
9.- Xarxa de telecomunicacions/wi-fi	800.000 €
10.- Xarxa de gas.....	1.100.000 €
11.- Senyalització vial i proteccions.....	600.000 €
12.-Jardineria i mobiliari urbà	3.000.000 €
13.- Xarxa de reg	500.000 €
14.- Contenedors soterrats	500.000 €
Pressupost d'execució material	29.000.000 €
13 % Despeses Generals	3.770.000 €
6% Benefici Industrial	1.740.000 €
Subtotal.....	34.510.000 €

16% IVA.....	5.521.600 €
Total pressupost per contracte.....	40.031.600 €
Les repercussions dels costos d'urbanització són per tant:	
	$3.958.000 + 1.966.620 + 34.510.000 = 40.434.620 \text{ €}$
La repercussió per hectàrea de sòl total és de:	
$40.434.620 \text{ €} / 152,69 \text{ Ha}$	264.815 €/Ha
La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre edificable privat, és:	
$40.434.620 \text{ €} / 366.388 \text{ m}^2\text{st}$	110,36 €/m2 st

Aquest valor de repercussió per m2 de sostre es troba dins la franja real de costos,
 i per tant els costos d'urbanització estimats són assumibles.

1.7 Finançament

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del Pla Parcial constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, delimita clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable i estableix que en les actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació, 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 que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla Parcial Tres Cales 2ª fase, no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant.

1.8 Capacitat d'inversió i financera de l'ajuntament

Tendències recents de la hisenda municipal.

Els pressupostos liquidats de despeses i ingressos corrents de l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar pels exercicis de 2010 - 2011, se situen entre els 13.989.263,35 i els 12.285.204,17 milions d'euros, tal com mostren les dades que es detallen al quadre següent. En termes per càpita, la xifra de d'euros corresponent als ingressos corrents liquidats en el 2010 ve a representar uns 1.865 euros per cada un dels 7.500 ciutadans residents.

La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals ha donat lloc a un estalvi brut positiu en els darrers exercicis amb pressupostos liquidats. L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys el capítol 3 – interessos- i el capítol 9 – amortitzacions financeres – de despeses, també ha estat positiu l'any 2010, fet que no afecta al present estudi.

Taula 2. Pressupostos d'exercici corrent de l'Ajuntament de l'Ametlla de mar.

			% incr. Mig anual 2010-2011
ingressos	2010	2011	
cap1	3.545.461,27	3.439.200,00	-3,00
cap2	400.000,00	300.000,00	-25,00
cap3	2.774.482,17	2.696.328,65	-2,82
cap4	2.656.690,37	2.770.925,74	4,30
cap5	980.400,00	844.278,24	-13,88
ingressos corrents	10.357.033,81	10.050.732,63	-2,96
cap6	300.000,00	0	-100,00
cap7	2.138.376,09	928.217,76	-56,59
cap8	5.000,00	5.000,00	0,00
cap9	1.188.853,45	1.301.253,78	9,45
ingressos de capital	3.632.229,54	2.234.471,54	-38,48
Total ingressos	13.989.263,35	12.285.204,17	-12,18
Despeses			
cap1	4.878.433,09	4.926.546,90	0,99
cap2	3.979.876,30	3.718.101,83	-6,58
cap3	275.691,50	219.000,00	-20,56
cap4	931.052,04	897.049,94	-3,65
despeses corrents	10.065.052,93	9.760.698,67	-3,02
cap6	859.210,39	1.123.437,62	30,75
cap7	2.850.000,00	1.196.067,88	-58,03
cap8	5.000,00	5.000,00	0,00
cap9	210.000,00	200.000,00	-4,76
despeses de capital	3.924.210,39	2.524.505,50	-35,67
Total despeses	13.989.263,32	12.285.204,17	-12,18
Estalvi Brut*	567.672,38	509.033,96	
Estalvi Net**	81.980,88	90.033,96	

Tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2010- 2011 es pot observar que:

- 1) Per tot el període 2010-2011 i situats en termes relatius, per la banda dels ingressos, el conjunt del comportament es a la baixa per la manca d'activitat econòmica relacionada amb la construcció.
- 2) La desigual evolució anual que presenten les taxes de creixement dels ingressos i despeses de capital acostuma a ser un fenomen que es produeix sovint en les hisendes municipals, degut a la pròpia naturalesa econòmica de les seves principals partides, com són les inversions reals i el seu finançament extern i l'amortització dels corresponents préstecs amb períodes de realització i maduració quasi sempre superiors als d'un exercici comptable i, per tant, amb repercussions molt diferents segons els anys que es considerin.

Solvència financera i nivells d'inversió, autofinançament i endeutament

L'article 53 del Real Decret 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en el seus apartats 1 i 2 estableix que les entitats locals no podran concertar operacions de crèdit a llarg termini quan els seus estats financers presentin xifres negatives d'estalvi net. Quan el capital viu – pendent d'amortitzar – de les operacions de crèdit superi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior necessitaran autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència.

L'estalvi net que ha generat la hisenda de l'Ajuntament de l'Ametlla en el darrer exercici del 2010 del que es disposa de valors liquidats, ha estat positiu. La càrrega financera pressupostada es situa en la quantitat de 419.000 €, la qual cosa representa un marge d'endeutament del 4,16% respecte del global d'ingressos per operacions corrents consignat al propi pressupost.

En conclusió: l'Ajuntament de l'Ametlla de mar, d'acord amb les xifres pressupostades pot complir la condició d'estalvi net positiu i la condició de trobar –se amb un nivell d'endeutament que l'hi permet fer front als compromisos adquirits en matèria de gestió urbanística tal i com preveu el seu POUM.

2. ESTUDI DEL MERCAT IMMOBILIARI

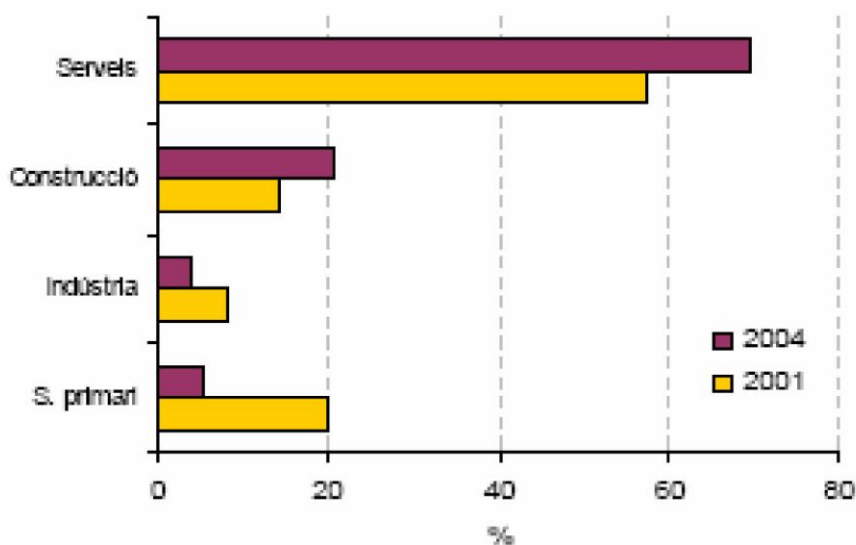
A continuació s'exposa una síntesi dels treballs de valoració dels sòls corresponents a l'àmbit de tres cales primera fase. Aquest estudi, realitzat per la consultora Valtecnic, correspon a l'any 2010 i dona una opinió fonamentada sobre el mercat immobiliari en aquesta part del municipi.

Población ocupada por grandes sectores de actividad. Población de 16 años y más. L'Ametlla de Mar.

Año	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Total
2001	378	154	273	1.085	1.890
1996	378	162	233	685	1.458
1991	380	131	174	610	1.295

Fuente: Idescat.

Gràfic 21: Ocupats per grans sectors d'activitat. Població de 16 anys i més (CCA93) Ametlla de Mar.



Font: Agenda 21 de l'Ametlla de Mar

Superficies de los establecimientos de empresas (m²). L'Ametlla de Mar.

Año	Industria	Comercio al detalle	Servicios (except.comercio det)
2002	14.836	7.720	40.970
2001	14.851	7.615	40.259
2000	14.884	7.492	24.920
1999	15.029	7.166	22.158
1998	14.940	7.568	22.139
1997	14.819	7.425	25.390
1996	12.798	6.624	26.132
1995	12.786	6.884	23.134

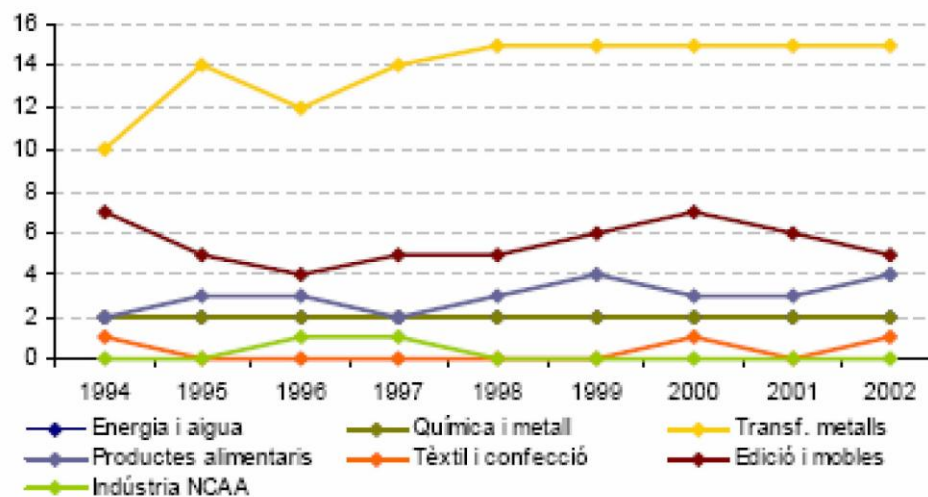
Fuente: Idescat.

Establecimiento de empresas y profesionales por grandes sectores de actividad (IAE). L'Ametlla de Mar.

Año	Industria	Construcción	Comercio al detalle	Servicio excepto Comercio al detalle	Profesionales y artistas	Total
2002	29	142	113	286	49	619
2001	28	142	115	262	47	594
2000	30	133	114	238	41	556
1999	29	111	108	217	42	507
1998	27	113	111	217	40	508
1997	26	102	112	211	36	487
1996	24	96	103	206	34	463
1995	26	94	109	194	32	455

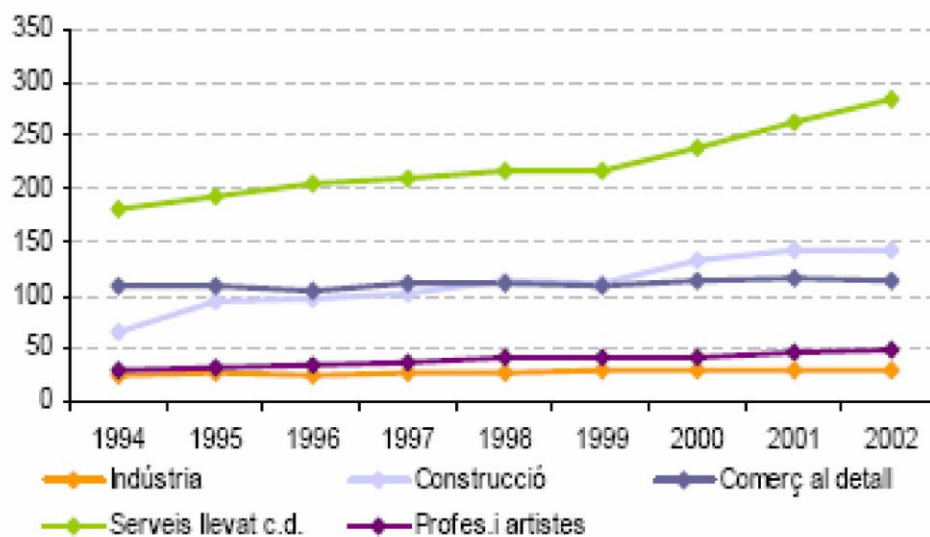
Fuente: Idescat.

Gràfic 18: Establiments d'empreses industrials per branques d'activitat (IAE). Ametlla de Mar.



Font: Agenda 21 de l'Ametlla de Mar

Gràfic 13: Evolució del número d'empreses i professionals per grans sectors d'activitat (IAE). l'Ametlla de Mar.



Font: Agenda 21 de l'Ametlla de Mar

Viviendas construidas de nueva planta. L'Ametlla de Mar.

	Iniciadas		Acabadas		
	Calificaciones provisionales de protección oficial promoción privada D.G.A.H.	Proyectos Visados colegio de aparejadores	Calificaciones definitivas de protección oficial promoción privada D.G.A.H.	Cédulas de Habitabilidad viviendas libres D.G.A.H.	Certificados final de obra colegios de aparejadores
2009	12	26	20	45	15
2008	0	61	0	168	315
2007	20	459	0	147	252
2006	0	133	0	157	466
2005	0	285	0	248	296
2004	0	243	0	342	1.129
2003	0	516	0	216	871
2002	0	1.067	21	91	106
2001	22	306	9	97	219
2000	0	206	0	40	109
1999	10	232	36	12	99
1998	35	186	10	30	84

Fuente: Idescat.

A continuación se analizan los datos de los testigos localizados referentes a Tres Cales (Zona 1)

Muestra	Fuente	Dirección de las muestras de mercado analizadas	Tipo	V. de Mercado (Euros)
1	639306280	C/ Caleta, 297	AISLADO	450.000,00
2	Internet	Avda. del Mar - Avda. medio Calas	AISLADO	270.455,00
3	Internet	Avda. del Mar, 1	AISLADO	325.000,00
4	Internet	C/ torrent del Pi,	AISLADO	260.000,00
5	977319184	C/ Punta Galera, 52	AISLADO	650.000,00
6	628311202	Avda. Tercera. 65 (St.Jordi d'Alfama)	AISLADO	505.000,00

Muestra	Antigüedad (años)	Entorno	Calidad	Sup. Edif (m ²)	Ubicación	Sup. Parc. (m ²)	Núm. Piezas Dorm/Baños	V. Unitario (Euros/m ²)
1	5	1	2	190	1	600	4 / 2	2.368,42
2	15	1	2	128	1	425	3 / 1	2.112,93
3	5	1	2	125	1	902	2 / 1	2.600,00
4	15	1	3	125	1	1.558	3 / 2	2.080,00
5	12	1	3	325	1	1.600	4 / 3	2.000,00
6	7	2	3	255	1	1.450	5 / 3	1.980,39
PRN	0	1	2	450	1	1.500	3 / 2	

HOMOGENEIZACIÓN								
Peso	Coef. Antigüed.	Coef. Entorno	Coef. Calidad Constr.	Coef. Superf. edificada	Coef. Ubicación	Coef. Superf. parcela	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitario Homogeneizado (Euros/m²)
20%	1.03	1.00	1.00	0.83	1.00	1.18	1.00	2.368,07
15%	1.08	1.00	1.00	0.79	1.00	1.22	1.03	2.167,32
15%	1.03	1.00	1.00	0.78	1.00	1.12	0.90	2.337,26
10%	1.08	1.00	1.04	0.78	1.00	0.99	0.87	1.800,46
20%	1.06	1.00	1.04	0.92	1.00	0.98	0.99	1.980,65
20%	1.04	1.04	1.04	0.87	1.00	1.01	0.98	1.948,04

A continuación se analizan los datos de los testigos localizados referentes a Tres Cales (Zona 2)

Muestra	Fuente	Dirección de las muestras de mercado analizadas	Tipo	V. de Mercado (Euros)
1	686839894	C/ Tres Calles, 25	AISLADO	195.000,00
2	615995853	C/ Cataluna, 786	AISLADO	250.000,00
3	977486314	C/ Coll de Balaguer	AISLADO	365.000,00
4	629307495	C/ Coll de Balaguer, 46	AISLADO	210.000,00
5	639625532	C/ Collde Balaguer 46 bis	AISLADO	255.000,00
6	620695204	C/ Ramon Xifra, 707bis	PAREADO	350.000,00

Muestra	Antigüedad (años)	Entorno	Calidad	Sup. Edif (m ²)	Ubicación	Sup. Parc. (m ²)	Núm. Piezas Dorm/Baños	V. Unitario (Euros/m ²)
1	6	2	2	120	1	400	3 / 2	1.625,00
2	15	2	2	125	1	450	3 / 2	2.000,00
3	5	2	2	155	1	865	4 / 2	2.354,84
4	0	2	3	126	1	800	3 / 1	1.666,67
5	0	2	1	162	1	375	4 / 2	1.574,07
6	4	2	2	170	2	398	3 / 2	2.058,62
PRN	0	2	3	262,50	1	750	3 / 2	

HOMOGENEIZACIÓN								
Peso	Coef. Antigüed.	Coef. Entorno	Coef. Calidad Constr.	Coef. Superf. edificada	Coef. Ubicación	Coef. Superf. parcela	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitario Homogeneizado (euros/m ²)
15%	1,03	1,00	0,96	0,91	1,00	1,04	0,93	1.505,05
20%	1,08	1,00	0,96	0,91	1,00	1,03	0,97	1.931,04
15%	1,03	1,00	0,96	0,93	1,00	0,99	0,90	2.126,36
10%	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,90	1.507,43
20%	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,04	0,97	1.523,68
20%	1,02	1,00	0,96	0,94	1,04	1,04	0,99	2.036,60

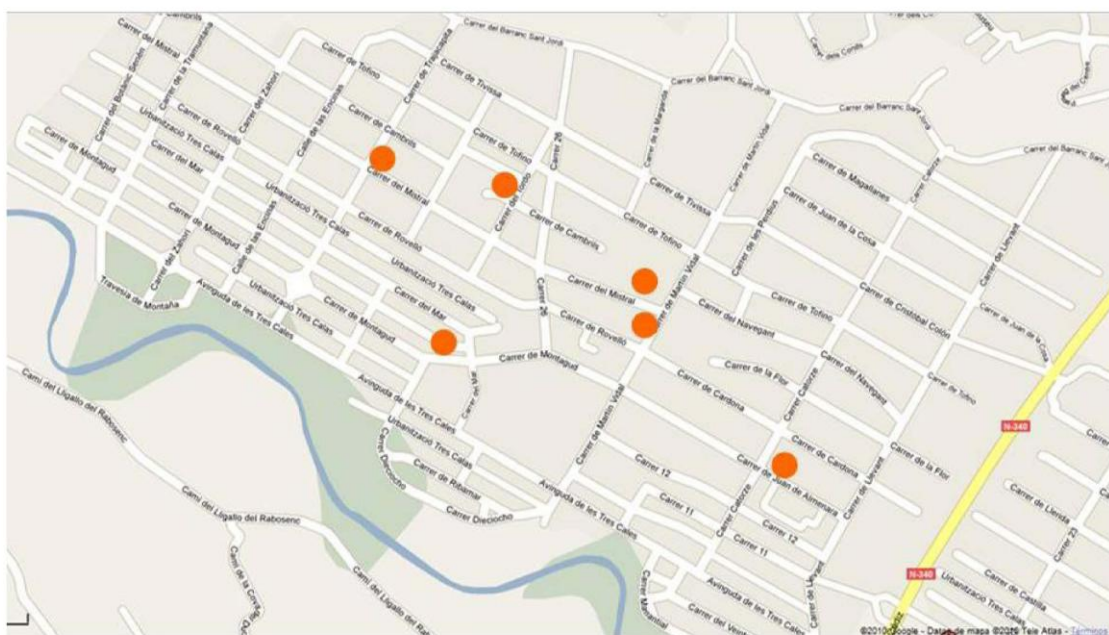
A continuación se analizan los datos de los testigos localizados referentes a Tres Cales (Zona 2)

Muestra	Fuente	Dirección de las muestras de mercado analizadas	Tipo	V. de Mercado (Euros)
1	669406592	C/ Cardona, 366	AISLADO	260.000,00
2	610055398	C/ Mistrál, 403b	AISLADO	285.000,00
3	932191790	C/ Mistrál, 603	AISLADO	408.688,00
4	internet	C/ Montagut	AISLADO	250.000,00
5	977456620	C/ Juan de Almenara	AISLADO	250.000,00
6	675 948 263	C/ Tordo, 20	AISLADO	258.435,00

Muestra	Antigüedad (años)	Entorno	Calidad	Sup. Edif (m ²)	Ubicación	Sup. Parc. (m ²)	Núm. Piezas Dorm./Baños	V. Unitario (Euros/m ²)
1	15	3	3	150	1	400	3 / 2	1.733,33
2	5	3	3	150	1	400	4 / 2	1.900,00
3	15	3	3	210	1	800	4 / 2	1.946,13
4	0	3	3	147	1	400	3 / 2	1.700,68
5	0	3	3	164	1	400	3 / 2	1.524,39
6	7	3	3	164	1	460	3 / 2	1.575,82
PBN	0	3	3	263	1	750	3 / 2	

	Coef. Antigüed.	Coef. Entorno	Coef. Calidad Constr.	Coef. Superf. edificada	Coef. Ubicación	Coef. Superf. parcela	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitario Homogeneizado (Euros/m²)
10%	1,08	1,00	1,00	0,93	1,00	1,04	1,03	1.783,91
20%	1,03	1,00	1,00	0,93	1,00	1,04	0,98	1.864,49
10%	1,08	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,03	2.008,78
20%	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,04	0,96	1.624,67
20%	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,04	0,97	1.474,14
20%	1,04	1,00	1,00	0,93	1,00	1,03	1,00	1.568,07

Valor Adoptado



COMPARABLES LOCALES COMERCIALES

A continuació se analitzen los datos de los testigos localizados correspondientes a los locales comerciales. No existen locales comerciales en la zona de Tres Cales, por lo que el estudio de mercado se centra en la zona del núcleo urbano central de la población.. Al tratarse de una población pequeña y sin zonas con especial atractivo comercial se ha decidido adoptar un valor unitario de mercado homogéneo como base para el uso comercial para todas las zonas.

COMPARABLES LOCALES COMERCIALES EN VENTA

Muestra	Fuente	Dirección de las muestras de mercado analizadas	Tipo	V. de Mercado (Euros)
1	977493820	C/ Sant Joan	Bj. Comerc.	195.000,00
2	619180795	C/ Sant Joan	Bj. Comerc.	129.230,77
3	619180795	C/ de la Cala	Bj. Comerc.	150.000,00
4	659696924	C/ Constitució	Bj. Comerc.	83.076,92
5	619180795	C/ Ensenyament	Bj. Comerc.	80.000,00
6	636716641	C/ Ramon y Cajal/Libertat	Bj. Comerc.	221.538,46

CARACTERÍSTICAS Y VALORES OBTENIDOS

Muestra	Antigüedad (años)	Entorno	Calidad	Sup. Edif (m2)	Ubicación	Fachada (m)	Coef. De Tabla de Fondo	V. Unitario (Euros/m2)
1	0	1	3	90	2	5	0,8758	2.157,08
2	10	2	3	99	2	6	0,8678	1.305,36
3	15	2	3	98	2	7	0,9093	1.530,61
4	10	2	3	40	2	3	0,9155	2.076,92
5	15	2	3	60	2	5	0,9287	1.333,33
6	15	1	3	150	2	10	0,9004	1.476,92
PRN	0	2	2	100	3	5	0,8605	

El valor medio no homogeneizado es de: 1.646,71 Euros/m², detectandose un intervalo de valores unitarios que oscilan entre los valores: 1.305,36 Euros/m², a: 2.157,08 Euros/m²

HOMOGENEIZACIÓN

Peso	Coef. Antigüed.	Coef. Entorno	Coef. Calidad Constr.	Coef. Superf. edificada	Coef. Ubicación	Coef. longitud de fachada	TOTAL COEF. HOMOG. + C.T.F.	Valor Unitario Homogeneizado (Euros/m²)
10%	1,00	0,96	1,04	0,98	0,96	1,00	0,81	1.992,36
15%	1,03	1,00	1,04	1,00	0,96	1,00	0,88	1.287,88
20%	1,04	1,00	1,04	1,00	0,96	0,99	0,88	1.484,42
15%	1,03	1,00	1,04	0,88	0,96	1,01	0,78	1.769,74
20%	1,04	1,00	1,04	0,92	0,96	1,00	0,82	1.177,32
20%	1,04	0,96	1,04	1,10	0,96	0,98	0,93	1.518,21

El valor unitario medio homogeneizado y ponderado es de: 1.493,87 Euros/m²
Valor Adoptado 1.500,00 Euros/m²

Les conclusions del estudi atorguen a l'habitatge unifamiliar situat al interior del pla un valor unitari promig de repercussió de 276,44 €/m2,i a les zones plurifamiliars, un valor de 467,89 € per m2 de sòl, respectivament, als que caldrà afegir l'estimació de preus de venda unitari per als sostre destinat al us hotelier, comercial i sanitari assistencial, de 275,00 €/m2, 250,00 €/m2 i 200,00 €/m, respectivament.

3. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE L'ACTUACIÓ

3.1 Objectius i planejament

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera del Pla Parcial és de caràcter orientatiu. Es centra en la part de l'actuació que correspon al sòl no subjecte a cessió – 90% del total - utilitzant criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat i tracta de determinar la inversió i els ingressos potencials a preus actuals de la promoció de venda del sòl urbanitzat que s'haurà de portar a terme mitjançant l'execució de les actuacions previstes en el Pla Parcial. En aquest anàlisi s'ha tractat de determinar el cost o preu residual del m² del sòl "brut" – o sense urbanitzar – a partir d'un marge brut de l'operació en relació als ingressos previstos per la seva venda de l'ordre del 20%; marge força habitual en el plantejament de les inversions en aquest tipus d'actuacions que tenen un període de maduració relativament llarg en el temps.

Per assolir els objectius exposats, en primer lloc s'ofereix un resum de les principals dades urbanístiques - tècniques i econòmiques - que han servit de base per determinar els costos d'execució i a continuació s'estableix el Compte Provisional, on es contempla l'actuació de venda de tot el sòl urbanitzat segons els diferents usos situant l'operació en el moment inicial, sense entrar en consideració sobre les variacions que les diferents partides de despeses i ingressos poden tenir al llarg del temps, segons diversos calendaris d'execució i els seus efectes sobre les despeses financeres. En concret, les dades i barems emprats per establir el Compte Provisional són:

Pel que fa a la inversió, a més del cost del sòl brut obtingut de forma residual, s'han contemplat:

- 1) D'acord amb la descripció dels capítols corresponents als costos d'urbanització, l'estimació inicial dels costos per la totalitat del sector de 29.000.000 € de pressupost d'execució de material, que es converteixen en **40.031.600 € IVA inclòs** del pressupost de contractació.
- 2) Els costos corresponents a projectes, gestió i finançament, estimats en uns 9.570.000 € IVA inclòs. Els barems aplicats per estimar aquests costos són equivalents al 8%, 10% i 15% del cost d'execució de material de la urbanització.

- 3) Els costos corresponents a les obres del programa d'actuació urbanística municipal corresponents a les millores en la N-340 s'estimen en 3.958.000 €.
- 4) La participació del sector a la millora de l'abastament d'aigua potable i la construcció de l'EDAR nord, és de 1.966.620 €.

En la estimació dels ingressos, cal tenir en compte que el cost d'urbanització corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del pla s'ha de repercutir en el 90% de l'edificabilitat resultant.

El cost previst s'ha de compensar amb el valor generat per l'actuació en el sostre edificable i li ha de donar al sòl un valor residual que permeti assegurar la viabilitat econòmica del planejament.

3.2 Dades tècniques i econòmiques del Pla Parcial

Dades tècniques

Les dades urbanístiques utilitzades són:

P	Residencial plurifam.	292.190	19.14%
U	Residencial unifam.	198.233	12.98%
H	Hoteler	66.866	4,37%
C	comercial	20.550	1.35%
S	Sanitari i assistencial	18.011	1.18%
	Total sòl privat	595.851	39.02%

Superfície del sòl que correspon a l'àmbit de l'actuació, 1.526.957 m²

Coeficient d'edificabilitat bruta..... 0,24 m² sostre/m² sòl

Sostre edificable 366.388 m²

Sostre terciari comercial..... ..15.412 m²

Sostre sanitari assistencial.... 13.508 m²

Sostre residencial unifamiliar75.408 m²

Sostre residencial plurifamiliar 221.162 m²

Sostre hoteler 40.898 m²

Dades econòmiques

Import total estimat per la venda de tot el sòl urbanitzat del sector:

Tipus d'ús	Sostre total m²	Valor unitari €/m²st	Import en €
Terciari comercial	15.412	250,00	3.853.250
Sanitària assistencial	13.508	200,00	2.701.600
Hoteler	40.898	275,00	11.246.950
Residencial plurifamiliar	221.162	467,89	103.479.488
Residencial unifamiliar	75.408	276,44	20.845.787
Total	366.388		142.127.075

3.3 Avaluació del compte provisional d'Explotació

Els costos totals d'urbanització ascendeixen a uns 50.004.620 € En la Taules anteriors es detallen les xifres d'inversió, d'ingressos, de resultat net i es determina el preu unitari del m² de sòl brut que avui en dia es podria assolir, per la venda del sòl urbanitzat, aplicant els mateixos preus unitaris de repercussió del sòl urbanitzat per m² de sostre, utilitzats en els Plans Parcial anteriors.

Taula 3. Compte provisional d'explotació

Ingressos	142.127.075 €
Costos totals d'urbanització	50.004.620 €
Diferència	92.122.455 €
Superfície de l'àmbit	1.526.616 m²
Valor residual del sòl	60,34 €/m²

La diferència entre els ingressos que suposarà el Pla Parcial, i les despeses dels costos d'urbanització, és de l'ordre de **92.122.455 €**, que dividit per la superfície total de l'àmbit de 1.526.616 m², permet assegurar que amb el valor residual de sòl de **60,34 €/m²**, dins d'interval del mercat en aquest municipi, el pla és econòmicament viable.

Finalment indicar que la repercussió mitjana dels costos del pla – incloent els de promoció i els financers - per m² de sostre és de l'ordre dels 135,38 €, mentre que els ingressos mitjans es situarien en l'ordre dels 387,90 euros per m² de sostre.

Pel que fa a la viabilitat de la promoció, tenint en compte que el cost d'urbanització corresponent al 10 % de l'aprofitament mig urbanístic del pla parcial assignat a l'administració actuant, repercuteix en el 90% de l'edificabilitat restant, hem de comprovar que el valor obtingut de la diferència dels ingressos corresponents a la promoció (90%) menys les despeses dels costos totals d'urbanització (100%) sigui superior al marge del 20% sobre les vendes.

Ingressos promoció privada (90%)	127.914.367 €
Costos totals d'urbanització (100%)	50.004.620 €
Diferència	77.909.747 €

La diferència entre els ingressos corresponents a la promoció privada que suposarà el Pla Parcial, menys les despeses dels costos total d'urbanització, és de l'ordre de 77.909.747 €, superior al marge del 20 % sobre vendes – 25.582.873 €.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 Antecedents i objectius

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15, apartat 4 d'aquesta Llei estatal i dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada. El Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "*..la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*". En base a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu a la modificació i adaptació al POUM del Pla Parcial del sector Tres Cales 2ª fase. Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per l'altre, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del Pla Parcial.

4.2 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats residencials, turístiques i productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, és considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i els serveis projectats o existents al servei de la població.

Amb la implementació del Pla Parcial Tres Cales 2ª fase es preveu la construcció de 306.438 m² de sostre residencial i 59.900 m² per activitats productives entre les que comptem els terrenys destinats als usos hotelers i comercial, on s'ha de tenir en compte que amb l'actuació del Pla Parcial es beneficien, no només els residents permanents de l'Ametlla de mar, sinó també la població flotant i la dels municipis veïns, i per tant l'àrea d'influència és molt més gran.

Cal entendre a més, que la previsió de nou sostre que contempla el Pla Parcial de l'Ametlla de mar per a ser destinat a aquestes activitats és coherent amb les necessitats del municipi, en base a les estimacions realitzades pel POUM vigent des de el 2010.

4.3 Estimació i ponderació del impacte en les finances públiques

L'actuació urbanística prevista amb el del Pla Parcial, per la seva naturalesa i les seves dimensions, és previst que incideixi en les finances públiques en els aspectes que a continuació es detallen:

a. Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

Pel que fa a les despeses, les inversions municipals, cal tenir en compte la naturalesa i el tipus de promoció que es publica, ja que la fitxa del POUM fixa que el sistema com a sistema d'actuació el de reparcel·lació, modalitat de cooperació. D'aquí es deriven una sèrie de consideracions positives en l'àpecte financer ja que l'entitat municipal Cala Gestió que és administració actuant, recapta per la via de les quotes d'urbanització la totalitat de les despeses previstes en els projectes d'urbanització i reparcel·lació

Pel que fa als ingressos de capital, l'Ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat que l'hi correspon en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic, de l'ordre de 14.212.707 euros que correspon a la aplicació el sostre destinat als diversos usos del pla parcial per la xifra estimada de repercussió per cada un d'aquests usos distribuïts al llarg de tot el sòl urbanitzat.

Es pot concloure doncs que el impacte econòmic del fet de promoure i executar les previsions del POUM en l'àmbit del sol delimitat com a Pla parcial Tres Cales 2ª fase sobre la hisenda municipal és clarament sostenible tenint en compte també, com s'ha evidenciat en l'apartat 1.7, que la hisenda municipal de municipi de l'Ametlla de mar compleix la condició d'estalvi net positiu i la condició de trobar-se en un nivell d'endeutament inferior al 110% dels seus ingressos corrents, el que significa una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini segons la Llei reguladora de hisendes locals (RD2/2004).

b. Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del Pla Parcial, són els generats pel normal funcionament dels nous equipaments que, competencialment, hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament o de l'Administració actuant.

En aquest sentit és previsible que bona part d'aquestes despeses generades es podran cobrir, mitjançant l'aplicació de les corresponents taxes o preus públics.

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

1) Pel que fa als ingressos, les partides que poden experimentar els augments més significatius són: el impost sobre bens immobles, el impost de circulació, el impost sobre construccions, les taxes per llicències d'obres, la taxa de recollida d'escombraries, que recaiguin sobre els nous habitatges construïts, així com les llicències ambientals i el impost d'activitats econòmiques IAE, sobre el nou sostre econòmic.

2) Referent a les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis de manteniment d'enllumenat municipal exterior, serveis de neteja viària i recollida de residus sòlids urbans, serveis de conservació de jardineria de zones verdes municipals, vigilància, el manteniment i reposició de l'espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres – i l'augment en la dotació de personal i

organització municipal per atendre el creixement derivat del nou desenvolupament urbanístic.

Previsiblement, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes del Pla Parcial Tres Cales segona fase, han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals, junt amb els ingressos en concepte d'IBI i construccions sobre les noves edificacions, l'IAE i llicències ambientals.

Per exemple, s'estima que els ingressos en concepte d'IBI dels 15.412 m² de sostre d'activitats econòmiques fàcilment pot assolir 90.000 euros/any, aplicant la tarifa del 4% sobre el cost de les construccions que permet la legislació vigent.

En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, s'ha de cobrir sense major dificultat amb l'augment dels ingressos corrents municipals abans esmentats, sobre tot si es manté l'estructura que presenta la hisenda municipal amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers dos exercicis, on els ingressos corrents han estat superiors a les despeses corrents, essent aquesta diferència d'uns 4 milions d'euros en el 2009.

4.4. Conclusió

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst amb el Pla Parcial Tres Cales segona Fase, sobre els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar, avui per avui i amb base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que pugin afectar-la negativament.

L'Ametlla de mar, Octubre 2011

Ramon Roger

Arquitecte redactor.