

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El TR de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, estableix en l'article 66 la documentació exigida als Plans de millora urbana i determina en l'apartat d) la obligatorietat de aportar l'avaluació econòmica i financera de la proposta que inclourà l'Estudi de Viabilitat i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica del Pla:

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

3.1. ESTUDI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PMU

S'efectua l'estimació del valor residual del sòl a l'àmbit de la Modificació Puntual del PMU-11 a les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1, a partir dels valors de repercussió en €/m² de sostre resultant, obtinguts del Projecte de reparcel·lació del PMU-11 aprovat definitivament el 16 de desembre de 2019.

Els valors adoptats en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament són:

		Valoració	Coefficient homogeneïtzació
Habitatge	Lliure 1ª línia	990 €/m²st	1
	Lliure	798 €/m²st	0,806
	HPO	268 €/m²st	0,271
	Concertat	561 €/m²st	0,567
Terciari	Terciari/comercial PB A	513 €/m²st	0,518
	Terciari/comercial PB B	377 €/m²st	0,381
	Terciari/comercial PB C	241 €/m²st	0,243
	Terciari/comercial Planta pis	309 €/m²st	0,312

L'aplicació d'aquests valors unitaris definits per a cada tipus d'ús a l'edificabilitat total corresponent a cada cas, permetrà determinar el valor del sòl completament urbanitzat.

3.1.1. Planejament vigent

Parcel·la resultant	SOSTRE								VALOR PARCEL·LES U.V.								TOTAL U.V.
	TERCIARI				RESIDENCIAL				TERCIARI				RESIDENCIAL				
	PB A	PB B	PB C	PP	Lliure 1ª línia	Lliure	HPO	Concertat	PB A	PB B	PB C	PP	Lliure 1ª línia	Lliure	HPO	Concertat	
5.1	845	-	-	-	-	1.178	1.237	1.461	437,71	-	-	-	-	949,47	335,23	828,39	2.550,79
5.2	868	-	-	-	-	2.518	-	626	449,62	-	-	-	-	2.029,51	-	354,94	2.834,07
7.2	159	192	-	159	1.218	5.162	776	400	82,36	73,15	-	49,61	1.218,00	4.160,57	210,30	226,80	6.020,79
9.1	395	262	268	570	-	-	6.448	-	204,61	99,82	65,12	177,84	-	-	1.747,4	-	2.294,80
TOTAL																	13.700,45

El valor total de l'aprofitament de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 en el planejament vigent és:

$$13.700,45 \text{ UV} \times 990 \text{ €/UV} = 13.563.445,50 \text{ €}.$$

3.1.2. Planejament proposat

Parcel·la resultant	SOSTRE								VALOR PARCEL·LES U.V.								TOTAL U.V.
	TERCIARI				RESIDENCIAL				TERCIARI				RESIDENCIAL				
	PB A	PB B	PB C	PP	Lliure 1ª línia	Lliure	HPO	Concertat	PB A	PB B	PB C	PP	Lliure 1ª línia	Lliure	HPO	Concertat	
5.1	845	-	-	-	-	1.109	280	2.487	437,71	-	-	-	-	893,85	75,88	1.410,13	2.817,57
5.2	868	-	-	-	-	-	3.144	-	449,62	-	-	-	-	-	852,02	-	1.301,65
7.2	756,50	756,50	-	6.553	-	-	-	-	391,87	288,23	-	2.044,54	-	-	-	-	2.724,63
9.1	395	262	268	298,50	1.681,56	-	5.037,94	-	204,61	99,82	65,12	93,13	1.682,21	-	1.365,11	-	3.509,53
TOTAL																	10.353,38

El valor total de l'aprofitament de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 en el planejament proposat és:

$$10.353,38 \text{ UV} \times 990 \text{ €/UV} = 10.249.846,20 \text{ €}.$$

Els costos de desenvolupament del sector (costos d'urbanització,...) imputables a les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1, d'acord amb el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació són:

	MARESYTEREY Saldo € (IVA no inclòs)	PUMSA Saldo € (IVA no inclòs)	TOTAL
Parcel·la 5.1	642.622,58 €	-	642.622,58 €
Parcel·la 5.2	80.055,85 €	-	80.055,85 €
Parcel·la 7.2	1.175.765,95 €	1.340.231,55 €	2.515.997,50 €
Parcel·la 9.2			
Total	1.898.444,38 €	1.340.231,55 €	3.238.675,93 €

En la nova ordenació proposada a la Modificació Puntual hi ha una reducció de l'aprofitament privat que es valora en 3.346,60 UV (13.700,45 – 10.353,38) a raó de 990 €/UV suposa una disminució de 3.313.599,30€.

Aquesta reducció de l'aprofitament l'assumeix íntegrament MARESYTEREY. PUMSA continua mantenint els mateixos drets en l'àmbit de la modificació puntual que els definits en el planejament vigent.

En el planejament vigent els drets dels propietaris de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 són:

MARESYTEREY		
5.1	100 %	2.550,79 UV
5.2	11,21 %	317,70 UV
7.2	77,52 %	4.667,32 UV
TOTAL		7.535,81 UV

PUMSA		
5.2	88,79 %	2.516,37 UV
7.2	22,48 %	1.353,47 UV
9.1	100 %	2.294,80 UV
TOTAL		6.164,64 UV

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, MARESYTEREY ha comprat a PUMSA el 22,48% de la parcel·la 7.2, que té un valor de 1.353,47 UV. Aquestes unitats de valor ja s'han incorporat a l'aprofitament adjudicat a MARESYTEREY en el planejament proposat.

En el planejament proposat els drets dels propietaris de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1, per tal de donar compliment a l'acord amb l'Ajuntament de Mataró, i que PUMSA continuï amb el mateix nº d'unitats de valor que les adjudicades en el Projecte de Reparcel·lació del PMU-11, són:

MARESYTEREY		
5.1	100 %	2.817,57 UV
7.2	100 %	2.724,63 UV
TOTAL		5.542,20 UV

PUMSA		
5.2	100 %	1.301,65 UV
9.1	100 %	3.509,53 UV
TOTAL		4.811,18 UV

Per tant, en la nova ordenació proposada, el valor de l'aprofitament de MARESYTEREY a l'àmbit de la modificació puntual és:

$$5.542,20 \text{ UV} \times 990 \text{ €/UV} = 5.486.778,00 \text{ €}$$

Per tant, per a MARESTEREY, a efectes de valoració de les parcel·les de resultat en unitats de valor (U.V.) amb els mateixos criteris del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament, la Modificació del PMU suposa una pèrdua de valor en U.V. pel conjunt de les parcel·les 5.1 i 7.2 de:

- Planejament vigent8.889,28 U.V.
- Planejament modificat 5.542,20 U.V.
- Pèrdua de valor 3.347,08 U.V.

Per tal de que la Modificació del PMU no afecti a la resta de propietaris, ni finques del PMU-11, i es mantinguin els drets i deures de la reparcel·lació aprovada definitivament, MARESYTEREY assumirà tota la pèrdua de valor de l'aprofitament derivada de la Modificació del PMU i es mantindrà el saldo del compte de liquidació provisional, que figura al Projecte de reparcel·lació per la resta de propietaris i finques.

Així, MARESYTEREY assumirà els costos de desenvolupament del sector que li corresponen segons el projecte de reparcel·lació del PMU-11 aprovat definitivament, mantenint la càrrega econòmica del planejament vigent, encara que en la modificació puntual s'hagi reduït el valor del seu aprofitament.

Els costos de desenvolupament de la reparcel·lació de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 corresponents a MARESYTEREY ascendeixen a 1.898.444,38 €.

Per tant, encara que es produeixi una reducció de l'aprofitament respecte el planejament vigent, en surt un valor residual positiu de 3.588.333,62 € (5.486.778,00 € – 1.898.444,38 €).

En la modificació del PMU, la relació dels costos d'urbanització respecte el valor de l'aprofitament dels drets de MARESTEREY a les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 és del 34,60 % (1.898.444,38 / 5.486.778,00).

3.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.2.1. Aspectes generals

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

És en aquest sentit, que l'informe de sostenibilitat econòmica es limitarà a ponderar exclusivament aquells aspectes més significatius amb transcendència econòmica, en relació amb el seu impacte respecte de les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i la prestació dels serveis necessaris.

En tot cas, es pot considerar que la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques és la mateixa que figura al PMU-11 IVECO-RENFE / FARINERA vigent, atès que no hi ha conseqüències amb rellevància econòmica en les actuacions previstes en la present Modificació Puntual respecte les finques de l'Ajuntament, com a responsable de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la prestació dels serveis.

3.2.2. Ingressos

Els ingressos seran similars als obtinguts en l'informe de sostenibilitat que incorpora el PMU-11, doncs el sòl total destinat a usos residencials i/o activitats econòmiques és el mateix.

Els grans capítols d'ingressos considerats en l'estudi del PMU vigent són:

1. Impost sobre els béns immobles

El criteri per quantificar els ingressos per aquest concepte és a partir de la superfície total de sòl privat del PMU i amb la modificació puntual que es proposa aquesta superfície total de sòl privat es manté, per tant es manté el saldo total per aquest concepte previst a l'informe de sostenibilitat del PMU vigent (+188.973,58 €).

2. Impost sobre vehicles de tracció mecànica

La modificació preveu una reducció de sostre destinat a usos residencials i un increment del sostre destinat a l'ús comercial/terciari. Per tant, baixaran el nombre de vehicles vinculats als habitatges però augmentaran els vinculats a activitat econòmiques. Considerant que el nombre de vehicles total es compensa, llavors els ingressos estimats en la modificació del PMU-11 per aquest concepte també serà el mateix que el previst a l'informe de sostenibilitat del PMU-11 (+110.687,67 €).

3. Impost sobre activitats econòmiques

En l'informe del PMU-11 s'ha considerat que no es produiran ingressos per aquests conceptes, doncs el sostre comercial/terciari es situa a les plantes baixes de les edificacions residencials i difícilment podran generar un volum de negoci superior al milió d'euros; i per tant, es va optar per prudència comptable a no considerar cap ingrés per IAE.

En el desenvolupament de la modificació puntual es preveu l'increment del sostre comercial/terciari, de manera que pot aparèixer un edifici complet destinat a activitats econòmiques, que segons quina sigui la seva gestió pot originar un import net del volum de negoci superior al milió d'euros. Però per prudència, tampoc es comptabilitzarà aquest ingrés, quedant així del costat de la seguretat.

4. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés per l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) serà similar, doncs amb la Modificació Puntual, el sostre privat total és el mateix que el del PMU-11 vigent, encara que es redueixi la superfície de sostre destinat a usos residencials i s'incrementi la superfície de sostre destinat a l'ús comercial/terciari.

Amb la modificació, el nou sostre terciari es concentrarà en un edifici de serveis, quin cost de construcció serà igual o superior al d'un edifici destinat a habitatge residencial lliure de manera que mantenint la recaptació total prevista a l'informe de sostenibilitat del PMU vigent, s'estarà del costat de la seguretat. Aquesta recaptació s'ha estimat en el PMU-11 en 2.115.158,00 €, i es manté la present modificació.

5. Les taxes municipals i preus públics per prestació de serveis

Es manté el nombre total de nous habitants del PMU-11. Encara que la modificació redueix el sostre destina a usos residencials, l'aparició de nou sostre d'activitat econòmica generarà nous habitants al municipi, de manera que es manté el còmput total.

Per tant, es manté el muntant econòmic de l'informe de sostenibilitat del PMU vigent, que per aquest concepte ascendeix a 315.897,46 €.

6. Les transferències corrents

Es manté el nombre total de nous habitants del PMU-11. Encara que la modificació redueix el sostre destina a usos residencials, l'aparició de nou sostre d'activitat econòmica generarà nous habitants al municipi, de manera que es manté el còmput total.

Es mantenen els ingressos del PMU vigent per aquest capítol que ascendeixen a 732.538,04 €.

3.2.3. Despeses

Les despeses derivades del nou desenvolupament considerant l'impacte de la modificació puntual, també seran similars a les del PMU-11 vigent, doncs es manté el sostre privat total, així com la superfície total tant de vials com de zones verdes.

Els grans capítols de despeses considerats en l'informe de sostenibilitat del PMU vigent són:

1. Despesa de personal

Com ja s'ha explicat, es considera que l'increment d'habitants derivats de la modificació és el mateix a l'increment d'habitants del PMU vigent.

Atès que la despesa de personal és directament proporcional al nombre d'habitants, es manté l'import de l'informe de sostenibilitat del PMU vigent assignat a aquest capítol (+181.404,68 €).

2. Despeses en béns corrents i serveis

Aquest concepte correspon a despeses vinculades al manteniment del Pla de Millora: manteniment i neteja viària, despesa d'enllumenat, manteniment de la xarxa de clavegueram i la despesa corrent vinculada a la recollida d'escombraries i residus domèstics.

A la modificació no es varien ni la superfície de vials, ni la superfície de zona verda, ni la longitud de col·lectors; per tant, la despesa per aquest concepte prevista a l'informe de sostenibilitat del PMU vigent també es manté (133.484,7 €).

3. Despesa en transferències corrents

La generació de nous habitants al municipi derivats de la modificació és la mateixa que la del Pla de Millora vigent. Considerant que aquesta despesa és proporcional al nombre d'habitants, es manté l'import de la transferència corrent considerada a l'informe de sostenibilitat del PMU vigent (+ 509.977,16 €).

3.2.4. Altres conceptes

1. Impacte econòmic en l'ingrés de capital

L'Ajuntament de Mataró en tant que administració actuant rebrà, en el moment de la inscripció en el registre de la propietat dels projectes de reparcel·lació, a títol gratuït el 10% de l'aprofitament urbanístic, el 15% respecte a l'increment d'aprofitament previst en la 2a MPPG de l'àmbit IVECO-RENFE-FARINERA / VALLDEIX, així com els sòls dels sistemes locals destinats a equipament i zones verdes. Aquest sostre i aquests sistemes representaran per al municipi noves fonts d'ingressos i de despeses i s'han de comptabilitzar en els seus balanços.

La modificació del Pla de Millora no altera aquests conceptes, doncs es mantenen els aprofitaments del planejament vigent.

Com ja s'ha explicat, la pèrdua de valor de l'aprofitament pel canvi d'usos d'una part del sostre privat de les parcel·les 5.1, 5.2 i 7.2 l'assumeix MARESYTEREY.

Tal i com figura al Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 17 de desembre de 2019, el valor de l'aprofitament urbanístic que per títol de cessió obligatòria el sector cedeix a l'Ajuntament de Mataró és de 4.523.267,53 €.

2. Impacte econòmic del PMU en la despesa de capital

L'article 46 del TRLU estableix que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rep com a cessió de sòl amb aprofitament.

Els sòls s'han de cedir urbanitzats, per tant, no hi ha cap cost per part de l'Ajuntament en aquest concepte.

3.2.5. Balanç econòmic municipal de la modificació del PMU

La modificació puntual del Pla no varia l'informe econòmic del PMU vigent, doncs es mantenen tants els ingressos com les despeses.

Tot seguit es presenta un quadre resum:

	Ingressos	
	Recorrents	Puntuals
IBI	188.973,58 €	
IVTM	110.687,67 €	
IAE	0,00 €	
ICIO		2.115.158,60 €
Taxes i altres ingressos	315.897,64 €	
Transferències corrents	732.538,04 €	
Ingressos de capital		4.523.267,53 €
	1.348.096,93 €	6.638.426,13 €
	Despeses	
	Recorrents	Puntuals
Personal	181.404,68 €	
Viari	28.964,00 €	
Enllumenat	12.356,19 €	
Clavegueram	16.210,00 €	
Recollida residus	75.954,51 €	
Transferències corrents	509.977,16 €	
	824.866,55 €	
Superàvit anual	523.230,39 €	

Així doncs, com a conclusió, considerant només les despeses recorrents, el saldo resultant de la modificació és el mateix que el del PMU vigent i és positiu, amb un superàvit anual de 523.230,39 €.