

Diligència per fer constar que aquest document, corresponent a l'expedient X2018000166, POUM de Santa Susanna, ha estat aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 de maig de 2023.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

La secretària



Ajuntament de Santa Susanna
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

DOC 6 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

ABRIL 2023

▶ **JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.** Pg. Pintor Romero, 90. 08197 Sant Cugat de Vallès.
jbarba@coac.es www.flexiblearchitecture.eu

38046230K
JOAN BARBA
(R:B60905163)

Firmado digitalmente por 38046230K JOAN BARBA
(R:B60905163)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=J B E
ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, 2.5.4.97=VATES-
B60905163, sn=BARBA ENCARNACION,
givenName=JOAN, serialNumber=38046230K,
cn=38046230K JOAN BARBA (R:B60905163),
2.5.4.13=Reg:REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA/
Hoja:B-133407/Tomo:28352/Sección:0/Libro:0/
Folio:80/Fecha:18-07-1995/Inscripción:1
Fecha: 2023.05.11 06:37:33 +02'00'

Redactors

Joan Barba, arquitecte
Narcís Tusell, arquitecte
Montserrat Pamies, arquitecte
Xavier Mayor, biòleg
Montserrat Mercadé, geografa
Joan Pau Hernández, advocat
Josep Lluís López, economista,
Xavier Abadia, enginyer de mobilitat
Francesc Sánchez, geografe GIS
Laura Pulgini, arquitecte

Agraïments

Isabel Carrillo, arquitecte municipal
Lluís Pujol, arquitecte tècnic municipal
Conxita Casassas, advocadessa TAG
Carles de Miquel, advocat assessor urbanístic

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

ÍNDEX

1.	AGENDA	3
1.1.	Objecte	3
1.2.	Desenvolupament dels sectors i polígons.....	3
1.2.1	Plans de Millora Urbana	4
1.2.2	Polígons per a usos residencials.....	4
1.2.3	Polígons per a activitats turístiques - hoteleres	6
1.2.4	Polígons per a activitat econòmica d'usos principals comercials.....	12
1.3.	Previsions temporals d'execució	13
1.4.	Desenvolupament dels sistemes urbanístics	14
2.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	19
2.1.	Objecte	19
2.2.	Estimació del cost de les actuacions públiques	19
2.3.	Previsions de finançament públic.....	19
2.4.	ELS PRESSUPOSTOS I LA NORMATIVA LEGAL TRIENNI 2018-2020	19
3.	SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL POUM.....	22
3.1.	Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions privades.....	22
3.2.	Criteris generals	22
3.3.	Àmbits NO subjectes a avaluació de la viabilitat econòmica	24
3.4.	Àmbits subjectes a avaluació de la viabilitat econòmica.....	25
3.5.	Anàlisi de la viabilitat	25
3.6.	Criteri de viabilitat	29
4.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	41
5.	PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES	42

1. AGENDA

1.1. Objecte

D'acord amb l'article 76.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no incorpora el Programa d'actuació urbanística, per la simplicitat del municipi.

Per tant correspon a l'Agenda establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'Agenda, si no es formula un Programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la Comissió territorial d'urbanisme competent.

1.2. Desenvolupament dels sectors i polígons

El POUM de Santa Susanna seguint l'informe de la CTUARC desclassifica el Sector de Sòl Urbanitzable (SUD01) anomenat Càmping Oasis, que figurava en el document aprovat inicialment seguint les directrius que emanen del Pla Director de Sòls No Sostenibles de Malgrat a Alcanar actualment en tràmit i per tant no delimita cap sector de sòl urbanitzable i.

En el sòl urbà es delimita un Pla de Millora Urbana (PMU1) anomenat La Reserva – Front nord de la Ctra. N-II, que té per objecte l'ordenació de la finca per a usos residencials, activitats i serveis per conformar la nova polaritat tal com prescriu el PTMB.

A més, en sòl urbà, el POUM es desenvolupa a través de 13 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU). Aquests són:

Polígons per a usos residencials

Per a usos residencials el POUM delimita 7 Polígons d'Actuació Urbanística:

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

Polígons per a activitats turístiques - hoteleres.

Per a activitats turístiques - hoteleres el POUM delimita 5 Polígons d'Actuació Urbanística:

- Polígon d'Actuació Urbanística núm.5 Càmping Bon Repòs
- Polígon d'Actuació Urbanística núm.7 Turístic Front de Mar - Apartaments Mare Nostrum (Bon Repòs)
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Resort
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Turístic Avda. del Mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant - Front de Mar/ Les Sorres

Polígons per a usos comercials

Per a usos comercials el POUM delimita 1 Polígon d'Actuació Urbanística:

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra. N-II

La iniciativa preferent en l'execució en el desenvolupament del planejament urbanístic derivat i dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbanitzable i el sòl urbà és la iniciativa pública mitjançant l'establiment del sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació. Això no obstant, si s'escau, i per motius de l'interès públic o a demanda dels interessats, l'Ajuntament pot acordar el canvi de sistema d'actuació.

1.2.1 Plans de Millora Urbana

- Pla de Millora Urbana núm. 1 PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II

QUADRE USOS ACTIVITATS I SERVEIS	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Usos
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	7.340	Activitats: Serveis, comercial, assistencial, sanitari, docent, residencial no habitatge ni turístic, etc.
Sòl edificable	9.520			

L'àmbit inclòs en aquest polígon presenta diverses complexitats motiu pel que s'ha prescrit la necessitat de redactar un Pla de Millora Urbana (PMU) que resolgui l'ordenació i els aprofitaments.

L'acord de la CTUARC considera que cal dotar aquest indret de major intensitat edificatòria al considerar que el PTMB situa en aquest lloc una nucli de nova centralitat. Malgrat que considerem que la posició no es la més adient per plantejar aquest nova centralitat, en compliment de l'acord de la CTU reforcem aquesta àrea que es destinarà a usos que aportin valor i qualitat urbana com ara els usos d'activitat econòmica com els comercials, oficines i serveis, restauració, lleure i sanitari-assistencial però no els d'habitatge ni els turístics

El terreny es qüestió presenta dues peculiaritat importants, d'una part te el front amb una afectació de carreteres que obliga a la cessió de 5.980m² de sòl i una part important del terreny restant 9.375 m² de sòl (l'antiga cantera) que al tenir un pendent superior al 20% no són edificables.

Atenent a l'acord de la CTU, s'aplica el coeficient d'edificabilitat del 0,6 sobre els terrenys que ostent la condició d'edificables (9.520m²) i sobre la cessió de zona verda (2.400 m²) i descomptant les afectacions viaries pendents de cessió com diu l'acord de CTU. Aquest sostre edificable és (11-920 x 0,6 = 7.152 m²) més 188m² per guinguetes

1.2.2 Polígons per a usos residencials

El POUM delimita 7 polígons per a usos residencials que contemplen petites operacions de gestió urbanística per completar la trama urbana (els PAU 1, 6 i 14), per finalitzar la gestió d'àmbits totalment edificats i urbanitzats (els PAU 2), per completar la urbanització de polígons amb la gestió finalitzada i no edificats de resultes de la crisi (els PAU 3 i 4), i dos petits àmbits de l'anterior sector de la Riera que no s'han desenvolupat fins ara (els PAU 10 i 11).

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva

Es tracta d'una delimitació que en part recull alguns dels antics polígons del carrer del Bou que no han estat desenvolupats.

L'objectiu és:

- Agrupar les edificacions en la part central confrontant amb el nucli urbà per resoldre l'entrega del límit urbà amb el sòl no urbanitzable.
- Deixar lliure sense edificar la part més propera a la rotonda.
- Ampliar la zona esportiva.

- d) Desplaçar la zona verda perquè quedi encarada a l'equipament esportiu i al nucli.
- e) Modificar les tipologies i els aprofitaments per facilitar l'accés a l'habitatge.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - (antic Polígon 2 del PP La Vall)

És un dels polígons delimitats pel planejament derivat que ha consolidat i edificat la major part dels edificis i aprofitaments però al que manca completar la gestió urbanística, efectuant les cessions i acabar o reposar la urbanització. El pla no modifica els aprofitaments però sí introdueix un canvi de qualificació en dues de les peces. Es qualifica de zona privada la part de terrenys compresa entre els edificis on està la piscina comunitària i es qualifica de xarxa viària d'aparcament una part del terrenys més exteriors per juntament amb un altra part de terrenys municipals, consolidar l'ús actual d'aparcament en superfície.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)

És un polígon relativament recent que va efectuar les cessions i la urbanització. La crisi econòmica va impedir la seva comercialització i no hi ha cap edificació. L'abandonament en aquests anys i els actes de vandalisme fan que manquin elements de la urbanització imprescindibles com cablejats, columnes, i que en alguns trams la pavimentació s'ha deteriorat. L'objectiu del polígon és poder rehabilitar i completar les deficiències actuals dels serveis.

La seva posició molt allunyada dels teixits urbans, amb una topografia complicada i un impacte paisatgístic notable feien aconsellable que no es consolidés, però tanmateix les conseqüències patrimonials poden ser importants, fet que ha portat a mantenir la qualificació.

El pla estableix uns àmbits o unitats d'edificació per illes completes que obliga a tramitar les llicències de construcció agrupades i no una a una per tal d'ajustar-les amb la topografia i els models definits al pla parcial que figura en l'annex normatiu. El pla estableix que la seva construcció íntegra s'ha de produir en el primer sexenni, entenent que en cas de no completar-se dins el termini fixat aquells terrenys no edificats podran ser objecte de desclassificació, si s'escau.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés

És un gran polígon sense edificar que va realitzar les cessions i les obres d'urbanització però que la crisi va impedir la seva comercialització llevat de quatre parcel·les a la part més baixa.

L'abandonament d'aquests anys i els actes de vandalisme fan que manquin elements de la urbanització imprescindibles com cablejats, columnes, i que en alguns trams la pavimentació s'ha deteriorat. L'objectiu del polígon és poder rehabilitar i completar les deficiències actuals dels serveis.

Són terrenys amb una topografia difícil, uns pendents importants i una gran visibilitat, situats en la part alta del barri que feien aconsellable que no es consolidés, tanmateix les conseqüències patrimonials per l'Ajuntament podrien ser importants fet que ha portat a mantenir la qualificació vigent.

El planejament aprovat i que es va reparcel·lar qualificava unes illes com edificables malgrat tenir un pendent elevat i una gran visibilitat, fet que aconsella que siguin inedificables. Per altra part uns altres terrenys estan qualificats de sistema d'espais lliures, però tenen poca utilitat perquè mai seran de fàcil accés als veïns i tampoc conformen un sistema que permeti la connexió als espais lliures exteriors. Per aquest motiu el POUM proposa intercanviar algunes qualificacions (sense perdre aprofitament) per resoldre les problemàtiques exposades, tot i que

comportarà tramitar una modificació puntual de la reparcel·lació. Entenem que l'esforç és necessari en benefici de l'interès general.

El pla estableix que la seva construcció integrada s'ha de produir en el primer sexenni, entenent que en cas de no completar-se dins el termini fixat, aquells terrenys no edificats podran ser objecte de desclassificació, si s'escau.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix

L'al·legació presentada durant el termini d'exposició pública plantejava un canvi en l'ordenació de l'aprofitament en la part alta de la finca proposant passar de zona R5 de cases agrupades (adossades) a zona R6 de cases aïllades. En aquesta segona al·legació planteja que la qualificació sigui amb parcel·la de 400 m². La propietat continua en la part baixa de la finca, per sota dels terrenys de la masia. Una part d'aquests terrenys està qualificat de sistema d'espais verds, una part de vial i una part de zona edificable (clau R4e HPO). L'al·legant manifesta que no té possibilitat d'assumir les despeses d'urbanització i fa oferiment de cessió d'aquest petit terreny edificable a canvi de les cessions d'aprofitament que li corresponguin, dels habitatges HPO que no pot fer en la zona unifamiliar i de que l'Ajuntament assumeixi els costos d'urbanitzar aquesta part baixa de la finca. En principi sembla una opció interessant que caldrà concretar mitjançant l'oportú conveni que ho especifiqui.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I

L'antic polígon 2 del sector Riera comprenia dues illes separades per l'antiga urbanització Verde Mar. El terreny situat sobre el càmping Oasis queda inclòs en el nou sector hotelier PAU12 mentre que l'illa situada al nord formarà el polígon d'actuació 10. Es manté el nombre d'habitatges i la tipologia d'habitatge aparellat que ara té atorgat pel pla parcial i s'afegeix una parcel·la plurifamiliar per poder encaixar els habitatges HPO. Queda obligat a completar la cessió i a urbanitzar el viari.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

Aquest terreny té una qualificació d'equipament comercial en el PGO i en el seu moment va fer les cessions i abonar les quotes d'urbanització que li pertocaven. Tanmateix va quedar fora de l'àrea de la trama urbana comercial motiu pel que no pot materialitzar l'aprofitament atorgat.

Es qualifica a zona residencial plurifamiliar clau R4 amb l'obligació de cedir una petita part de terreny per complir els estàndards legals de cessió de zones verdes per al nou sostre residencial i completar la zona verda i realitzar els habitatges obligatoris d'HPO. Ha d'urbanitzar el conjunt.

1.2.3 Polígons per a activitats turístiques - hoteleres

El POUM delimita 5 polígons que inclouen activitats turístiques. Els PAU 5, 7, 8 i 13 s'han delimitat per facilitar que es completi la gestió urbanística que resta pendent del planejament vigent i no s'ha executat o completat totalment. El PAU 12 que inclou: l'antic Sector D, l'Hotel Indalo Park de les Sorres, els terrenys que no es van desenvolupar del Polígon II de la Riera més altres terrenys del front de mar o d'alguns sòls no urbanitzables per tal de poder oferir al sector turístic una solució que encaixa amb les peticions que el sector hotelier ha formulat en les seves al·legacions durant el termini d'exposició pública.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs

El Polígon recull un àmbit que és objecte d'una Modificació del PGOU en tràmit i pendent de l'aprovació definitiva del text refós, que a més es sustenta en un conveni urbanístic

signat amb l'Ajuntament. El contingut de la Modificació aprovada en allò essencial es recull íntegrament en el PAU05.

El càmping ha tingut una problemàtica tradicional amb la definició dels seus límits, en especial amb la DMT. Aclarides les circumstàncies s'ha de fer cessió de la zona verda que dona front al mar per poder construir el passeig de mar. S'han de cedir la zona verda. S'ha d'establir la servitud de pas de vianants travessant el mig càmping per millorar la permeabilitat i facilitar el desplaçament de les persones, i urbanitzar la part del carrer dels Pins a que dona front assumint la substitució de la canonada de sanejament..

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 07 Turístic Front de Mar- Apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs

Correspon als terrenys dels apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs, la piscina, els espais lliures al voltant i els terrenys qualificats de sistema vial i sistema d'aparcament. L'edifici va quedar inacabat i presenta una mitgera a vista que serà obligatori ocultar amb l'ampliació de l'edifici. Està qualificat de zona hotelera i d'apartaments turístics sense divisió en propietat horitzontal. Admet la seva substitució per un altre edifici si s'escau la seva reconversió a hotel. Es qualifica com espai privat dotacional el jardí i l'actual piscina dels apartaments.

El POUM delimita el polígon que inclou la mateixa zona verda amb front al mar que suposadament ja estan cedits. Ajusta i amplia lleugerament les cessions en la façana posterior (c/ dels Pins) amb una petita franja de sistema d'espais lliures, de sistema viari ja existent i una part sistema d'aparcament en el que podria ser la reserva d'una futura nova estació de ferrocarril. Comporta l'obligació d'urbanitzar els sòls de cessió.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressor

Comprèn l'illa amb els terrenys ocupats per l'Hotel Santa Susanna Ressor, la franja en front la N-II pendent de cessió amb part de l'edifici fora d'ordenació sense la franja posterior ara ocupada per dues construccions en volum disconforme perquè estan en sòl no urbanitzable de protecció. La franja d'afectació pública de la carretera N-II inclou part de les escales i accessos a l'hotel. Al lateral sud-oest hi ha previst un carrer de 6 metres fins la carretera Vella. El pla disminueix i ajusta l'afectació de vial junt a la N-II i inclou tots aquests sòls afectats que s'hauran de cedir de forma gratuïta. Aquestes cessions ja venien imposades pel PGO vigent però no es van materialitzar malgrat haver obtingut llicència per ampliar l'hotel de forma notable. El pla respecta l'edificabilitat manifesta la propietat que té construït per compensar les cessions pendents. A la part posterior de l'Hotel hi ha uns terrenys del mateix propietari que morfològicament pertany a l'illa de l'Hotel. L'informe de la CTUARC conclou que cal mantenir aquest terreny es sòl no urbanitzable com el Pla de la Torre..

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hotelier Avinguda del Mar

És l'operació més complexa, important i delicada que el POUM es proposa, tant per la seva dimensió, per l'heterogeneïtat d'usos, situacions i perquè implicarà la resolució dels diferents drets atorgats als propietaris i de com fer-los encaixar en la nova proposta d'ordenació.

Aquesta proposta contempla actuacions de transformació urbanística consistents en la urbanització de nova vialitat i espais lliures públics, la reforma o renovació parcial de la urbanització existent, i la modificació i increment del sòl destinat a sistemes de titularitat pública (espais lliures) amb un increment proporcional d'aprofitament urbanístic que en garanteixi la viabilitat econòmica.

Un dels reptes és aconseguir que els terrenys davant dels hotels que forma el front a l'avinguda del Mar i que ara estan qualificats de sistema de zona verda i que tenen una concessió vigent, passin a ser zones de verd privat, de titularitat privada al servei dels hotelers i amb la distribució que fixi el projecte de reparcel·lació, que raonablement hauria de ser proporcional a la façana de les parcel·les dels hotels.

Ahora s'ha de compensar tant quantitativa com qualitativament amb uns altres terrenys qualificats de sistema d'espai lliures (zona verda) que aportin major interès general com són els del front del mar i l'enllaç del Parc de la Riera amb el front marítim.

El nou polígon es correspon a l'antic sector D del PGO 1982 i al PAU17 de l'aprovació inicial però amb la inclusió de l'hotel IndaloPark, a petició del seu propietari i de la majoria dels propietaris del sector, que han demanat que la finca que ocupa l'hotel IndaloPark i la zona verda de concessió s'inclouin en el nou polígon PAU 12.

Els terrenys susceptibles de ser edificats amb el planejament vigent en primera línia de mar com el que ocupa ara el càmping el Pinar i el terreny lliure al costat dels apartaments Mare Nostrum s'incorporen al polígon com a sistema d'espais lliures (SV4), així com la part proporcional de vial del carrer dels Pins i la franja de sistema d'aparcament..

Per aquest motiu es proposa:

1.- Delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística (identificat com a PAU-12) d'àmbit continu, tal com figura als plànols d'ordenació O-03 i a la fitxa del polígon.

Comprèn tot l'antic sector D, les dues parcel·les fins ara edificables al front de mar (càmping el Pinar i terreny comprès entre els apartaments Bon Repòs i l'hotel Caprici Beach) que passen a ser qualificades de sistema d'espais lliures costaner (zones verdes públiques), els vials i la zona d'aparcament de l'entorn de l'estació del ferrocarril, els terrenys de zona verda i vials de la zona de la Riera (excepte el tram de vial en el límit del sòl urbà, prolongació del carrer Acàcia) i la franja de terreny compresa entre el vial de serveis hotelers i el nou vial que confronta amb el Pla de la Torre.

2.- El sistema d'actuació d'aquest àmbit d'actuació serà de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

3.- L'aprovació del projecte de reparcel·lació comportarà l'extinció de les actuals concessions d'espais lliures i equipaments, i incorporarà la cessió a favor de l'Ajuntament dels terrenys destinats a aquesta finalitat.

4.- Les obres d'urbanització es podran executar per fases d'acord amb les necessitats i funcionalitat urbanística d'aquestes.

5.- Una part del vial de connexió de la Riera amb el front de mar i la zona verda hi ha un terreny que formaven part del sector D i està cedit sense urbanitzar, però l'ocupa una part del càmping Oasis. Per tant els costos d'aquestes cessions i les obres no són imputables al present polígon. Tanmateix estan inclosos en el PAU12 per tal de donar coherència a la proposta i per garantir la seva execució final.

6.- Es qualificarà de sistema viari clau SX el següent:

a) el carrer actual del Pla de la Torre de serveis del sector hotelier amb una amplada de 9 metres.

b) el nou vial de 12 metres junt al sòl agrícola del Pla de la Torre que facilitarà la mobilitat, bàsicament hotelera, des de l'actual rotonda del Torrentó de Can Gelat fins la Riera.

c) el tram del carrer dels Pins d'accés als establiments turístics del Front de Mar i a la franja d'aparcament de l'estació (amb l'extensió que figura al plànol).

d) els terrenys de la zona de la Riera que han de facilitar l'accés a la platja i connectar el vial de la urbanització Verde Mar fins el front de mar i el carrer de les Heures, excepte el tram de vial en el límit del sòl urbà, prolongació del carrer Acàcia.

Serà a càrrec del PAU 12 el cost de l'execució dels vials i del pas de vianants sota la via del ferrocarril entre l'avinguda del Mar i el carrer dels Pins, enfront del càmping Bon Repòs en línia amb l'antic polígon 50. Així com les especificacions sobre urbanització que figuren a la fitxa.

7.- Es requalifica els terrenys (16.168 m² i 15.063 m²) de la façana posterior dels hotels, des del Torrento de Can Gelat fins la Riera, com a zona dotacional privada hotelera-esportiva-recreativa a l'aire lliure amb un petit sostre edificable en planta baixa amb una ocupació màxima del 15% de la zona, destinat a usos complementaris esportius, recreatius, comercials i restauració a l'aire lliure.

8.- Els soterranis es destinaran a aparcament privat al servei de l'activitat hotelera i per donar compliment a les necessitats i exigències de dotació de places. L'ordenació en superfície ha de mantenir el caràcter d'un Parc esportiu enjardinat i obert, amb una notable presència de tractament vegetal i arbrat en un mínim del 35% de la superfície de la zona, de manera que permeti la circulació lliure de les persones, i la disposició de l'aparcament haurà de garantir poder fer plantació d'arbres de port alt almenys en el 15% de la superfície de la zona.

9.- Es contempla una altura edificable dels hotels corresponent a planta baixa més 5 plantes pis i al mateix temps una edificabilitat addicional de 27.332,60 m² de sostre en la zona hotelera actual (coeficient de 2,05 m²st/m²sòl de la clau A2.1e) Aquest escreix permet regularitzar l'ús de la planta sota coberta, facilitar alguna ampliació puntual dels edificis en operacions de rehabilitació i atorgar edificabilitat per a petites construccions a les zones A2.1e/dp i / vp. S'exceptua l'Hotel IndaloPark que al provenir d'un planejament anterior diferent ja té atorgada una edificabilitat del 2,40 que el POUM manté. A més els 3.876 m² de sostre del 15% de la clau A2.1e/vp) més els 4.700m² de l'increment de sostre del 15% de la clau A2.1e/dp.

11.- Simultàniament es preveu la possibilitat de construcció de petits serveis i guinguetes als terrenys qualificats de zona lliura hotelera fins a una edificabilitat i ocupació en ambdós casos del 15% de la superfície de la zona, i només en planta baixa.

12.- El nou sostre en la zona hotelera actual i els petits serveis i el de les guinguetes i complements esportius generen unes noves cessions de zona verda i d'equipament

Cessió del sòl corresponent al 105% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, o el seu equivalent en la corresponent compensació econòmica en cas d'impossibilitat d'entrega material. Entre aquest aprofitament s'inclou l'increment del sostre sota rasant tant per usos hotelers i complementaris, com d'aparcament.

Consideracions a la gestió urbanística del polígon 12:

El Parc de Mosaic té voluntat d'estendre's durant la vigència del POUM fins el Pla de Balasc. Això implica que el sector del PGOU vigent de Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND anomenat X) i la part inferior no desenvolupada del PERI Riera ara sòl urbà no consolidat (SUNC) passaran a ser vial (clau SX) i Zona Verda (Sistema d'espais Lliures clau SV1 iSV2).

A l'interior del Polígon no hi hauran altres aprofitaments que els hotelers. L'ampliació de la zona hotelera amb la franja posterior que es requalifica a dotació privada hotelera-esportiva comporta que cada propietari d'hotel podrà ser titular del terrenys de dotació hotelera en la proporció que assigni la reparcel·lació. En canvi la resta de propietaris que entren a la reparcel·lació no podran obtenir aprofitaments físics en el sector i s'haurà de compensar

econòmicament via reparcel·latòria.

Les aportacions per la compensació han de sortir dels terrenys que obtenen aprofitament, és a dir del sector hotelier.

QUADRE M2 DE SÒL I USOS - PAU12	Sòl patrimonialitzable	
	Proposta PAU12 m2	Planejament actual + H. Indalo Park
Zones		
Hotelier (0)	82.554	82.807
Hotel Indalo Park	4.038	4.038
Zona lliure hotelier (antiga zona verda en concessió avda del Mar)	25.843	0
Sòl i subsòl hotelier-esportiu-recreatiu	16.168	0
Sòl i subsòl hotelier-esportiu-recreatiu Antic SE Pla de la Torre	9.856	0
Sòl i subsòl hotelier-esportiu-recreatiu Antic SV Pla de la Torre	5.312	0
total	143.771	86.845
Zona 18	0	3.829

Sistemes

Zona Verda en concessió	0	25.843
Zona verda front Marítim (Càmping el Pinar antic PAU07)	11.852	0
Zona verda Terreny junt Apartaments Mare Nostrum (part antic PAU 08)	4.113	0
Zona verda Riera - Pla de la Torre junt Parc Mosaic	3.226	0
Zona verda front Riera	2.406	
Zona verda front Riera	1607	
Zona verda front Riera	2461	
Zona verda front Riera (pendent sector D dins càmping Oasis)	7358	6.813
Avda. DEL MAR	2776	1.824
Zona verda Riera - Pla de Balasc	13.757	
Zona verda lineal Avda del Mar		7.835
total sistemes zones verdes	49.556	42.315

Sistema d'Equipament en concessió	0	20.871
-----------------------------------	---	--------

Vialitat pública existent i urbanitzat

Vorera Vial junt Zona lliure hotelera Avda del Mar	7.835	0
Vial de serveis hotels existent (s'amplia 1,5m)	7.125	7.125
Avda del Mar - Estació	6.330	6.330
Travesera hotels entre vial de serveis i avda del Mar	1.080	1.080
total	22.370	14.535

Nous Vials a càrrec del PAU12 (adquirir i urbanitzar)

1,5 m vial de serveis hotel	1.425	1.425
Nou vial avinguda Pla de la Torre	9.096	
Travessera Hotel desplaçat a petició propietaris	1.080	1.080

Carrer del Pins	3.568	
Traveseres entre vial de serveis i nou vial avda. Pla Torre	2.160	
Vials entorn la Riera	2.475	
parcial	19.804	2.505

Vials Riera pendents urbanitzar del antic sector D	4.562	4.562
total vials a urbanitzar	24.366	7.067

Sistemes viari + aparcament Estació	46.736	21.602
Aparcament (reserva municipal ferrocarril)	4.430	
Sistema hidràulic	947	947
Sistema Espais verds	49.556	42.315
Sistema Equipaments en concessió (5)	0	20.871
total sistemes	101.669	85.735

Cessions per compensar les de l'antic sector	42.315	42.315
Per Increment de sostre residencial hotelier 27.331m2 al 20% + 5%	6.811	
Increment de cessions per sostre no residencial esportiu-hoteler 10%+5%	1.287	
total increment obligatori de zones verdes	8.097	

Cessions obligatòries per estar incloses en Sector D + ampliacions	49.556	42.315
--	--------	--------

Total zones	143.771	90.674
Total sistemes	101.669	85.735
TOTAL ÀMBIT	245.440	176.409

Sistemes de propietat pública

Zona verda avda del Mar	8.594	8.594
Zona verda front Marítim (prop municipal)	2.033	
Zona verda Riera - Oasis (3)	7.358	6.813
Equipament Pla de la Torre ara vial abans en règim de concessió Eq.(5)	5.312	20.871
total sistemes públics	23.297	36.278

(0) Hi un petit desfase per diferencia de base de medicció

(A) No es comptabilitza les plantes soterrani dels hotels

(2) Zona verda inclosa en el sector D no executada 7.358

(3) S'han d'adquirir el diferencial de m2 de Vial de Riera

(4) Vial inclòs en el sector D No executat 4.562

(5) Dades Estudi de reparcel·lació D Parera

Les aportacions per la compensació han de sortir dels terrenys que obtenen aprofitament, és a dir del sector hotelier.

QUADRE COMPARATIU DE SOSTRE

	m2 sostre i usos privats	
	Proposta	Planejament Actual
Sostre hoteler (A)	151.684	151.684
Sotacoberta	14.248	0
Ampliació hotelera	13.553	0
Sostre sobre rasant zona hoteler-esportiu-recreatiu clau dp (15%)	4.700	
Sostre xiringuitos zona lliure hotelera - clau vp (15%) (1)	3.875	2.364
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	188.061	154.048
	Increment de sostre 34.013 m²	

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant Front de Mar / Les Sorres

El sector de Llevant - Front de Mar / Les Sorres és dels antics del municipi i comprèn la franja edificada entre el límit de terme amb Malgrat fins l'anomenat en el PGO 82 sector o polígon 50, i entre la via del ferrocarril i la platja.

La majoria dels edificis ja estan construïts amb unes edificabilitats altes. El PGO ampliava el vial posterior per facilitar l'accés i qualificava de zona verda dos petits terrenys situats entre edificacions. L'evolució durant aquests anys ha incorporat el pas sota la via i l'arranjament inicial del passeig de Marítim. Les zones verdes estan pendents de materialitzar la cessió, tot i que part dels dos terrenys estan oberts a l'ús públic.

El POUM planteja un únic polígon d'actuació perquè es pugui afrontar la complexitat d'una manera global i resoldre les problemàtiques. Les zones verdes han de ser cedides i de titularitat pública. Els terrenys afectats de vial s'han de cedir i el conjunt ha de quedar d'urbanitzat de forma convenient. S'admet que en els subsòls públics es realitzin usos d'aparcament en règim de concessió si s'escau.

Els aprofitaments urbanístics estan consolidats per la pròpia realitat i només un petit terreny d'uns 500 m² queda edificable en PB+6 plantes.

Les càrregues urbanístiques corresponen a les cessions i la urbanització pendent fins i tot de la franja del passeig Marítim si s'escau.

1.2.4 Polígons per a activitat econòmica d'usos principals comercials

El POUM delimita 1 polígon d'activitat comercial.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra. N-II

La franja comercial que confronta amb la N-II entre la Riera i la rotonda d'entrada des de Pineda de Mar va quedar inacabat, amb un terreny inclòs en el règim jurídic de protecció del PDUSC. Això genera un buit entre la zona comercial Sud carretera i la benzinera i el centre de restauració existent. El pla, fent una interpretació dels límits del PDUSC requalifica aquest terrenys per a usos d'equipament i amb una ordenació similar a la ja existent en els terrenys contigus amb façana al·liniada a la N-II, tot mantenint una separació de 11m amb la finca confrontant del sector. Reomplir aquest buit permet donar connexió i sortida al carrer del Comerç fins la rotonda i evitar l'efecte cul de sac actual.

1.3. Previsions temporals d'execució

Es preveu per el 1er Sexenni el Pla de Millora Urbana PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra. N-II, per considerar-lo una millora urbana a l'actual activitat que s'hi desenvolupa.

Els Polígon PUA 02 - La Vall es preveu el seu desenvolupament per al 1r Sexenni.

També es preveuen per al 1r Sexenni els Polígons PUA 03 - Torrent de Can Gelat (antic Polígon F) i PUA 4 - Can Ratés, ja que ja estan urbanitzats i gestionats, i constitueixen una oferta actual de sòl per edificar. Serà preceptiu que es completin les obres d'urbanització pendents i la modificació puntual de la reparcel·lació, si s'escau.

El PUA 05 - Càmping Bon Repòs, pel que s'està pendent de la publicació i aprovació definitiva del text refós de la Modificació del Pla General, es preveu el seu desenvolupament en el 1r Sexenni, per la importància per al municipi d'aconseguir la construcció d'un tram molt important del Passeig Marítim que connectaria la Platja de Llevant, la de les Casetes i la Platja de les Dunes.

També es programa per al 1r Sexenni el Polígon PUA 01 - Carrer Bou - Zona esportiva, que aporta al municipi els terrenys per l'ampliació de la Zona esportiva i la dotació d'aparcament per als esdeveniments esportius que s'hi realitzen.

La necessitat de clarificar la situació del front de la carretera N-II que comporta el desenvolupament dels PUA 8 - Hotel Santa Susanna Ressor, i del PUA 9 Comercial Sud N-II, de manera que quedin regularitzades les cessions i la urbanització dels vials de l'entorn i consolidar el sector comercial actualment existent al sud de la carretera N-II aconsellen mantenir-los en el 1r sexenni.

Finalment també és imprescindible abordar en el 1r sexenni la gestió del PUA 12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar, especialment del projecte de reparcel·lació per cooperació ja que comportarà la consolidació de les expectatives de futur per al sector hoteler, tot i que degut a la seva complexitat i volum econòmic segurament necessitarà dels dos sexennis per a completar la finalització de les obres

La resta de Polígons es deixen per al 2n Sexenni: Els Polígons 7 - Turístic Front de Mar- Apartaments Mare Nostrum al igual que el PUA 13 - Sector Llevant - Front de Mar, el PUA 10 i 11 de la Riera, els PUA 06 del Mas de Baix.

El desenvolupament de caràcter residencial caldrà que es porti a terme de forma gradual, equilibrada i sostenible per tal d'adequar l'oferta d'habitatge a les necessitats demogràfiques del moment.

En el següent quadre es presenta un resum de la distribució per Sexenni dels Polígons delimitats.

DISTRIBUCIÓ PER SEXENIS

Zona	SEXENI	
	1r	2n
PMU 1 - La Reserva -	1r	
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	1r	
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	1r	
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)	1r	
PAU 04 - Can Ratés	1r	
PAU 05 - Càmping Bon Repòs	1r	
PAU 06 - Mas de Baix		2n
PAU 07 - Turístic Font de Mar- Apartaments Mare Nostrum		2n
PAU 08 - Hotel Santa Susanna ressor	1r	

PAU 09 - Comercial Sud N-II	1r	
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)		2n
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)		2n
PAU 12 - Sector Turístic Hotelier Avinguda del Mar	1r	2n
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar		2n

Els terminis d'acabament de la gestió i urbanització, els establirà el corresponent planejament derivat o el projecte de les obres, segons els casos.

1.4. Desenvolupament dels sistemes urbanístics

Els Sistemes urbanístics que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

Sistema Viari:

1. Vials

- 1.1. Contempla l'obtenció de sòl i la urbanització del Passeig de la Riera nord, en el tram del marge esquerre de la Riera entre el Parc del Colomer i la Carretera N-II. Es tracta d'un vial de 10m que permetrà l'accés al nucli i les urbanitzacions de la part nord des de la rotonda de la N-II seguint la Riera de Santa Susanna.
- 1.2. També es contempla l'obtenció del sòl i la urbanització dels trams del Passeig de la Riera per sota la Carretera N-II, no inclosos en Polígons d'Actuació Urbanística (PAU).
- 1.3. L'obtenció del sòl i la urbanització en la millora de l'accés al nucli urbà de Santa Susanna des de la Rotonda de la carretera N-II, la primera venint de Pineda, amb un ramal d'entrada i sortida en posició normal a l'el·lipse de l'actual rotonda.
- 1.4. L'ampliació fins a 6 m del Camí de Perafitia pel seu costat oest, entre la rotonda urbana sobre la Carretera Vella i el mar, amb dimensió suficient pel pas d'una vorera per vianants i un carril per bicicletes.
- 1.5. La urbanització de la connexió dels carrers Mimosa i Falguera amb el carrer dels Peixos, a través de l'espai lliure, entre les urbanitzacions La Vall i Can Gelat.
- 1.6. Lateral sud N-II en la façana del PAU09 Comercial sud
- 1.7. L'obtenció i urbanització del lateral sud de la carretera N-II, entre el centre comercial i l'hotel Santa Susanna Ressort.
- 1.8. Prolongació c/ de les Milfulles
- 1.9. L'obtenció i urbanització del Camí de la Via (la prolongació de l'Avinguda del Mar) al davant de la Platja de les Dunes, fins al límit del terme municipal amb Pineda de Mar, amb una reserva d'aparcament per vehicles en línia, una vorera per vianants i un carril per bicicletes, amb una amplada total de 15m. Està en fase d'execució amb fons Next Generation.

2. Aparcament

- 2.1. Obtenció de sòl i urbanització de reserves per aparcament al carrer del Bou al carrer Bou i c/ Jaume I.
- 2.2. Obtenció de sòl i urbanització de reserves per aparcament Urbanització Can Torrent i c/ de Bessons i Urbanització Can Gelat - c/ dels Alps

- 2.3. Obtenció de sòl i urbanització de reserves per aparcament c/ Verge
- 2.4. Urbanització de reserves per aparcament per millorar les dotacions actuals de l'Escola Bressol
- 2.5. Aparcament al carrer Sagitari.
- 2.6. Urbanització de reserves per aparcament per Parc del Colomer.
3. Recorregut per vianants i bicicletes
 - 3.1. En els Espais lliures de la urbanització Can Torrent.
 - 3.2. Pla de les Basses.
 - 3.3. Camí del Pla de la Mare de Déu de Gràcia,
 - 3.4. Pas per sota la via del ferrocarril per a vianants d'accés a la Platja de les Dunes.
4. Accés a la Base Nàutica, que comporta la realització d'un pas per sota la via del ferrocarril per a vehicles i vianants

Sistema d'Equipaments

5. Obtenció de sòl per la reserva per un IES a la finca de Can Rabassa
6. Construcció del magatzem de la Brigada
7. Can Xoriguera - Escola eqüestre
8. Obtenció de sòl per la reserva per un Cementiri i la construcció de la 1a fase

Sistema d'Espais Lliures

9. Ampliació del Parc del Colomer a la finca de Can Rabassa
10. Obtenció i urbanització de la zona verda de la N-II
11. Construcció del Parc de Mosaic.

Sistema Hidràulic

12. Obtenció de sòl per la reserva per augmentar la capacitat hidràulica de la Riera de Santa Susanna segons l'Estudi d'inundabilitat.

Infraestructures de serveis

13. Les xarxes actuals de sanejament, pluvials i subministrament d'aigua presenten uns trams i punts en els que cal millorar les infraestructures. Algunes actuacions són a càrrec d'alguns polígons però altres han d'anar a càrrec del municipi.

Per totes aquestes actuacions que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon portar a terme en el Primer Sexenni l'obtenció del sòl, si més no la iniciació dels expedients i l'establiment de les condicions d'obtenció i pagament.

També es preveu per al Primer Sexenni la realització de les obres d'urbanització en el Sistema viari d'aquelles actuacions d'estructuració viària urbana, com són el Passeig de la Riera nord i el Passeig de la Riera sota N-II, amb la urbanització de l'espai lliure confrontant, i la urbanització de la connexió dels carrers Mimosa i Falguera, del lateral sud de la carretera N-II i urbanitzar el Recorreguts vianants a l'Espai lliure de Can Torrent. Finalment també es preveu l'obtenció del sòl necessari per ampliar la capacitat hidràulica del Sistema Hídric de la Riera de Santa Susanna.

La resta d'actuacions es preveuen per al Segon Sexenni, en el que l'Ajuntament tindrà major capacitat inversora, per haver superat la seva situació actual degut a l'impacte del Covid i la crisi.

En el quadre següent es mostra l'Estimació dels costos de les actuacions públiques, segons Sistemes urbanístics de Viari i Aparcaments, Parcs i Espais Lliures, Equipaments i Hidràulic i el sexenni que es proposa per la seva realització.

L'estimació de les despeses d'obtenció de sòl i urbanització es realitza aplicant preus unitaris a una estimació de l'amidament de l'abast de l'actuació.

Per la valoració del sòl s'han aplicat els preus unitaris dels valors dels terrenys rústics, segons L'Enquesta d'evolució dels preus de la terra 2016-2020 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya i pels valors unitaris dels terrenys urbans els valors de la Ponència de valors aprovada l'any 2011, de la Gerència Territorial de Catalunya – Barcelona. Aquests valors són merament orientatius per establir el valor estimat d'obtenció del sòl necessari per portar a terme les actuacions que ha de realitzar l'Administració en execució del POUM.

Per valorar el cost estimatiu de les obres d'urbanització o de construcció dels equipaments, en el seu cas, s'han adoptat valors orientatius de l'obra a realitzar, o per aplicació de preus unitaris d'obra en el cas d'obra urbanitzadora. Aquests valors són estimatius i es concretaran en el moment de portar a terme l'actuació amb el corresponent projecte constructiu.

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE LES ACTUACIONS PÚBLIQUES

10/04/2023

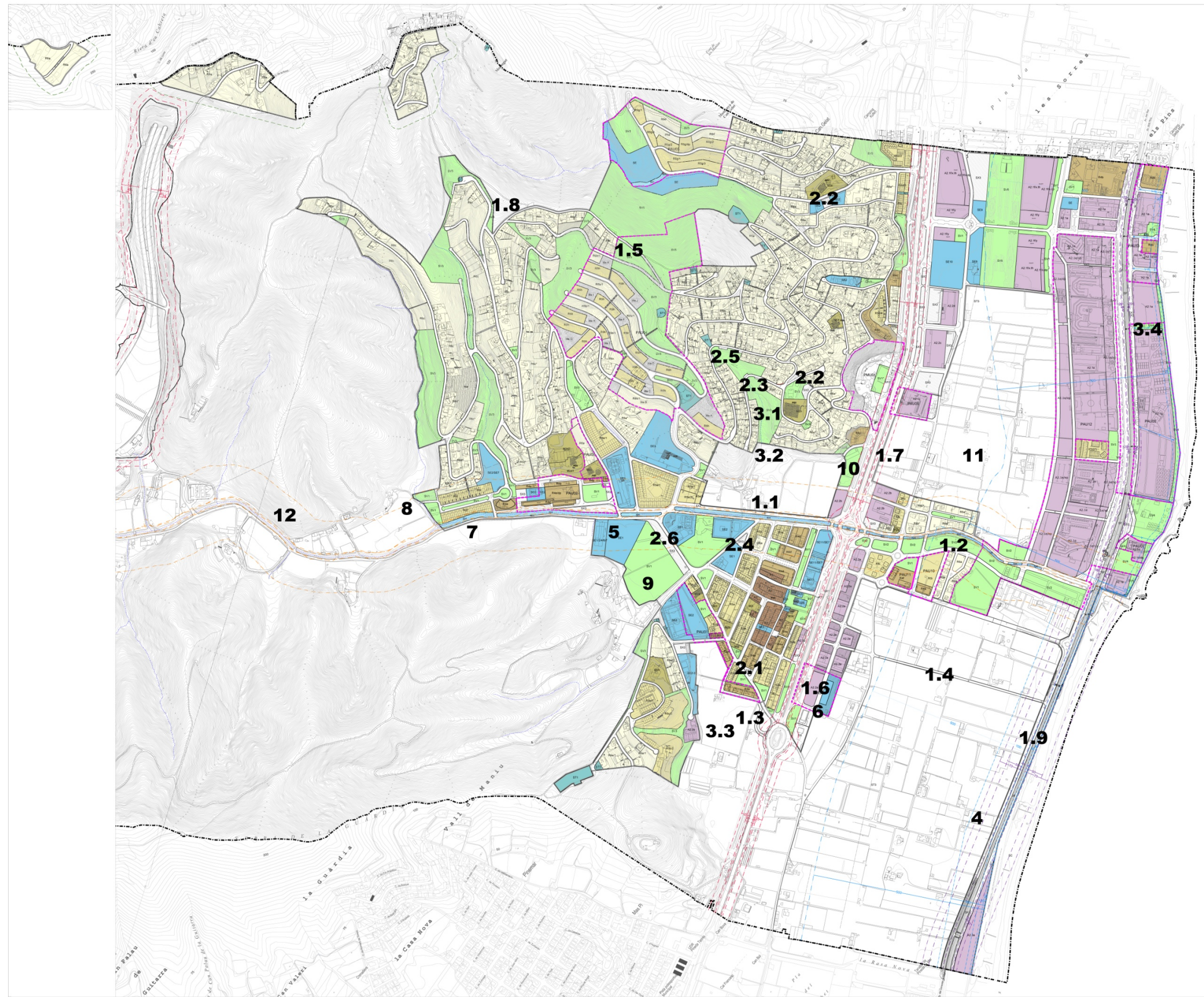
	l	a	m2	€/m2	Obtenció de sòl	S	€/m2	Urbanització	S	€/m2	Equipaments	S	TOTAL
Vials													
1,1	Passeig de la Riera nord	380	10	3.800	90	342.000	1	180	684.000	1			1.026.000
1,2	Passeig de la Riera sota N-II												
	Vial	225	8	1.800				180	324.000	1			324.000
	Espai lliure	225	30	6.750				40	270.000	1			270.000
1,3	Accés rotonda N-II	105	10	1.050	2,4062	2.527	1	200	210.000	2			212.527
1,4	Ampliació Camí de Perafita	515	3	1.545	6,7434	10.419	1	80	123.600	2			134.019
1,5	Urbanització carrers Mimosa i Falguera	430	6	2580				180	464.400	1			464.400
1,6	Lateral N-II sud PAU09 Comercial sud	200	6	1.200			1	180	216.000	1			216.000
1,7	Lateral N-II sud entre H Sta S Resort i Lidl	110	12	1.320	6,7434	8.901		180	237.600	2			246.501
1,8	Prolongació c/ de les Milfulles	30	8	240									
1,9	Passeig Platja de les Dunes (cami de la Via)	1000	14	14.000	6,7434	94.408	1	120	1.680.000	2			1.774.408
Aparcaments													
2,1	Aparcament carrer del Bou/ Jaume I	50	8	400			1	80	32.000	2			32.000
2,2	Urbanització Can Torrent, c/ de Bessons	45	30	1.350				120	162.000	2			162.000
2,2	Urbanització Can Gelat c/ dels Alps	25	25	625				120	75.000	2			75.000
2,3	Carrer Verge	27	2,5	68				100	6.750	2			6.750
2,4	Escola bressol	30	30	900				100	90.000	2			90.000
2,5	Carrer Sagitari	27	2,5	68				100	6.750	2			6.750
2,6	Aparcament Parc del Colomer	200	18	3.600	6,743	24.276		80	288.000	2			312.276
Recorreguts vianants Espais lliures													
3,1	Can Torrent	525	2,5	1.313			1	40	52.500	1			52.500
3,2	Pla de les Basses	225	2,5	563	6,7434	3.793	1	40	22.500	2			26.293
3,3	Camí del Pla de la Mare de Dèu de Gràcia	765	1,5	1.148	2,4062	2.761	1	40	45.900	2			48.661
3,4	Pas inferior ferrocarril								750.000	2			750.000
Pas sota la via del ferrocarril													
4	Vehicles i vianants accés Base Náutica							1	2.500.000	2			2.500.000
Equipaments													
5	Institut	100	100	10.000	90	900.000	1						900.000
6	Magatzem de la Brigada	10	40	400							300.000	1	300.000
7	Can Xoriguera Escola eqüestre			22.565	90	2.030.850					12.000	1	2.042.850
8	Cementiri												
	Terreny	100	100	10.000	90	900.000	1	20	200.000	2			1.100.000
	Instal·lacions	30	50	1.500						550	825.000	2	825.000
Espais lliures													
9	Ampliació Parc del Colomer	150	150	22.500	90	2.025.000	1	60	1.350.000	2			3.375.000
10	Zona verda junt a la N-II			3.120	353	1.101.360	2	90	280.800	2		2	1.382.160
11	Parc de Mosaic								3.600.000	2			3.600.000
Hidràulic													
12		1800	5	9.000	2,4062	21.656	1						21.656
Infraestructures de serveis													
13	Actuacions varies en xarxa sanejament, pluvials i aigua						1		220.000	1			220.000
TOTAL													
					7.467.950			13.891.800			1.137.000		22.496.750

Sistemes

Equipaments	
Viari	
Espais lliures	
Hidràulic	

Viari	8.730.084
Espais lliures	8.357.160
Equipaments	5.167.850
Hidràulic	21.656
Sanejament	220.000
TOTAL	22.496.750

	Obtenció de sòl	S	Urbanització	S	Equipaments	S	total
Sexeni 1	7.467.950	1	2.230.900	1	312.000	1	10.010.850
Sexeni 2			11.660.900	2	825.000	2	12.485.900
	7.467.950		13.891.800		1.137.000		22.496.750



- AGENDA: Actuacions públiques**
- Vials**
- 1.1 Passeig de la Riera nord
 - 1.2 Passeig de la Riera sota N-II
 - 1.3 Accés rotonda N-II
 - 1.4 Ampliació Camí de Perafita
 - 1.5 Urbanització carrers Mimosa i Falguera
 - 1.6 Lateral N-II sud PAU09 Comercial sud
 - 1.7 Lateral N-II sud entre H Sta S Resort i Lidí
 - 1.8 Prolongació c/ de les Mitlles
 - 1.9 Passeig Platja de les Dunes
- Aparcaments**
- 2.1 Aparcament carrer del Bou/ Jaume I
 - 2.2 Urbanització Can Torrent, c/ de Bessons
 - 2.3 Urbanització Can Gelat c/ dels Alps
 - 2.4 Carrer Verge
 - 2.5 Escola bressol
 - 2.6 Carrer Sagitari
 - 2.6 Aparcament Parc del Colomer
- Recorreguts vianants Espais lliures**
- 3.1 Can Torrent
 - 3.2 Pla de les Basses
 - 3.3 Camí del Pla de la Mare de Déu de Gràcia
 - 3.4 Pas inferior ferrocarril
- Pas sota la via del ferrocarril**
- 4.1 Vehícles i vianants accés Base Nàutica
- Equipaments**
- 5 Institut
 - 6 Magatzem de la Brigada
 - 7 Can Xoriguera Escola equestre
 - 8 Cementiri
- Espais lliures**
- 9 Ampliació Parc del Colomer
 - 10 Zona verda N-II
 - 11 Parc de Mosaic
- Hidràulic**
- 12 Reserva Riera de Santa Susanna
 - 13 Actuacions varies en xarxa de sanejament, pluvials i aigua

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Agenda. Actuacions públiques

Escala: A1:1.5.000 A3:1:10.000 Num. Plànol:

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. Objecte

D'acord amb l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'Avaluació econòmica i financera del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

2.2. Estimació del cost de les actuacions públiques

En el quadre anterior de l'apartat 1.4 es presenta l'estimació dels costos de les actuacions previstes pel Pla a finançar per l'Ajuntament, contemplades en l'Agenda del Pla:

2.3. Previsions de finançament públic

Situació econòmica i financera trienni 2018-2020

Després d'aquests anys arrossegant encara les conseqüències de la crisi econòmica les administracions públiques; particularment de les corporacions locals, "han fet els deures", a canvi de tenir uns pressupostos restrictius durant alguns exercicis amb la finalitat de sanejar els comptes municipals.

La Pandèmia ha alterat les situacions pressupostàries de tots, famílies, empreses i corporacions locals que han vist caure a la baixa les seves recaptacions per les conseqüències que la pandèmia ha generat, i molt especialment en el sector turístic que és el motor de l'economia de Santa Susanna.

D'altre part l'Estat ha modificat moltes de les condicions de regulació econòmica que afectaven als ajuntaments de forma que les condicions actuals són de major flexibilitat.

D'altre part les conseqüències econòmiques són força incertes i és molt difícil saber si els auguris i previsions econòmiques es compliran o es veuran novament alterades.

2.4. ELS PRESSUPOSTOS I LA NORMATIVA LEGAL TRIENNI 2018-2020

Es feia esment al primer apartat d'aquest informe, el gran esforç pressupostari que han fet les Corporacions Municipals, per superar una crisi econòmica i financera de tot l'Estat, que es feia palesa en el nivell d'endeutament, esdevinguda des de l'any 2007. De l'endeutament total en aquest any, un 5% corresponia a les Corporacions Municipals, l'any 2019 el nivell d'aquest endeutament ha estat del 4,5%, el que suposa una millora molt important a l'estar parlant de xifres milionàries.

Aquesta davallada va obligar a prendre unes mesures molt restrictives per l'elaboració i liquidació dels pressupostos, sobre tot en el nivell d'endeutament i la utilització discrecionals dels superàvits o estalvis, cas d'haver-ne. D'alguna manera es va aconseguir l'objectiu, tot i les repercussions que tenien sobre els ciutadans: restricció en les despeses ordinàries, baix nivell d'inversions, menys endeutament, menys qualitat i quantitat en els serveis públics, etc.

La crisi Sanitària provocada per la Pandèmia de la COVID ha fet trontollar totes les estructures de l'Estat amb unes importants repercussions econòmiques que afecten a tothom, administracions i població.

La relaxació en la Normativa Legal, a partir de 2020, en concret en el compliment de la Regla de la Despesa i de la Ràtio d'Endeutament, a més de poder disposar dels estalvis generats en els exercicis 2020 i 2021, permet una certa flexibilitat a l'hora d'elaborar i liquidar els pressupostos, si més no, fins l'exercici 2021. Això no implica un excés d'endeutament, que pot afectar als propers exercicis.

D'aquesta normativa que, en principi va portar una mica de confusió, podem destacar el següent:

- Suspensió de la Regla de la Despesa per l'exercici 2020 i també la utilització del superàvit del 2019 per inversions financerament sostenibles.
- Es permetrà tancar l'exercici 2021 els projectes financerament sostenibles endegats el 2019 finançats amb superàvit del 2018.
- Es possibilita la possible utilització del superàvit del 2019 per finançar la despesa del 2020.
- Respecte dels Romanents, no s'ha fet cap modificació.

Totes aquestes disposicions "provisionals" i adoptades principalment per la situació econòmica i sanitària que estem vivint; podríem dir que estem en una situació catastròfica i que, si nos fos així, possiblement no s'haguessin adoptat. Fins aleshores tota la Normativa per al Finançament de les Corporacions Municipals, havia estat molt rígida amb la intenció d'evitar dèficits excessius.

No se sap l'impacte que tindrà l'arribada dels Fons Europeus en les Corporacions Municipals encara que en qualsevol cas creiem que cal ser optimistes, tot esperant que una part dels mateixos, repercuteixin positivament en aquestes Administracions.

En el quadre que s'adjunta es poden veure les xifres indicatives necessàries per analitzar l'Estabilitat Pressupostària a la liquidació de cada exercici. Aquestes xifres estan obtingudes dels Informes d'Intervenció de l'Avaluació del Compliment d'Estabilitat Pressupostària i Límit del Deute

RESUM ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA TRIENNI 2018 - 2020 Santa Susanna

	2018	2019	2020
CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT ABANS D'AJUSTOS	1.023.788,00	219.406,20	
CAPACITAT FINANCERA DESPRÉS D'AJUSTOS	1.177.509,57	348.197	1.436.766,83
DESPEXA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI ANTERIOR	6.694.383,86	6.397.070,53	
DESPEXA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI	5.939.233,89	9.957.506,75	
COMPLIMENT REGLA DESPEXA (+ NO, - SI)	-755.149,97	3.560.436,22	
RATI ENDEUTAMENT	91%	63,74%	66%
ESTALVI NET			
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT	1.177.509,57	348.197,25	1.747.273,34
ROMANENT TRESORERIA PER DESPESES GENERALS	5.116.971,48	4.910.683,69	4.537.845,66

Cal recordar que la Normativa Legal per al compliment de la Ràtio d'Endeutament, i la Regla de la Despesa, ha estat modificada, provisionalment, fins a la liquidació del Pressupost 2021.

Per tant en el quadre anterior hi ha les dades necessàries per analitzar el compliment de la Normativa que ja es podia aplicar a l'exercici 2020.

Creiem que cal dir que tot i que l'actual normativa es més "laxa" i permet l'elaboració dels pressupostos sense les limitacions fins aleshores, el principi de prudència sobretot en l'endeutament, ha d'estar sempre present en l'elaboració dels propers pressupostos. Les liquidacions sempre afecten als Pressupostos següents, per tant d'alguna manera els condicionen.

L'Estabilitat Pressupostària ha tingut alternances destacant sobre tot l'Exercici 2019, la liquidació d'aquest va obligar a aplicar un PEF al següent exercici al no haver complert la Regla de la Despesa. Les dades que es poden observar en aquest exercici ja denoten una disminució en la Capacitat Financera.

Ja es veia en les anàlisis fetes en aquest informe que l'exercici 2019 mostrava unes diferències importants en el capítol de les Inversions que obligava a incrementar el Deute Financer.

Un cop liquidats els tres exercicis amb els ajustos necessaris per al compliment del PEF, es pot dir que s'ha complert tota la Normativa Legal respecte a la Estabilitat Pressupostària i el Límit de la Despesa.

Creiem que cal tenir en compte aquestes tres xifres obtingudes al final de l'Exercici 2020:

- Un Deute viu de 7,5M€ (uns 4,3M€ a curt termini i uns 2,3 a llarg termini). Hi ha concertat un préstec d'uns 2M€ en l'exercici 2021.
- Un saldo de Tresoreria de 2,5M€
- Uns Deutors de 7,5M€
- Uns Creditors de 2,3M€
- Un Romanent de Tresoreria 4,5€

Amb aquestes dades i completa la Normativa Legal vigent fins aleshores, es pot afirmar que la situació econòmica i financera a finals de 2020 era bona.

Fer dos puntualitzacions. 1. L'endeutament financer dels darrers anys han tingut un cost baix (els tipus d'interès aplicats així ho ratifiquen. En el moment de redactar aquest informe es desconeixen els tipus suportats pel Deute Viu). 2. El Romanent de Tresoreria, només es pot aplicar a les Despeses Corrents.

3. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL POUM

L'execució del POUM, està planificat en principi a dos sexennis (a revisar si s'escau), és a dir, fins l'exercici 2034. Sense cap dubte requerirà fer unes Inversions, el que farà necessari fer un esforç financer tant del Sector Públic (Ajuntament) com del Sector Privat. Ens centrarem exclusivament en el Sector Públic.

És difícil de preveure el cost d'aquest finançament. Aquest indicador no es pot preveure ni tant sols a curt termini, la conjuntura econòmica global determinarà la seva xifra, amb tendència a la baixa o estabilitat els darrers anys. Sembla ser que aquesta tendència es mantindrà, si més no, a curt termini.

El desenvolupament i cost de les actuacions previstes, està detallat en la Memòria.

El cost total previst d'aquestes actuacions és de 22.496.750€ dels que, 10.010.850€, s'haurien de comprometre en el primer sexenni i 12.485.900€ en el segon.

En el pressupost aprovat pel 2021 hi ha una assignació simbòlica de 0,1M€ per inversions, el motiu és la prudència, donades les circumstàncies conegudes.

Els préstecs concertats per aquest exercici d'uns 2M€ i les transferències rebudes d'altres Administracions contemplades en el capítol 4 dels Ingressos, es creu que seran suficients per finançar les inversions a fer aquest any.

Podem dir que en l'actual situació i amb les xifres que disposem, les actuacions previstes en el POUM es podrien dur a terme sense afectar l'Estabilitat Pressupostària, el que suposa la seva sostenibilitat.

Comentar dues qüestions:

Tot i la relaxació de les Normes Legals per l'elaboració i liquidació dels pressupostos, és necessari recomanar una certa prudència en l'elaboració dels propers. Les circumstàncies poden canviar així com la Conjuntura Econòmica que afecta a molts factors. La incertesa en el futur és gran. No estarà de més tenir cura amb els indicadors que l'antiga Normativa marcava, encara que sigui una mesura de control intern. La liquidació d'un pressupost condiona la confecció dels següents.

L'esforç, principalment econòmic i financer, que pot suposar per l'Ajuntament, creiem que val la pena, només cal pensar que el seu retorn és totalment previsible i els beneficis que reportarà a la ciutat i els ciutadans, són més que segurs.

En cap cas, amb aquestes anàlisis, s'ha volgut fer una Auditoria dels Estats Financers d'aquest darrer trienni.

3.1. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions privades

El POUM estableix tres tipus d'actuacions privades: les actuacions de caràcter residencial en el nucli urbà i a les urbanitzacions, l'actuació comercial amb façana a la carretera N-II, i les actuacions en el sector turístic hotelier, principalment a la façana marítima.

3.2. Criteris generals

En aquest apartat s'analitza la viabilitat financera de les actuacions que preveu aquest Pla i que s'encomanen a la iniciativa privada.

S'adopten els següents criteris generals:

1. L'obtenció del valor del sòl s'ha efectuat seguint les directrius de l'article 40 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre en el que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana. També és d'aplicació l'article 27 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RVLS).
2. S'ha realitzat un mostreig de preus de venda de terrenys, d'obra nova i del mercat de segona mà per les actuacions residencials d'habitatge, comercials i turístiques.

3. Els preus de venda dels habitatges de renda lliure s'han obtingut del mostreig i per mètode de comparació amb el mercat segons estableix el reglament de valoracions de la Llei del Sòl sobre les mostres comparables de mercat, i que s'exposen en el Annex 2 i 3 i en la Memòria social que forma part de la documentació d'aquest POUM.
4. Els habitatges HPO s'han calculat segons els Preus de venda i lloguer d'HPO segons el **Decret llei 50/2020**, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.
5. La viabilitat dels diferents sectors i polígons d'actuació que contempla el POUM de Santa Susanna es realitza a partir de dades objectives procedents de diverses fonts, de dades de preus i financeres.
6. Es tracta d'una valoració amb les dades actuals i a preus d'avui, en el moment de la redacció d'aquest document, en el ben entès que els valors definitius només es podran saber en el moment de l'execució.
7. Per aquells polígons que ja han desenvolupat el seu instrument de gestió, i on l'objecte de la seva delimitació és finalitzar la gestió o l'execució o acabament de les obres d'urbanització, no s'analitza la seva viabilitat per entendre que ja ha estat degudament justificada en el moment previ al seu desenvolupament.
8. La viabilitat dels Polígons d'actuació urbanística on no hi ha actuació immobiliària residencial, turística o comercial, es justifica, a més de per les seves particulars circumstàncies, per al càlcul de la repercussió del cost de les actuacions sobre els sostre construït, i en la comparativa entre la inversió a realitzar i l'increment patrimonial que obtenen, com és el cas de les actuacions en el sector turístic hoteler.
9. Per als càlculs s'ha considerat una taxa d'actualització
 - a) Taxa lliure de risc (TLR), interès del Deute públic entre 2 i 6 anys: 0,326%. (Banc d'Espanya, octubre 2021).
 - b) Prima de risc (PR), d'acord amb l'annex IV del RVLS en funció dels usos és:
 - Residencial Lliure 8%
 - Residencial HPO RG 8%
 - Residencial HPO RE 8%
 - Comercial 12%.
 - c) Taxa d'actualització neta (TAN): resultant de sumar TLR i PR
 - d) Increment índex de preus al consum IPC; variació a Catalunya de 2020 a 2021, segons dades de Institut d' Estadística de Catalunya 2,8%.
 - e) Taxa d'actualització real (TAR): resultant de sumar TAN i IPC.
 - f) Taxa d'actualització real ponderada (TARP): mitjançant la ponderació de la TAR segons usos i la seva intensitat.

10. Càlcul del valor net VAN

El valor net (VAN) és un mètode de selecció d'inversions de tipus dinàmic. Per definir el VAN es parteix d'un projecte d'inversió estructural en fluxos nets de caixa.

El valor actual net és el resultat de calcular l'operació

$$VAN = F_1 \cdot (1+i)^1 + F_2 \cdot (1+i)^2 + F_3 \cdot (1+i)^3 + F_n \cdot (1+i)^n$$

On:

F_n = Fluxos de caixa del projecte

i = Taxa d'actualització i descompte

El valor actual net (VAN) obtingut positiu, que és el valor actualitzat de la inversió, indica que la inversió és rendible i per tant l'operació urbanística és viable.

3.3. Àmbits NO subjectes a avaluació de la viabilitat econòmica

Els àmbits que el POUM delimita ho fa per diversos motius.

a) Uns polígons perquè les edificacions estan consolidades, ja tenien unes càrregues de cessió i urbanització que per diversos motius no van realitzar. El POUM pretén facilitar que les realitzin. Són actuacions pendents d'execució sense increment de sostre i no seran objecte de avaluació.

b) Uns altres àmbits que el POUM atorga unes edificabilitats i fixa unes càrregues urbanístiques que sí seran objecte d'avaluació de la seva viabilitat econòmica.

Dels diversos àmbits delimitats alguns ho són per tal de complementar actuacions pendents però en les que el POUM no altera o modifica les condicions que en el seu dia es va establir, al no haver completat la gestió urbanística, (ja sigui perquè manca urbanitzar alguns espais o perquè faltés perfeccionar algunes cessions anteriors que van quedar pendents de documentar).

El POUM **NO** valora econòmicament la viabilitat dels següents àmbits perquè no comporten ni més cessions ni més aprofitaments:

1.- El Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2

Manca completar una reparcel·lació econòmica. Tenen fetes les cessions i la major part de la urbanització tot i que falta algun espai a completar i acabar algunes obres. El POUM no ha modificat els aprofitaments ni ha introduït noves cessions o sòls a urbanitzar.

2.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)

3.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés

Tenen fetes les cessions i la urbanització, però en el primer falta completar els serveis vandalitzats i en el segon fer una modificació puntual de la reparcel·lació i completar els serveis vandalitzats. El POUM no ha modificat els aprofitaments ni ha introduït noves cessions o sòls a urbanitzar.

4.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs

L'Ajuntament ha tramitat i la CUB ha aprovat una modificació del PGO82 (pendent d'acceptació del Text Refós i de publicació) que regula els usos, les ocupacions, els usos i les cessions i les càrregues que el sector ha de materialitzar. Aquests compromisos s'han concretat en un conveni aprovat en el que les dues parts es comprometen a respectar i perfeccionar el conveni. El POUM recull, sense modificacions, el document de MPMGO aprovat definitivament i per tant considera que les parts han acceptat l'equilibri econòmic entre beneficis i càrregues que l'àmbit ha de suportar i per tant el POUM no el valora.

5.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Apartaments Mare Nostrum

Comprèn una part de l'antic polígon 14-17 del PGO 82 que no va executar mai les cessions ni la urbanització a que estava obligat. El POUM recull com obligacions, bàsicament, la part proporcional de les cessions pendents i de les obres d'urbanització que li corresponien. L'edifici ja està edificat i el POUM augmenta el sostre en 1.540m² per facilitar completar el lateral de l'edifici i evitar la mitgera vista actual. Per tant considerem que es tractava de càrregues anteriors que el POUM manté.

6.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressor (Antic Hotel Heidelberg)

Aquesta propietat tenia edificat com Hotel Heidelberg la franja més immediata a la carretera N-II. El PGO-82 va afectar per vialitat una franja de 35 metres de la finca en aquest límit. Aquesta afectació comprometia una franja de 10m de tota la façana de l'edifici a la N-II i el deixava fora d'ordenació. A més el PGO82 l'obligà a efectuar la cessió dels sòls fins l'eix de la carretera més els dos vial lateral així com a urbanitzar tots els sòls de cessió.

Les cessions no es van realitzar i la urbanització resta pendent, tot i que l'Ajuntament va atorgar una llicència d'ampliació de l'hotel i que normativament s'havien d'haver realitzat les cessions i urbanitzar. La realitat és que encara estan pendents. El POUM delimita aquest àmbit amb la intenció de facilitar la regularització de l'Hotel mitjançant que efectui les cessions pendents i urbanitzi. En aquest sentit el POUM reconeix el sostre actual com el sostre urbanístic i per tant no l'amplia ni el redueix i considera que els aprofitaments urbanístics ja els va materialitzar i ara correspon complir els deures pendents.

7.- Polígon d'actuació urbanística núm. 13 del Sector Llevant - Front de Mar

És un àmbit turístic que recull diversos hotels consolidats i uns espais subjectes a completar la cessió i a complementar la urbanització. Per tant el POUM no modifica ni els aprofitaments ni les cessions i considerem que en el seu dia es va donar per equilibrat econòmicament i ara només queda rematar allò que queda pendent, bàsicament, les obres de la vorera amb la tanca d'ADIF de l'avinguda dels Pins, ja que la resta està executat. No es valora.

3.4. Àmbits subjectes a avaluació de la viabilitat econòmica

El sòl urbà del POUM es desenvolupa a través de 7 altres Polígons d'actuació urbanística (PAU) i 1 Pla de Millora Urbana (PMU) que sí són objecte de valoració i justificació de la viabilitat econòmica. Són els següents:

Polígons per a usos residencials

Per a usos residencials el POUM delimita 4 Polígons d'Actuació Urbanística perquè suposen actuacions de nova edificació:

- 1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- 2.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- 3.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- 4.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

Polígon per a activitats econòmiques usos comercials

Per a activitat econòmica usos comercials el POUM delimita 1 Polígon d'Actuació Urbanística:

- 1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Sector Comercial Sud N-II

Polígon per a activitats econòmiques usos terciaris, serveis, comercials i altres

- 1.- PMU La Reserva - Nord ctra N-II

Polígons per a activitats turístiques - hoteleres

Per a activitats turístiques - hoteleres el POUM delimita 1 Polígon d'Actuació Urbanística:

- 1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hotelier - Avda. del Mar

3.5. Anàlisi de la viabilitat

Dades base de referència

L'anàlisi de la viabilitat financera dels sectors es fa a partir del càlcul dels costos d'urbanització, els costos de la construcció i els ingressos provinents de les vendes del producte resultant de l'execució del sector, i per a cada àmbit. Es calcula sobre l'aprofitament privat que varia entre el 85% o el 90% segons el cas.

Despeses d'urbanització

Per al càlcul de les despeses d'urbanització s'adopta un mòdul de preu unitari mig d'urbanització en relació a la superfície de vials de 230,00 euros/metre quadrat de vial amb prioritat per a vianants, que contempla la implantació de tots els serveis urbanístics. Aquest preu s'obté (veure Annex 6) de la comparativa de cost que consideren el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), de l'Institut Valencià d'Edificació (IVE) i de l'Agència Tributaria de Catalunya que estimen el cost de les obres per obtenir el Pressupost d'Execució Material (PEM), aquí s'han d'afegir les despeses generals (13%) i el benefici (6%) del constructor per obtenir el preu de contracte PEC al que s'ha afegir els honoraris tècnics (10%), les despeses de control de qualitat (2,5%), les de seguretat i salut (2,3%) més el diferencial d'IVA entre la facturació hotelera (10%) i el de les obres (21%). Els vials secundaris els considerem al 87% de la resta que arrodonit és a 200 euros/m². El lateral de la N-II necessita completar una part petita de la urbanització i s'estima el seu cost en 45 euros /m². Per a la urbanització dels espais lliures s'adopta un mòdul de 90 i 60 euros/m², que comporta un nivell d'intervenció mig i baix, que permet urbanitzar les zones verdes amb actuacions naturalitzades.

Preus d'urbanització		€/m ²
Urbanització de vials		
M2 de Vial		230
M2 de Vial secundari		200
M2 lateral carretera		45
Urbanització d'espais lliures		
Zona verda actuació naturalitzada		60 i 90

Costos de construcció

Per al càlcul dels costos de construcció, es parteix del sostre construïble privatiu que s'esdevé de l'ordenació per aplicació de l'edificabilitat bruta màxima, i s'adopta un mòdul de preu de construcció de la contracta, incloses totes les despeses, segons les revistes especialitzades, de:

Preus de construcció 2021	PEC	
Residencial plurifamiliar	1.179	€/m ² st
Unifamiliar adossat	1.139	€/m ² st
Unifamiliar aparellat	1.247	€/m ² st
HPO règim gen/esp	997	€/m ² st
HPO concertat	1.019	€/m ² st
Activitat econòmica serveis , etc	550	€/m ² st
Comercial	501	€/m ² st

Ingressos provinents de la venda

Per al càlcul dels ingressos provinents de la venda dels m² privatis d'habitatge o altres usos resultants de l'ordenació, s'adopten els següents valors, ja sigui per l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar de renda lliure, que és el que es proposa en els diversos polígons d'actuació residencials, o per, en aplicació de la legislació vigent, l'habitatge de protecció pública (HPP) en els seus diversos règims (general o especial i concertat). Els preus màxims de venda per l'habitatge de protecció oficial (HPO) segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig, per la zona geogràfica de Santa Susanna, la B, són de 1.817,18 euros/m² de superfície útil per l'habitatge en Règim Especial, de 1.938,32 euros/m² de superfície útil per l'habitatge en Règim General, i de 2.183,04 euros/m² de superfície útil per l'habitatge en Règim Concertat.

Per aplicar els esmentat preus al sostre que s'esdevé de l'ordenació dels diversos polígons residencials, s'adopta un coeficient de pas dels metres quadrats de sostre útil a metres quadrats de sostre construïts de 1,15.

Segons la Memòria social el preu de venda de segona mà per l'habitatge plurifamiliar és de 2.186 euros/m²st construït (euros per metre quadrat de sostre construït), per l'habitatge unifamiliar adossat és de 1.677 euros/m²st construït, i de 2.264 euros/m²st construït per l'habitatge unifamiliar aparellat.

Els preus de venda actuals per una promoció plurifamiliar (no edificada) al mateix municipi varien segons la posició, si te jardí, etc, però el situem en 2.400 €/m²(Veure Annex 3).

Per tant el valor unitari en venda per als habitatges plurifamiliar, l'habitatge unifamiliar adossat, unifamiliar aparellat, i per als habitatges de protecció oficial (HPO) adoptats són els següents:

Quadre preus de venda habitatges per tipologia

Preus de venda habitatges 2021		€/ m2 útil	€/ m2 const.
Plurifamiliar nou			2.400
Unifamiliar aparellat			2.260
Unifamiliar adossat entre mitgeres			2.000
HPO règim especial		1.817	1.580
HPO concertat		2.183	1.898

S'adopta el preu de venda màxim en el règim especial, en relació al règim general, com a cas més desfavorable.

Estudi de mercat, preus de venda d'altres actius per usos i valor de repercussió

Per als altres usos s'ha calculat el valor de repercussió sobre els m² edificables.

S'ha realitzat un mostreig pels diversos usos que el POUM planteja i s'han cercat aquelles situacions que més es poden assimilar a les del municipi i especialment a les condicions diferencials, ja que de vegades el mercat no disposa de transaccions o vendes que es puguin equiparar. S'adjunta en els annex 1 a 5 el resultat dels mostreig (juliol 2021).

El quadre adjunt recull els valors de repercussió per usos que s'ha adoptat per calcular la viabilitat de cada sector.

Quadre preus de venda altres usos

Preus de venda altres usos 2021	mig		€/m ² c
Edifici de serveis, oficina i Comercial - Increment per multi ús	1,31	838	1.100
Valor de repercussió Hotel en ús		359	507
Valor de repercussió Hotel a reformar		315	
Valor de repercussió terreny Hotel		493	
Valor de repercussió terreny Hotel Santa Susanna		507	
Aparcaments sota esportiu-hoteler			240
Aparcaments privatus sota sistema	60%		144

Per les construccions i edificis de serveis, oficines i comercials, s'ha realitzar un mostreig d'ofertes dels portals immobiliaris. Es constata que la tipologia de local multi ús com el que es proposa en el POUM de Santa Susanna, amb una superfície mitjana, no està recollida en els portals immobiliaris per Santa Susanna, i s'ha hagut de recollir les ofertes dels municipis veïns de Malgrat de Mar principalment, i Pineda tot i que tampoc acaba d'encaixar amb la tipologia de Santa Susanna però és la més assimilable.

El buidat realitzat i el resultat de la mitjana obtingut per la suma de les ofertes de preus en relació a la superfície i tipus ofertada, s'ha descartat altres dades que no s'ajusten com naus industrials en polígons o locals comercials petits en baixos d'edifici. El preu mig considerat és

de 838€/m² que s'incrementa en un 31% per ponderar la bona posició, la dimensió mitja, la flexibilitat d'usos i entorn urbà. El mostreig figura a l'Annex 1. De les tipologies i mides similars podem considerar un preu de venda de 1.100 €/m².

Per als hotels s'han cercat tres referències (veure Annex 4): Els terrenys per construir hotels (hem exclòs el de Gavà per admetre l'ús habitatge i distorsionar la mitja) amb un valor de repercussió mig de 547,60 €/m² que afectem per un coeficient de negociació del 0,90 perquè sovint el preu real de venda té un ajust a la baixa respecte el preu inicial sol·licitat, motiu pel que ens queda en 493€/m². Els hotels existents en venda s'han classificat en dos grups: Els hotels que estan en bon ús malgrat ser antics, al valor mig de 1.034 €/m² construïts s'ha descomptat l'import de construcció a nou de l'edifici, considerant el cost a 950€/m² afectada per una depreciació del bé per antiguitat i per negociació del 29% de manera que el valor inicial de 675€/m² queda en 359€/m² com valor de repercussió. Per últim s'han trobat hotels en venda que requereixen una reforma perquè són antics, al valor mig de 448€/m² s'ha descomptat el valor depreciat de l'edifici considerant la construcció a nou a 950€/m² afectada per una depreciació per antiguitat i per negociació del 80% de manera que el valor inicial de 448 queda en 315€/m².

Ens centrarem en els valors dels 5 terrenys per construir un hotel que és l'apartat 3 de l'Annex 4. Dels valors mercat dels terrenys amb ús hotelier descartem el més alt perquè, admet l'ús d'habitatge en venda, i distorsiona la valoració i cerquem el valor de repercussió per m² de sostre de la resta ens dona un total de 22.279.000€ que permet construir 44.065m² de sostre i ens dona una repercussió mitjana de 505€/m² per m2 de sostre

Tenim una transmissió recent d'un terreny a Santa Susanna per construir un hotel en primera línia de mar amb un valor de venda de 4.800.000 per un hotel de 4.300m² que dona un valor de repercussió de 507 €/m²

Aquest valor es molt similar a la mitja d'altres poblacions com acabem de veure i adoptarem 507 €/m² com valor de repercussió del sòl urbanitzat.

El POUM preveu espai per a la construcció d'aparcaments per resoldre el dèficit històric que pateix el sector. Tanmateix la seva casuística no coincideix amb el que hi ha al mercat que en general són aparcaments de venda o com a negoci de pàrquing en rotació. Els hotels sovint ofereixen l'aparcament com opció amb pagament apart o inclòs en el preu de l'estada i per tant no es realitza la venda. Això no priva que són un actiu patrimonial per als hotels que cal valorar, de fet es podrien vendre les places malgrat que possiblement no hi hauria compradors entre els clients turistes. En l'Annex 5 es recull l'estudi de mercat amb diversos pàrquings i el que s'ha adoptat és el valor més baix de 244 €/m² i s'ha assimilat a la situació de l'aparcament sota terrenys privat esportiu - hotelier. El valor dels aparcaments, també privats, situats sota terrenys de sistemes generals s'ha depreciat fins el 60% que resulta a 144 €/m², encara que ara no es preveu cap en terreny.

Càlcul de la viabilitat dels sectors

Dels ingressos per la venda del sostre, i dels costos de la construcció, es dedueix el 10% del sostre de l'aprofitament urbanístic que s'ha de cedir, segons el cas, a l'Administració, segons determina l'article 45 del T.R.L.U.

També s'ha considerat per a cada concepte, urbanització, construcció i venda, unes despeses de gestió del 5%.

Aquestes despeses i ingressos es calculen per a cada àmbit a partir dels valors anteriors. Amb aquestes dades s'obtenen els diferencials entre ingressos i despeses que són la base per mostrar la viabilitat de les operacions.

Fluxos de caixa

A partir dels preus unitaris establerts es calculen els costos d'urbanització, principalment a partir de la superfície estimada de vials i espais lliures, i els costos de construcció, a partir del sostre màxim de les actuacions, i els ingressos per les corresponents vendes dels habitatges o locals comercials. Per a cada actuació es mostra el càlcul en els següents quadres, que contempen una periodificació de la inversió i de les vendes raonable,

una taxa interna de retorn acceptable per aquests tipus d'operacions, i que corrobora la viabilitat financera de les actuacions proposades.

Per l'establiment dels fluxos de caixa dels polígons i sectors residencials s'han considerat uns paràmetres de periodificació de la inversió i de les vendes molt conservadors:

1. El primer any es realitza l'adquisició del sòl, i s'imputen el 10% de les despeses d'urbanització.
2. El segon any s'imputen les del 20% de les despeses d'urbanització.
3. El tercer any s'imputen el 70% les despeses d'urbanització i es ven sobre plànol el 10% de la construcció.
4. El quart any s'imputen el 10% dels ingressos resultat de les vendes del 30% i les despeses associades a la construcció.
5. El cinquè any es consideren unes vendes del 20% i unes despeses de construcció del 70%.
6. El sisè any es consideren unes vendes del 30%.
7. El setè any es consideren unes vendes del darrer 30% de la promoció.

Per als sectors comercials s'han considerat uns paràmetres de periodificació de la inversió i de les vendes més dinàmics:

1. El primer any es realitza l'adquisició del sòl, i s'imputen el 10% de les despeses d'urbanització, com en el cas residencial.
2. El segon any s'imputen el 30% de les despeses de construcció i es realitza un 20% de les vendes.
3. El tercer any s'imputen el 30% de les despeses de construcció i es realitza un 30% de les vendes.
4. El quart any s'imputen el 40% de les despeses de construcció i es realitza un 40% de les vendes, i un 20% de la urbanització.
5. El cinquè any es finalitzen les obres d'urbanització.

3.6. Criteri de viabilitat

La viabilitat econòmica de la resta de sectors i polígons que contempla el POUM, als quals s'atorga edificabilitat, i que comportarà una actuació urbanística "normal" (és a dir amb cessions, urbanització i reserva del 30% per promoció HPO, si s'escau, i de l'aprofitament de cessió, es diferencien segons l'ús al que van destinats, l'objecte de la seva delimitació i l'estat de la seva gestió.

D'una part s'han analitzat els valors resultants en termes d'equilibri de l'increment patrimonial i les inversions a realitzar. També es comparen els resultats o bé amb valors reals contrastat del mercat immobiliari de zones del municipi o també comparant amb els valors de la ponència cadastral. Per últim es mira el VAN resultant de l'operació de manera que si el resultat de la taxa de retorn és positiu amb un valor raonables de manera que el VAN és proper a zero el sector està equilibrat i és viable.

ELS POLÍGONS SUBJECTES A AVALUACIÓ PER A USOS RESIDENCIALS SÓN:

- 1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- 2.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- 3.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- 4.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva

Considerant el diferencial entre vendes i costos de construcció i urbanitzar, de 5.186.937€, la repercussió mitja per habitatge és de 64.333 €/ut.

El valor de repercussió (sòl i urbanització) és de 746,96 €/m² És 1,4 vegades superior que el preu mig de terrenys urbans del centre (veure annex2).

Si atenem que la repercussió del cost de la urbanització és de 116,33€/m² construït, el valor de repercussió del residual del sòl serà de 630,62 €/m² per m² construït.

Aplicat al conjunt del sostre edificable donaria un valor màxim en concepte de sòl de 3.800.457€ que en relació als 17.670m² de terrenys aportats suposa un valor de 215€/m² sòl brut que és 2,14 vegades superior al valor que figura a la Ponència de valors.

Es considera viable.

En el quadre adjunt es fa l'estimació del VAN del polígon que dona una taxa de rotorn positiva i per tant l'actuació es considera viable.

PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	
Dades :	
Superfície del sector	17.670
Superfície de vials	2.762
Superfície de parcs i jardins	1.283
Superfície aprofitament priva	5.811
Sostre màxim edificable	6.027
Lliure	5.264
HPO règim gen/ep	1.205
HPO concertat	603
Nombre d'habitatges	70

Costos	
Urbanització	
Vials i obres varies	664.895
Espais lliures	76.980
Suma Urbanització	741.875
Despeses de gesetió	37.094
Total urbanització	778.969
Construcció	
Lliure	4.436.253
HPO règim gen/ep	1.201.684
HPO concertat	614.100
Suma Construcció	6.252.038
Despeses de gesetió	312.602
Total Construcció	6.564.640
Total costos	7.343.608

Vendes	
Lliure	8.227.592
HPO règim gen/ep	1.618.718
HPO concertat	972.255
Suma Vendes	12.468.565
Despeses de gestió	623.428
Total vendes	11.845.137

PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva					
	Costos		Ing.vendes		Fluxe anual
Urbanització	778.969				
Construcció	6.564.640		11.845.137		
Periodificació					
Any 1	10%	-77.897	0%	0	-2.365.077
2	20%	-155.794	0%	0	-155.794
3	70%	-545.278	10%	1.184.514	639.236
4	30%	-1.969.392	10%	1.184.514	-784.878
5	70%	-4.595.248	20%	2.369.027	-2.226.220
6			30%	3.553.541	3.553.541
7			30%	3.553.541	3.553.541
			100%		
Taxa interna de retorn (TIR)				11,25%	

VAN	
	- 47.053
	-0,40%

Preus d'urbanització	
Vial vianants	230 €/m2
Espais lliures	60 €/m2
Obres varies	85 €/ml

Preus de construcció	
Residencial plurifamiliar	1.179 €/m2 st
Unifamiliar adossat	1.139 €/m2 st
HPO règim gen/esp	997 €/m2 st
HPO concertat	1.019 €/m2 st

Preus de venda	útil	const
	€/m2 st	€/m2 st
Plurifamiliar		2.400
Unifamiliar adossat		2.000
HPO règim especial	1.817	1.580
HPO concertat	2.183	1.898

2.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix

El PGO vigent qualifica de zona habitatge plurifamiliar el solar junt a l'edifici d'apartaments i de zona de conservació en sòl urbà la masia que està catalogada.

La part de finca que ha de ser objecte de protecció patrimonial són la masia, l'era i les construccions de l'entorn. Tanmateix la part alta admet la construcció d'un seguit d'habitatges unifamiliars que abans no tenia. Per tant la viabilitat ara és evident al disposar d'uns aprofitaments que no tenia.

Considerant que el diferencial entre vendes i costos de construcció del sostre privatiu (85%) i urbanitzar és de 1.896.591€ i que la repercussió mitja per habitatge és de 72.547 €/ut. No s'ha assignat valor a la masia.

El valor de repercussió (sòl i urbanització) és de 515,66€/m² És 1,3 vegades el preu mig de terrenys urbans del centre (annex2) i aquets estan força allunyats.

Si atenem que la repercussió del cost de la urbanització és de 29€/m² construït, el valor de repercussió del residual del sòl serà de 487 €/m² per m² construït.

Aplicat al conjunt del sostre edificable dona un valor en concepte de sòl de 1.790.646€ que en relació als 4.330m² de terrenys aportats (descomptant la masia M²c) suposa un valor de 372€/m² sòl brut que és superior 3,12 vegades al valor 119,20€/m² que figuren a la Ponència de valor.

Es considera viable adés que amb el planejament vigent no pot edificar res.

El quadre adjunt fa l'estimació del VAN del polígon que dona una taxa de retorn que també és positiva i es considera viable.

PAU06 - Mas de Baix	
Dades :	
Superfície del sector	7.380
Superfície de vials	422
Superfície de parcs i jardins	64
Superfície aprofitament privat	6.894
Sostre màxim edificable excepte M2	3.678
Lliure	2.478
HPO règim Lloguer	1.200
HPO concertat	
Nombre d'habitatges	26

Costos	
Urbanització	
Vials	97.060
Espais lliures	3.840
Suma Urbanització	100.900
Despeses de gesetió	5.045
Total urbanització	105.945
Construcció	
R6a Lliure aïllat	2.781.059
HPO règim gen/ep	1.076.760
HPO concertat	0
Suma Construcció	3.857.819
Despeses de gestió	192.891
Total Construcció	4.050.710
Total costos	4.156.655

Vendes	0,85
Lliure	4.760.238
HPO règim de lloguer	1.611.600
HPO concertat	0
Suma Vendes	6.371.838
Despeses de gesetió	318.592
Total vendes	6.053.246

PAU06 - Mas de Baix						
		Costos		Ing.vendes		Fluxe anual
Urbanització		105.945				
Construcció		4.050.710		6.053.246		
Periodificació						
Any 1	10%	-10.595	0%	0		-1.115.868
2	20%	-21.189	0%	0		-21.189
3	70%	-74.162	10%	605.325		531.163
4	30%	-1.215.213	10%	605.325		-609.889
5	70%	-2.835.497	20%	1.210.649		-1.624.848
6			30%	1.815.974		1.815.974
7			30%	1.815.974		1.815.974
			100%			
Taxa interna de retorn (TIR)					8,00%	

VAN		20.121
-----	--	---------------

0,33%

Preus d'urbanització		
Vial		230 €/m2
Espais lliures		60 €/m2

Preus de construcció		
Unifamiliar aparellat	1.247	€/m2 st
HPO règim gen/esp	997	€/m2 st
HPO concertat	1.019	€/m2 st

Preus de venda		
	útil	const
	€/m2 st	€/m2 st
Unifamiliar		2.260
HPO règim especial	1.817	1.580
HPO concertat	2.183	1.898

3.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I



M2. construïts per Zones.....					
Polígon 2:	m2.sòl brut	Edific. nets	Sup. constr.	m2 s./s.brut	Coef. equilib. d'edificabilitat
Bh	87	0,83	55		
13h	14.102	0,57 (0,6484)	8.017		
13x	-				
19	-				
Zones	14.189				
Sistemes	15.566				
Total	29.755		8.072	0,2713	1,2

Aprofitament: 0,477 (coef: 1,29)

Aquest polígon recull les determinacions i aprofitaments de part de l'antic Polígon 2 del Pla Parcial La Riera i que no es va completar ni desenvolupar (quadre superior). El Pla Parcial li atorgava la possibilitat de construcció de 16 habitatges aparellats dos a dos amb una parcel·la mínima de 280m² per ut en planta baixa i 1 planta pis i amb un sostre edificable de 8.017m². Això implicava que cada habitatge podia tenir 500m² construïts. Aquest és un producte urbanístic molt peculiar i de difícil promoció amb una parcel·la petita de 280m² que amb ocupació de 50% i PB+1PP permet edificar realment 140x2plantes = 280m² i no els 500m² que aparentment té adjudicats.

El POUM intenta respectar aquells aspectes més importants i facilita poder edificar 18 habitatges aparellats de promoció lliure en parcel·les similars a les inicials i facilita la construcció dels habitatges HPO que per la legislació urbanística està obligat a promoure en aquest cas en un petit edifici plurifamiliar de PB+2PP amb 24 unitats. Les obligacions d'urbanització són similars a les que tenia.

Considerant que el diferencial entre vendes i costos de construcció del sòl privatiu (85%) i urbanitzar és de 2.401.449€, la repercussió mitja per habitatge és de 57.634 €/ut.

El valor de repercussió (sòl i urbanització) és de 442,80 €/m² construït. És quelcom inferior al preu mig de terrenys urbans del centre (annex2), però que al estar més allunyat del centre es considera ajustat.

Si atenem que la repercussió del cost de la urbanització és de 157,10€/m² construït, el valor de repercussió residual del sòl serà de 285,60 €/m² per m2 construït.

Aplicat al conjunt del sostre edificable donaria un valor màxim en concepte de sòl de 1.549.195€ que en relació als 9.515m² de terrenys aportats suposa un valor de 162,80€/m² sòl brut que es superior al valor 101,66€/m² que figuren a la Ponència de valors.

Per això es considera viable.

El quadre adjunt fa l'estimació del VAN del polígon amb una taxa de retorn que és positiva i es considera viable.

PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	
Dades :	
Superfície del sector	9.515
Superfície de vials	3.529
Superfície de parcs i jardins	
Superfície aprofitament privat	5.986
Sostre màxim edificable	5.424
Lliure	3.796
HPO règim lloguer	542
HPO gen/ep o concertat	1.085
Nombre d'habitatges	42

Costos	
Urbanització	
Vials	811.670
Espais lliures	
Suma Urbanització	811.670
Despeses de gesetió	40.584
Total urbanització	852.254
Construcció	
Lliure aparellat	4.260.795
HPO règim gen/ep	486.655
HPO concertat	994.788
Suma Construcció	5.742.238
Despeses de gesetió	287.112
Total Construcció	6.029.350
Total costos	6.881.603

Vendes	0,85
Lliure	7.293.048
HPO règim gen/ep	728.383
HPO concertat	1.750.203
Suma Vendes	9.771.634
Despeses de gesetió	488.582
Total vendes	9.283.052

PAU 10- La Riera I (antic Polígon 2)						
	Costos			Ing.vendes	Fluxe anual	
Urbanització	852.254					
Construcció	6.029.350			9.283.052		
Periodificació						
Any 1	10%	-85.225	0%	0	-955.829	
2	20%	-170.451	0%	0	-170.451	
3	70%	-596.577	10%	928.305	331.728	
4	30%	-1.808.805	10%	928.305	-880.500	
5	70%	-4.220.545	20%	1.856.610	-2.363.934	
6			30%	2.784.916	2.784.916	
7			30%	2.784.916	2.784.916	
			100%			
Taxa interna de retorn (TIR)				11,25%		

VAN	71.414
	0,77%

Preus d'urbanització		
Vial vianants	230	€/m2
Espais lliures		€/m2

Preus de construcció		
Unifamiliar aparellat	1.247	€/m2 st
HPO règim gen/esp	997	€/m2 st
HPO concertat	1.019	€/m2 st

Preus de venda	€/m2 st	€/m2 st
Unifamiliar aparellat		2.260
HPO règim especial	1.817	1.580
HPO concertat	2.183	1.898

4.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

El PGO vigent atorga una edificabilitat d'ús comercial considerable a aquesta illa. Tanmateix el terreny va quedar exclòs de la declaració trama urbana comercial de manera que el seu aprofitament no s'ha pogut materialitzar malgrat haver abonat les quotes corresponents de la reparcel·lació. El sector de la Riera va urbanitzar els vials i serveis però no va adequar les zones verdes que estan pendents del Pla Parcial. El POUM atorga uns usos residencials d'habitatge a la illa i qualifica el terreny perquè es pugui edificar la part proporcional de HPO que li pertoca. Aquest sostre requereix complir amb la reserva de zones verdes que fixa la legislació motiu pel que s'amplia la zona verda inicial que caldrà urbanitzar a càrrec del polígon. Considerant que el diferencial entre vendes i costos de construcció i urbanitzar és de 2.650.845€, La repercussió mitja per habitatge és de 80.491 €/ut.

El valor de repercussió (sòl i urbanització) és de 971,01 €/m² És 1,8 vegades superior que el preu mig de terrenys urbans del centre (annex2).

Si atenem que la repercussió del cost de la urbanització és de 40,89€/m² construït, el valor de repercussió del residual del sòl serà de 930,11 €/m² per m² construït.

Aplicat al conjunt del sostre edificable donaria un valor màxim en concepte de sòl de 2.539.209€ que en relació als 5.403m² de terrenys aportats suposa un valor de 469,96€/m² sòl brut que és superior 4,30 vegades el valor que figura a la Ponència de valor. Cal tenir en consideració que els vials ja estan urbanitzats i els van abonar en el seu dia.

Es considera viable.

El quadre adjunt fa l'estimació del VAN del polígon amb una taxa de retorn que és positiva i es considera viable.

PAU 11 - La Riera II	
Dades :	
Superfície del sector	5.403
Superfície de vials	0
Superfície de parcs i jardins	1.772
Superfície aprofitament privat	3.631
Sostre màxim edificable	2.730
Lliure	1.911
HPO règim gen/ep	546
HPO lloguer	273
Nombre d'habitatges	33

Costos	
Urbanització	
Vials	0
Espais lliures	106.320
Suma Urbanització	106.320
Despeses de gestió	5.316
Total urbanització	111.636
Construcció	
Lliure	2.027.762
HPO règim gen/ep	489.926
HPO lloguer	250.368
Suma Construcció	2.768.056
Despeses de gesetió	138.403
Total Construcció	2.906.459
Total costos	3.018.095

Vendes	
Lliure	4.586.400
HPO règim gen/ep	862.680
HPO concertat	518.225
Suma Vendes	5.967.305
Despeses de gesetió	298.365
Total vendes	5.668.940

PAU 11 - La Riera II (antic equipament comercial)						
	Costos	Ing.vendes	Fluxe anual			
Urbanització	111.636					
Construcció	2.906.459	5.668.940				
Periodificació						
Any 1	10%	-11.164	0%	0	-1.459.311	
2	20%	-22.327	0%	0	-22.327	
3	70%	-78.145	10%	566.894	488.749	
4	30%	-871.938	10%	566.894	-305.044	
5	70%	-2.034.521	20%	1.133.788	-900.733	
6			30%	1.700.682	1.700.682	
7			30%	1.700.682	1.700.682	
			100%			
Taxa interna de retorn (TIR)				11,25%		

VAN	893
	0,02%

Preus d'urbanització			
Vials			€/m ²
Espais lliures		60	€/m ²

Preus de construcció		
Residencial plurifamiliar	1.179	€/m ² st
HPO règim gen/esp	997	€/m ² st
HPO concertat	1.019	€/m ² st

	Preus de venda	
	útil	const
	€/m ² st	€/m ² st
Plurifamiliar		2.400
HPO règim especial	1.817	1.580
HPO concertat	2.183	1.898

POLÍGONS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Sector Comercial Sud N-II

El Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra. N-II, ocupa una molt bona posició a l'entrada del nucli urbà amb front a la carretera. Per tractar-se d'actuacions per sostre destinat a oficines, activitats i serveis, s'ha periodificat per a un termini de 5 anys, en lloc dels set anys adoptats per als polígons residencials.

Considerant el diferencial entre vendes i costos de construcció del sostre privatiu (85%) i urbanitzat en 2.094.417€, no s'ha valorat el cost d'urbanitzar el lateral de la N-II que anirà a càrrec de l consistori segons conveni. El valor de repercussió (sòl i urbanització) és de 323 €/m² construït. i el valor residual del sòl brut inicial és de 157€/m². Tanmateix es va fer la cessió anticipada per no afrontar el sost d'urbanització prer tant s'ha de considerar el sòl real aportat descomptant el ja cedit, es a dir 10.005 m² per els que resulta un valor residual del sòl brut de 209 €/m²sòl que és 1,68% superior al valor que figuren a la Ponència de valor. Es considera viable.

La repercussió del cost de la urbanització per m² construït és 72 €, El quadre adjunt fa l'estimació del VAN del polígon es considera viable.

PAU 09 - Comercial Sud Ctra. N-II	
Dades :	
Superfície del sector	13.325 m2
Superfície de vials	5.534 m2
Frontal Ctra N-II (ja cedida)	3.320 m2
c/ Comerç i lateral (penedent cess	2.214 m2
Superfície aprofitament privat	3.570
Sostre màxim edificable	6.480 m2st
Lliure	m2st
HPO règim gen/ep	m2st
HPO concertat	m2st
Nombre d'habitatges -	habitatges

Costos	
Urbanització	
Vials	euros
Frontal Ctra N-II a càrrec Ajunt per conveni	
c/ Comerç i lateral	442.720 euros
Suma Urbanització	442.720 euros
Despeses de gestió	22.136 euros
Total urbanització	464.856 euros
Construcció 85%	
Comercial	2.759.508 euros
Despeses de gestió	137.975 euros
Total Construcció	2.897.483 euros

Vendes 85%	
Comercial	5.254.632 euros
Suma Vendes	5.254.632 euros
Despeses de gesetió	262.732 euros
Total vendes	4.991.900 euros

PAU 09 - Comercial Sud Ctra. N-II					
		Costos		Ing.vendes	Fluxe anual
Urbanització		464.856			
Construcció		2.897.483		4.991.900	
Periodificació		Urbanització			
Any 1	10%	-46.486	10%	499.190	-942.478
2	20%	-92.971	20%	998.380	129.135
3	70%	-325.399	30%	1.497.570	628.325
4			40%	1.996.760	744.796
5					-325.399
		Construcció			
2	30%	-869.245			
3	30%	-869.245			
4	40%	-1.158.993	100%		
Taxa interna de retorn (TIR)					11,25%

VAN	8.779
-----	--------------

0,18%

Preus d'urbanització

Lateral Ctra N-II	45 €/m2
Vial secundari	200 €/m2

Comercial	501 €/m2 st
-----------	-------------

Preus de venda

Comercial	954 €/m2 st
-----------	-------------

(PMU1) La Reserva – Front nord de la Ctra. N-II

Un terreny especial amb una gran afectació per la reserva viària de la N-II. En l'interior existeixen diverses construccions i usos, un habitatge unifamiliar, un edifici de restauració i el lleure i altres que el PMU haurà de fer compatibles amb l'ordenació general o decidir enderrocar. A la part posterior hi ha una antiga cantera que és un terreny no edificable.

El POUM li adjudica usos d'activitat econòmica per donar compliment a les determinacions del PTMB que considera ha de ser una nova centralitat tal com l'acord de la CTU recorda. Aquesta nova centralitat urbana per tamnay i situació no pot ser destinada a usos d'habitatge i per això el POUM fixa que ha de ser un sector d'activitat econòmica.

Considerant el diferencial entre vendes i costos de construcció del sostre privatiu (90%) i d'urbanitzar en 1.868.4151€, el valor de repercussió mitja per m2 d'activitat és de 255 €/m2st.

El residual del sòl que computa a efectes urbanístics (exclosa la cantera) serà de 104 €/m² de sòl.

Aplicat al conjunt del sostre edificable (7.340m²) donaria un valor màxim en concepte de sòl urbanitzat de 3.088.095€ que en relació als 27.275m² de terrenys bruts aportats suposa un valor de 113€/m² sòl brut que és superior al valor 56,40€/m² que figuren a la Ponència de valor. El quadre adjunt fa l'estimació del VAN del polígon que dona una taxa de retorn que és positiva i es considera viable.

PMU01 - La Reserva-Nord Ctra N-II	
Dades :	
Superfície del sector	27.275
Superfície de vials	5.980
Superfície de parcs i jardins	2.400
Superfície privada no edificable	9.375
Superfície aprofitament privat	9.520
Sostre màxim edificable	7.340
Sostre activitats A2.2	7.340
Nombre d'habitatges	0

Costos	
Urbanització	
Vials	717.600
Espais lliures	144.000
Enderroc i activitat	300.000
Suma Urbanització	1.161.600
Despeses de gesetió	58.080
Total urbanització	1.219.680
Construcció	
Sostre activitats A2.2	3.633.053
	0
	0
Despeses de gestió	181.653
Total Construcció	3.814.705
Total costos	5.034.385

Vendes	
Sostre activitats A2.2	7.266.105
HPO règim gen/esp	0
HPO concertat	0
Suma Vendes	7.266.105
Despeses de gesetió	363.305
Total vendes	6.902.800

PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II						
		Costos		Ing.vendes		Fluxe anual
Urbanització		1.219.680				
Construcció		3.814.705		6.902.800		
Periodificació						
Any 1	10%	-121.968	0%	0		-1.660.400
2	20%	-243.936	0%	0		-243.936
3	70%	-853.776	10%	690.280		-163.496
4	30%	-1.144.412	10%	690.280		-454.132
5	70%	-2.670.294	20%	1.380.560		-1.289.734
6			30%	2.070.840		2.070.840
7			30%	2.070.840		2.070.840
			100%			
Taxa interna de retorn (TIR)						2,29%

VAN	133
------------	------------

Preus d'urbanització	
Vial residencial	230 €/m2
Lateral N-II	120 €/m3
Espais lliures	60 €/m2

Preus de construcció	
Residencial plurifamiliar	1.179 €/m2 st
HPO règim gen/esp	997 €/m2 st
HPO concertat	1.019 €/m2 st
Edifici Activitat econòmica	550 €/m2 st

Preus de venda	útil	const
	€/m2 st	€/m2 st
Activitat economica		1.100
Plurifamiliar		2.400
HPO règim especial	1.817	1.580
HPO concertat	2.183	1.898

Polígons per a activitats turístiques - hoteleres

D'acord amb el que disposa l'article 18 del RDleg 7/2015, de 30 d'octubre, Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, en relació a l'article 7 de la mateixa llei, i d'acord amb la més recent doctrina jurisprudencial del Tribunal Suprem (com a mostra les sentències de dates 30 d'octubre de 2018, i 14 de febrer de 2020), el planejament urbanístic pot sotmetre el sòl urbanitzat a actuacions de transformació urbanística, exigint-se que es justifiqui de manera reforçada que es tracta d'actuacions de renovació, rehabilitació o regeneració. En el mateix sentit, la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010, TRLUC, preveu les actuacions de transformació urbanística en el sòl urbà.

Aquesta proposta contempla actuacions de transformació urbanística que s'identifiquen en aquest tipus d'actuacions, consistents en la urbanització de nova vialitat i espais lliures públics, la reforma o renovació parcial de la urbanització existent, i la modificació i increment del sòl destinat a sistemes de titularitat pública (espais lliures i equipaments) amb un increment proporcional dels sòls patrimonials privats i de l'aprofitament urbanístic que en garanteixi la viabilitat econòmica.

Per a activitats turístiques - hoteleres el POUM delimita el Polígon d'Actuació Urbanística: núm. 12 Sector Hotel·ler - Avda. del Mar que és una actuació de transformació urbanística que té per objectius: reordenar els sistemes d'espais públics amb la requalificació de l'actual zona verda de concessió a espai lliure privat hotel·ler en tota la franja hotel·lera de l'Avda del Mar. En contrapartida requalifica a sistema de zona verda els dos terrenys davant de mar al Pg. Marítim que encara no estan edificats. Requalifica a sistema d'espais públics els terrenys vora la riera per enllaçar ambientalment amb el Pla de Balasc, obrir un vial de connexió al Pla de la Torre i requalificar a espais de dotació privada hotel·lera amb usos esportius-recreatius a l'aire lliure la franja posterior compresa entre el vial de serveis i el nou vial del Pla de la Torre.

A l'estar la majoria dels hotels ja edificats s'augmenta poc l'edificabilitat del conjunt (de 1,72 a 2,05m²st/m²sòl). Els mecanismes convencionals de valoració, que en general es basen en l'edificabilitat, s'han de completar i cal incorporar el valor de tots aquells terrenys que els hotel·lers han demanat que passin a ser privats perquè, segons exposen en l'al·legació, per ells són molt importants per la seva activitat hotel·lera amb independència de l'edificabilitat assignada. Per tant caldrà incorporar altres conceptes a la valoració com ara incorporar valors de status i d'ús, d'imatge, etc, que fa que el passar a ser terrenys privats a més de l'increment patrimonial intrínsec, s'afegeix valor a l'activitat i a l'explotació del negoci turístic ja existent, cosa que fa que tinguin repercussió en el valor patrimonial de les finques més enllà de l'edificabilitat concreta assignada.

Aquestes situacions faran més complexa la reparcel·lació i condicionen els resultats. Convé generar un marc de valoració més ampli del habitual per analitzar la seva viabilitat econòmica.

La meitat aproximada dels terrenys situats en el nou espai esportiu hotel·ler clau A2.1e/dp, són sòls no urbanitzables que el POUM requalifica a sòls urbans privats. Són propietat d'alguns hotels que els aportaran a la reparcel·lació i seran compensats en funció dels aprofitaments finals que se'ls atribueixi. Es per això que no estan inclosos en l'estudi de viabilitat com a finques a adquirir en la mesura ja són propietat d'alguns dels hotel·lers i que serà una compensació interna de la pròpia reparcel·lació.

Els sòls que s'hauran de compensar són terrenys que no han desenvolupat la seva gestió urbanística en els 40 anys de vigència del PGO.

Els criteris de desclassificació que opera el Pla Director Urbanístic dels Sòls NO Sostenibles (PDUSNS) considera que aquets terrenys tenen valor rústec per no haver assolit les condicions per modificar la seva situació urbanística inicial. Per tant podien haver estat inclosos en els àmbits de desclassificació del PDUSNS. Tanmateix es va considerar equitatiu ser inclosos en el PAU12 i que formen part de la reparcel·lació i les compensacions econòmiques corresponents.

Valor de repercussió sobre m² de sostre

Les dades estudiades del valor de mercat i del valor de repercussió urbanitzat sobre el m² edificable de l'ús hotelier (veure Annex 4) el situen en 507 €/m² de sostre que és el que aplicarem.

Valor sostre del polígon

Apliquem el valor de repercussió de mercat 507 €/m² al sostre atribuït sobre rasant de 188.061m², obtenim el valor del polígon en 95.346.892 €

Valor de repercussió sobre m² de sostre descomptant la inversió es a dir els costos d'adquisició del sòl i d'urbanitzar

Els terrenys que s'han d'adquirir no estan urbanitzats i per tant al valor de repercussió per m² de sostre cal descomptar el cost d'urbanitzar estimat en 10.596.440€ que dividit per els m² totals de sostre ens dona una repercussió d'urbanització de 56 € per m² de sostre.

Valor del sòl brut

El valor del sòl brut de tot el PAU12 serà el del sostre edificable sobre rasant 188.061m² menys el cost d'urbanitzar dividit per el sòl brut de 240.124 m² es a dir

$95.346.892 \text{ €} - 10.596.440 \text{ €} = 84.750.452 \text{ €}$ que representa 353 €/m² de sòl

Aquest és el valor residual del m² de sòl brut

Coeficients de posició del sòl respecte la línia de costa

La posició dels terrenys respecte la línia de mar obliga a matisar el valor alhora de adquirir els sòls. Òbviament la primera línia de mar té un coeficient més elevat que la línia dels hotels o d'aquells situats darrera els hotels o junt a la Riera

Per calibrar la posició dels diferents sòl a adquirir hem considerat uns coeficients de posició en que el coeficient 1 es la franja hotelera, la zona de riera i la posterior són de primera línia 1,15

La valoració de la franja de la avda del Mar davant dels hotels, es considera que es molt important per el hotelers perquè incrementa el jardí disponible per els seus clients factor que revaloritza tot l'hotel i la seva activitat. (per això van insistir tant en la requalificació) Per calibrar-la s'aplica un coeficient sobre el valor del m² de l'antiga zona verda del 1,40.

Adquisició de terrenys en el front de mar

Els dos terrenys en front de mar que ara es qualifiquen de zona verda (Càmping el Pinar i terreny lliure junt als Apartaments Mare Nostrum) tenen assignada pel nou planejament la qualificació de zona verda i el sector els ha d'adquirir i compensar via reparcel·lació.

La finca dels apartaments té una part inclosa en el PAU 07 i la part de terreny privatiu no inclosa en el mencionat PAU 07 té 4.113 m² que ara forma part del PAU 12 (incloses la part de les cessions pendents del PGO82). Per tant la superfície total a incloure en la reparcel·lació serà de 4.113 m² que aplicant el valor de residual de 353 €/m² x 1,15 x 4.113 m² = 1.669.410€

La finca que ara ocupa el Càmping el Pinar 11.852m² i té unes cessions pendents del PGO82. Les cessions eren de 1.153 m² de vial i 2.506 m² de zona verda. Per tant la superfície a incloure a la reparcel·lació seria de 11.852m². Aplicant el mateix valor residual de 353 €/m² x 1,15 = 4.810.563 €

Per tant el valor dels 2 terrenys serà de 6.479.973€.

Una part dels terrenys que es qualifiquin de zona verd i vial com els de la Riera II eren sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat però sense haver realitzat cap gestió urbanística, altres eren l'antic sector X que en el PGO82 era un sòl urbanitzable no delimitat que no ha iniciat cap tramitació i la resta estaven qualificats de sistema o de sòl no urbanitzable per el PGO82.

El seu valor d'acord amb el PDU Costaner de la Generalitat de Catalunya, actualment en exposició pública, indica que s'han de valorar com a sòl rústec i no tenen valor per expectativa d'edificabilitat

El POUM té la facultat de modificar l'ordenació d'aquests per millor assolir els objectius d'interès general que el POUM fixa i per això requalifica els terrenys a sistema general. Tanmateix al estar incloses en el Polígon Hotelier PAU 12 el valor que tenen i pel que hauran de ser retribuïts, serà el mateix valor del sòl brut sense urbanitzar al igual que la resta de terrenys afectats per un coeficient de posició en el territori. Es dona la circumstància que aquest valor residual del sòl per al sector hotelier és superior al valor residual del sòl brut que tenien en l'anterior planejament i per tant es considera que obtenen un benefici al estar inclosos en el PAU 12.

Cost d'adquisició dels altres terrenys qualificats de sistema

Aquells terrenys necessaris d'adquirir per estar inclosos en el PAU 12, que no tenen edificabilitat, s'han d'adquirir al mateix valor residual brut sense urbanitzar de tot el sector, afectats per el coeficient de posició 0,50, i en funció de la seva superfície.

En concret s'han d'adquirir (valors orientatius) 33.591m² per zones verdes i 19.804m² per vial al valor residual brut sense urbanitzar de 353x0,5 = 176€/m² sòl que dona un total de 9.422.736€.

Costos d'urbanització

El sector té urbanitzat el vial de serveis darrere els hotels, algun vial transversal i la franja de l'avinguda del Mar davant l'estació ADIF (14.535m²). Té pendents d'executar les obres viàries (4.562 m²) de l'enllaç del c/ del Lledoner des del vial de serveis hotelier fins l'avinguda del Mar i la urbanització de la zona verda (7.358m²) junt a la Riera que ocupa el càmping Oasis (són obres imputables a la gestió anterior del sector D).

La resta d'obres a realitzar són: El nou vial del Pla de La Torre (l'anomenem avinguda del Pla de La Torre, demanat pels hotelers), el vial transversal entre el c/ de la Rosella fins el c/ del Lledoner i l'enllaç amb aquest últim (28.796m²) més el pas soterrat sota el ferrocarril. S'ha inclòs en el cost total la urbanització del nou pas de vianants entre l'avda del Mar i el vial de serveis que ha de substituir el que actualment separa la parcel·la E de l'hotel MOMA de la parcel·la D propietat de Inversiones Fadura XXI SL, i que en l'al·legació dels dos propietaris demanen que es desplaci el pas al lateral de la parcel·la D junt a l'hotel Caprici Verd. En rigor aquest cost l'hauria d'assumir els demandants del canvi, tanmateix serà la reparcel·lació la que donarà la solució pertinent. A més falta urbanitzar la resta de les zones verdes (49.556m²).

Al tractar-se d'una millora general de tot el sector es considera justificat abastament que es repercuteixi sobre tot el sostre del sector (188.061 m²).

Aplicant els mateixos costos d'execució als m² pendents d'urbanitzar ens porta que l'import de les obres pendents imputables al PAU 12 són:

- Cost d'urbanitzar els vials que inclou els pendents de l'antic sector D (veure annex VI)
28.796 m² x 230 €/m²st = 6.623.080€.
- Cost d'urbanitzar les zones verdes que inclou les zones verdes pendents antic Sector D
49.556 m² x 60 €/m² = 2.973.360€.
- A càrrec del polígon hi ha la construcció d'un pas soterrat sota la via per valor estimat de 1.000.000€.
- Despeses de gestió incloses en els preus unitaris

En total el cost de les obres que s'inclou al PAU 12 és de 10.596.440€. que suposa una repercussió sobre el sòl brut de 44 €/m²sòl

Estimació de les despeses d'adquisició de sòl i d'urbanització

L'adquisició del sòl pendent més el cost de les obres d'urbanització ens donen una inversió necessària de 26.499.150€.

La repercussió sobre el sostre que es beneficia de l'actuació, que és la totalitat del sostre hotel·ler, és de 26.499.150€. / 188.061m² amb un valor de repercussió de la urbanització sobre el m² de sostre de 141€/m²st.(per arrodoniment)

Criteris de gestió en la reparcel·lació.

Adés que l'objectiu del POUM és reforçar i facilitar la gestió hotelera, i a la vista que no es poden fer més hotels que els que tenia previst el PP del Sector D, adés que l'edificabilitat generada està destinada una part a normalitzar el sotacobert i l'altre a possibles ampliacions i millores dels edificis, es proposa que la reparcel·lació en el repartiment atribueixi sòl i sostre als propietaris dels hotels i compensi econòmicament els propietaris de la resta de terrenys que s'han adquirit vist que no hi haurà superfície i usos complementaris als establiments existents .

En conjunt la inversió necessària serà:

- Adquisició de sòl en el front de mar	6.479.973€
- Adquisició de sòl per a sistemes	9.422.736€
- Urbanització (inclòs les obligacions antigues del sector D)	10.596.440€
- Inversió total de	26.499.150€

Increment valor patrimonial

D'altre part hi ha uns augments patrimonial important per els propietari dels terrenys que resultin adjudicatari per diverses situacions.

S'ha comptabilitzat al 90% del sostre descomptant la cessió del 10% d'aprofitament al municipi :

Els conceptes que es comptabilitzen són:

- Per augment dels m² del sostre actual que es valora al mateix valor que l'hotel 507€/m² st.
- Sòl privat lliure (les antigues zones verdes en concessió ara privades (clau A2.e1/vp) que es valora el m² del sòl brut inicial 353 €/m² sòl sense la repercussió de la urbanització.
- El nou sòl esportiu hotel·ler privat (clau A2.e1/dp) que es valora el m² de terreny igual que el cost d'adquisició de les zones verdes 177 + 44€/ m² de sòl per repercussió d'urbanització general.
- Valor dels sols per aparcaments en soterrani. S'adopta el valor més baix de les referències de mercat tot (veure Annex 5) perquè, malgrat aquestes places de pàrquing es poden vendre, probablement sigui el propi sector qui les mantingui en propietat, ja sigui per llogar en temporada o per oferir als clients dels hotels cobrant l'aparcament com extra o inclòs al preu de la pernoctació com a servei de l'hotel. Es valora a 177€/m² st..

Valor increment patrimonial

- | | |
|---|---|
| - 90% de l'increment valor del sostre respecte l'actual | $0,90 \times 34.012 \times 507 \text{ €/m}^2\text{st} = 15.520.063\text{€}$ |
| - Valor del verd-privat hotel·ler urbanitzat (antiga concessió) | $25.843 \times 353 \text{ €/m}^2\text{st} = 9.122.579\text{€}$ |
| - Valor del sòl esportiu hotel·ler urbanitzat de nova creació | $31.336 \text{ m}^2 \times 221 \text{ €/m}^2\text{st} = 6.95124762$ |
| - 90% Valor pàrquing sota esportiu - hotel·ler | $0,90 \times 31.336 \text{ m}^2 \times 177\text{€/m}^2 = 4.977.724\text{€}$ |

Total increment patrimonial **36.533.128€**

Per tant els beneficis de l'actuació consistents en l'increment patrimonial supera amb escreix la inversió necessària.

D'altra part aquestes inversions milloraran la qualitat de l'oferta turística que pot afavorir millors preus de contractació i a la fi la millora de la rendibilitat del negoci hotel·ler.

A més aquestes noves instal·lacions i serveis poden afavorir que s'aconsegueixi allargar la temporada turística al poder atreure altres tipus de visitants, sovint relacionats amb diverses pràctiques esportives. Això permetria diversificar el perfil de client als mercats de contractació, millorant els dies d'estada i allargant la temporada a través de poder organitzar des d'activitats

esportives, culturals, festivals, concursos, campionats, simpòsium, BTT, curses, running, etc, en general adreçat a públic amateur o semi professional.

La rendibilitat de les instal·lacions hoteleres augmentarà i reduirà els temps d'amortització de les inversions.

Al Pau12 poden haver unes 3.063 habitacions

La repercussió de la inversió per habitació és de $26.499.150\text{€} / 3.063 \text{ habitacions} = 8.651\text{€}$ de mitja per cada habitació. Considerant que en temporada normal el benefici net que generen per temporada es entre 4.000 a 5.000€ per habitació, la inversió a realitzar s'amortitzaria amb els beneficis de entre 1 a 2 anys segons l'hotel i la seva rendibilitat.

El termini d'execució és de dos sexennis es a dir $8.651/12 \text{ anys} = 721\text{€}$ habitació any que suposa destinar entre el 14% i el 18% del benefici net obtingut per cobrir les inversions necessàries. Considerem que justifica que l'actuació és viable econòmicament.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Suficiència i adequació del recursos municipals per fer front a les despeses de manteniment futures dels nous espais públics.

El principal sòl destinat a usos productius el constitueix el sòl qualificat com a Turístic - Hotelier destinat als establiments hotelers i apartaments turístics.

Pel Sector Turístic Hotelier de l'Avinguda del Mar (PAU 12) s'han fet les modificacions urbanístiques per: poder ampliar l'ús verd lliure hotelier privat a l'actual zona verda de concessió, facilitar disposar de terrenys per usos privats esportius - hotelers en part de la franja posterior dels hotels, (els dos amb molt poca edificabilitat i mantenint el caràcter verd i permeable dels espais), facilitar la construcció d'aparcament en soterrani en la franja posterior i en conjunt crear les condicions perquè el sector pugui ampliar la temporada turística i per poder desestacionar la demanda.

El pla inclou la requalificació a espais lliures públics dels terrenys no edificats del Front de Mar (el passeig Marítim) que comprèn l'actual càmping el Pinar i el terreny lliure al lateral dels apartaments Mare Nostrum i els inclou en el PAU 12.

El POUM assumeix les qualificacions vigents en els terrenys compresos entre el passeig Marítim i el carrer dels Pins tot introduint algunes operacions per millorar la permeabilitat sota el ferrocarril i des del carrer dels Pins a la platja, el manteniment i/o augment de les superfícies de les zones verdes i la consolidació del passeig Marítim en paral·lel a la platja amb la regularització de les transformacions en el càmping Bon Repòs i els hotels Royal Sun i Tahiti. El sector de les Sorres amb presència d'apartaments i algun hotel no es modifica.

L'altre activitat econòmica del municipi està situada en el tram urbà de la carretera N-II que en la façana sud està ocupada per edificis destinats a usos comercials i d'activitat. El POUM delimita un polígon d'actuació per activitats comercials i un PMU La Reserva per completar la trama urbana de l'eix de la N-II i a l'efecte es requalifiquen per activitats uns terrenys que estaven sense qualificar al c/ Comerç i generar una nova centralitat urbana en el sector la Reserva i completar la façana sobre la carretera N-II

5. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

El cost de manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions en execució dels polígons d'actuació i del planejament derivat delimitat, que un cop recepcionats passaran a ser propietat de l'Ajuntament, tindran un manteniment, que entre altres fonts d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà dels nous solars previstos. No es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni els possibles impostos d'activitat instal·lats, ni d'altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal.

Per a cada sector i polígon d'actuació la superfícies de sistemes de vialitat i d'espais lliures que es preveu obtenir, i les superfícies per a usos privats per a usos residencials i d'activitats, són les següents:

RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU

Nom	Ambit	Zona	Sistemes					Sostre m2
	Sòl m2	Sòl privat	Vial	Parcs i jardins	Equipament	Serveis tècnics i altres	Hidro-lògic	
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	5.811	2.762	1.283	7.815			6.027
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.157	7.667	11.207	3.254	1.029			l'existent
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770		1.213	7.488
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	20.157	52.565	0	3.700	0	32.400
PAU 05 - Camping Bon Repós	60.125	47.460	6.526	6.139	0	0	0	6.027
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	422	64	0	0	0	3.678
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	514	1.210	0	0	0	5.812
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	2.037	0	0	0	0	7.866
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.325	3.570	5.534	0	4.221	0	0	6.480
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	9.515	5.986	3.529	0	0	0	0	5.424
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	5.403	3.631	0	1.772	0	0	0	2.730
PAU12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar	245.440	143.771	46.736	49.556	0	4.430	947	34.013
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	6.559	1.446	0	70	0	l'existent
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340 ⁽³⁾
Sol urbà no consolidat	656.718	370.131	119.737	130.656	25.835	8.200	2.160	125.284

(1) El PAU 07 ja té edificat 4.272m² st

(2) El PAU12 ja te reconeguts i materialitzats la majoria dels 154.048 m² de sostre, per tant l'increment real es de 34.013 m²

(3) El PMU 01 te 9,375m² no edificables per pendent major del 20% i edificables 9.520

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa a Santa Susanna en un valor mitjà d'entre 1,1 i 1,2 €/m² sostre any, pels usos residencials, i a l'entorn de 12 €/m² sostre any per als hotelers.

El cost de manteniment de la vialitat, en una situació d'urbanització recent, s'estima entre 1,20 i 1,30 m² de vial, i entre 0,95 i 1,05 €/m² pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment, segons el quadre següent:

Aplicant els mòduls esmentats, en resulta:

Balanç del'impacte			
Despeses	m2	€/m2	Total euros
Vials (alguns existeixen)	117.468	1,25	146.835
Espais lliures	143.255	1,00	143.255
Total despeses			290.090
Ingressos		€/m2	Total euros
IBI residencial	69.828	1.15	80.302
IBI hoteler	64.638	12	775.656
Total ingressos			855.966
Balanç			565.876

Com es pot veure, els ingressos provinents de l'impost sobre els béns immobles només del sostre a completar dels PAUs i Sector, cobreix les despeses de manteniment dels nous vials i espais lliures que proposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

.ANNEX 1

PREUS DE REFERÈNCIA MERCAT IMMOBILIARI OFICINES, LOCALS COMERCIALS I NAUS LOGISTIQUES DE SEGONA MÀ

Preus de venda Oficines, Naus i Locals Comercials. Segona mà				
Municipi	Localització	Preu	Superfície m2	euros/m2
Pineda de Mar	Oficines centre	150.000	135	1.117
Pineda de Mar	Local comercial local en Pinemar	74.500	76	980
Pineda de Mar	Nau en Centre	927.000	1820	509
Pineda de Mar	Nau Pol Can More - Santa Ana Nau Torres Quevedo 17 Pol Can	990.000	1821	544
Pineda de Mar	More - Santa Ana	290.000	693	418
Pineda de Mar	Nau logística en Polígon	690.000	728	948
Pineda de Mar	Nau en Polígon	900.000	1800	500
Malgrat de Mar	Nau en Polígon	1.650.000	2355	701
Malgrat de Mar	Nau en Polígon	220.000	409	538
Malgrat de Mar	Nau en Polígon	954.450	1820	524
Malgrat de Mar	Local comercial urbà	199.000	164	1.213
Malgrat de Mar	Local comercial estupendo	95.000	180	528
Malgrat de Mar	Local comercial en passatge Felix Cardona	85.000	80	1.063
Malgrat de Mar	Local comercial	180.000	333	541
Malgrat de Mar	Local comercial en Pje. Felix Cardona	39.900	43	928
Malgrat de Mar	Avda Barcelona	70.000	110	636
Malgrat de Mar	Local comercial carrer Bonavista	85.000	116	733
Malgrat de Mar	Local comercial	89.000	70	1.271
Malgrat de Mar	Local comercial	90.000	125	720
Malgrat de Mar	Local comercial c/ del Carme	95.000	123	772
Malgrat de Mar	Local comercial	84.000	73	1.151
Malgrat de Mar	Local comercial c/ del Carme	63.000	86	733
Suma				16.369
Mitjana				744,05
Baixa negociació				0,9 678

Font: Habitacília i altres Juliol 2021

Resum Classificats

4 Naus mitjana de superfície 1.800 a 2.355m² preu mig 569,5€/m²

4 Naus de 330 a 750 m² preu mig 634€/m²

11 Locals de 70 a 180m² preu mig 886€/m²

Nau obra nova N-II a Santa Susanna amb el posicionament i usos admesos hauria d'estar entre 700 -948 a 1.213€/m² com valor mig adoptem 954€/m²

ANNEX 2 - MOSTRA VALORS DE MERCAT TERRENYS EN NUCLI URBÀ (Font: Habitaclicia i Idealista i altres Juliol 2021)

TERRENYS RESIDENCIALS - HABITATGES

Terreny URBANS	Emplaçament	Tipus	sòl m2	m ² c	Preu	€/m ² c	Observacions	referència1
	Jacint Verdager	Plurifamiliar	1616	2996	1500000	501	sostre anunci	https://www.idealista.com/inmueble
	Jaume 1	Unif mitgeres	111	220	100000	455	Sostre estimat	https://www.idealista.com/inmueble
	Josep Pla	Unif mitgeres	310	190	190000	1000	Sostre estimat	https://www.idealista.com/inmueble/84
	Foto final Josep Pla?	Unif mitgeres	226	190	122000	642	Sostre estimat	https://www.idealista.com/inmueble
	Josep Pla 33		226	250	119000	476	sostre anunci	https://www.habitaclicia.com/comp
						Preu mig urbanitzat	615	

El solar del c/ Jaume I és peculiar per tamany, sense aquell valor la mitga de sòl 518,33

El cas del solar del c/ Jaume I és peculiar per mida, sense aquell valor la mitja és de 518 €/m² de sòl

ANNEX 3 - VALORS RESIDENCIAL HABITATGE (Font: Habitaclicia i Idealista i altres Juliol 2021)

a) MOSTRA PROMOCIÓ D'HABITATGE PLURIFAMILIAR EN FASE DE VENDA A SANTA SUSANNA

Santa Susanna	Emplaçament	Tipus	dormit	m ² c	Preu	€/m ² c	Parcel·la/ja referència1
Plurifamiliar							
promoció els Til·lers		Pis	2	100	210.000	2.100,0	https://www.hab
promoció els Til·lers		Planta baixa	2	88	220.000	2.500,0	https://www.hab
promoció els Til·lers		Pis	2	100	220.000	2.200,0	https://www.hab
promoció els Til·lers		Pis	2	101	220.000	2.178,2	https://www.hab
promoció els Til·lers		Planta baixa	3	85	235.000	2.764,7	https://www.hab
promoció els Til·lers		Planta baixa	3	103	240.000	2.330,1	https://www.hab
promoció els Til·lers		Pis	3	102	245.000	2.402,0	https://www.hab
promoció els Til·lers		Dúplex	3	132	275.000	2.083,3	https://www.hab
promoció els Til·lers		Dúplex	3	133	280.000	2.105,3	https://www.hab
Plurifamiliar			2,8	141,5	243.166,7	2.296,0	953,7

Valor estimat per als càlculs 2.400 €/m²

b) MOSTRA VALORS DE MERCAT D'HABITATGES ADOSSATS

ctrl	barri	Emplaçament	Tipus	dormit	m ² c	Preu	€/m ² c
1			Adossat	4	119	160.000	1.344,5
1		Montnegre 50	Adossat	3	150	200.000	1.333,3
1			Adossat	4	125	205.000	1.640,0
1		Montnegre	Adossat	4	184	236.500	1.285,3
1	Alta Maresma		Adossat	3	175	239.000	1.365,7
1		Susanpark 5	Adossat	4	205	250.000	1.219,5
1			Adossat	3	275	250.000	909,1
1			Adossat	3	125	259.000	2.072,0
1			Adossat	4	187	270.000	1.443,9
1		Puig i Cadafalch 1	Adossat	4	144	275.000	1.909,7
1		Pg Maritim	Adossat	3	175	290.000	1.657,1
1			Adossat	4	223	299.900	1.344,8
1		Avda Mar 2	Adossat	3	150	300.000	2.000,0
1		Montnegre	Adossat	3	135	315.000	2.333,3
1		Bulnes 2	Adossat	4	189	315.000	1.666,7
1			Adossat	3	215	346.000	1.609,3
1		Josep Pla	Adossat	4	216	365.000	1.689,8
1			Adossat	5	234	368.000	1.572,6
1			Adossat	4	178	375.000	2.106,7
1			Adossat	4	171	379.000	2.216,4
1			Adossat	4	167	390.000	2.335,3
1			Adossat	4	209	390.000	1.866,0
1			Adossat	4	234	390.000	1.666,7
Valor promig							1.677,7

Valor mig m² parcel·la sense edificar urbanitzada entre 125 a 244€/m² sòl

c) MOSTRA VALORS DE VENDA HABITATGES APARELLATS

1	Can Gelat	Aparellat	4	180	239.000	1.327,8	
1		Aparellat	4	167	370.000	2.215,6	
1		Aparellat	5	220	715.000	3.250,0	
Valor promig							2.264,0

Valor mig m² parcel·la sense edificar urbanitzada entre 145 a 250€/m² sòl, hi ha poca i oferta

ANNEX 4 - MOSTRA VALORS DE MERCAT dels HOTELS (Font: Habitacía i Fotocasa i altres Juliol 2021)

Edificis	ciutat	Emplaçament	Tipus	solar m2	habitacíc m²c	m2/habitacíc Preu	preu/habitació	€/m²c	web		
	Masnou	1ª Línia	Hotel reformat	676	20	676	34	2.200.000	110.000	3.254	https://www.spainhouses.net/es/hotel-venta-el-masnou-barcelona-5603162.html
	Sant Antoni de Calonge		Hostal	1950	56	1.670		2.800.000	50.000	1.677	https://lusarealty.es/property/13244-hostal-con-56-habitaciones-en-primera-linea-de
1963	Lloret de Mar	2ª Línia	Hotel reformat	815	92	3.092	34	4.500.000	48.913	1.455	https://lusarealty.es/property/13325-hotel-3-a-600-metros-de-la-playa-en-lloret-de-r
	Malgrat	urba-centre	pensió **	326	24	791	33	1.249.780	52.074	1.580	https://www.habitacía.com/comprar-hotel-en_venta_en_zona_centro-malgrat_de_r
	Arenys de Ma Centre		Hotel***		70	2.800	40	3.675.000	52.500	1.313	https://www.habitacía.com/comprar-hotel-con_vistas_al_mar_centre-arenys_de_ma
	Canet de Mar centre		Hotel***		50	1.389	28	1.700.000	34.000	1.224	https://www.spainhouses.net/es/hotel-venta-canet-de-mar-barcelona-2675516.html
	Canet de Mar	2ª Línia	Hotel***	1600	75	3.200	43	5.000.000	66.667	1.563	https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/6159456
	Lloret de Mar	2ª Línia	Hotel**		71	2.800	39	2.850.000	40.141	1.018	https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/6170387
	Lloret de Mar	Complexe	Hotel	6300	164	7000	43	11.000.000	67.048	1.571	https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/4357909
		6 preus mig		129	454					1.034	
		Valor de repercusió =	cost edifici	950	Depreciació antigüeta	0,29		674,5	359	valor de repercusió	
	Lloret de Mar		Hotel **		90			3.000.000	33.333		https://www.thinkspain.com/es/venta-viviendas/4866518
	Lloret de Mar	2ª Línia	Hotel		50			2.850.000	57.000		https://rusolprime.com/es/objects/lusa_12266/
	Pineda	centre	Hotel	3214		4.390		1.700.000		387	https://www.aerzo.net/properties/30-Suelo-Urbano-PINEDA-DE-MAR-Barcelona-1-70
	Lloret de Mar	3ª línia	Hotel a reformar		30	2.413		596.000	19.867	247	https://www.haya.es/edificio-7283228/
	Calella	Centre	Hotel a reformar	1413	167	7.447		2.850.000	17.066	383	https://www.spainhouses.net/es/hotel-venta-calella-barcelona-3017160.html
	Calella	Platja	Hotel ***		73	2.775	38	2.000.000	27.397	721	https://www.habitacía.com/comprar-hotel-en_primera_linea_de_playa_barcelona-c
	Calella	Centre	Hotel **		125	3.962	32	1.999.000	15.992	505	https://www.habitacía.com/comprar-hotel-edificio_en_venta_en_08370-calella-i277
		5								448	
		Valor de repercusió =	cost edifici	950	Depreciació antigüeta	0,8		190	315	valor de repercusió	
Terreny per	ciutat	Emplaçament	Tipus	solar m2	habitacíc m²c	m2/habitacíc Preu	preu/habitació	€/m²c	web		
	Gava		Hotel i residencial	7300	50	2.750		3.500.000		1.273	https://www.milanuncios.com/solares-en-gava-barcelona/solar-en-gava-mar-2750-m
	Cabrera de Mar		Hotel i residencial	9296	45	2.800		2.389.000		853	https://www.habitacía.com/comprar-residencial-parcela_para_apart_hotel_de_gran
	Sant Andreu c	Urbanitzable	Hotel	14600		14.600		4.380.000		300	https://www.milanuncios.com/solares-en-sant-andreu-de-llavaneres-barcelona/el-mi
	Sant Pol de Mar		Hotel	23976		8.915		4.910.000		551	https://www.fotocasa.es/es/comprar/terreno/sant-pol-de-mar/urbanitzacions/14195
	Premià de Mar		Hotel	24000		13.200		9.000.000		682	https://www.fotocasa.es/es/comprar/terrenos/premia-de-mar/todas-las-zonas/l?lati
	Pineda		Hotel i residencial	4004		4.550		1.600.000		352	https://www.habitacía.com/comprar-residencial-terrenos_urbanos_programados_zc
										547,6	
		Valor de repercusió =	Coefficient de pas de negociació	0,90						493	valor de repercusió
a hotel	Si descartem els dos més extrems obtenim un valor total de 22.279.000€ per 44.065m2 de sostre dona un valor mig de 505€/m2										
	Santa Susanna		Hotel 1ª línia de m:	4300		9.460		4.800.000		507	Dades de venda recent, font Ajuntament

Hotels i situacions singulars
Resultats

Adoptem el valor de repercusió per metre quadrat de sostre de 507€/m² a la vista que es d'una trsnmissió recent al municipi d'in terrenys de característiques similar i s'apropa força al valor promig de repercusió de mercat en altres situacions i municipis

ANNEX 5-VALORS DE MERCAT APARCAMENTS (Font: Habitaclic i Idealista i altres Juliol 2021)

Ciutat	Emplaçament	Tipus	places	m ² c	Preu	€/m ² c	Preu/plaça	Antiguitat	WEB
Barcelona	Raval	Venda	37	1250	560000	448	15.135 €		https://www.f
Barcelona	Sants	Venda	73	1023	865200	846	11.852 €		https://www.f
Malgrat		Venda	12	268	145000	541	12.083 €		https://www.i
Esplugues		Venda	140	4200	1300000	310	9.286 €		https://www.l
Barcelona	Camp de l'Arg	Venda	5	315	195000	619	39.000 €		https://www.l
Barcelona	Ronda de d'Al	Conces 2055	5	312	217000	696	43.400 €		https://www.f
Barcelona	Les Corts		184	3977	3100000	779	16.848 €	1978	https://www.v
Pineda de Ma	Les Creus		14	389	95000	244	6.786 €		https://www.v
Barcelona	Sagrada Familia		100	4150		0	0 €		https://www.v
Barcelona	Esq Eixample		20	694	360000	519	18.156 €	1979	https://www.v
Malgrat de M	Ramon Turró		1	33	9100	276	9.100 €		https://www.s
		Promig				528 €	18.165 €		
		Valor adoptat				240			

ANNEX 6 - ESTIMACIÓ COSTOS D'URBANITACIÓ (Font: Juliol 2021)

COSTOS D'URBANITZACIÓ

Ref	Mòdul 2021	% per obra	PEM /m2	PEC + 19%	Hon Tècnics	Control qualitat	Seg i Salut	total	Diferencial de IVA 21-10%	€/ m2
COAC	511	30%	153	19%	10%	2,50%	2,30%	205,12	22,56	228
Institut Valencia Edificació										
Vial de 10m			132	19%	10%	2,50%	2,30%	176,62	19,43	196
Vial de 12m			125	19%	10%	2,50%	2,30%	167,25	18,40	186
Agencia Tributaria Catalunya										
Vial de 10m qualitat mitja			132	19%	10%	2,50%	2,30%	176,62	19,43	196
Vial de 16m, qualitat mitja			153	19%	10%	2,50%	2,30%	204,71	22,52	227

Encariment preus real obra 2022		1,08								
Vial 10 m								196		212
Vial 12-16 m								227		245
Preu mig										229
Valor mig adoptat										230

