

ESTUDIS JUSTIFICATIUS
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"
Promotor: ACCORD 2005, SL



Castellgalí

ESTUDI d'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

1. INTRODUCCIÓ
 - 1.1. MARC LEGAL
 - 1.2. OBJECTE
 - 1.3. DADES DEL PLANEJAMENT
2. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA
 - 2.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES
 - 2.1.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ
 - 2.1.2. DESPESES EXTERNES
 - 2.1.3. CÀNONS DE CONNEXIÓ
 - 2.1.4. DESPESES DE GESTIÓ
 - 2.1.5. DESPESES TOTALS
 - 2.1.6. REPERCUSSIÓ DE LES DESPESES
 - 2.2. PREVISIÓ D'INGRESSOS
 - 2.2.1. ESTUDI DE MERCAT
 - 2.2.2. CORRECCIÓ DEL VALOR DE MERCAT
 - 2.2.3. DESPESES DE CONSTRUCCIÓ
 - 2.2.4. VALOR DE REPERCUSSIÓ
 - 2.2.5. CÀLCUL DELS INGRESSOS
 - 2.3. RESULTAT DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA
 - 2.3.1. CÀLCUL DEL RENDIMENT
 - 2.3.1.1. TAXA LLIURE DE RISC
 - 2.3.1.2. PRIMA DE RISC
 - 2.3.1.3. TIPUS D'ACTUALITZACIÓ
 - 2.3.1.4. RENDIMENT
 - 2.3.2. RESUM DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA
 - 2.3.3. VALOR RESIDUAL DEL SÒL
 - 2.3.3.1. COMPROVACIÓ DEL RESULTAT
 - 2.4. CONCLUSIONS
3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
 - 3.1. IMPACTE DE LES ACTUACIONS
 - 3.1.1. IMPACTE SOBRE LES FINANCES DE TITULARITAT PÚBLICA
 - 3.1.2. IMPACTE SOBRE ELS SECTORS ECONÒMICS
 - 3.1.3. IMPACTE LABORAL
 - 3.1.4. IMPACTE DEMOGRÀFIC
 - 3.2. DEL FINANÇAMENT MUNICIPAL
 - 3.2.1. EL PRESSUPOST MUNICIPAL
 - 3.2.2. CAPÍTOLS EN L'ÀMBIT DELS INGRESSOS
 - 3.2.3. CAPÍTOLS EN L'ÀMBIT DE LES DESPESES
 - 3.2.4. DEL BALANÇ
 - 3.3. DELS INGRESSOS MUNICIPALS
 - 3.3.1. ELS INGRESSOS PROCEDENTS DELS SEU PATRIMONI I ALTRES DE DRET PRIVAT



- 3.3.2. ELS TRIBUTS PROPIS, CLASSIFICATS EN: TAXES, CONTRIBUTIONS ESPECIALS I IMPOSTOS
 - 3.3.2.1. DE LES TAXES
 - 3.3.2.2. DE LES CONTRIBUTIONS ESPECIALS
 - 3.3.2.3. DELS PREUS PÚBLICS
 - 3.3.2.4. DELS IMPOSTOS
 - IMPOST DE BÉNS IMMOBLES
 - IMPOST D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 - IMPOST DE VEHICLES DE TRACCIÓ MECÀNICA
 - IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA
 - IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES
 - 3.3.2.5. QUADRE RESUM COMPARATIU DELS DIFERENTS INGRESSOS TRIBUTARIS SEGONS EL DIFERENCIAL ESTIMAT QUANT A RECAPTACIÓ
- 3.3.3. PARTICIPACIÓ EN ELS TRIBUTS DE L'ESTAT I LES COMUNITATS AUTÒNOMES
- 3.3.4. LES SUBVENCIONS
- 3.3.5. EL PRODUCTE DE LES OPERACIONS DE CRÈDIT
- 3.3.6. RESUM DELS INGRESSOS PROVINENTS DE L'ACTUACIÓ
- 3.4. DE LES DESPESES MUNICIPALS
 - 3.4.1. DELS SERVEIS PÚBLICS A PRESTAR PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL
 - 3.4.2. DELS SERVEIS NECESSARIS A PRESTAR
 - 3.4.3. DEL COST DE LA IMPLANTACIÓ DELS SERVEIS
 - 3.4.4. DEL MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I PRESTACIÓ DELS SERVEIS
 - 3.4.4.1. ENLLUMENAT PÚBLIC
 - 3.4.4.2. RECOLLIDA DE RESIDUS
 - 3.4.4.3. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE
 - 3.4.4.4. DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS
 - 3.4.4.5. ACCESSOS ALS NUCLIS DE POBLACIÓ I MANTENIMENT DE LES VIES PÚBLIQUES
 - 3.4.4.6. ALTRES DESPESES
- 3.5. CONCLUSIONS
- 4. FACULTATIU REDACTOR
- 5. ANNEXOS
 - 5.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC
 - 5.2. DESPESES D'URBANITZACIÓ
 - 5.3. ESTUDI DE MERCAT
 - 5.4. INGRESSOS PER VENDA
 - 5.5. MUNICIPI



1. INTRODUCCIÓ

1.1. MARC LEGAL

L'article 66.1.d del Decret Legislatiu 1/2010, del 3-agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU, d'ara en endavant) assenyala que, dins la documentació dels plans parcial urbanístics s'ha d'incloure "*L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*"

En igual sentit es pronuncia l'article 89.1 del Decret 305/2006, del 18-juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU, d'ara en endavant) quan dicta que "*El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.*"



1.2. OBJECTE

En aquest document es presenta l'Estudi d'Avaluació Econòmica i Financera del Pla Parcial urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", al municipi de Castellgalí (Bages, Barcelona).

Està compost (ex l'article 66.1.d LU) per dos informes diferenciats: la justificació de la viabilitat econòmica i de la sostenibilitat econòmica.

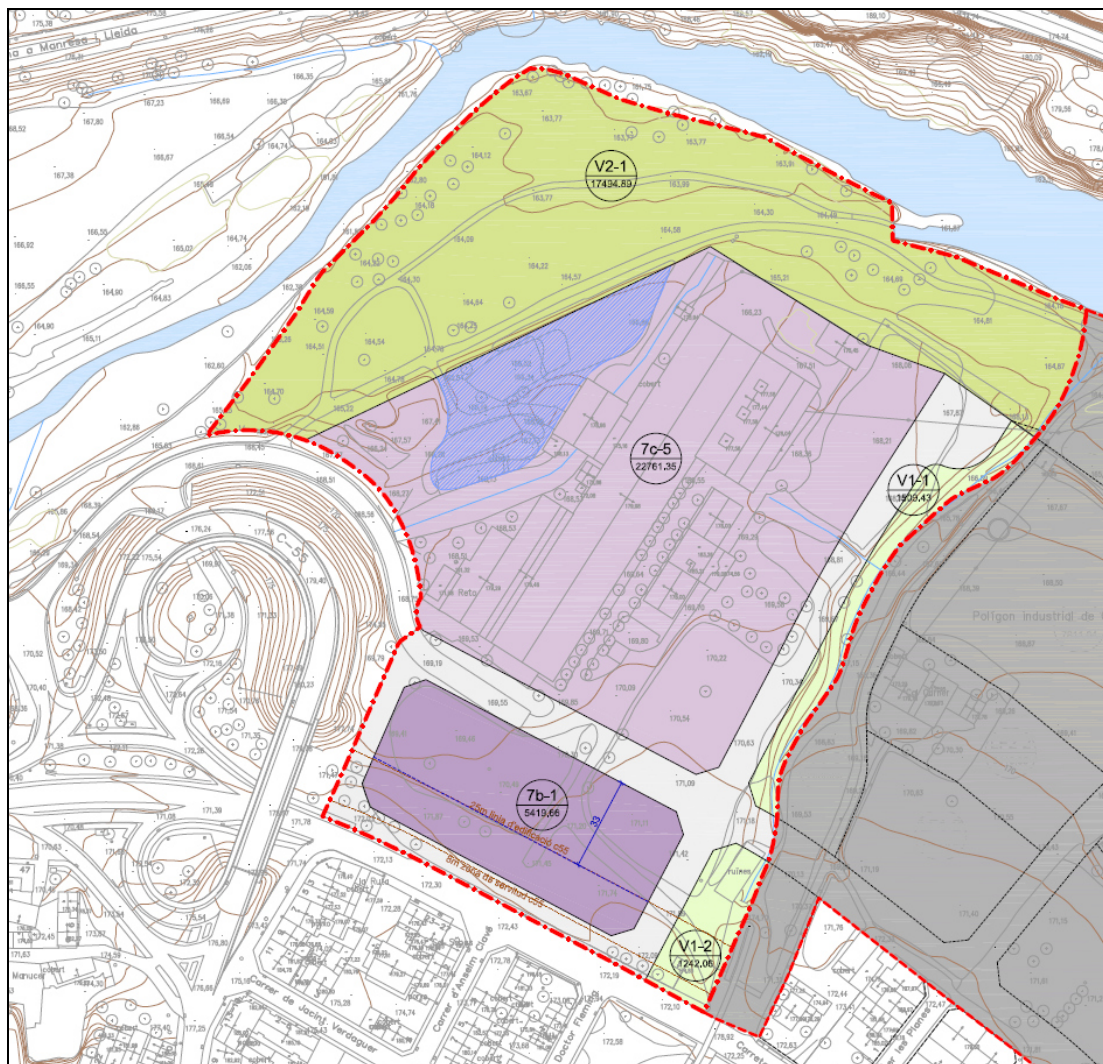
La viabilitat econòmica, *ad intra*, fa referència a la capacitat del Pla per a generar, en venda, els ingressos necessaris per a afrontar les despeses de la promoció (urbanització i edificació), tot resultant un benefici adequat que asseguri l'interès econòmic de l'operació per a un actor del mercat immobiliari.

La sostenibilitat econòmica, *ad extra*, contempla l'impacte del Pla en la situació econòmica del municipi i les seves dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar en compliment del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com, també, el contingut de la Llei d'Hisendes Locals, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.



1.3. DADES DEL PLANEJAMENT

El Pla Parcial urbanístic del Subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" ordena gràficament de la següent manera:



Amb el següent quadre de característiques:

Qualificacions	SUBSECTOR-1		
	Superfície	%	Sostre
V1 (espais lliures)	2.751,49	4,97%	
V2 (espais lliures)	17.494,89	31,62%	
T (serveis tècnics)	0,00	0,00%	
X (viari)	6.901,35	12,47%	
Total Sistemes	27.147,73	49,07%	
Zona Edificació Arrenglerada (7b-1)	5.419,66	9,80%	8.671,46
Zona Edificació Aïllada (7c-5)	22.761,35	41,14%	32.936,68
Total Zones	28.181,01	50,93%	41.608,14
TOTAL AMBIT	55.328,74	100,00%	1,4765
Edificabilitat bruta			0,7520



2. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

2.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

D'acord amb l'article 44.1.segon.d LU, és obligació dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat: "Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació [...]."

Al no estar redactat el Projecte d'urbanització, la informació disponible és la continguda al document d'Avanç de Pla que es tramita conjuntament amb el Pla Parcial urbanístic, que les estima als efectes de l'equilibri sectorial i al qual es remet el present Estudi¹.

Les despeses han d'incorporar, com a conjunt, el cost de les obres d'urbanització, els cànon dels serveis previstos i una estimació de la resta de despeses que comporta la seva execució: despeses de gestió.

No s'han considerat despeses per indemnitzacions a satisfer.

2.1.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el document d'Avanç de Pla, són²:

SISTEMA		SUBSECTOR-1			
		COSTunit	SUPERFÍCIE	COSTTotal	
V1 (espais lliures)	V1-1	54,49	1.509,43	2.751,49	149.928,97 €
	V1-2		1.242,06		
V2 (espais lliures)	V2-1	27,25	17.494,89	17.494,89	476.649,15 €
	V2-2		0,00		
X (viari)		163,47	6.901,35		1.128.165,75 €
TOTAL			27.147,73		1.754.743,87 €

¹ En dit document es justifica l'obtenció dels valors unitaris

² Cost d'execució per contracte (PEC), incloent: 13% de Despeses generals d'obra i 6% de Benefici industrial aplicats als Pressupost d'execució material (PEM)



2.1.2. DESPESES EXTERNES

D'acord amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat i les consultes davant l'ACA, no seria necessària la construcció del mur-escullera de protecció front les inundacions a tot el llarg del perímetre de les zones edificables enfront la plana inundable que, inicialment, es proposava.

Per tant, no s'ha considerat cap despesa per aquest concepte.

2.1.3. CÀNONS DE CONNEXIÓ

D'acord amb l'article 44.1.segon.d LU, és obligació dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat: "Costejar [...] les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la dimensió i característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat."

Es defineixen com els costos³ externs a l'actuació per a la connexió als sistemes generals. Dels possibles no es contempla el servei de gas, atès que dita xarxa no s'instal·laria.

CÀNONS DE CONNEXIÓ	
Depuració	20.000,00
Aigua	5.000,00
Electricitat	10.000,00
Gas	0,00
TOTAL	35.000,00 €

³ Estimats segons experiència d'actuacions similars



2.1.4. DESPESES DE GESTIÓ

A banda dels costos d'urbanització (cost estricte de les obres i cànons de connexió) tot desenvolupament urbanístic ha de fer front a altres despeses, com les corresponents a: plans, projectes, taxes, impostos, aranzels, honoraris, etc.

Les despeses de gestió, en conjunt, s'han estimat en un 15% del pressupost de les obres d'urbanització internes i externes (exclosos cànons). Aquest percentatge s'extrau de l'experiència en actuacions similars efectuades per l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

DESPESES GESTIÓ		
1.754.743,87	15,00%	263.211,58 €

2.1.5. DESPESES TOTALS

Es correspon amb el sumatori dels conceptes anteriorment calculats:

TOTAL DESPESES	
Urbanització	1.754.743,87
Externes	0,00
Cànons	35.000,00
Gestió	263.211,58
TOTAL	2.052.955,45 €

El conjunt de les despeses d'urbanització són:

DOS MILIONS, CINQUANTA-DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA-CINC euros amb QUARANTA-CINC cèntims d'euro

2.1.6. REPERCUSSIÓ DE LES DESPESES

Càlcul que indica la despesa unitària que ha de suportar cadascú dels conceptes estudiats.

Dóna una idea de la rendibilitat de l'operació immobiliària.

REPERCUSSIONS		
<i>m2sòl brut</i>	55.328,74	37,10 €
<i>m2sòl net</i>	28.181,01	72,85 €
<i>m2sostre</i>	41.608,14	49,34 €



2.2. PREVISIÓ D'INGRESSOS

Els fons disponibles per a sufragar les despeses d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris, d'acord amb el percentatge de participació que fixi el corresponent projecte de reparcel·lació del sector.

També podran participar agents urbanitzadors que s'incorporin a la gestió del sector, a la qual aportaran el valor de les obres executades, la qual cosa els permetrà tenir dret a rebre l'aprofitament urbanístic corresponent.

Els ingressos previstos tenen com a component directe la seva dependència del mercat immobiliari en cada moment, molt volàtil en l'actualitat.

2.2.1. ESTUDI DE MERCAT

S'ha procedit a efectuar un estudi de mercat immobiliari del producte resultant (mixt/optatiu: industrial/terciari), acudint a les ofertes en venda publicades a Internet.

Han estat extretes, en nombre de 24 (que conformen l'univers estadístic), dels portals immobiliaris: Habitaclia, Yaencontre, Idealista i Massachs.

Es relacionen tot seguit:

1



Nau industrial Poligono industrial. Aislada 650.000 €
Castellgalí - Otras zonas
ha baixat 150.000 €
1.970m² - 330 €/m²
Nave industrial en venta o alquiler en castellgalí, el bagés, barcelona nave industrial tipo c, aislada superficie in...
actualitzat fa 1 hora
7 Fotos 1 Video

2



Nau industrial a Castellgalí. Nave industrial/logística en v... 2.500.000 €
Castellgalí - Otras zonas
4.405m² - 568 €/m²
Nave industrial en venta o alquiler situada en el poligono industrial de pla del camí del municipio de castellgalí. ...
13 Fotos



Castellgalí

3



Nau industrial a Castellgalí. Nave industrial de 1.965 m²... 650.000 €
 Castellgalí - Otras zonas
 1.965m² - 331 €/m²
 Nave industrial sita en castellgalí, fachada a la c-55 con una superficie construida de 1.965 m² distribuida en planta b...

7 fotos

4



Nau industrial Avinguda industria (de). Nave industrial 3.157.000 €
 Castellgalí - Otras zonas
 8.116m² - 389 €/m²
 Castellgalí: nave industrial. el espacio industrial consta de una planta baja de 6.580m2, teniendo una edificación adosa...

20 fotos

5



Nau industrial a Castellgalí. Nave industrial en pol. ind. el... 206.400 €
 Castellgalí - Otras zonas
 887m² - 233 €/m²
 Nave industrial en el polígono industrial els carburos en castellgalí, cercano a castellgalí, el pont de vilomara y sant...

2 fotos

6



Nau industrial Ctra. bv. 1224. Aislada y equipada 1.900.000 €
 Pont de Vilomara i Rocafort (El)
 1.720m² - 1.105 €/m²
 Características: •puente grúa: 2 puentes grúa de 10tn y de 5tn. •estructura: hormigón. •cubierta: sándwich. •puertas accesos...

20 fotos



7



Nau industrial a Carrer maria aurèlia capmany, s/n. Nave... 160.000 €
 Sant Vicenç de Castellet
 400m² - 400 €/m²
 Nave industrial funcionando con servicios de alta...

6 fotos

8



Nave industrial en calle Bodes 46.961 €
 Castellgalí
 308 m² · Sótano · 152 €/m²
 Nave industrial adosada, ubicada en polígono de Castellgalí, Barcelona, en una zona de fácil aparcamiento. Aprovecha sus 308
 Solicita tu hipoteca



CONTACTAR



9



Nave industrial en Sant Vicenç de Castellet

238.000 €

Sant Vicenç de Castellet
1.100 m² · 216 €/m²
Nave industrial en sant vicenç de castellet.
Sollicita tu hipoteca



CONTACTAR

10



Nave industrial en La Farinera

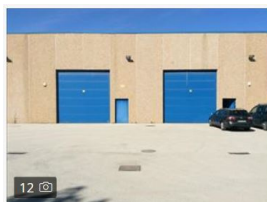
1.400.000 €

Sant Vicenç de Castellet
5.257 m² · Bajo · 266 €/m²
Nau industrial-sant vicenç de castellet. Nave industrial para reformar. Consta de 8.737 m² de parcela, 4747 m² de nave
Hipoteca sin comisiones



CONTACTAR

11



Nave industrial en calle Castellet

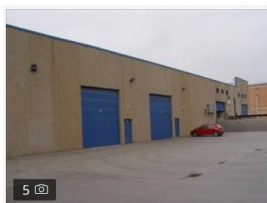
690.000 €

Sant Vicenç de Castellet
1.600 m² · Bajo · 431 €/m²
Solar de 2900 m², superf.de la nave 1600 m²,garaje (1.300m
exteriores) oficina (100m), vestuarios (hombre-mujer), planta baja (...
Sollicita tu hipoteca



CONTACTAR

12



Nave industrial en calle de Castellet

1.375.000 €

Sant Vicenç de Castellet
1.590 m² · Bajo · 864 €/m²
Nau de 1590,20 m² + 556 m² de pati Oficines 125 m² Alçada nau des
de 7,20m laterals fins als 10m centrals
Sollicita tu hipoteca



CONTACTAR

13



Nave industrial en calle Castellet

1.755.000 €

Sant Vicenç de Castellet
1.590 m² · Bajo · 1.103 €/m²
Nau de 1590,20 m² + 2000 m² de pati aprox. Oficines de 200 m²
Alçada nau des de 7,20m laterals fins als 10m centrals 2 molls
Hipoteca sin comisiones



CONTACTAR

14



Nave industrial en Polígono Pla del Rio

390.000 €

~~432.000 €~~

Sant Vicenç de Castellet
740 m² · Bajo · 527 €/m²
Nave de 740 m² utiles, 1050 m² solar, 2 patios, alcantarillado,
asfaltado, alumbrado, accesibilidad, aislantes, divisibles, cub...
Sollicita tu hipoteca

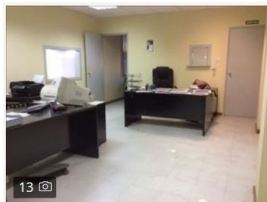


CONTACTAR



Castellgalí

15



Nave industrial en calle Manresa

254.000 €

El Pont de Vilomara i Rocafort

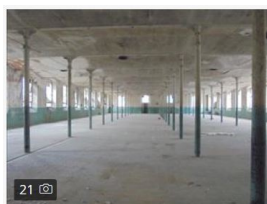
755 m² · Bajo · 336 €/m²

Tenemos lo que está buscando!Nave totalmente diáfana, con oficinas en la parte superior.dispone de vestidores y baños. La Hipoteca sin comisiones



CONTACTAR

16



Nave industrial en Castellbell i El Vilar



700.000 €

Castellbell i el Vilar

7.102 m² · Bajo · 98 €/m²

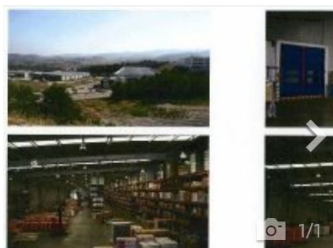
COLÒNIA INDUSTRIAL .En el terme municipal de Castellbell i El Vilar, disposem per a la seva venda de nau industrial de 5.472 m2...

Hipoteca sin comisiones



CONTACTAR

17



Nave en plaça industrial "els torrents", Castellgalí

4.000.000 €

8.116 m² 493 eur/m²

\NAVE aislada en Castellgalí (Pla del Cami) de 8.116 m2 de techo en dos módulos (6.580 m2 de nave en planta baja con 12 mts de altura li...

☎ 932 996 805

18



Nave en barri boades, Castellgalí



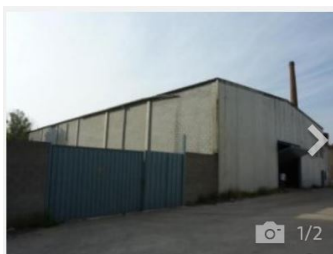
49.433 €

155 m² 319 eur/m²

OPORTUNIDAD BANCARIA: hasta el 100% de financiación Nave industrial en Castellgalí, 155 m. de superficie, necesita reformar. Cuota hipote...

☎ 932 931 132

19



Nave en Castellgalí



218.000 €

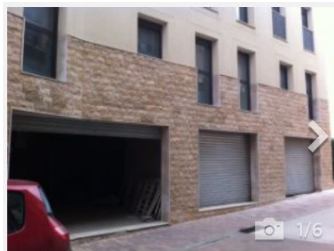
887 m² 246 eur/m²

Castellgalí. Polígono industrial Els Carbuos/Cal Blondes: Nave industrial de superficie de 887 m2 aprox. , Patio. Directo de entidad ban...

☎ 932 751 907



20



Local en calle de Puigterrà, 5, Castellgalí

49.000 €

53 m² 925 eur/m²

Local de nueva construcción.

☎ 607 494 620

21

Sin fotos
[Pide fotos al anunciante](#)

Nave en plaza industrial boades 2d, 2, Castellgalí

175.000 €

700 m² 250 eur/m²

Nave diáfana de 8mts de altura, 700m² en parcela de 2200m² con todos los servicios dados de alta, se vende por jubilación

☎ 676 108 176

22



Nave industrial en venta Castellgalí Barcelona de 365m²

225.000€

Superficie: 365 m²

Nave industrial en venta en Castellgalí de 365 m² situada en el polígono industrial Los Carburos. Edificio de 335 m² de planta baja y 30 m² de primer piso.

Ref. VE 2364 Ciudad: Castellgalí Tipo: Nave industrial
Operación: Venta

23



Nave industrial en venta Castellgalí Barcelona de 730m²

300.000€

Superficie: 730 m²

Nave industrial en venta en Castellgalí de 730 m² con una altura de 6 metros, situada en el polígono industrial Los Carburos. Dispone de 730 m² de patio.

Ref. VE 2385 Ciudad: Castellgalí Tipo: Nave industrial
Operación: Venta

24



Nave industrial en venta Castellgalí Barcelona de 1250m²

1.400.000€

Superficie: 1250 m²

Nave industrial de 1.200 m² de planta baja con 50 m² de altillo. Todos los servicios dados de alta y 80 kw de fuerza. El terreno tiene 14.000 m² de superficie con una edificabilidad del 40 %

Ref. VE 2087 Ciudad: Castellgalí Tipo: Nave industrial
Operación: Venta

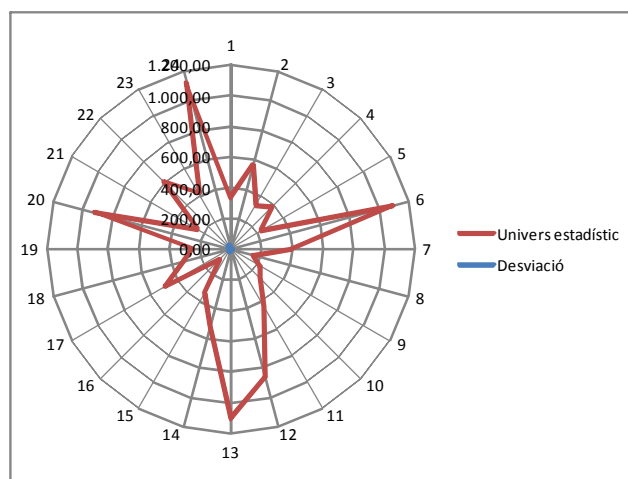
Totes són ofertes situades, o bé a la pròpia població de Castellgalí (la gran majoria), o bé en situacions d'entorn immediat i característiques semblants (Castellbell i el Vilar, El Pont de Vilomara i Rocafort, Sant Vicenç de Castellet).



Atès que presenten un ventall ampli, incloent tota mena de superfícies, utilitzacions, tipologies, antiguitat i conservació, no s'ha procedit a homogeneïtzar-les.

El següent quadre resumeix la informació estadística trobada:

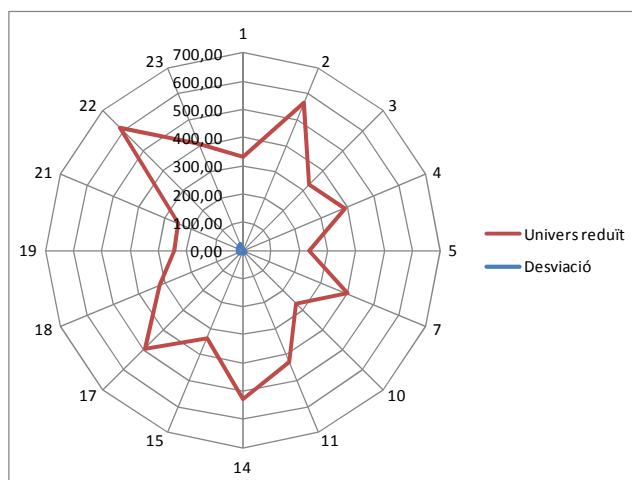
UNVERS ESTADÍSTIC				
MOSTRA	PREU	SUPERF	PREUnit	DESV
1	650.000,00	1.970	329,95	-24,06%
2	2.500.000,00	4.405	567,54	30,63%
3	650.000,00	1.965	330,79	-23,86%
4	3.157.000,00	8.116	388,98	-10,47%
5	206.400,00	887	232,69	-46,44%
6	1.900.000,00	1.720	1.104,65	154,25%
7	160.000,00	400	400,00	-7,93%
8	46.961,00	308	152,47	-64,91%
9	238.000,00	1.100	216,36	-50,20%
10	1.400.000,00	5.257	266,31	-38,70%
11	690.000,00	1.600	431,25	-0,74%
12	1.375.000,00	1.590	864,78	99,04%
13	1.755.000,00	1.590	1.103,77	154,05%
14	390.000,00	740	527,03	21,30%
15	254.000,00	755	336,42	-22,57%
16	700.000,00	7.102	98,56	-77,31%
17	4.000.000,00	8.116	492,85	13,44%
18	49.433,00	155	318,92	-26,60%
19	218.000,00	887	245,77	-43,43%
20	49.000,00	53	924,53	112,79%
21	175.000,00	700	250,00	-42,46%
22	225.000,00	365	616,44	41,88%
23	300.000,00	730	410,96	-5,41%
24	1.400.000,00	1.250	1.120,00	157,78%
PROMIG	22.488.794,00	51.761	434,47	0,00%





Les mostres marcades de color són les que presenten una desviació superior al 50% respecte el promig. Als resultats anteriors s'observen, en alguns casos, importants desviacions de la mitjana, fruit sens dubte de situacions molt particulars en relació a l'actual moment d'incertesa del mercat immobiliari. Per aquesta raó es procedirà a eliminar aquelles mostres que escreixin d'un 50% (per sobre i per sota) del valor mitjà, obtenint aquest altre llistat reduït (16 mostres):

UNVERS REDUÏT				
MOSTRA	PREU	SUPERF	PREUnit	DESV
1	650.000,00	1.970	329,95	-18,64%
2	2.500.000,00	4.405	567,54	39,94%
3	650.000,00	1.965	330,79	-18,43%
4	3.157.000,00	8.116	388,98	-4,08%
5	206.400,00	887	232,69	-42,62%
7	160.000,00	400	400,00	-1,37%
10	1.400.000,00	5.257	266,31	-34,33%
11	690.000,00	1.600	431,25	6,34%
14	390.000,00	740	527,03	29,95%
15	254.000,00	755	336,42	-17,05%
17	4.000.000,00	8.116	492,85	21,53%
18	49.433,00	155	318,92	-21,36%
19	218.000,00	887	245,77	-39,40%
21	175.000,00	700	250,00	-38,36%
22	225.000,00	365	616,44	52,00%
23	300.000,00	730	410,96	1,33%
PROMIG	15.024.833,00	37.048	405,55	0,00%



Les mostres acolorides indiquen les màximes desviacions obtingudes: +52,00% i -42,62%. El valor trobat de 405,55 €/m² és molt similar al de 408 €/m² indicat al portal Idealista com a mitjà per la zona, la qual cosa abona la correcció del present estudi.



2.2.2. CORRECCIÓ DEL VALOR DE MERCAT

El valor estadístic de venda del producte immobiliari al mercat que hem trobat s'ha de corregir per:

- Comissió de venda de la comercialitzadora:

S'estima que és del 3% del preu ofertat.

Comissió venda	3%	393,38 €
----------------	----	----------

Operant amb el valor, se n'obté un de 385,27 €/m².

- Antiguitat i estat de conservació de les mostres:

Si bé totes les mostres són força homogènies quant a aquest aspecte, el valor a cercar és el d'un edifici nou.

S'ha considerat l'antiguitat promig de les mostres en 15 anys.

D'acord amb l'article 18.1 del Reial Decret 1492/2011, del 24-octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RVLS, d'ara en endavant), el valor de reposició (que fora el que ara hem obtingut) es forma aplicant al valor a nou un coeficient (β) que depèn de l'antiguitat de la construcció i del seu estat.

S'ha considerat un estat de conservació de les mostres "normal":

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

La taula que indica el coeficient β (annex II RVLS) parteix, quant a l'antiguitat, del percentatge de vida útil consumit per l'edificació, a partir de la vida estimada de la mateixa (annex III RVLS):

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil màxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
<u>Edificios industriales y almacenes</u>	<u>35</u>

Així, havent transcorregut 15 dels 35 anys que es suposen de vida útil per a les edificacions industrials de la mostra, s'ha consumit el 42,86% (43%, arrodonint).



Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000

Obtenint-se un coeficient $\beta = 0,3075$



El coeficient trobat indica la depreciació, per antiguitat i esta de conservació, de les mostres. Conseqüentment, el valor restant es correspondrà amb un coeficient $1-\beta=0,6925$.

Vida útil màxima		35
Antiguitat		15
% transcorregut		42,86%
Coef (β)	Depreciació	0,3075
	$1-\beta$	0,6925

Operant amb aquest coeficient sobre el valor corregit de mercat (exclòs comissió de venda), obtenim un valor a nou de 568,06 €/m².

VALOR EN VENDA A NOU	393,38	0,6925	568,06 €
----------------------	--------	--------	-----------------

2.2.3. DESPESES DE CONSTRUCCIÓ

El valor a nou inclou les despeses de construcció de l'immoble, les quals s'han de descomptar per trobar el valor de repercussió (article 18.2 RVLS):

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Per estimar les despeses de construcció s'ha acudit als barems publicats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a la tipologia i ús concret, d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Cost} = Mb * Cg * Ct * Cq * Cu$$

essent:

- Mb: mòdul bàsic. Per l'any 2017 és de 482 €/m²
- Cg: Coeficient geogràfic. Per a la província de Barcelona és 0,95.
- Ct: Coeficient tipològic. Per a edificis aïllat és 1,20; per a edificis en testera És 1,10; per a edificis entremitgeres és 1,00. Considerant que totes tres tipologies coexisteixen en l'àmbit del present estudi, s'ha pres en consideració el valor d'1,10, promig.
- Cq: Coeficient de qualitat. Atès que, habitualment, cal completar les edificacions amb instal·lacions específiques, s'ha considerat el de 0,80.



- Cu: Coeficient d'ús. Per a naus industrials de llum major >12m és 0,70.

El producte de les dades anteriors ens donaria el Pressupost d'execució material (PEM) de l'obra.

A aquesta xifra cal afegir les despeses generals (13% sobre el PEM) i el benefici de la contractista (6% sobre el PEM). Del seu sumatori s'obté el Pressupost d'execució per contracte (PEC), exclòs l'IVA.

Pressupost d'execució material (PEM)

Segons l'article 131 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RD 1098/2001 de 12 d'octubre, BOE 257), el pressupost d'execució material és "el resultat obtingut de la suma dels productes del nombre de cada partida d'obra pel seu preu unitari i de les partides alçades".

Pressupost base de licitació (PBL)

Segons l'article 131 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, el pressupost base de licitació, s'obté incrementant el d'execució material en els conceptes següents:

- **Despeses generals d'estructura**, que incideixen sobre el contracte, xifrades en els percentatges següents aplicats sobre el PEM:
 - El 13% per a obres oficials en concepte de **despeses generals d'empresa (DGE)**, despeses financeres, càrregues fiscals (IVA exclòs) i taxes de l'administració establertes legalment, que incideixin sobre el cost de les obres i altres derivats de les obligacions del contracte.
 - El 6% per a obres oficials en concepte de **benefici industrial (BI)** del contractista.

Al PEC cal afegir, tal i com diu la normativa glossada a l'inici d'aquest apartat, tota l'altra despesa que recagui sobre l'edificació.

La Norma 16.1 del Reial Decret 1020/1993, del 25-juny, pel qual s'aproven les Normes tècniques de valoració cadastral estableixen, conjuntament, un coeficient d'1,40 que pondera aquestes circumstàncies o, el que és el mateix, que tenen una incidència del 40% sobre el PEC.

Operant amb totes les dades:

COST CONSTRUCCIÓ	
Mb	482,00
Cg	0,95
Ct	1,10
Cq	0,80
Cu	0,70
PEMunit	282,07
DG+BI (19%)	53,59
Altres (40%)	112,83
TOTAL	448,49 €

S'obté un cost de construcció de 448,49 €/m².



2.2.4. VALOR DE REPERCUSSIÓ

La diferència entre el valor de mercat a nou (568,06 €/m²) i el cost de construcció (448,49 €/m²) ens dóna el valor cercat:

VALOR REPERCUSSIÓ EN SOSTRE		
568,06	448,49	119,58 €

Aquest valor de 119,58 €/m² és el que aplicarem, al sostre possible al sector, per a tal de calcular els ingressos.

2.2.5. CÀLCUL DELS INGRESSOS

Atès que ens trobem en un supòsit de sòl urbanitzable delimitat, el valor resultant del producte immobiliari susceptible d'apropiació privada, d'acord amb l'article 40.2.a LU serà el 85% del total: *"Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques."*

Igual previsió dicta l'article 45.1 LU, tot matisant que el 15% de cessió a l'Administració actuant (Ajuntament de Castellgalí) ha de ser lliure de càrregues: *"Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector."*

Els ingressos, doncs, s'obtidran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins de l'objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat de l'indret on s'actua.

TOTAL INGRESSOS		
SOSTRE	VALunit	VALOR
41.608,14	85%	35.366,92
35.366,92	119,58	4.229.100,33 €
Total ingressos		4.229.100,33 €

Per a uns ingressos estimats en:

QUATRE MILIONS, DOS-CENTS VINT-I-NOU MIL VUIT-CENT euros amb TRENTA-TRES cèntims d'euro.



2.3. RESULTAT DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA

El mètode de càlcul parteix d'un concepte clau: l'aprofitament permès pel Pla.

L'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei.

Aprofitament urbanístic: Drets - Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció.

El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl: Ingressos - Despeses

El valor urbanístic ha de coincidir amb el valor residual que s'obté de l'operació immobiliària de promoció de l'objecte d'aquest estudi.

Dels ingressos totals previstos, una part ha d'anar a sufragar les despeses, una altra a retribuir a l'agent promotor i, finalment, una altra part a remunerar al propietari del sòl.

Valor urbanístic: Ingressos -(despeses + rendiment)

És imprescindible que aquest valor sigui positiu i, així mateix, similar o superior al fiscal: això ens assegura la correcció de les dades econòmiques emprades i la viabilitat de l'operació.

2.3.1. CÁLCUL DEL RENDIMENT

El rendiment mínim de l'operació immobiliària, d'acord amb l'article 22 RVLS, està compost per la Taxa lliure de risc (TLR) i la Prima de risc (PR) aplicades als ingressos previstos:

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicació del mètode residual establert en els apartats anteriors, no considerarà altres paràmetres econòmics que els que puguin deduir-se de la situació en el moment de la tasació. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.



La suma de la TLR i la PR conformen el tipus d'actualització.

2.3.1.1. TAXA LLIURE DE RISC

La TLR és la darrera publicada pel Banc d'Espanya:

Noviembre de 2017

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,065
2) Referencia interbancaria a un año (euríbor)	-0,189
3) Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap (IRS)</i> al plazo de cinco años	0,203
4) Tipo interbancario a un año (míbor) ²	-0,189

2.3.1.2. PRIMA DE RISC

La PR s'indica a l'annex IV RVLS:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Atès que el producte immobiliari estudiat és una mixtura dels tres encerclats, s'ha considerat el valor promig: 12%.

2.3.1.3. TIPUS D'ACTUALITZACIÓ

Sumatori de la TLR (0,065%) i la PR (12%), per a un total de: 12,065%.

PR	TLR	TipusAct
12%	0,065%	12,065%

2.3.1.4. RENDIMENT

Resultat d'aplicar el tipus d'actualització (12,065%) als ingressos totals estimats en l'operació estudiada:



RENDIMENT		
4.229.100,33 €	12,065%	510.240,95 €

Per a un rendiment estimat en:

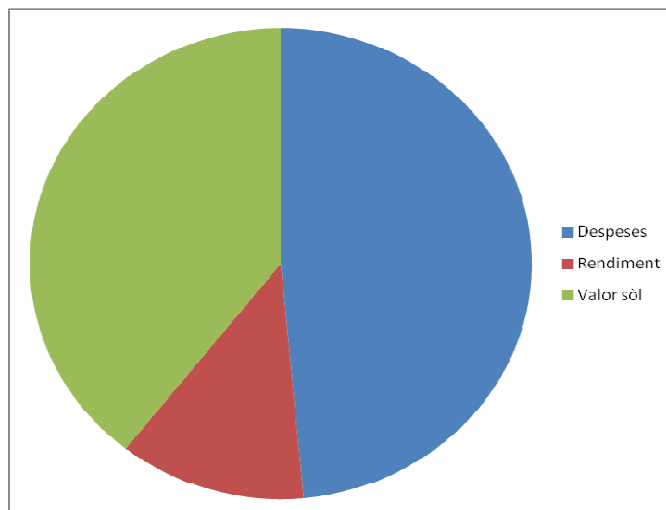
CINC-CENTS DEU MIL DOS-CENTS QUARANTA euros amb NORANTA-CINC cèntims d'euro.

2.3.2. RESUM DE L'OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA

El valor del sòl serà el diferencial de restar, als ingressos previstos, les despeses necessàries i el rendiment mínim que s'estableix per a una operació immobiliària d'aquestes característiques.

Obtenim les següents dades resum:

RESULTAT DE L'OPERACIÓ		
Ingressos	100%	4.229.100,33 €
Despeses	49%	2.052.955,45 €
Rendiment	12%	510.240,95 €
Valor sòl	39%	1.665.903,92 €



2.3.3. VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb tot el contingut anterior, el valor residual del sòl (brut, en preu unitari) s'ha calculat en 30,11 €/m²:

TRENTA euros amb ONZE cèntims d'euro.

VALORS RESIDUALS		
m2sòl brut	55.328,74	30,11 €
m2sòl net	28.181,01	59,11 €



2.3.3.1. COMPROVACIÓ DEL RESULTAT

La complexitat dels càlculs d'obtenció del valor residual del sòl, paràmetre fonamental a l'hora de respondre sobre la viabilitat econòmica de l'operació immobiliària estudiada, obliga a acudir a altres fonts (que utilitzen altres mètodes).

En el present supòsit s'ha acudit a la valoració cadastral (2017) del sòl rural corresponent a la referència 4151002DG0145S0001DU, que compon la majoria del sòl inclòs a l'àmbit estudiat i propietat de la promotora ACCORD 2005, SL:

Referencia catastral 4151002DG0145S0001DU

Localización CR MANRESA 20
08297 CASTELLGALI (BARCELONA)

Clase Urbano

Uso principal Industrial

Superficie 7.431 m²

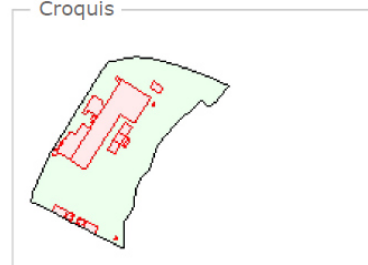
Año construcción 1900

Valor catastral 316.383,18 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 187.199,87 €

Croquis



Ens resulta un valor residual (inicial, rural) de 25,19 €/m².

Nogensmenys, l'Agència Tributària de Catalunya (ATC), a l'hora d'establir els valors fiscals, tot partint del valor cadastral aplica uns coeficients incrementadors (2017):

Coeficients correctors dels valors cadastrals.		Demarcació de Barcelona
Codi INE	municipi	Coeficient
(vegeu observacions)		
8048	Carme	1,30
8049	Casserres	1,80 (*)
8057	Castell de l'Areny	1,10 (*)
8052	Castellar de n'Hug	1,20
8050	Castellar del Riu	2,20
8051	Castellar del Vallès	1,80
8053	Castellbell i el Vilar	1,00
8054	Castellbisbal	1,60
8055	Castellcir	1,45 (*)
8056	Castelldefels	1,30
8058	Castellet i la Gornal	1,65 (*)
8060	Castellfollit de Riubregós	1,40 (*)
8059	Castellfollit del Boix	1,10
8061	Castellgalí	1,15 (*)



En els municipis assenyalats amb un asterisc (*) els valors cadastrals s'han actualitzat per l'aplicació dels coeficients que es determinen en l'article 32.2 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, en l'Ordre HAP/1553/2016, de 29 de setembre i en el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de desembre, pel qual s'adopten mesures en l'àmbit tributari adreçades a la consolidació de les finances públiques i altres mesures urgents en matèria social.

Del resultat d'aplicar els coeficients de l'ATC (1,15) al valor cadastral s'obté el resultat de 28,97 €/m²:

CADASTRE		
Valor	Superf	VResUnit
187.199,87	7.431,00	25,19 €
Cef ATC	1,15	28,97 €

Comparant el valor obtingut a l'estudi i els valors fiscals s'observa que aquell és superior (30,11 € vs 28,97 €), amb una desviació del +3,93%.

Fenomen similar ocorre respecte el valor cadastral (30,11 € vs 25,19 €), amb una desviació del +19,52%.

Això acredita, no només la viabilitat de l'operació sinó, també, la correcció conjunta/comparativa dels valors estudiats.

2.4. CONCLUSIONS

L'operació immobiliària estudiada és viable econòmicament:

- Els ingressos previstos atenen les despeses necessàries.
- S'assegura un rendiment de l'operació del 12,065%.
- El valor residual del sòl és positiu.

No obstant, el resultat molt ajustat del valor residual del sòl calculat envers els valors fiscals (cadastral, tributari), sumat a que el rendiment econòmic es situa en el mínim legal i un escenari de baixos tipus d'interès, pot provocar que qualsevol petita alteració de les condicions estudiades aboqui a la no materialització, àdhuc incorrent en eventuais pèrdues.

La circumstància anterior porta raó de:

- Un escàs aprofitament (per excés de cessions).
- Unes superiors despeses.
- Uns ajustats preus en venda.

En l'estat actual de les coses, únicament un augment significatiu de la demanda (si es revitalitza l'economia) i, amb aquesta, del preu en venda, pot ser el factor determinant en sentit positiu.



3. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1. IMPACTE DE LES ACTUACIONS

La portada a terme del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", a Castellgalí, implica un cert impacte econòmic que comportarà reajustos a nivell econòmic, financer i social per al municipi.

El Pla parcial preveu el desenvolupament d'un sector d'ús mixt industrial-terciari. Concretament, es preveu adequar urbanísticament l'espai situat al Nord de la carretera C-55 al seu pas pel nucli urbà principal de la població, entre aquest i l'aiguabarreig dels rius Cardener i Llobregat.

El desenvolupament urbanístic comporta la transformació d'aquest espai, i se'n despendrà:

- a) L'execució de les determinacions del POUM quant a una part dels seus objectius.
- b) L'ampliació de les activitats econòmiques a la zona.
- c) La recuperació arquitectònica de l'espai degradat que ocupa la part fabril de la Colònia Carner.
- d) L'assoliment d'una correcta comunicació entre el nucli de població i l'espai fluvial.
- e) La consecució d'un parc fluvial al llarg dels rius per al gaudi de la ciutadania que, connectat amb d'altres actuacions similars confrontants, acabi constituint un recorregut continu des del naixement fins la desembocadura.

Nogensmenys, el desenvolupament del Pla parcial urbanístic implica certs canvis en els sectors d'activitats econòmiques i un impacte en les finances locals als que, a continuació, es fa específica referència.

3.1.1. IMPACTE SOBRE LES FINANCES DE TITULARITAT PÚBLICA

La transformació del sòl en els termes previstos en el Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", objecte del present informe, suposa un increment dels usos del sòl de Castellgalí per a activitats industrials i terciàries i, com a conseqüència, també afecta usos residencials amb caràcter complementari: això provoca una incidència envers les finances municipals, a partir del desenvolupament del subsector.



Les finances públiques, és a dir, els procediments emprats per a recollir uns ingressos amb vista a efectuar unes despeses, es veuen afectades pel desenvolupament del subsector atès que, en funció dels diversos espais edificats i l'ús que se'ls doni, repercutiran en els ingressos de l'Ajuntament, especialment en el que fa referència a la recaptació de taxes i impostos.

Si bé són més els capítols pressupostaris que integren la hisenda local, el desenvolupament urbanístic té especial incidència en les taxes i impostos.

En aquest sentit, tot i que serà objecte d'estudi detallat en successius apartats la totalitat dels capítols d'ingressos de les Hisendes Locals, entre els impostos, aquests es classifiquen en: impostos directes (1) i impostos indirectes (2), i en un altre nivell hi ha les taxes (3):

- a) Els impostos directes recauen sobre el contribuent en funció de les seves característiques: nivell de renda, nivell de patrimoni, beneficis obtinguts,... Són impostos directes l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), l'Impost sobre el Patrimoni (IP), l'Impost de Societats (IS), Impost de Béns Immobles (IBI), Impost d'Activitats Econòmiques (IAE), etc. Poden ser progressius, proporcionals o regressius.
- b) Els impostos indirectes són aquells que estan vinculats a la producció (impost de l'IVA, l'Impost del Tabac, alcohol, benzina, etc) i les importacions (els aranzels).
- c) Les taxes graven la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.

3.1.2. IMPACTE SOBRE ELS SECTORS ECONÒMICS

El desenvolupament d'aquest subsector ha d'activar el mercat de la construcció local, que el març-2017 suposava un 2,5% de les afiliacions al règim general de la Seguretat social, el 18,94% de les afiliacions al règim d'autònoms, i el 12,22% de l'atur registrat.

El sector de la construcció ha travessat, en els darrers 10 anys, una forta davallada a Catalunya de la qual només ara semblen veure's símptomes de recuperació. Això és un factor a tenir en compte en el desenvolupament d'un sector urbanístic.



Altrament, el desenvolupament del subsector comporta, sobretot, la possibilitat d'instal·lar-hi activitats industrials i terciàries:

- a) El sector industrial, el març-2017, suposava un important 71,40% de les afiliacions al règim general de la Seguretat social, només el 10,61% de les afiliacions al règim d'autònoms, i el 15,33% de l'atur registrat.
- b) El sector terciari, el març-2017, suposava un 25,87% de les afiliacions al règim general de la Seguretat social, un important 65,91% de les afiliacions al règim d'autònoms, i el 67,99% de l'atur registrat.

D'altra banda, el desenvolupament del subsector comportarà, complementàriament, la revitalització de la implantació residencial, en localitzacions molt properes, fruit de les noves activitats econòmiques.

Així doncs, actualment a Castellgalí el 82,01% de la població està ocupada en el sector industrial, xifra que augmenta fins el 91,78% al sector serveis. Aquests dos sectors poden ser els principals beneficiaris del desenvolupament d'espais aptes per a l'activitat econòmica a partir del subsector estudiat.

3.1.3. IMPACTE LABORAL

Com ja s'ha esmentat en l'anterior apartat la incidència dels sectors industrial i terciari en el món laboral de Castellgalí és molt notable.

- a) En el règim general de la Seguretat Social abasta el 97,27% de la població.
- b) En el règim d'autònoms de la Seguretat Social abasta el 76,52% de la població.

La gran majoria de la població ocupada del municipi (el 61,67%) treballen en centres de fins a 50 treballadors, no constatant-se l'existència de grans empreses que donin feina a més de 250 treballadors. En resum: és una tipologia empresarial petita similar (quant a les possibles implantacions al subsector estudiat, atenent a la seva configuració urbanística) a la proposada al subsector.

D'una població activa resident al municipi de Castellgalí de 1.071 persones l'any 2011, 744 estaven ocupades i 326 en situació d'atur, el que suposa que un 69,47 % de la població és activa i el 30,53% restant és a l'atur, xifra molt elevada.



No obstant, l'atur registrat l'any 2016, al conjunt dels sectors industrial i terciari, és del 83,32% del total, xifra que indica el pes específic d'ambdós sectors en l'economia municipal.

Per gènere, l'atur colpeja més les dones, amb un 57,62%, que no pas els homes, amb un 42,29%.

Comparativament:

- a) Al Bages l'atur total es situa al 26,07%, i al 25,75% al conjunt català, cosa que vol dir que l'atur municipal està per sobre aquestes mitjanes.
- b) Al Bages l'atur al conjunt dels sectors industrial i terciari es situa al 81,29%, i al 80,85% al conjunt català, situant-se l'atur municipal en la mitjana.
- c) Al Bages l'atur masculí es situa al 45,98%, i al 45,84% al conjunt català, per sobre la mitjana municipal.

L'atur femení, al Bages, és del 53,91%, i al conjunt català del 54,16%, per dessota la mitjana municipal.

En conseqüència:

- a) L'atur registrat a Castellgalí està per sobre les mitjanes comarcal i nacional.
- b) Es concentra en les dones (en termes absoluts i comparatius).
- c) Els sectors industrial i terciari són els més afectats pels índex d'atur.

El desenvolupament de Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", que té com a conseqüència directa i immediata la possibilitat de crear activitats econòmiques, pot permetre canviar aquestes dades, atès que s'adreça al segment de població més castigat. Eventualment, una política de contractació femenina permetria, encara millor, revertir la situació actual, millorant-la notablement.

3.1.4. IMPACTE DEMOGRÀFIC

Castellgalí té una població (any 2016) de 1.995 habitants en una comarca, de 174.381 habitants.

El creixement poblacional anual del municipi, al llarg dels darrers 18 anys, ha estat d'un promig del +7,44%, si bé que a partir de l'any 2009, i fins el moment actual, hi ha dades clares d'estancament.



Padró municipal d'habitants. Xifres oficials. Per sexe. Castellgalí. 1998-2016

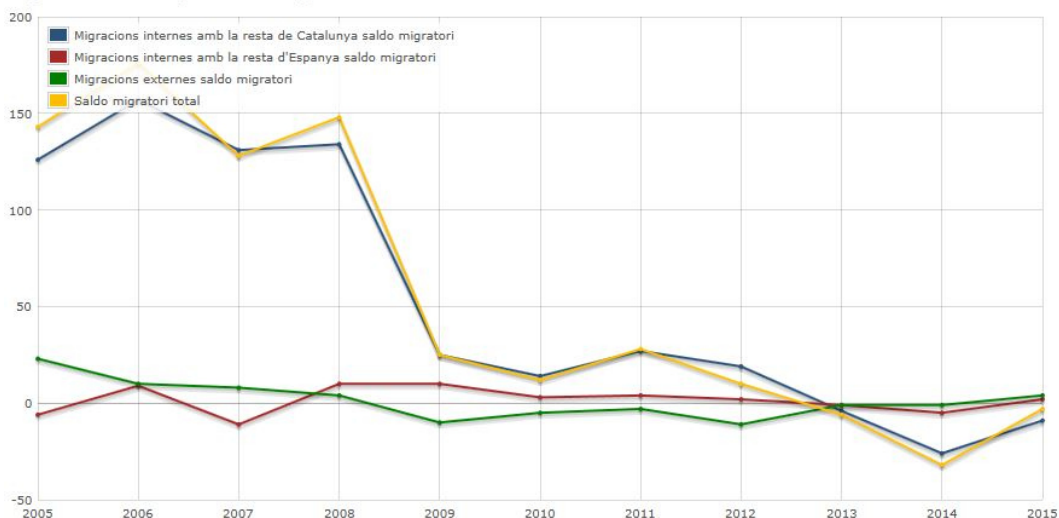


Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

En el període 2001-2011, la taxa de creixement municipal ha estat del +6,96%, de la qual només el 4,65% es correspon al creixement vegetatiu i, en canvi, el 95,34% es correspon a població immigrada provinent d'altres indrets.

Cal concloure que Castellgalí ha vingut creixent per aportació de població forània, tendència truncada (2009) a partir de notar-se els efectes de la crisi econòmica, de la qual no s'ha recuperat encara. Això té correlació amb el superior índex d'atur de la població respecte el seu entorn, per deteriorament dels sectors industrial i terciari, principals motors d'absorció de l'oferta del mercat de treball.

Migracions. Saldos migratoris. Castellgalí. 2005-2015

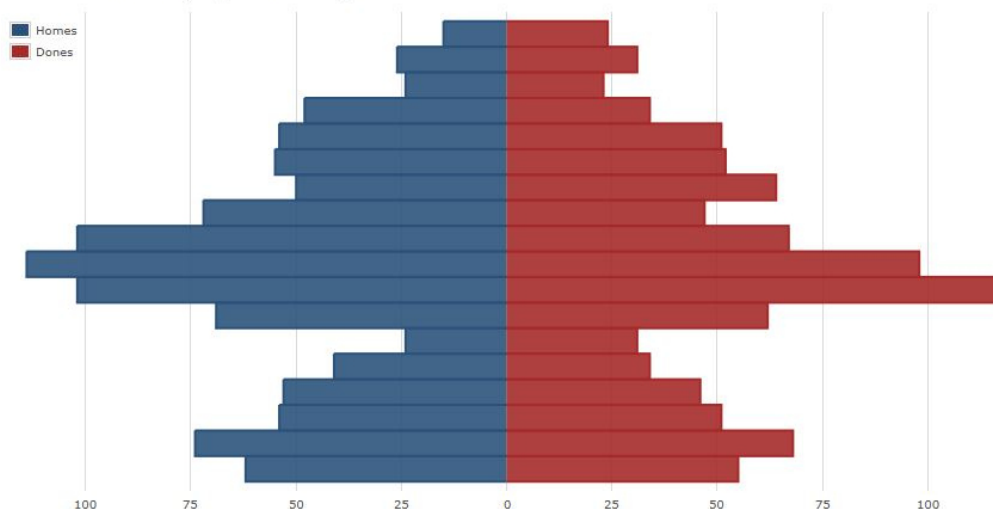


Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.



La piràmide poblacional, per sexe i rang d'edats, és la següent:

Població. Per sexe i edat quinquennal. Castellgalí. 2016



Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Presentant el següent desglossament segons l'indret concret de residència respecte les entitats que formen el municipi:

Entitats que formen l'ens

Nom de l'ens	Població 2013
Fàbrica, la	194
Fàbrica, la	191
Disseminat de la Fàbrica	3
Can Font	24
Can Font -Disseminat-	24
Castellgalí	521
Castellgalí	501
Disseminat de Castellgalí	20
Santa Margarida	-
Torrents, els	35
Torrents, els -Disseminat-	35
Boades, les	63
Boades -Disseminat-	63
Mas Planoi, el	1.077
Mas Planoi, el	1.070
Disseminat de Mas Planoi	7
Urbanització Mas Planoi IV	14
Mas Planoi IV -Disseminat-	14
Urbanització la Torre del Breny	95
Torre del Breny, la -Disseminat-	95



Com a conseqüència del desenvolupament del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" no s'espera un augment de la població, si més no directament per residència, atès que el subsector no presenta aquest tipus de producte immobiliari. No obstant, el previst augment quant a l'activitat pot ocasionar un nou flux migratori de treballadors ocupats en dites implantacions.

3.2. DEL FINANÇAMENT MUNICIPAL

A continuació procedirem a un anàlisi, a grans trets, del pressupost municipal de Castellgalí, on s'hi reflexa el finançament municipal, amb distinció dels seus diferents capítols en l'àmbit dels ingressos i de les despeses d'acord amb les xifres reals prèvies al desenvolupament del subsector per a, posteriorment, procedir a un anàlisi detallat de cadascun dels capítols, reflexant-hi els canvis i aportacions que suposarà el desenvolupament del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica".

3.2.1. EL PRESSUPOST MUNICIPAL

Per tal d'analitzar l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables, és a dir, essencialment, les finances municipals, cal considerar que els pressupostos dels ens municipals han d'incloure bàsicament les despeses generals (personal, serveis i altres) així com les despeses de les àrees d'activitats de les diferents regidories.

Els pressupostos municipals es financen en bona part pel propi Ajuntament i la resta s'obtenen a partir de finançament extern (subvencions, convenis, etc), i per tant, són uns diners que els ajuntaments no tenen garantits any rere any i l'obtenció dels quals no es pot preveure amb antelació.

El pressupost municipal és una de les ordenances més importants que han d'aprovar cada un dels municipis anualment. En el pressupost municipal s'han de veure reflectides quines seran les despeses i els ingressos de la corporació municipal al llarg de l'exercici.

A Catalunya, el pressupost municipal segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisendes Locals, i s'organitza en Capítols i Partides.



- Classificació dels capítols en l'àmbit de les despeses:
 - Capítol 1 : Personal
 - Capítol 2 : Provisió de serveis
 - Capítol 3 : Despeses financeres
 - Capítol 4 : Transferències corrents
 - Capítol 5 : Fons de contingència i altres imprevistos
 - Capítol 6 : Inversions
 - Capítol 7 : Transferències de capital
 - Capítol 8 : Actius financers
 - Capítol 9 : Passius financers

Quant a les despeses, el desenvolupament del subsector afectarà els capítols de provisió de serveis (2) i inversions (6).

- Classificació dels capítols en l'àmbit dels ingressos:
 - Capítol 1 : Impostos directes
 - Capítol 2 : Impostos indirectes
 - Capítol 3 : Taxes i altres ingressos
 - Capítol 4 : Transferències corrents
 - Capítol 5 : Ingressos patrimonials
 - Capítol 6 : Alienació d'inversions reals
 - Capítol 7 : Transferències de capital
 - Capítol 8 : Actius financers
 - Capítol 9 : Passius financers

Quant als ingressos, el desenvolupament del subsector afectarà els capítols d'impostos directes (1), impostos indirectes (2), taxes i altres ingressos (3) i patrimonials (5).

Tal i com s'extrau de les dades obtingudes, el pressupost municipal de Castellgalí, per a l'any actual, és de 2.659.118,75 €, suposant un increment del 7,83% respecte a l'anterior de l'any 2016, el qual ja va augmentar un 1,07% respecte el de l'any 2015, per la qual cosa es denota una tendència positiva.

Singularment, el darrer any del qual es disposes dades de liquidació pressupostària (2015) es va tancar amb un superàvit de 429.223,92 €, que representa el +17,53%, xifra notable resultat d'haver incrementat les despeses (2.473.466,21 € vs



2.439.775,30 €, l'1,38%) per dessota l'increment dels ingressos (2.902.690,13 € vs 2.439.775,30 €, el 18,97%). S'ignora si la liquidació del pressupost de l'any 2016 ha seguit la mateixa tendència, i en quina mesura.

3.2.2. CAPÍTOLS EN L'ÀMBIT DELS INGRESSOS

Segons estableix la llei d'Hisendes Locals, en la següent taula es fa una relació del conjunt d'ingressos que conformen el pressupost de l'any 2017:

INDICADOR	2017	%
Impostos directes	1.172.664,34	44,10%
Impostos indirectes	55.000,00	2,07%
Taxes, preus públics i altres ingressos	638.826,06	24,02%
Transferències corrents	680.304,58	25,58%
Ingressos patrimonials	2.063,36	0,08%
Alienació d'inversions reals	0,00	0,00%
Transferències de capital	110.260,41	4,15%
Actius financers	0,00	0,00%
Passius financers	0,00	0,00%
TOTAL	2.659.118,75	100%

S'observa que els impostos directes constitueixen la principal font d'ingressos, suposant un 44,10%. En segon lloc es situen les transferències corrents, percebudes de les administracions superiors (amb un 25,58%), seguides de molt aprop per la recaptació de taxes, preus públics i altres ingressos (24,02%). La resta dels capítols d'ingrés són residuals.

L'augment de l'activitat econòmica derivada de l'execució del subsector comportarà un augment de dos dels capítols destacats (impostos directes i taxes).

Els ingressos tributaris de l'Ajuntament de Castellgalí (impostos: directes i indirectes, taxes, preus públics i contribucions) és el següent:

INDICADOR	2017	%
Impost sobre béns immobles	806.658,15	44,28%
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	120.000,00	6,59%
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	126.006,19	6,92%
Impost sobre activitats econòmiques	120.000,00	6,59%
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	55.000,00	3,02%
Taxes	593.876,06	32,60%
Preus públics	0,00	0,00%
TOTAL	1.821.540,40	100%



Representant el 68,50% del total previst d'ingrés.

Tots els indicadors dels ingressos tributaris es veuran afectats, positivament, per l'execució del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica".

Comparativament, el pressupost municipal d'ingressos, entre l'any actual i l'anterior, presenta les següents variacions:

INDICADOR	VARIACIÓ
Impostos directes	9,84%
Impostos indirectes	37,50%
Taxes, preus públics i altres ingressos	6,48%
Transferències corrents	11,28%
Ingressos patrimonials	-2,37%
Alienació d'inversions reals	
Transferències de capital	-23,93%
Actius financers	
Passius financers	

És notable constatar l'increment previst quant als impostos indirectes fruit, segurament, de les dades positives de la liquidació de l'exercici de l'any 2015, malgrat no es coneixen les dades de liquidació de l'exercici de l'any 2016.

Contràriament, es preveu una disminució de les transferències de capital, a ben segur fruit de la prudència en estimar la liquiditat de les administracions superiors i els terminis en fer front als compromisos.

Quant, específicament, als ingressos tributaris, la variació entre l'any actual i el darrer és la següent:

INDICADOR	VARIACIÓ
Impost sobre béns immobles	7,34%
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	10,40%
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	41,74%
Impost sobre activitats econòmiques	1,29%
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	37,50%
Taxes	6,24%
Preus públics	

Els majors augments (totes les partides en mostren, d'augment) es preveu a l'anomenat impost sobre la plusvàlua, seguit d'aprop per l'ICIO.

Quant al primer caldria ser prudent, ateses les darreres sentències del Tribunal Constitucional en relació a la tributació de transmissions que no hagin produït un guany.



Quant al segon, implica una major confiança en l'activitat constructora, cosa que promou el subsector estudiat.

Cal fer esment de la poca variació que presenta l'IBI, observant-se la propensió a considerar que el resultat de l'augment de les bases imposables fruit de la regularització cadastral endegada al municipi (amb aflorament de construccions i reformes no declarades) compensa la baixada de la base imposable fruit de l'alteració cadastral que va suposar excloure de la tributació com a bé urbà dels sòls urbanitzables delimitats sense planejament de desenvolupament aprovat (segons sentència del Tribunal Suprem en recurs de cassació per a unificació de doctrina, que obligava a tal operació).

En aquest darrer aspecte, el sòl afectat per l'execució del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" s'hi comprenia, havent rebaixat el seu valor cadastral. Amb l'execució del Pla tornarà a tributar en situació urbana.

3.2.3. CAPÍTOLS EN L'ÀMBIT DE LES DESPESES

Quant a les despeses a les que ha de fer front l'Ajuntament, aquestes ho són en funció de les competències que el règim legal vigent estipula per a aquests ens.

La Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya fixa, doncs, quines competències té un Ajuntament i aquest, als seus pressupostos, ha de reflectir-ho fent una despesa pública que tingui per objectiu sufragar les despeses derivades de les competències que com a administració pública assumeix. I, molt especialment, el cobriment dels serveis mínims que ha de prestar necessàriament, ja sigui de forma independent o mancomunada.

Les despeses municipals, d'acord amb la Llei d'Hisendes Locals, comprenen els següents àmbits i quantitats:

INDICADOR	2017	%
Despeses de personal	758.608,52	28,53%
Despeses corrents en béns i serveis	1.351.863,60	50,84%
Despeses financeres	11.442,56	0,43%
Transferències corrents	156.106,25	5,87%
Fons de contingència i altres imprevistos	0,00	0,00%
Inversions reals	201.712,98	7,59%
Transferències de capital	0,00	0,00%
Actius financers	0,00	0,00%
Passius financers	179.384,84	6,75%
TOTAL	2.659.118,75	100%



S'observa que les despeses corrents de manteniment constitueixen les principals, suposant-ne més de la meitat del total. En segon lloc es situen les despeses de personal i, molt lluny ja, la resta de despeses.

El desenvolupament del subsector estudiat incidirà, un cop recepcionades les obres d'urbanització, en aquests dos indicadors (que suposen, en junt, el 79,37% de la despesa prevista).

Dins de l'àmbit de les despeses, atenent al destí dels recursos municipals, es realitza la corresponent classificació funcional de les despeses:

INDICADOR	2017	%
Deute públic	188.827,40	7,10%
Serveis públics bàsics	1.078.949,21	40,58%
Actuacions de protecció i promoció social	117.427,30	4,42%
Producció de béns públics de caràcter preferent	626.169,02	23,55%
Actuacions de caràcter econòmic	12.233,53	0,46%
Actuacions de caràcter general	635.512,29	23,90%
TOTAL	2.659.118,75	100%

Comparativament, el pressupost municipal de despeses, entre l'any actual i l'anterior, presenta les següents variacions:

INDICADOR	VARIACIÓ
Despeses de personal	1,00%
Despeses corrents en béns i serveis	9,31%
Despeses financeres	-15,55%
Transferències corrents	4,79%
Fons de contingència i altres imprevistos	
Inversions reals	29,76%
Transferències de capital	
Actius financers	
Passius financers	11,98%

És notable constatar l'increment previst quant a les inversions (quasi un 30% d'increment), contraposat al decrement de més del 15% de les despeses financeres.

Això suposa una major capacitat financera de l'Ajuntament que, malgrat no es constata a la liquidació de l'any 2016 (no publicada), deu portar raó de les dades existents vers la liquidació de l'any 2015, força positiva i ja analitzada en l'apartat dels ingressos.



Quant, específicament, a les despeses classificades segons la seva funció, la variació entre l'any actual i el darrer és la següent:

INDICADOR	VARIACIÓ
Deute públic	11,24%
Serveis públics bàsics	3,22%
Actuacions de protecció i promoció social	6,47%
Producció de béns públics de caràcter preferent	35,55%
Actuacions de caràcter econòmic	0,07%
Actuacions de caràcter general	-4,64%

Els majors augments (totes les partides en mostren, d'augment) es preveu a la producció de béns públics (inversió) seguit, a distància, per un major endeutament.

Quant al primer cal entendre-ho des de l'optimisme inversor que deriva de les dades de liquidació pressupostària de l'any 2015.

Quant al segon, implica una major confiança en l'activitat econòmica i capacitat financera de l'Ajuntament, cosa que promou l'execució del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica".

L'Ajuntament de Castellgalí forma part dels Consorcis:

- Gestió de residus al Bages
- Localret

3.2.4. DEL BALANÇ

A més del pressupost, un altre instrument per a conèixer la situació financera del municipi és el balanç, que és l'estat que, en el context que ens ocupa, reflecteix la situació del patrimoni d'una entitat o ens en un moment determinat. Els diversos elements patrimonials són recollits en tres conceptes patrimonials bàsics que són: a) l'actiu (béns i drets); b) el passiu (obligacions); i c) el patrimoni net (diferència entre l'actiu i el passiu), el qual hauria de ser igual a zero (neutre), en equilibri entre el que es té i el que es deu.

Amb el balanç també coneixem la capacitat d'autofinançament que té un ens.

Es desconeixen les dades del balanç de situació del municipi de Castellgalí.



3.3. DELS INGRESSOS MUNICIPALS

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

- a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.
- b) Els tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos i els recàrrecs exigibles sobre els impostos de les comunitats autònomes o altres entitats locals.
- c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les comunitats autònomes.
- d) Les subvencions.
- e) Els percebuts en concepte de preus públics.
- f) El producte de les operacions de crèdit.
- g) El producte de les multes i sancions en l'àmbit de les seves competències.
- h) Les altres prestacions de dret públic.

Als efectes de determinar l'impacte en les finances públiques de les actuacions previstes, en funció dels usos que es donin al sòl (industrial, terciari, etc) es veuran repercutits en els ingressos a les arques municipals que s'obtidran, així com a les despeses per prestació de serveis a les que caldrà fer front.

Tot seguit analitzem, capítol per capítol, les repercussions que pot tenir sobre el municipi i la seva administració local l'execució del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica".

3.3.1. ELS INGRESSOS PROCEDENTS DEL SEU PATRIMONI I ALTRES DE DRET PRIVAT

Es tracta dels rendiments o productes de qualsevol naturalesa derivats del patrimoni de l'Ajuntament així com les adquisicions a títol d'herència, llegat o donació.

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar, amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic.

S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas, el seu valor serà diferent.

A més dels béns patrimonials, els ajuntaments són titulars dels béns de domini públic, que són aquells béns destinats a un ús o



a un servei públic: carrers, voreres, parcs, places, edifici consistorial, complexos esportius municipals, escoles municipals, etc. Aquests béns no poden ser venuts, ni embargats ja que, en relació als mateixos, és més important que el seu propi valor intrínsec, l'assegurar que serviran efectivament a l'ús o servei al que estan vinculats. Tanmateix, els béns de domini públic es poden desafectar i posteriorment, alienar.

En alguns casos els béns de domini públic poden ser objecte d'aprofitament privatiu o especial per part de particulars mitjançant, segons els casos, la corresponent concessió administrativa o autorització (terrasses o quioscs, per exemple). En aquests supòsits, poden ser una font d'ingressos mitjançant taxes

Els ingressos procedents de l'alienació o el gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les no edificables sobrants de vies públiques, o d'efectes no utilitzables en serveis municipal o provincials.

Atenent a la configuració del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", i d'acord amb el seu quadre de característiques, el 36,59% de la seva superfície es destina a espais lliures (un 4,97% a zones verdes urbanes i un 31,62% a parc fluvial), i el 12,47% a vialitat (per a un total de cessions del 49,07%): tota aquesta superfície serà de titularitat pública i comportarà el reequipament del municipi.

Qualificacions	SUBSECTOR-1	
	Superfície	%
E (equipaments)	0,00	0,00%
V1 (espais lliures)	2.751,49	4,97%
V2 (espais lliures)	17.494,89	31,62%
T (serveis tècnics)	0,00	0,00%
X (viari)	6.901,35	12,47%
Total Sistemes	27.147,73	49,07%

No es contempla cap equipament comunitari atès que aquest es situa al confrontant subsector-2.

El sistema d'espais lliures és d'una superfície total de 20.246,38 m², dels quals 2.751,49 m² ho són per a la creació d'una zona verda lineal que connecta el nucli de població amb el riu, i 17.494,89 m² ho són per a la creació d'un parc fluvial lineal a la vora de l'aiguabarreig dels rius Cardener i Llobregat, el qual té la seva continuïtat immediata en el corresponent al subsector-2 i, més enllà, dins el projecte de les vies blaves (impulsat per la Diputació de Barcelona) que pretén crear un espai de gaudi a tot



el llarg dels rius Llobregat i Cardener, des del seu naixement fins la seva desembocadura.

El sistema viari és d'una superfície de 6.901,35 m², que conforma els carrers interns del subsector.

Tractant-se d'un patrimoni de titularitat pública municipal, que no pot alienar-se per destinar-se a d'altres finalitats, no es poden considerar receptius de cap mena d'ingrés en relació als mateixos com a conseqüència de la seva venda, si bé l'ús privatiu de béns de domini públic podrà reportar ingressos en forma de taxes, les quals no es computen en el present apartat.

Capítol a part és la valoració del 15% de l'aprofitament mitjà que cal cedir, urbanitzat i sense càrregues, a l'Ajuntament, en virtut d'allò disposat a l'article 45.1 LU: "Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector", congruentment amb allò assenyalat a l'article 40.2.a LU: "Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques" i l'article 46 LU: "L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1 els quals s'han de cedir urbanitzats."

Els ingressos per aquest concepte s'obtindran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents, per un preu unitari de venda que seran els de mercat de l'indret on s'actua.

Els paràmetres de càlcul ja han estat estudiats i justificats en l'informe de viabilitat econòmica, i es corresponen amb el 15% del total d'ingressos previstos per al subsector:

SOSTRE	VALunit	Ingressos
41.608,14	119,58	4.975.412,15
Ingressos	Cessió	VALOR
4.975.412,15	15%	746.311,82 €

Per a uns ingressos estimats en:

SET-CENTS QUARANTA-SIS MIL, TRES-CENTS ONZE euros amb VUITANTA-DOS cèntims



D'acord amb l'article 45.3 in fine LU l'import calculat és finalista i està afectat, havent-se de destinar "[...] a conservar , administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl".

3.3.2. ELS TRIBUTS PROPIS, CLASSIFICATS EN: TAXES, CONTRIBUCIONS ESPECIALS I IMPOSTOS

1.1.1.1. DE LES TAXES

(Articles 20 a 27 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals)

De conformitat amb la Llei d'Hisendes Locals, les entitats locals podran establir taxes per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.

En tot cas, tenen la consideració de taxes, les prestacions patrimonials que estableixin les entitats locals per:

- a) La utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.
- b) La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï, quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

Les taxes son d'aplicació voluntària però van lligades a la contraprestació d'un servei específic. A diferència dels impostos, no existeixen tipus màxims ni mínims, la qual cosa dota d'autonomia tributària als governs municipals.

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció, ha de consistir en l'1,5% dels ingressos bruts procedents de la facturació que n'obtinguin anualment en cada terme municipal les empreses esmentades.



L'import de les taxes per la prestació d'un servei o per la realització d'una activitat no pot excedir, en el seu conjunt, el cost real o previsible del servei o l'activitat de què es tracti o, si no, del valor de la prestació rebuda, havent de justificar els tipus impositius en les corresponents ordenances fiscals que s'aprovin anualment.

Per determinar de l'import esmentat s'han de prendre en consideració els costos directes i indirectes, inclusivament els de caràcter financer, amortització de l'immobilitzat i, si s'escau, els necessaris per garantir el manteniment i un desenvolupament raonable del servei o activitat per la prestació o realització del qual s'exigeix la taxa, tot això amb independència del pressupost o organisme que ho satisfaci. El manteniment i desenvolupament raonable del servei o activitat de què es tracti es calcula d'acord amb el pressupost i projecte aprovats per l'òrgan competent.

A diferència dels impostos, el rendiment dels quals no està vinculat a cap despesa determinada de l'Ajuntament o a cap servei municipal, les taxes i les contribucions especials, i en menor mesura els preus públics, es justifiquen en serveis o activitats determinats de l'Ajuntament, o en beneficis obtinguts de l'activitat o béns municipals, i el seu rendiment, tret del cas dels preus públics, s'ha d'aplicar a finançar les activitats o serveis que justifiquen.

Les taxes municipals més típiques són les de la brossa, les de clavegueres, les de tramitació de llicències, les certificacions o altres actuacions administratives, o les d'utilització privada del subsòl o vol de la via pública per les empreses de serveis en xarxa.

Les taxes tenen limitació i, d'acord amb l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les entitats locals no podran exigir taxes pels serveis següents:

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.
- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyament, en els nivells d'educació obligatòria.

Igualment, l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals no estaran obligats al pagament de les taxes per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic pels aprofitaments inherents als serveis públics de



comunicacions que exploten, directament, i per tots els que immediatament interessin la seguretat ciutadana o a la defensa nacional.

En aquest sentit, cal tenir en compte doncs, que només una petita part dels serveis mínims es pot finançar mitjançant taxes, atès que en la seva major part l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals impedeix aquest mitjà de finançament dels indicats serveis.

L'índex de serveis el cost dels quals es pot satisfer mitjançant les taxes augmenta a mesura que augmenten els serveis mínims a prestar.

Al municipi de Castellgalí, els ingressos per taxes, preus públics i altres ingressos suposen el 24,02% dels ingressos municipals. En concret, les taxes suposen 593.876,06 € (el 22,33%), percentatge que augmenta fins el 32,60% referida als ingressos tributaris.

Comparativament respecte l'any 2016, el pressupost municipal per a l'any 2017 contempla un increment de la recaptació per taxes del 6,24%, per dessota l'increment global del pressupost (7,83%).

Atès que el pagament de les taxes va lligat a la prestació d'uns serveis concrets, el cost de la prestació dels serveis necessàriament s'ha de cobrir, sinó total, parcialment, amb el pagament de la taxa.

De totes les taxes aplicables als diferents serveis, als efectes d'aquest estudi només es consideraran, als efectes d'ingressos extraordinaris (la resta es limitaria a cobrir la despesa) les establertes a les Ordenances fiscals següents:

- a) Núm. 9: Utilització privativa o aprofitament especial de via pública amb entrades de vehicles, mercaderies, etc.
- b) Núm. 17: Llicències o comprovació d'activitats comunicades en matèria d'urbanisme.

Pel que fa la l'OF-9, atenent l'ordenació del subsector i la tarifa aplicable (article 6) s'estima un preu unitari de 42,07 € per a 13 guals de 5 m d'amplada. Això suposa un ingrés de 546,91 €.

Pel que fa la l'OF-17, atenent l'ordenació del subsector i la tarifa aplicable (article 6) s'estima un preu unitari de 368,54 € (incloent llicències, comunicats, primeres ocupacions i parcel·lacions) per a 13 expedients. Això suposa un ingrés de 4.791,02 €.



El total per aquests conceptes és de 5.337,93 €.

CINC MIL TRES-CENTS TRENTA-SET euros amb NORANTA-TRES cèntims d'euro

3.3.2.1. DE LES CONTRIBUCIONS ESPECIALS

(Articles 28 a 37 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals)

Es poden aplicar per finançar obres públiques o per establir o ampliar serveis públics, de caràcter local, per les entitats respectives sempre que comportin un benefici particular o un increment del valor de béns particulars, i poden cobrir com a màxim el 90% del cost de l'obra o inversió.

Complint els anteriors requisits, poden ser establertes discrecionalment per l'Ajuntament, sempre que es donin els requisits esmentats, el qual haurà de fixar els criteris de distribució, necessàriament objectius, entre els afectats, i hauran de ser satisfetes pels propietaris beneficiats singularment per l'obra o inversió de què es tracti.

Les quantitats recaptades per contribucions especials només es poden destinar a sufragar les despeses de l'obra o del servei pel qual s'hagin exigit.

En el present supòsit no s'han considerat, en aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

3.3.2.2. DELS PREUS PÚBLICS

(Articles 41 a 47 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals)

Tenen una naturalesa molt semblant a les taxes, podent-se establir per a la prestació de serveis o la realització d'activitats de competència local. Han de cobrir el cost del servei o activitat.

En el present supòsit no s'han considerat, en aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.



3.3.2.3. DELS IMPOSTOS

(Articles 59 a 64, 66 a 75, 78 a 89, 92 a 96 i 100 a 109 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, corresponents als diferents impostos).

Els impostos es paguen sense rebre necessàriament contraprestació.

Es distingeixen dues classes:

- a) Obligatori.
- b) No obligatori.

Entre els obligatoris hi figuren (quins seran els estudiats): Impost sobre béns immobles (IBI); Impost d'Activitats Econòmiques (IAE); i Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM).

A més dels impostos obligatoris, la llei regula la facultat municipal d'exigir uns impostos no obligatoris. Les decisions sobre l'aplicació o no d'impostos potestatsius i la determinació dels tipus tributaris en tots aquells impostos en els que l'Ajuntament per incrementar-los o reduir-los, les prenen els respectius ajuntaments mitjançant les ordenances fiscals, que han d'haver estat aprovades i publicades abans de l'inici de l'exercici econòmic en el que s'aplicaran.

Entre els impostos no obligatoris hi figuren (quins seran els estudiats): Impost sobre Increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua); i Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO).

En el cas del municipi de Castellgalí, els impostos suposen el 46,17% dels ingressos pressupostaris, dels quals el 44,10% es corresponen a impostos directes i el 2,07% a impostos indirectes.

Comparativament, respecte l'any 2016, els impostos es preveu s'incrementin el 47,34%, xifra molt per sobre del global pressupostari (+7,83%), indicant una optimista expectativa de millora de l'economia (en general) suposem que fonamentada en l'evolució positiva de la liquidació de l'exercici 2015. Del total, el 44,10% d'increment correspon als impostos directes, i només el 2,07% als impostos indirectes.



IMPOST DE BÉNS IMMOBLES

Grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana.

La base de l'impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el Cadastre.

En aquest sentit cal dir que el valor cadastral, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, és el resultat de la suma del valor del sòl i del valor de la construcció.

Per a determinar el valor cadastral, s'aplicarà la corresponent ponència de valors, la qual recollirà els criteris, mètodes de valoració, planejament urbanístic i demés elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral.

Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- a) La localització de l'immoble, les circumstàncies urbanístiques que afectin el sòl i la seva aptitud per a la producció.
- b) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals, tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- c) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció, o els factors que corresponguin en els supòsits d'inexistència de la indicada promoció.
- d) Les circumstàncies i valors de mercat.

Això no obstant, el valor cadastral dels immobles no podrà superar el 50% del valor de mercat, entenent per valor de mercat el preu més probable pel que podria vendre's el mateix, en circumstàncies normals, entre tercers no vinculats.

Son objecte d'aquest impost tots els béns immobles rústics i urbans, d'acord amb les normes del cadastre immobiliari. No estant subjectes a aquest impost les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns de domini públic maritimoterrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït així com els béns immobles de titularitat municipal afectes a ús públic o a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns



patrimoniales, excepte en el cas que siguin cedits a tercers mitjançant contraprestació.

En aquest sentit, cal dir que, la Llei d'Hisendes Locals estableix l'exempció d'aquest impost per a determinats béns però que en cap cas inclouen els establiments d'hostaleria, espectacles, comercials i d'esplai, les oficines de direcció ni les instal·lacions fabrils.

Els ajuntaments respectius poden incrementar els tipus en el supòsit de tractar-se de municipis capital de província o comunitat autònoma, en cas que es presti servei de transport públic col·lectiu de superfície, que prestin més serveis dels que estan obligats o en aquells municipis en què els terrenys de naturalesa rústica representin més del 80% de la superfície del terme municipal.

Dins els límits resultants d'allò dit als apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.

Aquests factors fan que, en funció de l'ús del sòl i les característiques del planejament, els ingressos per aquest concepte variïn. Així mateix, la llei preveu augments en l'impost en cas de béns immobles desocupats i reduccions en l'impost, arran les periòdiques actualitzacions cadastrals.

D'altra banda, la legislació vigent estableix unes bonificacions obligatòries a aplicar, i d'altres de facultatives: les ordenances fiscals han d'especificar els aspectes substantius i formals de les mateixes, així com les condicions de compatibilitat amb altres beneficis fiscals.

S'ha de fer notar que els ingressos per aquest impost, a Castellgalí, s'han vist notablement alterats, els dos darrers anys, en aplicació, successiva, de variacions en la base imposable derivada de les valoracions cadastrals:

- a) La regularització cadastral endegada al municipi (amb aflorament de construccions i reformes no declarades), que suposa un increment.
- b) L'alteració cadastral que va suposar excloure de la tributació com a bé urbà dels sòls urbanitzables delimitats sense planejament de desenvolupament aprovat (segons sentència del Tribunal Suprem en



recurs de cassació per a unificació de doctrina, que obligava a tal operació), que suposa un decrement.

L'IBI serà un dels impostos més directament afectats pel desenvolupament del Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", al ser un projecte d'activitat industrial i terciària i, per tant, amb unes propietats subjectes al règim de l'Impost de Béns Immobles de naturalesa urbana. L'IBI es regula a l'ordenança fiscal núm.1.

El tipus aplicable de tarifa de l'IBI, per a l'any 2017 (article 7 de l'Ordenança fiscal núm. 1), és del 0,54%, havent augmentat respecte el 0,50% de l'any 2015.

Tenint en compte que el Pla parcial urbanístic del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" incorpora noves propietats d'ús industrial i terciari subjectes al pagament de l'IBI, hi haurà un augment de la recaptació per aquest concepte, un cop es porti a terme la corresponent revisió cadastral i es donin d'alta al padró les propietats resultants.

El subsector preveu 28.181,01 m² de sòl privat i 41.608,14 m² de sostre edificable.

Atesos els càlculs del subsector establerts a l'informe de viabilitat econòmica, que estableix un valor unitari de 568,06 €/m², la base imposable s'establiria en 23.636.063,29 € (inclosa la cessió gratuïta de sòl -sostre equivalent, valor econòmic- a l'Ajuntament, rera la seva alienació a tercers).

Aplicant a aquesta xifra el tipus impositiu s'obté una recaptació extra de 127.634,74 €.

CENT VINT-I-SET MIL SIS-CENTS TRENTA-QUATRE euros
amb SETANTA-QUATRE cèntims d'euro

Aquesta quantitat esdevindrà ja des del primer any de desenvolupament, atès que la major part de l'edificació (part fabril de la Colònia Carner) és preexistent.

Altrament, la disminució d'ingressos per eliminació del sòl quant a l'Impost de Béns Immobles de naturalesa rústica és irrellevant i no s'ha comptabilitzat, atès l'escàs valor d'aquest.



IMPOST D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal.

Si bé fins a la reforma de la Llei d'Hisendes Locals de 2002 afectava a tot tipus d'activitats empresarials, professionals o artístiques, actualment es limita només a les grans empreses, entenent com a grans empreses aquelles que tinguin un import net de la xifra de negocis (import de facturació: vendes o prestació de serveis), superior a 1.000.000.-€, l'IVA exclòs.

Les tarifes les fixa la legislació estatal per a cada tipus d'activitat empresarial i els ajuntaments tenen capacitat per incrementar les quotes, dins d'uns límits fixats per llei, que depenen de la grandària del municipi. També poden aplicar índex correctors en funció del tipus de zona de la ciutat o via pública on està radicada l'activitat.

Als efectes d'aquest impost es consideren activitats empresarials les ramaderes, quan tinguin caràcter independent, les mineres, industrials, comercials i de serveis. Per tant, no tenen aquesta consideració les activitats agrícoles, les ramaderes dependents, les forestals i les pesqueres.

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15% del benefici mitjà previst de l'activitat gravada. Per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duguin a terme.

D'altra banda, es preveu un règim específic en els casos de centrals hidràuliques de producció d'energia elèctrica, d'activitat de producció d'energia elèctrica en centrals nuclears i envers les activitats que es duguin a terme en zones portuàries.

Si bé, la llei preveu unes bonificacions obligatòries i d'altres de potestatives, l'aplicació de les mateixes no es pot tenir en consideració fins que no s'implantin les respectives empreses.

Es regula a l'Ordenança fiscal núm. 2.

Al pressupost municipal de l'any 2017 es contemplen uns ingressos per aquest concepte de 120.000 €, amb un lleuger increment de l'1,29% respecte l'any precedent.



Atesa la configuració volumètrica de l'ordenació física del subsector, amb presència de petites edificacions arrenclerades enfront la carretera C-55 i la reforma per a diferents activitats terciàries de la construcció fabril preexistent de la Colònia Carner, no es preveuen grans fluctuacions en la captació d'aquest impost, almenys com a incidència del desenvolupament i plena implantació del nou subsector. Les activitats econòmiques que es desenvoluparien en el sector no entrarien, indicïàriament, en els marges de facturació i actuació d'aquelles empreses sotmeses al pagament de l'IAE.

Presumiblement, no hi haurà augment d'aquest impost, si bé hem de constatar que la hipotètica domiciliació en el sector i, per tant, al municipi d'una "gran empresa" podria reportar un eventual augment d'ingressos per aquest concepte, que milloraria el resultat econòmic de la present avaluació.

IMPOST DE VEHICLES DE TRACCIÓ MECÀNICA

Grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal: la propietat dels vehicles aptes per a la circulació en vies públiques (cotxes, motos, camions, etc) sia quina sia la seva classe i categoria.

Es calcula amb unes tarifes que fixen una quota en funció de la potència i de la classe i tipus de vehicle. Es regula a l'Ordenança fiscal núm. 3 (article 6).

Al pressupost municipal de l'any 2017 es contemplen uns ingressos per aquest concepte de 120.000 €, amb un increment del 10,40% respecte l'any precedent.

L'any 2015, a Castellgalí, hi constaven 1.560 vehicles, dels quals el 66,67% eren turismes, el 12,24% motocicletes, el 17,56% vehicles industrials, i el 3,53% altres tipus.

Resultat de la tipologia industrial terciària del subsector, no s'espera un increment significatiu de recaptació per aquest concepte.

IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

S'aplica en el moment de la transmissió dels terrenys de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi o limitatiu del domini dels immobles o dels terrenys.



Grava l'increment del valor cadastral d'aquell sòl (no de la construcció, si n'hi ha) des del moment de la seva adquisició fins al de la seva venda, amb un màxim de vint anys. Es regula a l'Ordenança fiscal núm. 4 (article 8).

No estan sotmesos a aquest impost els béns que tinguin la consideració de rústecs a efectes de l'impost de béns immobles.

Al pressupost municipal de l'any 2017 es contemplen uns ingressos per aquest concepte de 126.006,19 €, amb un fort increment del 41,74% respecte l'any precedent.

S'ignora el motiu d'aquesta major previsió d'ingrés. Ítem més: la sentència del Tribunal Constitucional, que exclou de tributació les transmissions que no hagin obtingut guany obliga, més aviat, a intuir una rebaixa quant a la recaptació per aquest impost.

Una possible fluctuació d'aquest valor de cara a les finances municipals no és calculable atès que, al existir un únic propietari, no es preveuen transmissions.

IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES

Es tracta d'un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dins del terme municipal, de qualsevol construcció, instal·lació i/o obra per a la qual s'exigeixi obtenir la llicència d'obres o urbanística corresponent, s'hagi obtingut o no la llicència, sempre que l'expedició d'aquesta correspongui a l'ajuntament de la imposició.

Al pressupost municipal de l'any 2017 es contemplen uns ingressos per aquest concepte de 55.000 €, amb un fort increment del 32,60% respecte l'any precedent.

El desenvolupament d'un nou sector urbanitzat millorarà substancialment el nivell de recaptació de l'ICIO.

Si bé podria suposar-se que la recaptació no és lineal, corresponent més quantitat als primers anys de funcionament del subsector, per establir-se més tard, aquesta progressivitat no és substancial en el cas del subsector estudiat, atesa l'actual ocupació del sòl, ja, per edificacions.

Es regula a l'Ordenança fiscal núm. 13 (article 8), que estableix un tipus de gravamen del 4% aplicat a una base imposable que seria el pressupost de les construccions,



instal·lacions i obres, objecte de la llicència, presentat per l'interessat, sempre que estigui degudament visat pel col·legi professional corresponent dins de l'any de la concessió de la llicència i d'acord amb l'import que figuri en el mòdul bàsic de referència.

No formarà part, en cap cas, de la base imposable l'Impost sobre el Valor Afegit o altres impostos anàlegs propis de règims especials, ni tampoc les taxes, preus públics i demés prestacions patrimonials de caràcter públic relacionades amb les esmentades construccions, instal·lacions o obres, així com els honoraris professionals i benefici empresarial del contractista, ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material (PEM).

Considerant que al subsector es poden bastir 41.608,14 m² de sostre (incloent el corresponent a l'Ajuntament en virtut de la cessió obligatòria amb aprofitament), i que el cost d'execució material (PEM) d'aquest sostre (segons estudi de viabilitat econòmica) fora de 282,07 €/m², s'obtindria una base imposable d'11.736.408,05 €.

Aplicant el tipus impositiu (4%) a la base imposable obtenim el major ingrés per aquest concepte, que serà de 469.456,32 €.

QUATRE-CENTS SEIXANTA-NOU MIL QUATRE-CENTS
CINQUANTA-SIS euros amb TRENTA-DOS cèntims d'euro

3.3.2.4. QUADRE RESUM COMPARATIU DELS DIFERENTS INGRESSOS TRIBUTARIS SEGONS EL DIFERENCIALS ESTIMAT QUANT A RECAPTACIÓ

INDICADOR	INCREMENT		PREVISIÓ
Impost sobre béns immobles	127.634,74 €	15,82%	934.292,89 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	- €	0,00%	120.000,00 €
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	- €	0,00%	126.006,19 €
Impost sobre activitats econòmiques	- €	0,00%	120.000,00 €
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	469.456,32 €	853,56%	524.456,32 €
Taxes	5.337,93 €	0,90%	599.213,99 €
Preus públics	- €		- €
TOTAL	602.428,99 €	33,07%	2.423.969,39 €



Així doncs, el potencial augment en la recaptació d'impostos directes amb el desenvolupament del subsector fora de 602.428,99 € (+33,07%) del quals:

- a) Els corresponents a IBI suposen un augment anual estable.
- b) Els corresponents a ICIO i les taxes esdevenen en la implantació del sector.

3.3.3. PARTICIPACIÓ EN ELS TRIBUTS DE L'ESTAT I LES COMUNITATS AUTÒNOMES

Els Ajuntaments, també reben, per imperatiu constitucional, transferències de l'Estat i de la Generalitat que suposen, de mitjana, una quarta part dels ingressos dels ajuntaments.

Les transferències incondicionades de l'Estat als ajuntaments, s'actualitzen en funció del creixement dels ingressos de l'Estat i anualment es concreten en els Pressupostos Generals de l'Estat.

La legislació sobre hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments: principalment, la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.

La Generalitat de Catalunya també disposa d'una línia de transferències incondicionades als Ajuntaments: el Fons de cooperació local de Catalunya.

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits i demogràficament menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons decreix. Però aquest no és el cas del supòsit del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", al ser un projecte d'activitat industrial i terciària que no preveu, per se, un increment de la població.



D'acord amb la Llei 16/2007, de 21 de desembre, dels Pressupostos de la Generalitat de Catalunya (en particular, el Títol IV, corresponent a la participació dels ens locals en els Ingressos de l'Estat i de la Generalitat), la participació dels ens locals en els ingressos de la Generalitat es distribueixen entre:

- a) Els Ajuntaments.
- b) Les Comarques.
- c) Les Entitats Municipals Descentralitzades.

Pel que fa als fons a distribuir entre els municipis:

- a) Participació de lliure disposició. Seguint criteris de població i a més, també en relació als municipis que tenen una despesa associada: plurinuclearitats, capitalitat comarcal, gestió del territori, etc.
- b) Participació per al foment de la prestació supramunicipal de serveis.

No s'espera, per aquests conceptes, variacions estimables dels ingressos municipals derivats de l'execució del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", atès que no es tracta d'un sector residencial que augmenti la població o incrementi la prestació de serveis (o estableixi de nous) de manera significativa.

3.3.4. LES SUBVENCIONS

Els Ajuntaments reben subvencions en funció de criteris o de programes determinats, les quals han de destinar a la finalitat concreta per la qual s'atorga.

Algunes de les línies de subvenció son:

- a) El Pla Únic d'Obres i Serveis de Catalunya (PUOSC): Prioritza l'establiment d'obres o serveis als municipis petits els quals, pel seu propi compte, no podrien arribar a assumir el cost de moltes d'aquestes inversions.
- b) Les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat per contribuir a les despeses del transport públic urbà de viatgers. Els destinataris d'aquestes subvencions són els Ajuntaments o les entitats metropolitanes titulars del servei de transport públic col·lectiu urbà de viatgers, quan tinguin l'obligació de prestar aquest servei (ajuntaments de més de 50.000 habitants) o que, tenint més de 20.000 habitants, el prestin efectivament.
- c) Els Ajuntaments de més de 20.000 habitants de Catalunya (i els consells comarcals, en relació amb la resta de municipis) cobreixen una part important de les despeses



corrents dels serveis socials d'assistència primària de la seva titularitat amb les subvencions que reben de la Generalitat.

- d) La Generalitat contribueix també amb subvencions a finançar escoles bressol municipals, tant per crear places de guarderia (subvencions a la inversió) com per ajudar a finançar el seu manteniment (subvencions de despesa corrent). Les subvencions es distribueixen d'acord amb unes ratios de percentatge per plaça fixades per la normativa de la Generalitat cobrint en principi, una tercera part del cost del servei.

També acostumen a finançar-se amb subvencions finalistes, totalment o parcialment,: escoles d'adults, ensenyaments artístics, programes de foment de l'ocupació, educació ambiental, recollida selectiva de residus, dipòsits municipals de detinguts, programes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, protecció civil, bombers, dispensaris municipals, etc.

Atenent el seu caràcter finalista, i al fet que les despeses d'urbanització han d'anar a càrrec, íntegrament, de la promoció del subsector, no s'han comptabilitzat en el present estudi. No obstant, una eventual obtenció d'alguna milloraria la viabilitat i sostenibilitat econòmica del sector, quant al manteniment de les infraestructures i dels serveis mínims necessaris.

3.3.5. EL PRODUCTE DE LES OPERACIONS DE CRÈDIT

Les entitats locals, els seus organismes autònoms i els ens i les societats mercantils dependents, poden concertar operacions de crèdit en totes les seves modalitats, tant a curt com a llarg termini, així com operacions financeres de cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i del tipus de canvi per tal de finançar les seves inversions, així com per substituir total o parcialment operacions preexistents.

El crèdit es pot instrumentar mitjançant emissió pública del deute, contractació de préstecs o crèdits, qualsevol altra apel·lació al crèdit públic o privat i conversió i substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Les operacions de crèdit s'ajustaran a les necessitats municipals de cada exercici sense que vinguin condicionades pel desenvolupament del sector.

Quant al desenvolupament del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" aquest concepte no és aplicable.



3.3.6. RESUM DELS INGRESSOS PROVINENTS DE L'ACTUACIÓ

Conseqüència dels apartats precedents, es pot afirmar que el desenvolupament del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" tindrà un impacte positiu en les finances municipals, quant als ingressos previsibles d'1.348.740,89 €.

UN MILIÓ, TRES-CENTS QUARANTA-VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA euros amb VUITANTA-NOU cèntims d'euro.

Segons el desglossament de la taula adjunta:

CONCEPTE	VALOR
Sòl amb aprofitament	746.311,90 €
Taxes	5.337,93 €
IBI	127.634,74 €
ICIO	469.456,32 €
TOTAL	1.348.740,89 €

3.4. DE LES DESPESES MUNICIPALS

Dins dels capítols de despesa dels Pressupostos municipals, necessàriament s'hi ha de contemplar les despeses corresponents a la prestació dels serveis mínims necessaris, en relació al qual, caldrà considerar les despeses que assumeix el propi subsector.

3.4.1. DELS SERVEIS PÚBLICS A PRESTAR PER L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

L'article 66 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots aquells serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

Per tant, en relació als serveis a prestar per part dels Ajuntaments, aquest vénen condicionats per dues variables:

- a) Les competències municipals.
- b) Els serveis mínims que s'han de prestar en funció del nombre d'habitants.



3.4.2. DELS SERVEIS NECESSARIS A PRESTAR

En el marc de les competències que li són pròpies, cada municipi ha de prestar necessàriament uns serveis mínims. La citada Llei Municipal (article 67) estableix uns serveis mínims que s'han de prestar i que varien en funció del nombre d'habitants, i que cal tenir en compte, de manera que els municipis, independentment o associats, han de prestar, com a mínim, els serveis següents:

- a) Enllumenat públic.
- b) Cementiri.
- c) Recollida de residus.
- d) Neteja viària.
- e) Abastament domiciliari d'aigua potable.
- f) Servei de clavegueram.
- g) Accés als nuclis de població.
- h) Pavimentació i conservació de les vies públiques.
- i) Control d'aliments i begudes.

A més dels anteriors serveis, quan la població excedeix dels 20.000 habitants, també han de prestar els següents serveis:

- a) Parc públic.
- b) Biblioteca pública.
- c) Mercat.
- d) Tractament de residus.
- e) Protecció civil.
- f) Prestació de serveis socials.
- g) Prevenció i extinció d'incendis.
- h) Instal·lacions esportives d'ús públic.

En matèria de protecció civil, han d'elaborar els plans bàsics d'emergència municipal i els plans d'actuació i plans específics, pel cas que estiguin afectats per riscos especials o específics. En matèria de serveis socials, el finançament ha d'incloure els serveis socials de la població establerts legalment com a obligatoris.

En relació als serveis a prestar cal assenyalar que l'Ajuntament de Castellgalí, amb una població de 1.995 habitants, està obligat a prestar el nivell de serveis establert amb caràcter general, no alterant-se la seva situació pel desenvolupament del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", si bé que pot augmentar l'afluència d'algun servei concret quant al nombre d'usuaris que potencialment en puguin fer ús.



3.4.3. DEL COST DE LA IMPLANTACIÓ DELS SERVEIS

D'acord amb el que anteriorment s'ha exposat, els serveis que haurà d'atendre l'Ajuntament de Castellgalí seran:

- a) Enllumenat públic.
- b) Recollida de residus.
- c) Neteja viària.
- d) Abastament d'aigua potable.
- e) Clavegueres.
- f) Accés als nuclis de població.
- g) Pavimentació
- h) Conservació de les vies públiques.

Pel que fa a la resta dels serveis mínims que ha de prestar l'Ajuntament (serveis de cementiri, i control d'aliments i begudes) només aquest últim haurà de desenvolupar-se atenent a la legislació vigent⁴, podent-se sotmetre el seu cost al pagament de la corresponent taxa, ja que els serveis de cementiri són assumits per l'Ajuntament (també subjectes a imposició de taxa).

En relació als anteriors serveis, cal concloure que:

- a) L'obligació de prestar serveis resulta en funció del nombre d'habitants, no alterant-se els serveis a prestar pel desenvolupament del sector.
- b) Un dels principals resultats del desenvolupament del subsector és el reequipament que suposa per la població: cessió de sòl per a espais lliures previstos dins de l'àmbit del sector.

En aquest sentit, el subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" aporta 27.147,73 m² de sòl públic (el 49,07% del total de l'àmbit), dels quals 20.246,38 m² (el 36,59% del total de l'àmbit) es destinen al sistema d'espais lliures, i 6.901,35 m² (el 12,47% del total de l'àmbit) es destinen al sistema viari.

Qualificacions	SUBSECTOR-1	
	Superfície	%
E (equipaments)	0,00	0,00%
V1 (espais lliures)	2.751,49	4,97%
V2 (espais lliures)	17.494,89	31,62%
T (serveis tècnics)	0,00	0,00%
X (viari)	6.901,35	12,47%
Total Sistemes	27.147,73	49,07%

⁴ Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, reforma de la Llei Municipal



Si bé aquesta aportació de sòl no es quantifica econòmicament, cal valorar positivament l'increment del patrimoni públic.

El cost estimat de les obres d'urbanització pròpies del subsector, a manca de la redacció del Projecte d'urbanització que el precisi de forma més concreta i detallada, s'extrau dels estudis de viabilitat econòmica i d'equilibri sectorial (al document d'Avanç de Pla), essent:

SISTEMA		SUBSECTOR-1			
		COSTunit	SUPERFÍCIE	COSTotal	
V1 (espais lliures)	V1-1	54,49	1.509,43	2.751,49	149.928,97 €
	V1-2		1.242,06		
V2 (espais lliures)	V2-1	27,25	17.494,89	17.494,89	476.649,15 €
	V2-2		0,00		
X (viari)		163,47	6.901,35		1.128.165,75 €
TOTAL			27.147,73		1.754.743,87 €

A més, cal afegir, les despeses externes, les de planejament i gestió (estimades en un 15% del cost estricte d'urbanització) i els cànon de connexió extern de les infraestructures, tot obtenint el total de les despeses d'urbanització:

DESPESES EXTERNES	
Mur-escullera	
TOTAL	- €

CÀNONS DE CONNEXIÓ	
Depuració	20.000,00
Aigua	5.000,00
Electricitat	10.000,00
Gas	0,00
TOTAL	35.000,00 €

DESPESES GESTIÓ		
1.754.743,87	15,00%	263.211,58 €

TOTAL DESPESES	
Urbanització	1.754.743,87
Externes	0,00
Cànon	35.000,00
Gestió	263.211,58
TOTAL	2.052.955,45 €

Per a un total de DOS MILIONS, CINQUANTA-DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA-CINC euros amb QUARANTA-CINC cèntims d'euro.



D'acord amb l'article 27.2 LU, quant els serveis urbanístics bàsics, els costos d'urbanització inclouen les obres relatives a:

- a) Sanejament, abastant: els col·lectors de les aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals, i les actuacions adequades relacionades amb la depuració de les aigües residuals;
- b) Compactació, anivellament i pavimentació dels terrenys destinats a carrers o vies, incloent els passos per a vianants.
- c) Xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

També s'inclouen les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació: serà el Projecte de reparcel·lació l'instrument de gestió que en determini els valors esmentats

Aquests costos no inclouen el de les escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, gas, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació.

Tots els imports exclouen l'IVA.

La repercussió estimada de les despeses d'urbanització serà la següent:

REPERCUSSIONS		
m2sòl brut	55.328,74	37,10 €
m2sòl net	28.181,01	72,85 €
m2sostre	41.608,14	49,34 €

D'acord amb l'article 120.1 LU, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- a) *La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) *Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- c) *Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*



- d) *El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) *Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) *Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.*
- g) *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- h) *Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.*

Podem concloure que les despeses d'urbanització, que inclouen la implantació de serveis i infraestructures bàsiques tals com enllumenat públic, xarxa per l'abastiment d'aigua potable, clavegueres, accessos als nuclis de població, etc, les quals l'Ajuntament està obligat a prestar, es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor de les mateixes, i en tot cas, són assumides pel subsector, sense repercussió en les finances municipals.

3.4.4. DEL MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I PRESTACIÓ DELS SERVEIS

Segons el pressupost municipal per a l'any 2017, es preveu una despesa en compra de béns i serveis per import de 1.351.863,60 € (que representa el 50,84% del total, més de la meitat) dels quals 1.078.949,21 € (el 40,58%) es corresponen amb els serveis públics bàsics.

En contrapartida, entre els ingressos tributaris, es comptabilitzen 593.876,06 € en concepte d'ingressos per taxes. Cap ingrés comptabilitzat pel concepte de preus públics.

Si bé, les taxes tenen varies finalitats i no totes es corresponen amb la prestació de serveis, els preus públics s'han de destinar necessàriament al pagament del cost del servei prestat, quin import hauríem de restar per valorar el cost de la prestació de serveis, però aquest import és nul.

Per tant, en un criteri de prudència, només s'aplicarien els ingressos en preus públics a reduir el cost dels serveis de caràcter general. Al ser nul·la la previsió d'ingrés, el cost no variarà i, així doncs, el cost dels serveis de caràcter general



pendents de cobrir amb través de taxes (en part) i dels impostos directes, roman en 1.078.949,21 €.

Per a sufragar aquesta despesa es preveuen uns ingressos tributaris (inclosos impostos i taxes) per import d'1.821.540,40 €, que cobreix abastament la despesa enunciada, al representar un 168,83% o, el que és el mateix, tenir un marge del 68,83% d'ingrés sobre despesa, equivalent a 742.591,19 €.

Quant a la prestació de serveis, es pot realitzar de forma directa o indirecta, mitjançant les formules previstes en Reglament d'Obres i Serveis de les entitats locals, aprovat mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny i en alguns casos juntament amb la gestió es realitza la corresponent concessió administrativa que inclou el manteniment de la infraestructura.

Nogensmenys, l'article 44.1.g LU fixa, com a obligació dels propietaris de sòl: *"Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització"*, especificant l'article 122.5 LU que *"En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si la conservació de les obres d'urbanització és obligatòria, es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment"*, i l'article 131.5 LU que *"En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent"*.

Aquest deure de conservació finiria als 5 anys, ex l'article 68.7 RU: *"Respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, també correspon al pla d'ordenació urbanística municipal, si s'escau, imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació. El pla pot imposar aquesta obligació per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, derivada del caràcter extensiu de la urbanització o d'altres circumstàncies que hi concorrin, i fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes, el pla pot*



establir un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat."

Si bé el POUM no estableix l'obligació de conservació, atenent al grau edificatori de consolidació del SUD-05 "La Fàbrica" en el seu conjunt (i, en particular, al subsector-1 aquí estudiat), un conveni entre propietat i Ajuntament en aquest sentit alliberaria l'administració municipal de les despeses de manteniment durant, com a mínim, els 5 primers anys des del seu establiment: això afavoreix notablement la sostenibilitat del subsector aquí estudiada.

3.4.4.1. ENLLUMENAT PÚBLIC

Quant a l'enllumenat públic, els planejaments derivats i projectes d'urbanització que desenvolupin cada un dels sectors i subsectors de sòl urbanitzable hauran de preveure i garantir que el disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, i amb la normativa de desenvolupament.

Si bé el sector, assumirà la implantació de l'enllumenat, pel que fa al seu manteniment, aquest pot ser fet pel mateix Ajuntament o mitjançant concessió, i ha de respondre tant al manteniment preventiu, com a la reparació per avaries o fets similars. En tot cas, un cop realitzada l'obra i a partir que aquesta passi a ser una instal·lació de propietat municipal, les ampliacions, millores i canvis resten sotmesos a les competències de l'Ajuntament (ell mateix o qui tingui atribuïda la gestió o concessió). Quant als desperfectes produïts per tercers, es realitzen les tasques de reparació repercutint els costos als responsables.

Es desconeix el concessionari que porta a terme el manteniment d'aquest servei, si no és realitzat directament per l'Ajuntament.

El cost en enllumenat públic i el seu manteniment depèn dels punts de llum que s'instal·lin, potència, cost del Kwh, etc, i d'altres variables que ens permetran fixar el cost exacte del manteniment de la xarxa.



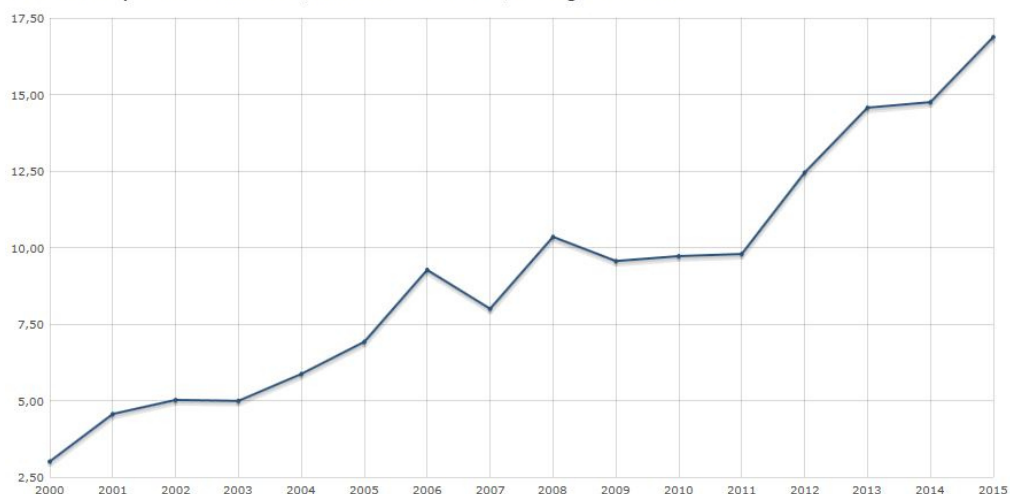
D'altra banda, per tal de poder dur a terme millores d'enllumenat públic, cal dir que es poden obtenir subvencions del PUOSC, i a través del FEDER, ambdós quant a la millora de l'eficiència energètica, substituint les tecnologies obsoletes per la millor opció tecnològica que proveeixi la indústria, que serà la ja directament implantada al subsector.

No es preveu, per aquest concepte, cap increment significatiu de la despesa municipal.

3.4.4.2. RECOLLIDA DE RESIDUS

Pel que fa a la recollida de residus, a més dels residus recollits de manera selectiva, Castellgalí està adscrit al Consorci del Bages per a la gestió de residus, que gestiona el tractament.

Residus municipals. Recollida selectiva (% sobre el total de residus). Castellgalí. 2000-2015



Font: Agència de Residus de Catalunya.

Castellgalí disposa d'una deixalleria municipal i d'un servei de recollida a grans generadors, com podria ocórrer pel tipus d'activitat a instal·lar-s'hi al SUD-05 "La Fàbrica", en el seu conjunt, i al subsector-1 en particular. Tot i això, no s'ha estès la recollida selectiva d'orgànica al conjunt de la població.

Es desconeix el concessionari responsable de la recollida de la fracció de rebuig, així com l'orgànica i les selectives a gran generadors.

A més de la recollida amb contenidors de carrer ordinaris i deixalleria es realitza, també, la recollida selectiva de roba, piles i medicaments caducats; la primera en contenidors de carrer, les piles en els comerços, equipaments municipals, escoles i botigues del ram i els medicaments a les farmàcies.



Al present subsector es contempen reserves d'espais dins del sistema viari per la ubicació de contenidors específics per a la recollida selectiva de deixalles.

Pel que fa als residus voluminosos, es recullen periòdicament a domicili.

La concessió administrativa és la forma de gestió indirecta de prestació de serveis més utilitzada per l'Administració pública en general, i en especial les corporacions locals. Com a concepte legal, l'article 241 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, estableix que: La concessió de serveis locals comporta que el concessionari assumeixi la gestió i l'explotació del servei i que hi aportï els mitjans materials, personals i tècnics necessaris. La concessió pot comprendre també la realització de les obres necessàries per establir el servei.

Per tant, la prestació del servei de recollida de residus, independentment de gestionar-se a través d'una concessió administrativa, no exclou que, d'acord amb el que disposa l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, es pugui finançar mitjançant la corresponent taxa, de manera que no tindrà major impacte en les finances municipals, o en tot cas, l'impacte serà mínim.

3.4.4.3.SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE

Respecte a el servei de subministrament d'aigua, posar de manifest que el seu manteniment s'inclou dins del preu públic que s'abona per aquest servei.

Cal especificar que les tarifes del servei de subministrament d'aigua potable se sotmeten al règim de preus autoritzats o comunicats per la qual cosa, una vegada els aprova l'ens local, també els ha d'aprovar la Comissió de Preus de la Generalitat de Catalunya. Això implica que els preus del servei estiguin sotmesos als posteriors canvis que creguin oportuns l'Ajuntament i la Comissió de Preus de la Generalitat de Catalunya.

Per tal d'aconseguir la millor qualitat d'aigua possible per a l'abastament de poblacions i atès que actualment els filtres naturals no tenen prou capacitat per eliminar totes les substàncies i els contaminants que s'hi aboquen, l'aigua que utilitzem per al consum humà passa, prèviament, per un procés de potabilització, el qual elimina els agents perjudicials per a la nostra salut.



El concessionari del servei és l'empresa SOREA.

Al ser finançat el cost del servei pel corresponent preu públic, no es preveu impacte d'aquesta despesa en el pressupost municipal.

No obstant, s'ha estimat una quantitat de 5.000 € com a cànon de connexió o millora de la xarxa d'aigua potable, íntegrament assumits pel subsector, sense afectació de les finances municipals.

3.4.4.4. DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS

Les aigües residuals del municipi que aboca la xarxa de clavegueram, són conduïdes per col·lectors en alta a l'EDAR de Castellbell i El Vilar, gestionada per l'empresa ACCIONA.

Com a part de les despeses d'urbanització del subsector s'ha inclòs la quantitat de 20.000 € com a cànon de connexió.

Quant al manteniment de la xarxa de clavegueram pública en baixa, aquest es cobreix íntegra o parcialment mitjançant el pagament de la corresponent taxa.

Cal dir que, d'una banda, mitjançant la taxa es fa front al pagament dels serveis d'inspecció de clavegueram, establint un cost per cada metre lineal i, de l'altra, contribueix al manteniment i el pagament dels drets de connexió en funció de si es tracta d'un habitatge familiar, d'un local, d'un solar, d'una indústria, d'un comerç, etc.

En funció de la configuració definitiva de la xarxa de clavegueram, les despeses de manteniment poden variar substancialment.

Atès el finançament de la despesa mitjançant taxa, aquest concepte no té incidència en les finances municipals.

3.4.4.5. ACCESSOS ALS NUCLIS DE POBLACIÓ I MANTENIMENT DE LES VIES PÚBLIQUES

Amb el desenvolupament del subsector-1 del Pla parcial urbanístic del SUD-05 "La Fàbrica" es dona un pas vers la transformació de l'actual carretera C-55 en una via urbana més pacificada.

Si bé els accessos als nuclis de població no s'afecten, sí que es millora la connectivitat interna del subsector-1 (també respecte el subsector-2, o sia: el total del SUD-05 "La



Fàbrica") i la de la resta del nucli urbà, singularment respecte l'accessibilitat als espais fluvials.

No es preveu cap partida econòmica, en els costos d'urbanització, pel que fa a aquest concepte. Nogensmenys, la Diputació de Barcelona està redactant, en l'actualitat, un projecte d'ampli abast que, entre d'altres actuacions, proposa la millora del grau d'urbanització (i seguretat viària) de l'actual carretera C-55.

El cost total de la implantació viària, àdhuc senyalització i mobiliari urbà és a càrrec del subsector, en una quantitat estimada de 1.128.165,75 €, per la qual cosa no suposa afectació a les finances municipals.

El decret 179/1995 de 13 de juny de la Generalitat de Catalunya fixa les competències que de forma obligada ha d'assumir l'administració local pel que fa a la gestió de la via pública i el seu manteniment. Atesa la titularitat pública dels carrers, aquests han de ser objecte de gestió i manteniment per part de l'Ajuntament, excepció feta dels terminis temporals que corresponguin a les Entitats de Conservació que eventualment es creïn.

D'altra banda, en relació a la despesa de la zona verda urbana que limita el subsector-1 respecte el 2, tot travessant transversalment el SUD-05 "La Fàbrica" entre el nucli urbà (carretera C-55) i els rius, es preveu un cost d'urbanització de 149.928,97 € íntegrament assumits pel subsector, sense afectació de les finances municipals.



3.4.4.6. ALTRES DESPESES

Si bé la legislació urbanística d'aplicació estableix que el cost d'implantació dels serveis (tant interns, com en la seva connexió externa) derivats del subsector ha d'anar a càrrec d'aquest, s'ha de fer esment del corresponent al subministrament d'energia elèctrica, la qual transcendeix l'estricta àmbit del sector per millorar (o, eventualment, empitjorar, que no és el cas) l'existent actualment a la resta de la ciutat.

Respecte això, s'ha estimat una quantitat de 10.000 € com a cànon de connexió o millora de la xarxa elèctrica, íntegrament assumits pel subsector, sense afectació de les finances municipals.

No s'ha previst, com a despesa externa, cap quantitat econòmica per fer front a la despesa de construcció del mur-escullera inicialment proposat per a la protecció les zones edificables vers els riscos d'inundació en atenció als resultats del més recent Estudi d'Inundabilitat i les converses mantingudes amb l'ACA.

3.4.5. RESUM DE DESPESES

L'import de la implantació de les infraestructures i serveis necessaris els assumeix íntegrament el propi subsector, incloses despeses externes, cànon per a connexions externes o millores o reforços de les connexions, per un total d'1.789.743,87 €, que inclou totes les despeses d'urbanització excloses les de gestió.

TOTAL DESPESES	
Urbanització	1.754.743,87
Externes	0,00
Cànon	35.000,00
TOTAL	1.789.743,87 €

Per la seva banda, l'Ajuntament de Castellgalí haurà d'assumir els costos del manteniment de les zones verdes i l'enllumenat públic.

Quant a la prestació del servei de recollida de residus, es porta a terme mitjançant concessió administrativa, d'acord amb el que disposa l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, podent-se satisfer mitjançant la corresponent taxa, de manera que no tindrà major impacte en les finances municipals, o en tot cas, l'impacte serà mínim.



Igualment, el manteniment de la xarxa de clavegueram pública també es cobreix, íntegra o parcialment, mitjançant el pagament de la corresponent taxa.

Concloent: l'impacte, quant a la despesa, de l'execució del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" és nul o irrellevant referit a les finances municipals.

3.5. CONCLUSIONS

Del present informe se'n conclou la viabilitat i sostenibilitat econòmica del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica", al municipi de Castellgalí, en tant que:

- a) Es contribueix de forma directa al desenvolupament de les previsions contemplades al POUM.
- b) Resol adequadament la continuació de l'estructura viària de connexió amb les àrees consolidades del nucli urbà, i d'aquest amb els espais fluvials.
- c) Defineix una àrea de caràcter industrial i terciari.
- d) Executa els elements d'infraestructura d'urbanització que li són propis, sense càrrega per al conjunt de la població.
- e) Suposa un reequipament per a la població com a conseqüència de les cessions de sòl per a viabilitat i espais lliures previstos dins de l'àmbit del pla.
- f) Avança en l'objectiu de pacificar l'actual carretera C-55 vers la seva conversió en una via ciutadana.

En l'apartat dels ingressos, tan sols en concepte d'ingressos tributaris, hem de considerar uns més elevats com a conseqüència de la implantació del subsector, per a una quantitat de 602.428,99 € que, per si sols ja cobreixen, a bastament, les despeses a les que haurà de fer front l'Ajuntament de Castellgalí.

INDICADOR	INCREMENT
Impost sobre béns immobles	127.634,74 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	- €
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	- €
Impost sobre activitats econòmiques	- €
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	469.456,32 €
Taxes	5.337,93 €
Preus públics	- €
TOTAL	602.428,99 €



Si, a aquests ingressos tributaris sumen el resultat de l'alienació de la cessió (gratuïta i urbanitzada) d'aprofitament, per un import estimat de 746.311,90 €, obtenim un total d'ingressos extrapressupostaris (en referència a l'any 2017) d'un total d'1.348.740,32 €.

CONCEPTE	VALOR
Sòl amb aprofitament	746.311,90 €
Taxes	5.337,93 €
IBI	127.634,74 €
ICIO	469.456,32 €
TOTAL	1.348.740,89 €

Les anteriors dades suposen un augment del 50,72% dels ingressos per a l'annualitat 2017, passant dels 2.659.118,75 € als 4.007.859,64 €:

Pressupost 2017	2.659.118,75 €
Ingressos nous	1.348.740,89 €
Increment	50,72%
TOTAL	4.007.859,64 €

Nogensmenys, durant els primers anys del sector els ingressos seran majors, atenent a que el desenvolupament del subsector reportarà uns ingressos extraordinaris i no constants en concepte d'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres i les corresponents llicències.

Les taxes, l'origen de les quals, entre altres, pot ser la prestació d'uns serveis concrets, cobriran el propi cost i el seu manteniment, excepció fets del subministrament d'aigua potable, enllumenat de la via pública i vigilància pública en general, en tant que la llei els exclou expressament.

En el present estudi, no s'han consideren ingressos procedents de:

- a) Impost sobre vehicles de tracció mecànica.
- b) Impost de l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.
- c) Impost sobre Activitats econòmiques.
- d) Preus públics.
- e) Impostos indirectes.
- f) Contribucions especials.
- g) Subvencions.

La raó, ja explicada en l'apartat corresponent, és que l'aplicació o obtenció d'algun dels conceptes o bé és incerta, o bé és discrecional per part de l'Ajuntament o bé, en aplicació d'un criteri de prudència, no s'hi han considerat.



Al ser l'objecte d'estudi un àmbit d'ús industrial i/o terciari, la ràtio per habitant en les participacions del municipi en els tributs de l'Estat i de les Comunitats Autònomes roman estable.

En relació la despesa, el propi desenvolupament del subsector assumeix els costos de la implantació de les infraestructures necessàries, íntegrament i amb total indemnitat per a les finances municipals, per un total de 2.052.955,45 €:

TOTAL DESPESES	
Urbanització	1.754.743,87
Externes	0,00
Cànons	35.000,00
Gestió	263.211,58
TOTAL	2.052.955,45 €

Quant al manteniment dels serveis necessaris cal dir que, part d'ells (residus i clavegueram) estan sotmesos a la corresponent taxa, de manera que no tindrà major impacte en les finances municipals, o en tot cas, l'impacte serà mínim. La resta s'ha d'assumir per l'Ajuntament de Castellgalí mitjançant la seva gestió directa o indirecta.

En cap cas, però, el manteniment dels serveis augmentarà en igual mesura que els ingressos generats pel desenvolupament del subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica". En conjunt, les despeses municipals no es veuran afectades per l'execució del subsector.

Les dades econòmiques que s'han utilitzat són les estimacions pròpies del moment de desenvolupament urbanístic del subsector estudiat, realitzades d'acord amb objectivitat i criteri de prudència.

El present informe s'ha dut a terme d'acord amb les dades que consten publicades en relació al municipi de Castellgalí, bé sigui pel propi Ajuntament, bé sigui per la Generalitat de Catalunya als webs especialitzats: municat, idescat.

Malgrat sempre són possibles les variacions, s'evidencia que el balanç entre ingressos i despeses és favorable i per tant, l'avaluació de l'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris com a conseqüència del desenvolupament subsector-1 del SUD-05 "La Fàbrica" presenta resultat net positiu igual als nous ingressos previstos, d'1.348.740,89 €:

UN MILIÓ, TRES-CENTS QUARANTA-VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA euros amb VUITANTA-VUIT cèntims d'euro



4. FACULTATIU REDACTOR

La Disposició addicional tretzena.1 LU assenyala que "Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti."

En Manuel Márquez Poncela; arquitecte col·legiat núm. 15.166-1 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya; advocat col·legiat núm. 32.167 al Col·legi d'Advocats de Barcelona.

Una firma manuscrita en negre, que consisteix en una sèrie de línies fluides i entrelaçades que formen el nom i cognom del signatari.

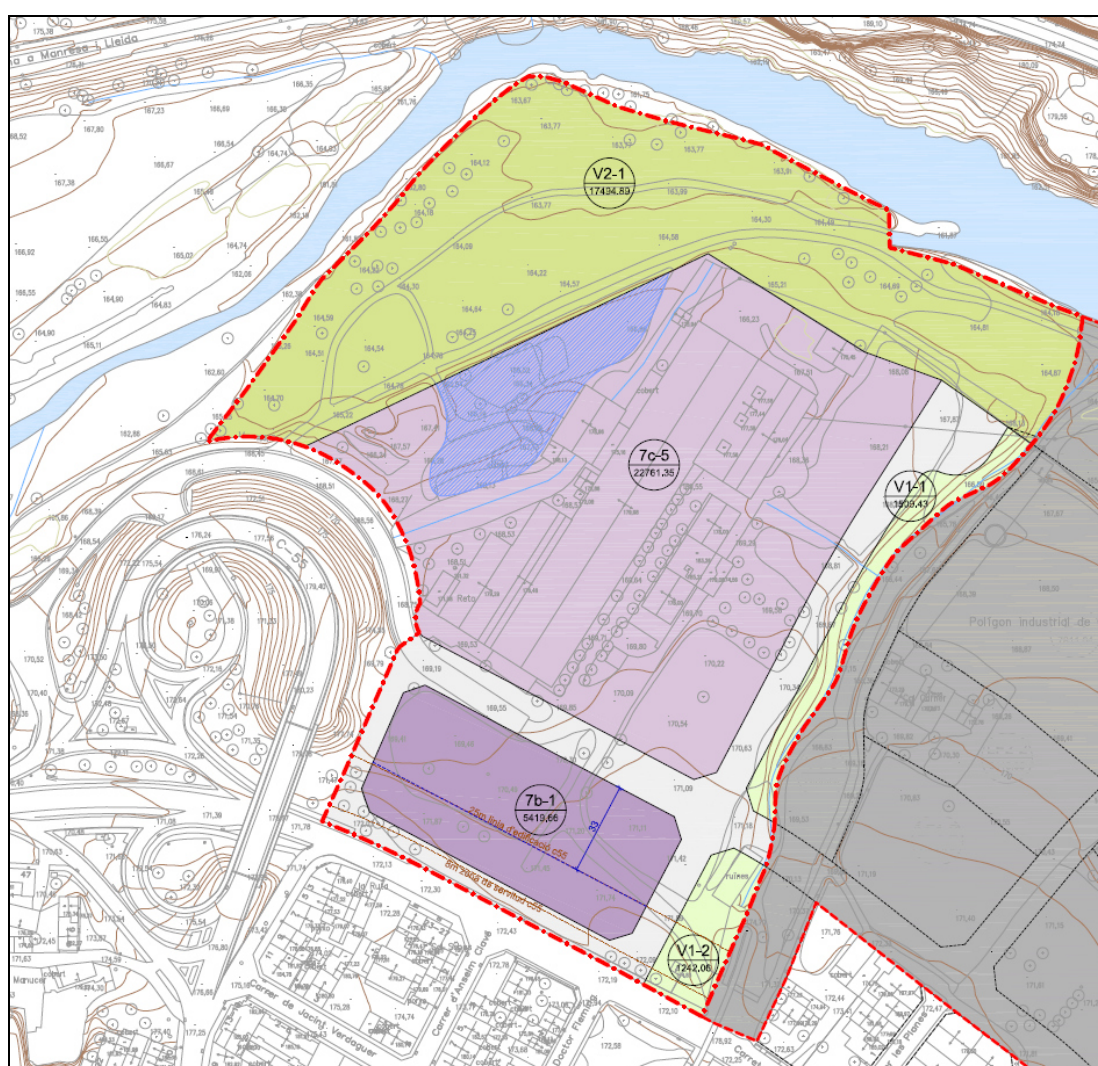
Manuel Márquez Poncela



5. ANNEXOS

En els següents annexos es mostra la informació utilitzada en la confecció del present Estudi d'Avaluació Econòmica i Financera.

5.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Qualificacions	SUBSECTOR-1		
	Superfície	%	Sostre
V1 (espais lliures)	2.751,49	4,97%	
V2 (espais lliures)	17.494,89	31,62%	
T (serveis tècnics)	0,00	0,00%	
X (viari)	6.901,35	12,47%	
Total Sistemes	27.147,73	49,07%	
Zona Edificació Arrenglerada (7b-1)	5.419,66	9,80%	8.671,46
Zona Edificació Aïllada (7c-5)	22.761,35	41,14%	32.936,68
Total Zones	28.181,01	50,93%	41.608,14
TOTAL AMBIT	55.328,74	100,00%	1,4765
Edificabilitat bruta			0,7520



5.2. DESPESES URBANITZACIÓ

SISTEMA		SUBSECTOR-1			
		COSTunit	SUPERFÍCIE		COSTotal
V1 (espais lliures)	V1-1	54,49	1.509,43	2.751,49	149.928,97 €
	V1-2		1.242,06		
V2 (espais lliures)	V2-1	27,25	17.494,89	17.494,89	476.649,15 €
	V2-2		0,00		
X (viari)		163,47	6.901,35		1.128.165,75 €
TOTAL			27.147,73		1.754.743,87 €

DESPESES EXTERNES	
Mur-escullera	
TOTAL	- €

CÀNONS DE CONNEXIÓ	
Depuració	20.000,00
Aigua	5.000,00
Electricitat	10.000,00
Gas	0,00
TOTAL	35.000,00 €

DESPESES GESTIÓ		
1.754.743,87	15,00%	263.211,58 €

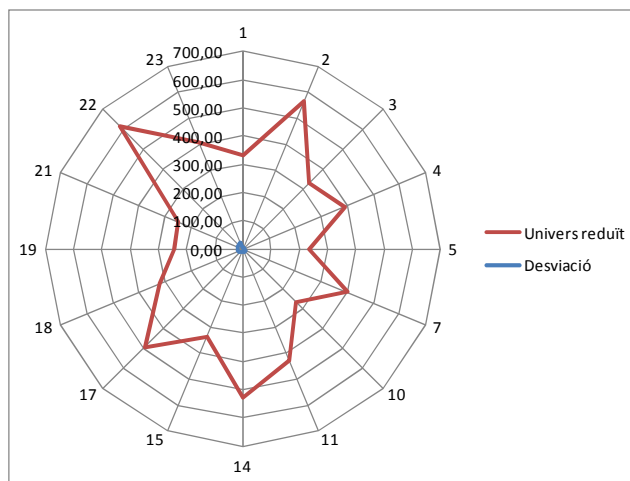
TOTAL DESPESES	
Urbanització	1.754.743,87
Externes	0,00
Cànon	35.000,00
Gestió	263.211,58
TOTAL	2.052.955,45 €

REPERCUSSIONS		
<i>m2sòl brut</i>	55.328,74	37,10 €
<i>m2sòl net</i>	28.181,01	72,85 €
<i>m2sostre</i>	41.608,14	49,34 €



5.3. ESTUDI DE MERCAT

UNVERS REDUÏT				
MOSTRA	PREU	SUPERF	PREUnit	DESV
1	650.000,00	1.970	329,95	-18,64%
2	2.500.000,00	4.405	567,54	39,94%
3	650.000,00	1.965	330,79	-18,43%
4	3.157.000,00	8.116	388,98	-4,08%
5	206.400,00	887	232,69	-42,62%
7	160.000,00	400	400,00	-1,37%
10	1.400.000,00	5.257	266,31	-34,33%
11	690.000,00	1.600	431,25	6,34%
14	390.000,00	740	527,03	29,95%
15	254.000,00	755	336,42	-17,05%
17	4.000.000,00	8.116	492,85	21,53%
18	49.433,00	155	318,92	-21,36%
19	218.000,00	887	245,77	-39,40%
21	175.000,00	700	250,00	-38,36%
22	225.000,00	365	616,44	52,00%
23	300.000,00	730	410,96	1,33%
PROMIG	15.024.833,00	37.048	405,55	0,00%

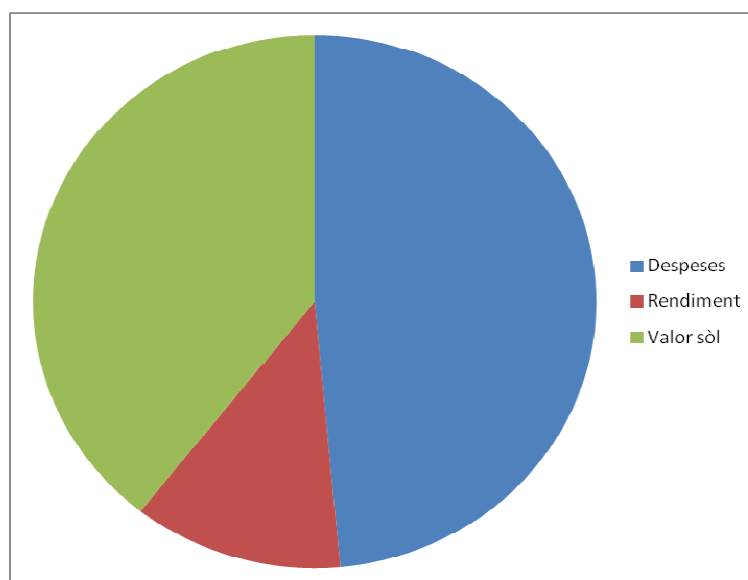




5.4. INGRESSOS PER VENDA

TOTAL INGRESSOS		
SOSTRE	VALunit	VALOR
41.608,14	85%	35.366,92
35.366,92	119,58	4.229.100,33 €
Total ingressos		4.229.100,33 €

RESULTAT DE L'OPERACIÓ		
Ingressos	100%	4.229.100,33 €
Despeses	48,54%	2.052.955,45 €
Rendiment	12,07%	510.240,95 €
Valor sòl	39,39%	1.665.903,92 €



VALORS RESIDUALS		
<i>m2sòlbrut</i>	55.328,74	30,11 €
<i>m2sòl net</i>	28.181,01	59,11 €



5.5. MUNICIPI

Entitats que formen l'ens

Nom de l'ens	Població 2013
Fàbrica, la	194
Fàbrica, la	191
Disseminat de la Fàbrica	3
Can Font	24
Can Font -Disseminat-	24
Castellgalí	521
Castellgalí	501
Disseminat de Castellgalí	20
Santa Margarida	-
Torrents, els	35
Torrents, els -Disseminat-	35
Boades, les	63
Boades -Disseminat-	63
Mas Planoi, el	1.077
Mas Planoi, el	1.070
Disseminat de Mas Planoi	7
Urbanització Mas Planoi IV	14
Mas Planoi IV -Disseminat-	14
Urbanització la Torre del Breny	95
Torre del Breny, la -Disseminat-	95

Participació en altres ens

Consorcis en què participa

- » Consorci del Bages per a la gestió de residus
- » Consorci Localret

ESTUDI d'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL

Castellgalí



Densitat de població. 2016

Superfície (km2)	17,2	1.092,3	32.108,0
Densitat (hab./km2)	115,9	159,7	234,3

Població. Per sexe. 2016

Homes	1.039	86.182	3.697.368
Dones	956	88.199	3.825.228
Total	1.995	174.381	7.522.596

Població. Per grups d'edat. 2016

De 0 a 14 anys	364	27.827	1.180.054
De 15 a 64 anys	1.301	112.405	4.963.265
De 65 a 84 anys	291	28.068	1.158.651
De 85 anys i més	39	6.081	220.626
Total	1.995	174.381	7.522.596

Població. Per grups d'edat. Homes. 2016

De 0 a 14 anys	190	14.352	607.495
De 15 a 64 anys	682	57.400	2.501.018
De 65 a 84 anys	152	12.495	517.961
De 85 anys i més	15	1.935	70.894
Total	1.039	86.182	3.697.368

Població. Per grups d'edat. Dones. 2016

De 0 a 14 anys	174	13.475	572.559
De 15 a 64 anys	619	55.005	2.462.247
De 65 a 84 anys	139	15.573	640.690
De 85 anys i més	24	4.146	149.732
Total	956	88.199	3.825.228

Població. Per lloc de naixement. 2016

Catalunya	1.537	127.964	4.880.987
Resta d'Espanya	355	25.635	1.348.713
Estranger	103	20.782	1.292.896
Total	1.995	174.381	7.522.596

Població. Per nacionalitat. 2016

Espanyola	1.921	156.891	6.499.198
Estrangera	74	17.490	1.023.398
Total	1.995	174.381	7.522.596

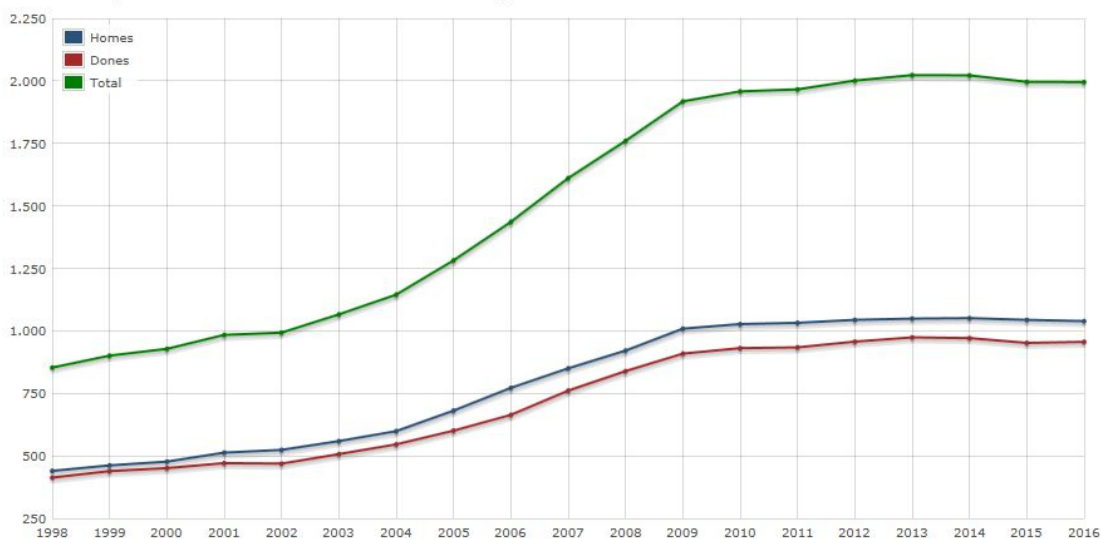
Població. Per nacionalitat. Homes. 2016

Espanyola	998	77.094	3.166.000
Estrangera	41	9.088	531.368
Total	1.039	86.182	3.697.368

Població. Per nacionalitat. Dones. 2016

Espanyola	923	79.797	3.333.198
Estrangera	33	8.402	492.030
Total	956	88.199	3.825.228

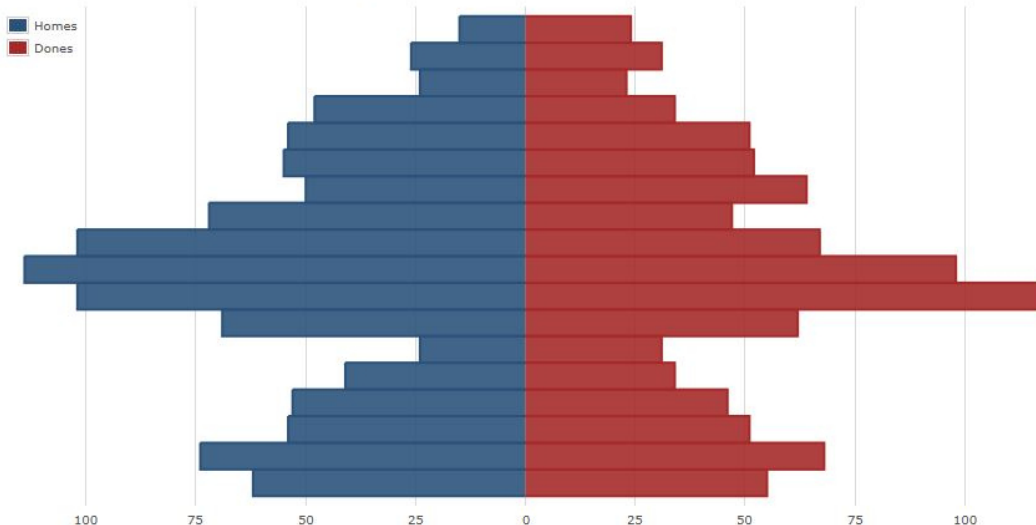
Padró municipal d'habitants. Xifres oficials. Per sexe. Castellgalí. 1998-2016



Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.



Població. Per sexe i edat quinquennal. Castellgalí. 2016



Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Població de 16 anys i més. Per nivell d'instrucció. 2011

Sense titulació	:	16.011	623.324
Primer grau	231	23.419	837.313
Segon grau	994	90.161	3.498.064
Ensenyament universitari	:	23.642	1.264.747
Total	1.587	153.232	6.223.448

Població resident a l'estranger a 1 de gener. Per sexe. 2017

Homes	9	2.483	143.150
Dones	10	2.341	141.224
Total	19	4.824	284.374

Mobilitat obligada per raó d'estudi (edat escolar). Curs 2015-2016

Alumnes residents	364	28.417	1.205.764
Alumnes residents que estudien al mateix municipi (%)	52,5	80,1	84,0

Naixements. Per sexe. 2015

Nens	10	838	36.406
Nenes	6	790	34.044
Total	16	1.628	70.450

Defuncions. Per sexe. 2015

Homes	8	830	32.212
Dones	8	929	32.654
Total	16	1.759	64.866

Matrimonis. 2015

Total	9	624	27.592
--------------	----------	-----	--------

Migracions internes. Saldos destinació-procedència. 2015

Saldo amb Catalunya	-9	-17	:
Saldo amb Espanya	2	10	5.103
Saldo migratori intern	-7	-7	5.103

Migracions externes. 2015

Immigracions	7	1.212	113.990
Emigracions	3	1.034	92.994
Saldo migratori extern	4	178	20.996

Immigracions externes. Per lloc de procedència. 2015

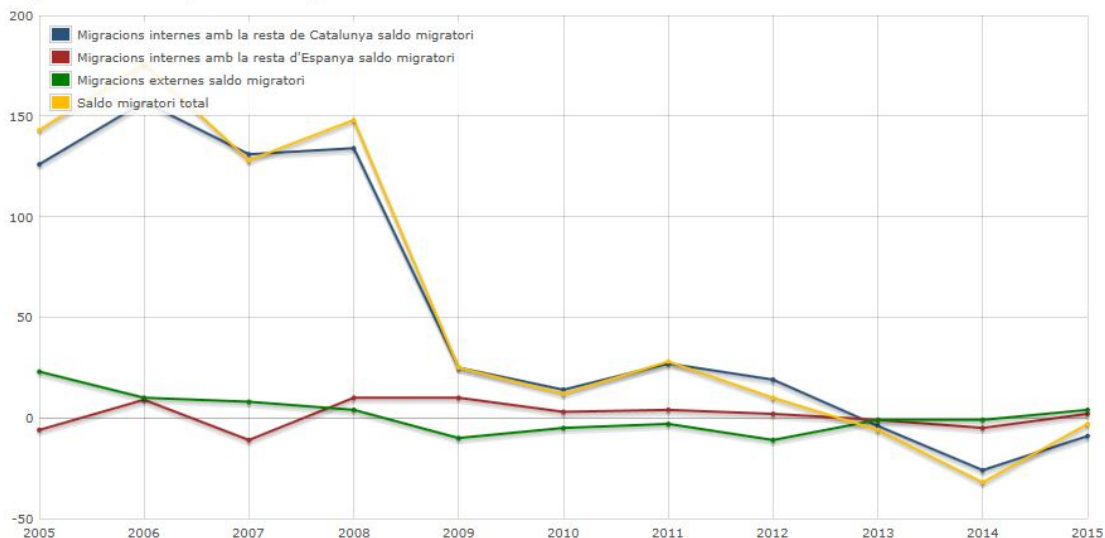
UE	1	248	24.153
Resta del món	6	964	89.837
Total	7	1.212	113.990

Creixement intercensal 2001-2011 de la població

Creixement total. 2011	1.031	30.493	1.176.733
Creixement total (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants), 2001-2011	69,6	17,9	16,98
Creixement natural (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants), 2001-2011	3,24	1,58	3,04
Creixement migratori (mitjana anual) (taxa per 1.000 habitants), 2001-2011	66,36	16,32	13,94



Migracions. Saldos migratoris. Castellgalí. 2005-2015



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Habitatges i llars Castellgalí Bages Catalunya

Habitatges familiars. Per tipus. 2011

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Principals	735	70.852	2.944.944
Secundaris	226	6.010	470.081
Buits	112	18.955	448.356
Total	1.073	95.817	3.863.381

Habitatges familiars principals. Per règim de tinença. 2011

	Castellgalí	Bages	Catalunya
De propietat	:	53.326	2.188.657
De lloguer	86	12.768	582.701
Altra forma	:	4.759	173.586
Total	735	70.852	2.944.944

Habitatges familiars principals. Per superfície útil. 2011

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Fins a 60 m2	:	:	538.966
De 61 a 90 m2	242	34.564	1.476.187
De 91 a 120 m2	175	18.303	560.379
De 121 i més m2	:	10.562	369.412
Total	735	70.852	2.944.944

Macromagnituds i impostos Castellgalí Bages Catalunya

Impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF). Euros. 2014

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Base imposable general per declarant	18.808	19.098	20.900
Quota resultant de l'autoliquidació per declarant	4.503	4.827	5.855

Impost de béns immobles urbans (IBI). 2015

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Nombre de rebuts	2.068	133.868	5.827.017
Base imposable per rebut (euros)	82.886,4	64.054,6	66.006,9
Quota íntegra per rebut (euros)	403,2	416,4	486,8

Impost sobre el patrimoni de les persones físiques (IPPF). 2007

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Patrimoni total per declarant (euros)	270.215	418.360	516.035
Actius reals (%)	46,4	34,2	37,4
Actius financers (%)	53,6	65,8	62,6

Cultura i esports Castellgalí Bages Catalunya

Biblioteques. 2014

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Públiques	0	18	437
Altres	0	7	402
Total	0	25	839

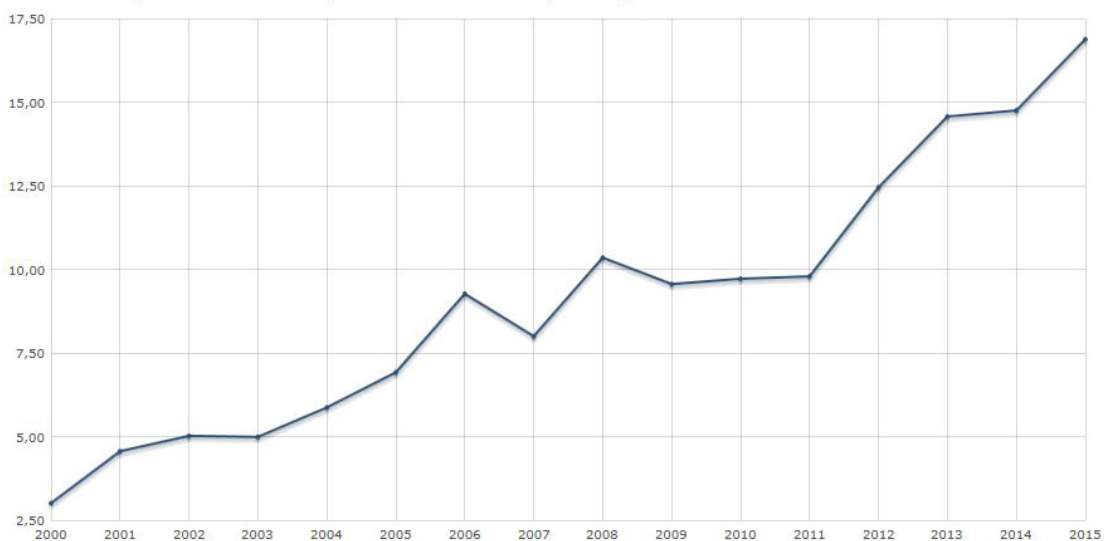
Espais esportius. 2016

	Castellgalí	Bages	Catalunya
Pavellons	1	27	931
Pistes poliesportives	1	176	5.566
Camps poliesportius	1	57	1.605
Sales esportives	1	207	6.849
Piscines cobertes	0	15	772
Pistes d'atletisme	0	2	91
Altres espais	13	519	20.854
Total	21	1.171	42.681



Sectors econòmics	Castellgalí	Bages	Catalunya
Superfície agrícola utilitzada (SAU). Hectàrees. 2009			
Terres llaurades	322	26.853	792.425
Pastures permanents	65	9.642	355.107
Total	387	36.495	1.147.532
Terres llaurades. Per tipus de conreu. Hectàrees. 2009			
Herbació	299	25.870	511.150
Fruïters	6	233	110.819
Olivera	8	291	101.236
Vinya	9	420	61.391
Altres	0	39	7.829
Total	322	26.853	792.425
Explotacions agràries. Segons tinença de terres. 2009			
Sense terres	0	63	1.519
Amb terres	17	1.281	59.320
Total	17	1.344	60.839
Explotacions agràries. Segons tinença de ramaderia. 2009			
Sense ramaderia	9	678	47.172
Amb ramaderia	8	666	13.667
Total	17	1.344	60.839
Caps de bestiar. Per espècies. 2009			
Bovins	0	19.693	544.135
Ovins	470	21.474	600.082
Cabrum	206	3.798	71.748
Porcins	876	298.828	6.742.638
Aviram	66	1.278.747	43.890.563
Conilles mares	12	39.277	335.054
Equins	1	642	19.352
Construcció d'habitatges. 2016			
Habitatges iniciats de protecció oficial	0	0	879
Habitatges iniciats	5	118	8.317
Allotjaments turístics. 2015			
Hotels	0	28	2.941
Places d'hotels	0	1.252	306.691
Càmpings	0	3	348
Places de càmpings	0	504	268.842
Turisme rural	0	68	2.367
Places de turisme rural	0	483	18.737
Parc de vehicles. 2015			
Turismes	1.040	164.902	3.360.868
Motocicletes	191	17.297	748.927
Vehicles industrials	274	47.939	790.147
Altres	55	9.811	152.556
Total	1.560	239.949	5.052.498

Residus municipals. Recollida selectiva (% sobre el total de residus). Castellgalí. 2000-2015



Font: Agència de Residus de Catalunya.

ESTUDI d'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL

Castellgalí



Medi ambient	Castellgalí	Bages	Catalunya
Residus municipals. 2015			
Generació per càpita (kg/hab./dia)	1,34	1,19	1,35
Recollida selectiva (%)	16,9	42,0	38,9
Residus industrials. 2015			
Establiments amb declaració anual de residus	22	639	14.236
Generació de residus (tones)	1.696,36	122.083,47	3.588.286,30
Treball	Castellgalí	Bages	Catalunya
Població. Per relació amb l'activitat econòmica. 2011			
Població ocupada	744	72.169	3.033.916
Població desocupada	326	25.455	1.052.138
Població activa	1.071	97.625	4.086.055
Població inactiva	916	86.455	3.386.882
Població de 16 anys i més	1.587	153.232	6.223.448
Afiliats a la Seguretat Social segons residència de l'afiliat. Desembre 2016			
Homes	452	36.242	1.616.264
Dones	353	31.003	1.419.178
Total	805	67.245	3.035.442
Afiliacions a la Seguretat Social segons residència de l'afiliat. Desembre 2016			
Total	836	70.472	3.184.954
Afiliacions al règim general de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Per sectors. Març 2017			
Agricultura	:	232	8.848
Indústria	367	15.320	418.395
Construcció	13	2.560	121.951
Serveis	133	32.028	2.011.818
Total	514	50.140	2.561.012
Afiliacions al règim d'autònoms de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Per sectors. Març 2017			
Agricultura	6	561	23.873
Indústria	14	1.635	47.283
Construcció	25	1.556	66.281
Serveis	87	8.235	408.512
Total	132	11.987	545.949
Afiliacions al règim general de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Per grandària del centre. Març 2017			
Fins a 50 treballadors	317	26.353	1.208.052
De 51 a 250 treballadors	197	11.631	591.578
De 251 i més treballadors	0	12.156	761.382
Total	514	50.140	2.561.012
Comptes de cotització. Març 2017			
Total	61	5.316	255.763
Pensions contributives de la Seguretat Social segons la residència del pensionista. 2014			
Total	455	52.058	1.639.582
Pensió mitjana (euros)	810,18	853,33	915,81
Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals. 2016			
Agricultura	1,0	203,8	11.905,9
Indústria	18,2	1.927,3	59.383,0
Construcció	14,5	1.216,8	48.195,4
Serveis	80,7	7.146,4	321.094,6
Sense ocupació anterior	4,3	689,8	30.026,3
Total	118,7	11.184,1	470.605,3
Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. 2016			
Homes	50,2	5.154,2	215.713,5
Dones	68,4	6.029,9	254.891,7
Total	118,7	11.184,1	470.605,2



Ordenança Fiscal núm. 9

TAXA PER UTILITZACIÓ PRIVATIVA O APROFITAMENT ESPECIAL DE LA VIA PÚBLICA AMB ENTRADES DE VEHICLES A TRAVÉS DE LES VORERES O DE QUALSEVOL ALTRE ESPAI DE DOMINI PÚBLIC LOCAL I LES RESERVES DE VIA PÚBLICA PER A APARCAMENT, CÀRREGA I DESCÀRREGA DE MERCADERIES DE QUALSEVOL MENA

Article 6. Quota tributària

La quantia de la taxa es determinarà d'acord amb el següent quadre de tarifes:

Tarifes	Euros
Per cada gual fins a 3 metres	14,42
Per cada metre de més o fracció	4,81
Placa gual	18,03

Ordenança Fiscal núm. 17

TAXA PER LLICÈNCIES O LA COMPROVACIÓ D'ACTIVITATS COMUNICADES EN MATÈRIA D'URBANISME.

Article 6. Quota tributària

1. Quan la intervenció municipal es realitza a través de llicència urbanística la quota tributària serà de:
 - a) Per a la Construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en edificis ja existents, que d'acord amb la legislació sobre l'ordenació de l'edificació, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial: 166,76 €.
 - b) Per moviments de terres i explanacions de terrenys: 0,05 €/m³.
 - c) En les parcel·lacions urbanístiques, la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, i les operacions jurídiques que comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior: 122,08 € / per parcel·la o unitat resultant.
 - d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis: 35,02 €.
 - e) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres: 0,05 €/m³.
 - f) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària: 166,76 €.



- g) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva: 166,76 €.
 - h) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals: 166,76 €.
 - i) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents: 166,76 €.
 - j) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix: 166,76 €.
 - k) Els usos i les obres provisionals: 464,56 €
2. Quan la intervenció municipal es realitza mitjançant comunicació prèvia i comprovació posterior la quota tributària serà de 30 €.
 3. En els supòsits d'atorgament de pròrroga de llicències urbanístiques la quota tributària de 315,50 €.
 4. En la tramitació de document acreditatiu d'innecessarietat de parcel·lació, la quota tributària tindrà l'import de 166,76 €.
 5. En cas que el sol·licitant hagi formulat desistiment abans de la finalització del procediment previst per a la tramitació de la llicència, o de les activitats administratives de control, quan el règim d'intervenció sigui el de declaració responsable o el de comunicació prèvia, les quotes que s'hauran de liquidar seran el 50 per cent de les que s'assenyalen en els apartats anteriors, sempre que l'activitat municipal s'hagués iniciat efectivament.
 6. La primera utilització i ocupació dels edificis: 35,02 €

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 1

IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

Article 7 - Determinació de la quota, els tipus impositius i el recàrrec

1. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.
2. El tipus de gravamen serà el 0,54 per cent quan es tracti de béns urbans i el 0,650 per cent quan es tracti de béns rústics.

**Ordenança Fiscal núm. 2****IMPOST SOBRE ACTIVITATS ECONÒMIQUES****Article 7.- Quota tributària**

La quota tributària serà la resultant d'aplicar les tarifes de l'impost, el coeficients de ponderació i situació regulats en els articles 8è i 9è de la present ordenança, així com les bonificacions i reduccions regulades en els articles 4 i 5 anteriors.

Article 8.- Coeficient de ponderació

D'acord amb el que preveu l'article 86 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, sobre les quotes municipals fixades en les tarifes de l'impost s'aplicarà, en tot cas, un coeficient de ponderació, determinat en funció de l'import net del volum de negoci del subjecte passiu, segons el quadre següent:

Import net del volum de negoci (EUR)	Coeficient
Des de 1.000.000,00 fins 5.000.000,00	1,29
Des de 5.000.000,01 fins 10.000.000,00	1,30
Des de 10.000.000,01 fins 50.000.000,00	1,32
Des de 50.000.000,01 fins 100.000.000,00	1,33
Més de 100.000.000,00	1,35
Sense volum net de negoci	1,31

Article 9.- Coeficients de situació

1. Als efectes del que preveu l'article 87 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, les vies públiques d'aquest municipi es classifiquen en dues categories fiscals. Annex a aquesta ordenança figura l'índex alfabètic de les vies públiques amb expressió de la categoria fiscal que correspon a cadascuna d'elles.

2. Les vies públiques que no apareguin relacionades a l'índex alfabètic abans esmentat seran considerades de darrera categoria, i romandran en la susdita classificació fins al primer de gener de l'any següent a aquell en què el Ple d'aquest Ajuntament aprovi la categoria fiscal corresponent i la inclusió a l'índex alfabètic de vies públiques.

3. Sobre les quotes incrementades per aplicació del coeficient assenyalat a l'article 8è. d'aquesta Ordenança, i atenent la categoria fiscal de la via pública on radica físicament el local en què es realitza l'activitat econòmica, s'estableix la taula de coeficients següent:

CATEGORIA FISCAL DE LES VIES PÚBLIQUES

	1a	2a
Coeficient aplicable	1,449	1,735

4. El coeficient aplicable a qualsevol local ve determinat pel corresponent a la categoria del carrer on tingui assenyalat el número de policia o estigui situat l'accés principal.



ORDENANÇA FISCAL NÚM. 3

IMPOST SOBRE VEHICLES DE TRACCIÓ MECÀNICA

Article 6è. Quota tributària

1. Les quotes del quadre de tarifes fixat en l'article 95.1 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, s'incrementaran per l'aplicació del coeficient del 1,68. Aquest coeficient s'aplicarà fins i tot en el supòsit en què l'esmentat quadre sigui modificat per Llei de pressupostos generals de l'Estat.
2. Com a conseqüència del que s'ha previst en l'apartat anterior, el quadre de tarifes vigents en aquest municipi serà el següent:

Potència i classes de vehicles	EUR
A) Turismes	
- De menys de 8 cavalls fiscals	21,20
- De 8 fins a 11,99 cavalls fiscals	57,26
- De 12 fins a 15,99 cavalls fiscals	120,86
- De 16 fins a 19,99 cavalls fiscals	150,55
- De 20 cavalls fiscals en endavant	188,16
B) Autobusos	
- De menys de 21 places	139,94
- De 21 a 50 places	199,32
- De més de 50 places	249,14
C) Camions	
- De menys de 1.000 quilograms de càrrega útil	71,03
- De 1.000 a 2.999 quilograms de càrrega útil	139,94
- De més de 2.999 a 9.999 quilograms de càrrega útil	199,32
- De més de 9.999 quilograms de càrrega útil	249,14
D) Tractors	
- De menys de 16 cavalls fiscals	29,69
- De 16 a 25 cavalls fiscals	46,65
- De més de 25 cavalls fiscals	139,94
E) Remolcs i semiremolcs arrossegats per vehicles de tracció mecànica	
- De menys de 1.000 kg i més de 750 quilograms de càrrega útil	29,69
- De 1.000 a 2.999 quilograms de càrrega útil	46,65
- De més de 2.999 quilograms de càrrega útil	139,94
F) Altres vehicles	
- Ciclomotors	7,43
- Motocicletes fins a 125 cc	7,43
- Motocicletes de més de 125 cc fins a 250 cc	12,72
- Motocicletes de més de 250 cc fins a 500 cc	25,45
- Motocicletes de més de 500 cc fins a 1.000 cc	50,89
- Motocicletes de més de 1.000 cc	101,78



Ordenança Fiscal núm. 4

IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

Article 8è.- Tipus de gravamen, quota i percentatge de reducció del valor cadastral

1. D'acord al que preveu l'article 107.4 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, per determinar l'import de l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment del meritament el percentatge que resulti del quadre següent:
 - a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 3,7.
 - b) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys: 3,5.
 - c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 3,2.
 - d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 3.
2. La quota serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de 30 per cent.

Ordenança Fiscal núm. 13

IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES

Article 8è. Tipus de gravamen

El tipus de gravamen serà del 4 per 100.

INDICADOR	2017	%	VARIACIÓ	2016
Impostos directes	1.172.664,34	44,10%	9,84%	1.067.595,52
Impostos indirectes	55.000,00	2,07%	37,50%	40.000,00
Taxes, preus públics i altres ingressos	638.826,06	24,02%	6,48%	599.945,33
Transferències corrents	680.304,58	25,58%	11,28%	611.329,39
Ingressos patrimonials	2.063,36	0,08%	-2,37%	2.113,36
Alienació d'inversions reals	0,00	0,00%		0,00
Transferències de capital	110.260,41	4,15%	-23,93%	144.945,42
Actius financers	0,00	0,00%		0,00
Passius financers	0,00	0,00%		0,00
TOTAL	2.659.118,75	100%	7,83%	2.465.929,02

ESTUDI d'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SUBSECTOR-1 del SUD-05 "LA FÀBRICA"

Promotor: ACCORD 2005, SL

Castellgalí



INDICADOR	2017	%	VARIACIÓ	2016
Impost sobre béns immobles	806.658,15	44,28%	7,34%	751.532,13
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	120.000,00	6,59%	10,40%	108.692,81
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	126.006,19	6,92%	41,74%	88.897,53
Impost sobre activitats econòmiques	120.000,00	6,59%	1,29%	118.473,05
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	55.000,00	3,02%	37,50%	40.000,00
Taxes	593.876,06	32,60%	6,24%	558.995,33
Preus públics	0,00	0,00%		0,00
TOTAL	1.821.540,40	100%	9,30%	1.666.590,85

INDICADOR	2017	%	VARIACIÓ	2016
Despeses de personal	758.608,52	28,53%	1,00%	751.104,34
Despeses corrents en béns i serveis	1.351.863,60	50,84%	9,31%	1.236.668,23
Despeses financeres	11.442,56	0,43%	-15,55%	13.550,00
Transferències corrents	156.106,25	5,87%	4,79%	148.964,43
Fons de contingència i altres imprevistos	0,00	0,00%		0,00
Inversions reals	201.712,98	7,59%	29,76%	155.445,42
Transferències de capital	0,00	0,00%		0,00
Actius financers	0,00	0,00%		0,00
Passius financers	179.384,84	6,75%	11,98%	160.196,60
TOTAL	2.659.118,75	100%		2.465.929,02

INDICADOR	2017	%	VARIACIÓ	2016
Deute públic	188.827,40	7,10%	11,24%	169.746,60
Serveis públics bàsics	1.078.949,21	40,58%	3,22%	1.045.322,45
Actuacions de protecció i promoció social	117.427,30	4,42%	6,47%	110.289,00
Producció de béns públics de caràcter preferent	626.169,02	23,55%	35,55%	461.936,12
Actuacions de caràcter econòmic	12.233,53	0,46%	0,07%	12.224,41
Actuacions de caràcter general	635.512,29	23,90%	-4,64%	666.410,44
TOTAL	2.659.118,75	100%		2.465.929,02

INDICADOR	INCREMENT	PREVISIÓ
Impost sobre béns immobles	125.002,92 €	931.661,07 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	- €	120.000,00 €
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	- €	126.006,19 €
Impost sobre activitats econòmiques	- €	120.000,00 €
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	469.456,32 €	524.456,32 €
Taxes	5.337,93 €	599.213,99 €
Preus públics	- €	- €
TOTAL	599.797,17 €	2.421.337,57 €

CONCEPTE	VALOR
Sòl amb aprofitament	746.311,90 €
Taxes	5.337,93 €
IBI	127.634,74 €
ICIO	469.456,32 €
TOTAL	1.348.740,89 €

Pressupost 2017	2.659.118,75 €
Ingressos nous	1.348.740,89 €
Increment	50,72%
TOTAL	4.007.859,64 €