

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

Aprovació inicial
Març 2007

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE GELIDA

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS.....	2
2. CARACTERÍSTIQUES	3
3. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	4
3.1 CRITERIS DE CÀLCUL DE L' APROFITAMENT.....	4
3.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.....	5
4. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	8
4.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT.....	8
4.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC	9
4.3 RESUM DE RESULTATS	12
5. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ	14
5.1 CRITERIS GENERALS	14
5.2 ACTUACIONS PREVISTES.....	15
5.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES.....	17
6. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	18
7. ANÀLISI	26
7.1 RECURSOS PROPIS	26
7.2 RECURSOS PROVINENTS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC	28

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Els objectius de l'estudi i l'avaluació econòmica han de ser els següents:

1. Establir la viabilitat dels sectors.

Considerant que aquest estudi té com a objectiu comprovar la viabilitat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Gelida, estudiarem detingudament les seves diverses parts i les seves necessitats financeres, així com l'impacte econòmic que pot tenir l'actuació urbanística contemplada.

Així mateix, si entenem que el concepte de programa d'actuació està intrínsecament lligat a la viabilitat del mateix, alternarem les diverses parts del programa amb el seus corresponents estudis econòmics.

És en aquest sentit que analitzarem la viabilitat dels diversos sectors de desenvolupament proposats.

2. Establir l'ordre d'execució dels sectors.

A partir d'aquí començarem a explicar detalladament, i per sectors, cadascuna de les etapes del Pla amb xifres. Aquestes que no es poden considerar econòmiques o financeres, sinó purament urbanístiques doncs es refereixen a les superfícies, al sostre construït, o a la densitat de població.

Però això entra en un camp que s'ha de considerar econòmic, ja que influeix directament en el model de ciutat.

3. Valorar els costos d'accions directes de l'administració.

4. Establir el calendari d'execució de les accions directes.

A partir d'aquest estudi, i en funció del concepte d'aprofitament, analitzarem les perspectives demogràfiques i les necessitats estructurals de la població.

Després es proposarà un programa d'actuació de les intervencions municipals en funció de les ja anomenades necessitats estructurals, i calcularem així les despeses aproximades d'aquestes actuacions.

5. Valorar la inversió mitjana de l'ajuntament per a l'execució del planejament.

Finalment farem una proposta de finançament de tot el pla i d'aquesta manera relacionarem les propostes del pla amb els pressupostos municipals.

A més, l'informe econòmic ha de complir una altra funció i és la d'explicar quin model urbanístic estem intentant aconseguir. En definitiva, d'on traiem i on posem, i perquè ho fem així i d'una altra manera.

Així doncs, com economista d'aquest pla, confirmem la correcció de totes les xifres indicades en el POUM, confirmem també que aquest pla es pot realitzar en quatre etapes de com a mínim quatre anys cadascuna, sempre que hi hagi els mitjans financers que es detallen en la documentació del pla, i també veiem possible que aquestes xifres siguin finançades per l'ajuntament de Gelida, ja que hem estudiat a fons la hisenda municipal.

I fins aquí l'informe purament financer. Aquest informe és, i ha de ser, pur tràmit, ja que la justificació i la viabilitat econòmica de qualsevol pla urbanístic és, i així ha de ser, política i administrativa. L'informe econòmic fet per un tècnic en economia, servirà únicament per donar el vist i plau als números que es contempen en el pla i "vigilar" que aquest números quadrin.

2. CARACTERÍSTIQUES

Gelida és un municipi de la segona corona metropolitana, i en conseqüència fins ara a mirat més cap al sector residencial que cap als sectors productius, encara que a mantingut fins ara un cert caràcter agrícola que l'hi a donat una caracterització molt personalitzada respecte d'altres municipis propers, en conseqüència el sector primari, malgrat ser feble, a donat la personalitat actual al municipi de Gelida i creiem que això ha de continuar sen així.

Gelida, al contrari que als municipis veïns i per les característiques que hem estat explicant, no ha estat mai un municipi caracteritzat per el sector industrial i sempre a viscut una mica d'esquena a aquest sector productiu. Les raons poden ser, i de fet son, la seva topologia.

Donat que aquest municipi es troba a prop de Barcelona, però fora del grans eixos de comunicació, s'ha convertit durant als últims anys en un lloc ideal per el desenvolupament del sector terciari i especialment en el subsector turístic, donat que últimament comença haver-hi un turisme molt potent que no es de platja i que busca el "pintoresquisme" com a característica especial per al seu desenvolupament, per tant la consideració socioeconòmica de Gelida es la de ciutat amb categoria turística i comercial.

Però, des de fa alguns anys, aquesta consideració està canviant, i la nova consideració de Gelida es pot dir que es la de primera residència, ja que el "pares" que van comprar o es van fer una torre com segona residència al Municipi, ara ja jubilats, s'han traslladat a Gelida i han convertit la seva torre o apartament en primera residència, deixant el pis de Barcelona o del Baix Llobregat per els seus fills que encara treballen, cosa que fa de Gelida una ciutat amb una piràmide d'edat molt envellida.

De qualsevol forma la tendència de convertir a Gelida en una ciutat de primera residència s'està veien consolidada per la promoció i construcció de noves vivendes, que farà que el seu caràcter de ciutat envellida canvií amb l'arribada de noves generacions, aquests si ja disposats a viure e inclús a treballar al municipi.

3. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

A fi de veure la viabilitat dels sectors, intentarem d'explicar com hem fet els diversos càlculs d'aprofitament. Després, examinarem les xifres dels sectors i veurem la seva idoneïtat i el acord entre la teoria i la practica de tot el procés d'anàlisi.

Els sectors son viables per que:

- La suma de l'aprofitament de les zones es més gran que la suma de les carregues específiques més la despesa de sistemes.
- Per que tanquen el teixit urbà del municipi.
- I per que hi ha demanda per ocupar un sector.

3.1 CRITERIS DE CàLCUL DE L'APROFITAMENT

El mètode de càlcul d'aprofitament es fa de la següent manera: l'Aprofitament (Ax) es igual al Valor en venda dels solars, menys els costos d'urbanització i menys les càrregues específiques. I la xifra resultant s'expressa en Euros (€).

El Aprofitament mitjà (Am), per altra part, es igual a l'Aprofitament (Ax), dividit entre la superfície bruta del sector.

I d'aquesta forma tenim que l'Aprofitament (Am), calculat d'aquesta manera, ha d'equivaldre al valor del sol brut més el benefici de la promoció del sol. Però, hem de considerar que no s'han de tenir en conte els beneficis de la construcció.

Valors utilitzats de repercussió:

QUALIFICACIONS	Aprofitament €/m2
1a Casc Antic	1.000€/m2st
1b Edificació aïllada tradicional	1.000€/m2st
1c Casc Antic, unifamiliar	1.000€/m2st
2a Plurifamiliar alineada, illa tancada	1.200€/m2st
2b Plurifamiliar alineada, bloc obert	1.200€/m2st
3 Unifamiliar alineada	1.200€/m2st
4a Plurifamiliar aïllada	1.200€/m2st
4b Plurifamiliar aïllada	1.200€/m2st
5a Unifamiliar aïllada (1000)	1.200€/m2st
5b Unifamiliar aïllada (600)	1.200€/m2st
5bs Unifamiliar aïllada (Sant Salvador)	1.200€/m2st
5c Unifamiliar aïllada (500)	1.200€/m2st
5d Unifamiliar aïllada (400)	1.200€/m2st
5e Unifamiliar aparellada (300)	1.200€/m2st
5f Unifamiliar aparellada (200)	1.200€/m2st
5m Unifamiliar aïllada (massets)	1.200€/m2st
5r Unifamiliar aparellada (Racó)	1.200€/m2st
6a Industria alineada, tallers	600€/m2st
6b Industria alineada, Gelidense eistent	600€/m2st
6c Industria alineada, Gelidense nova	600€/m2st
6d Industria alineada, Can Panyella	600€/m2st
7a Industria aïllada, Guarro	600€/m2st
7b Industria aïllada, Gelidense	600€/m2st
7c1 Industria aïllada, Panyella	600€/m2st
7c2 Industria aïllada, Panyella singular	600€/m2st
7d Industria aïllada, Can Valls	600€/m2st
7e Industria aïllada, Ferreria	600€/m2st
8a Terciari: Serveis	700€/m2st
8b Terciari: comercial	700€/m2st
8c Terciari: Sociocultural	600€/m2st

En el càlcul d'aprofitament dels sectors, la incidència dels habitatges protegits es calcula com a pèrdua de valor per m2 de solar destinat a aquest fi. Aquesta pèrdua seria l'equivalent a la diferència entre els valors de repercussió d'aquestes parcel·les i el valor normal de la zona en que es situen.

Valor de repercussió de solars destinats a habitatges de protecció:

HPO Habitatges protegits (zona B)	217 €/m2st
HPC Habitatges Concertats (Zona B)	407 €/m2st

Els costos d'urbanització utilitzats es consideraran com despeses i això ha de ser així en qualsevol cas:

X1 Xarxa viària, principal	-150 €/m2st
X2 Xarxa viària, secundària	-150 €/m2st
X3 Xarxa viària, preferència vianants	-110 €/m2st
V1 Espais lliures, parcs i places	-70 €/m2st
V2 Espais lliures, verd de protecció	-30 €/m2st

3.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.

Els criteris Globals utilitzats son en el cas dels Plans parcials (PP) de 230€/m2 +/-10%.

Tenint en conte la reducció proporcional segons el valor inicial de sol (Casc, Sant Salvador, El Amsset, etc.)

De qualsevol manera no es poden considerar Can Juncoses ni El Racó, donat que aquests sectors estan actualment en vies d'aprovació.

Per els Plans de Millora Urbana (PMu) els criteris considerats son de 240€/m2 +/-10%.

En els Polígons d'actuació residencials i d'activitats (Par, PAa), el seu aprofitament prové dels drets adjudicats en el planejament vigent.

I en el cas dels Polígons d'actuació de consolidació (Pac), el seu aprofitament manté literalment els drets adjudicats en el planejament vigent.

En l'anàlisi econòmic per sector farem servir quadres d'aquest tipus on esperem que quedi prou clar tota la informació que volem mostrar, com exemple hem agafat el quadre del Par-12 "San Salvador":

PAr-12 Clau	Sant Salvador Descripció	Superf.	Sostre Total	Aprofitament coef	total
1a	Casc Antic	989	1.313	1.000 €	1.312.579 €
5bs	Unifamiliar aïllada (Sant Salvador)	2.649	1.192	1.200 €	1.430.503 €
TOTAL ZONES		3.638	2.505		2.743.082 €
V1	Espais lliures, parcs i places	509		-70 €	-35.622 €
E3	Equipament socio-cultural adminst.	972		0 €	0 €
X1	Xarxa viària, principal	746		-150 €	-111.973 €
X2	Xarxa viària, secundària	564		-150 €	-84.600 €
TOTAL SISTEMES		2.792			-232.195 €
TOTAL	SECTOR	6.430			
HPO	Habitatges protegits (zona B)	20,00%	1a	-783 €	-392.281 €
HPC	Habitatges Concertats (Zona B)	10,00%	1a	-593 €	-148.606 €

Càrregues específiques		Superfície Total	Sostre Total	-540.887 €	
				Aprofitament coef	total
TOTAL	PAR-12	6.430	2.505	306 €	1.970.000 €

D'aquesta forma arribem a la xifra total 1.970.000 € de la següent manera: Agafem l'aprofitament unitari de, en aquest cas, un Polígon d'actuació residencial (PAR), i li restem el cost total dels diferents sistemes, i a més, li sumem les càrregues específiques i es així com ens dona la xifra total d'aprofitament del sector corresponent.

Mostrem un resum per Plans parcials (PP) amb les xifres totals de cadascun d'ells fent evident la viabilitat, al menys financera, de tots ells i després farem el mateix amb la resta de sectors:

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPr-1 El Racò	52.933	25.625	467 €	24.745.619 €

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPr-2 Parc Nord	73.476	15.153	269 €	13.086.734 €

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPr-3 Sant Joan Samora	47.747	14.133	174 €	8.321.858 €

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPr-4 Els Massets	43.632	4.258	93 €	4.036.134 €

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPa-2 L'Estació	22.612	10.392	266 €	5.008.241 €

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament	
				coef	total
TOTAL	PPa-1 Can Juncoses	134.078	68.395	257 €	34.509.050 €

En el resum de resultats per Sectors ens donen els següents números:

Tenim 15 Polígons d'actuació de consolidació (Pac), que ens donen un rendiment total de **412.867.423 €**

Després tenim 14 Polígons d'actuació de reforma (Par) i el seu rendiment total es de **46.214.206 €**

Sis Plans de millora urbana (PMu) amb una xifra de rendiment total de **51.635.333 €**

Quatre Plans Parciais residencials (PPr) amb un rendiment de **50.190.346 €**

I dos Plans Parciais Industrials i Terciaris (PPa) amb un rendiment de **39.517.291 €**

Codi	Nom	Edific.		Aprof.	Rendiment
		bruta	Densitat		
PAC-01	Plaça dels Tarongers	0,51	22,96	598 €	2.085.483 €
PAC-02	Tarongers	0,44	17,96	514 €	3.721.391 €
PAC-03	Camí Racò	0,44	30,75	487 €	1.584.325 €
PAC-04	Can Panyella	0,34	0,00	227 €	604.384 €
PAC-05	Casal Altimiras	0,44	24,03	438 €	1.093.469 €
PAC-06	Gelidense	0,67	0,00	317 €	11.883.392 €
PAC-11	Sant Salvador, centre	1,32	142,40	1.156 €	974.332 €
PAC-12	Urb. Sant Salvador	0,34	12,56	341 €	49.675.566 €
PAC-31	Urb. Martivell 1	0,45	19,84	413 €	79.024.806 €
PAC-32a	Urb. Martivell 2a	0,44	18,26	400 €	34.653.633 €
PAC-32b	Urb. Martivell 2b	0,39	16,06	348 €	13.215.526 €
PAC-32c	Urb. Martivell 2c	0,41	17,14	369 €	24.085.730 €
PAC-32d	Urb. Martivell 2d	0,39	16,04	343 €	23.973.794 €
PAC-33	Urb. Martivell 3	0,39	16,39	349 €	67.620.608 €
PAC-41	Urb. Safari	0,22	7,35	200 €	98.670.985 €
TOTAL	Polígons d'Actuació de consolidació	0,34	12,94	308 €	412.867.423 €
PAR-01	La Salut	0,76	81,65	712 €	5.931.459 €
PAR-02	L'Escorxador	0,83	90,63	602 €	3.587.412 €
PAR-03	Cases Noves	0,58	63,43	435 €	1.507.978 €
PAR-04	Camí de les Costes	1,26	107,74	1.065 €	2.936.001 €
PAR-05	Camí de la Creu	0,38	23,19	471 €	4.600.690 €
PAR-06	La Llenca	0,47	50,78	541 €	2.384.683 €
PAR-11	Claramunt	0,68	69,62	659 €	6.531.436 €
PAR-12	Sant Salvador	0,39	24,88	306 €	1.970.000 €
PAR-21	La Valenciana 1	0,46	23,42	354 €	302.397 €
PAR-22	La Valenciana 2	0,17	5,29	127 €	477.888 €
PAR-23	La Valenciana 3	0,54	33,98	436 €	385.287 €
PAa-01	Can Panyella	0,66	0,00	353 €	11.507.566 €
PAa-02	Portal de la Gelidense	0,57	0,00	303 €	289.227 €
PAa-03	Ampliació Gelidense	0,70	0,00	420 €	3.802.181 €
TOTAL	Polígons d'Actuació de reforma	0,62	29,59	425 €	46.214.206 €
PMU-1	L'Institut	0,30	30,08	230 €	10.719.311 €
PMU-2	Camí de La Coma	0,28	24,62	236 €	20.313.584 €
PMU-3	Can Torrents	0,25	17,68	254 €	8.720.801 €
PMU-4	Can Perejoanet	0,31	8,60	274 €	5.419.942 €
PMU-5	Can Oller	0,42	19,38	337 €	5.039.280 €
PMU-6	El Puig	0,41	28,06	235 €	1.422.415 €
TOTAL	Plans de Millora Urbana	0,30	22,73	240 €	51.635.333 €
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ	0,36	15,29	307 €	510.716.962 €
PPr-1	El Racò	0,48	16,81	467 €	24.745.619 €
PPr-2	Parc Nord	0,21	21,64	269 €	13.086.734 €
PPr-3	Sant Joan Samora	0,30	24,29	174 €	8.321.858 €
PPr-4	Els Massets	0,10	3,21	93 €	4.036.134 €
TOTAL	Plans Parciais residencials	0,27	17,36	230 €	50.190.346 €
PPa-1	Can Juncoses	0,51	0,00	257 €	34.509.050 €
PPa-2	L'Estació	0,46	0,00	266 €	5.008.241 €
TOTAL	Plans Parciais Industrials i Terciaris	0,50	0,00	252 €	39.517.291 €
TOTAL	SECTORS EN SOL URBANITZABLE	0,37	10,09	240 €	89.707.636 €
TOTAL	SECTORS	0,36	14,33	294 €	600.424.599 €

La conclusió a la que volem arribar es que la viabilitat de la totalitat dels sectors, sempre dins dels marges del mercat, es no solament possible si no efectiva.

4. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Per a la funcionalitat del pla necessitem dividir la agenda en etapes. Aquestes etapes han de ser homogènies, però no uniformes, propiciant d'aquesta forma, un desenvolupament més harmònic de tot al pla, acordes amb les necessitats estructurals del municipi i també, com es lògic, amb les necessitats conjunturals de la pròpia etapa. Aquestes etapes hauran de ser abans de tot lògiques i d'acord amb uns paràmetres financers i geogràfics que facin que siguin viables des del punt de vista urbanístic, es per això que diem que han de ser homogènies però no uniformes, per que si no, aquestes etapes perdrien la seva funcionalitat d'harmonització del propi pla i naturalment del mateix municipi.

Hem decidit que aquestes etapes, sempre per motius de funcionalitat, siguin quatre, a part és clar de les etapes de fora de planejament. Les etapes naturalment no poden ser un fi en elles mateixes, si no un estri per portar a terme la planificació, el finançament i finalment la gestió de tot el POUM.

4.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT

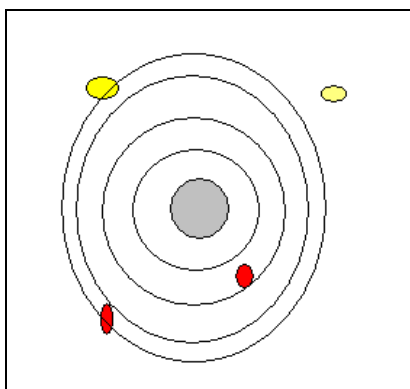
Els criteris de prioritat son els següents, i en aquest ordre:

- Estat actual de la gestió
- Situació en relació als nuclis existents
- Necessitats d'infraestructures lligades a cada sector
- Regulació de l'oferta d'habitatges i d'activitats

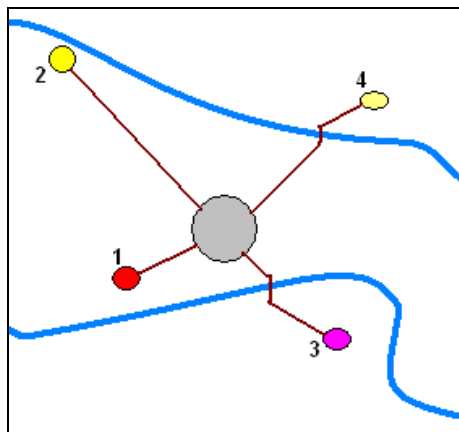
Els que són, es obvi que siguin. Però l'ordre l'hem d'explicar per que el motiu de que sigui així, i no al contrari, es de caràcter no tan sols funcional si no també de despeses i geogràfics, doncs, i per damunt de tot, aquest ordre es el que donarà forma al pla i, fins i tot, a la ciutat.

Del primer criteri "el estat actual de la gestió", al ser ineludible, estem presoners, i si un sector esta en fase d'execució, no podem fer una altre cosa que continuar executant-lo i posar-ho com a primer grau de prioritat.

El segon criteri es geogràfic, però no ineludible. Pot semblar lògic, però de fet, es molt flexible. Lògic si, però es pot complir o no, i es per això que serà determinant per que nosaltres pensem que el criteri geogràfic ens ha d'obligar a fer un pla coherent i sostenible.



El tercer criteri, ho es, per que va lligat amb el geogràfic. Aquest criteri complementa al anterior per que, generalment, quant mes allunyat estigui un sector "x" del nucli, més necessitats d'infraestructures hi haurà, i per tant, mes depeses tindrem. Però no sempre es així, de vegades, sigui per motius topogràfics, de preu d'expropiació, o per qualsevol altre motiu, el sector "3" més proper al nucli, necessita mes infraestructures que el sector "2" mes allunyat del nucli, a les hores, el criteri de prioritat es pondera i serveix com element complementari i harmonitzable de les despeses.



El criteri de regulació de l'oferta, l'hem deixat en quart i últim lloc per que es el menys vinculant de tots, i a mes, ens pot servir per generar recursos. Es a dir, aquest es un criteri especulatiu, prenen el concepte "especulatiu" no amb la seva definició negativa o pejorativa, si no per que ho podem controlar nosaltres i així portar una massa poblacional, equipaments o serveis a determinat lloc i no a un altre.

4.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

L'agenda ens marcarà els "tempos" d'actuació en l'aplicació dels criteris de prioritat i objectius del pla. Així, una vegada que hem decidit la durada de les etapes (4 anys), vetllarem per que el seu compliment sigui el mes fidel possible. L'agenda esta marcada per les etapes d'actuació, i així els sectors que estan adjudicats a una etapa, no es podran desenvolupar en el anterior, no obstant l'execució dels sectors es podran allargar fins a un terç de la etapa següent. Com ja hem dit les etapes seran de quatre anys i aconsellem no començar les actuacions de les següents etapes si no estan acabades almenys dos terços de l'anterior, i així fem que l'execució d'una etapa incideixi directament a la següent.

Quadre mostrant l'oferta de sòl i el nombre total d'habitatges per etapes:

Codi	Nom	Superfície	sostre residencial	sostre d'activitats	nombre habitatges
Iniciats prèviament					
PPr-1	El Racò	52.933	25.625	0	89
PPa-1	Can Juncoses	134.079	0	68.395	0
PAa-01	Can Panyella	37.380	0	29.704	0
PAR-11	Claramunt	9.910	6.742	0	69
TOTAL	Iniciats prèviament	234.302	32.367	98.098	158
1a Etapa					
PPa-2	L'Estació	22.612	0	10.392	0
PMU-1	L'Institut	46.674	14.113	0	140
PAR-01	La Salut	8.329	6.303	0	68
PAR-04	Camí de les Costes	2.757	3.001	473	30
PAR-05	Camí de la Creu	12.074	4.553	0	28
PAR-06	La Llenca	5.109	2.599	0	28
TOTAL	1a Etapa	97.554	30.569	10.865	294
2a Etapa					
PPr-2	Parc Nord	73.476	15.153	0	159
PAa-03	Ampliació Gelidense	9.054	0	6.337	0
PMU-2	Camí de La Coma	64.573	18.223	0	159
PMU-3	Can Torrents	41.298	10.369	0	73
TOTAL	2a Etapa	188.400	43.744	6.337	391
3a Etapa					
PPr-3	Sant Joan Samora	47.747	14.133	0	116
PMU-4	Can Perejoanet	19.777	4.346	1.692	17
PAR-03	Cases Noves	3.468	2.012	0	22
PAR-12	Sant Salvador	6.452	2.505	0	16
PAR-21	La Valenciana 1	854	393	0	2
PAR-22	La Valenciana 2	3.778	631	0	2
PAR-23	La Valenciana 3	883	481	0	3
PAa-02	Portal de la Gelidense	956	0	544	0
TOTAL	3a Etapa	83.915	24.500	2.236	178
4a Etapa					
PMU-2	Camí de La Coma	21.524	6.074	0	53
PMU-5	Can Oller	14.536	6.259	0	29
PMU-6	El Puig	6.058	2.485	0	17
PPr-4	Els Massets	29.893	3.000	0	10
PAR-02	L'Escorxador	5.958	4.949	0	54
TOTAL	4a Etapa	77.970	22.767	0	163

Creació d'habitatges de protecció mostrat per etapes:

Codi	Nom	Protegits general		Protegits concertats	
		Sup.	núm.	Sup.	núm
Iniciats prèviament					
PPr-1	El Racò	5.125	18	0	0
PPa-1	Can Juncoses	0	0	0	0
PAa-01	Can Panyella	0	0	0	0
PAR-11	Claramunt	1.348	14	0	0
TOTAL	Iniciats prèviament	6.473	32	0	0

1a Etapa

PPa-2	L'Estació	0	0	0	0
PMU-1	L'Institut	2.823	28	2.117	21
PAR-01	La Salut	1.261	14	0	0
PAR-04	Camí de les Costes	600	6	450	4
PAR-05	Camí de la Creu	0	0	0	0
PAR-06	La Llenca	520	6	0	0
TOTAL	1a Etapa	5.203	54	2.567	25

2a Etapa

PPr-2	Parc Nord	0	0	3.031	33
PAa-03	Ampliació Gelidense	0	0	0	0
PMU-2	Camí de La Coma	4.859	53	2.430	21
PMU-3	Can Torrents	0	0	2.074	23
TOTAL	2a Etapa	4.859	53	7.534	77

3a Etapa

PPr-3	Sant Joan Samora	2.827	31	0	0
PMU-4	Can Perejoanet	0	0	0	0
PAR-03	Cases Noves	402	4	0	0
PAR-12	Sant Salvador	501	5	250	2
PAR-21	La Valenciana 1	79	0	0	0
PAR-22	La Valenciana 2	126	0	0	0
PAR-23	La Valenciana 3	96	1	0	0
PAa-02	Portal de la Gelidense	0	0	0	0
TOTAL	3a Etapa	4.031	41	250	2

4a Etapa

PMU-2	Camí de La Coma	4.859	53	2.430	21
PMU-5	Can Oller	0	0	0	0
PMU-6	El Puig	497	3	248	2
PPr-4	Els Massets	600	1	0	0
PAR-02	L'Escorxador	990	11	0	0
TOTAL	4a Etapa	6.946	68	2.678	23

4.3 RESUM DE RESULTATS

Per veure el resum de resultats utilitzarem en gran mida quadres i gràfics, d'aquesta manera, i amb l'ajuda de les xifres, veurem més clarament els resultats de comptes del pla.

En primer lloc, farem un resum etapa per etapa.

<p>1^a Etapa: Sostre residencial: 30.569 Nombre d'habitatges: 294 Nombre d'habitatges en règim general: 54 Nombre d'habitatges en règim concertat: 25 Sostre d'activitats: 10.865</p> <p>Recursos per política d'habitatges (10%): 4.143.356 € Recursos per inversió urbanística (convenis): 715.407 €</p>
<p>2^a Etapa: Sostre residencial: 43.744 Nombre d'habitatges: 391 Nombre d'habitatges en règim general: 53 Nombre d'habitatges en règim concertat: 77 Sostre d'activitats: 6.337</p> <p>Recursos per política d'habitatges (10%): 5.008.223 € Recursos per inversió urbanística (convenis): 766.590 €</p>
<p>3^a Etapa: Sostre residencial: 24.500 Nombre d'habitatges: 178 Nombre d'habitatges en règim general: 41 Nombre d'habitatges en règim concertat: 2 Sostre d'activitats: 2.236</p> <p>Recursos per política d'habitatges (10%): 2.674.125 € Recursos per inversió urbanística (convenis): 45.215 €</p>
<p>4^a Etapa: Sostre residencial: 22.767 Nombre d'habitatges: 163 Nombre d'habitatges en règim general: 68 Nombre d'habitatges en règim concertat: 23 Sostre d'activitats: 0</p> <p>Recursos per política d'habitatges (10%): 2.277.113 € Recursos per inversió urbanística (convenis): 278.520 €</p>

En segon lloc farem un resum per xifres totals de conceptes:

Totals:

Sostre residencial: **584.572**

Nombre d'habitatges: **2.881**

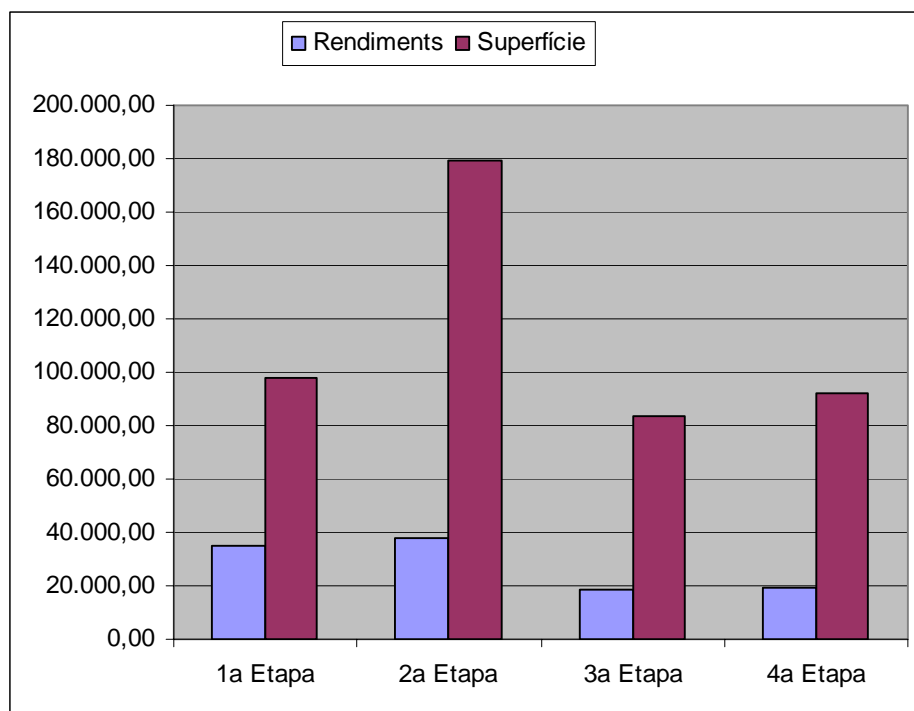
Nombre d'habitatges en règim general: **248**

Nombre d'habitatges en règim concertat: **127**

Sostre d'activitats: **143.448**

Recursos per política d'habitatges (10%): **27.148.714 €**

Recursos per inversió urbanística (convenis): **1.804.732 €**



5. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ

5.1 CRITERIS GENERALS

El POUM a volgut imputar el màxim de millores de xarxa o d'equipaments a les actuacions urbanístiques.

Tot i això, han quedat fora del POUM algunes de les actuacions, que pel seu caràcter específic, trobem que no son imputables al pla, o bé que per la seva especificitat, sigui d'ubicació o sigui de competència i gestió, es queden al marge de la titularitat municipal, o superen aquesta titularitat encara que estiguin dins del terme municipal.

Aquestes actuacions, son principalment:

- Millores de la Xarxa
- Plans especials de paisatge
- Construcció d'aparcaments
- Expropiació d'equipaments

5.2 ACTUACIONS PREVISTES

Actuació	Tipus d'Actuació	Classificació	Període	Superfície	Cost /m2	Cost total	Aportació Municipal		Aportació altres administracions
							%	total	
Desdoblament de la C-243c Martorell - Sant Sadurní	Urbanització viari rodat	SNU	1	46.800	120	5.616.000 €	0%	0 €	100% Carreteres de la Generalitat
Rotonda a l'accés a la Valenciana	Urbanització viari rodat	SNU	1	1.000	120	120.000 €	34%	40.800 €	33% Diputació de Barcelona,
Rotonda a l'accés a la Valenciana	Expropiació SNU	SNU	1	350	12	4.200 €	34%	1.428 €	33% Contribucions
Arrenjament del camí del Puig i la Valenciana	Urbanització viari rodat	SNU i SU	1	9.600	120	1.152.000 €	33%	380.160 €	33% Diputació de Barcelona,
Desdoblament del pont de Cases Noves	Obra civil, ponts	SNU	4	600	1.500	900.000 €	33%	297.000 €	67% Diputació de Barcelona,
Arrenjament del camí de Cases Noves	Urbanització viari rodat	SNU	4	1.200	120	144.000 €	33%	47.520 €	67% Diputació de Barcelona
Nou pont sobre l'Anoia de la BV-2249	Obra civil, ponts	SNU	2	1.700	1.500	2.550.000 €	0%	0 €	100% Carreteres de la Generalitat
Retraçat de la BV-2249, entre Can Pasqual i l'Unex	Urbanització viari rodat	SNU	2	5.400	120	648.000 €	0%	0 €	100% Carreteres de la Generalitat
Retraçat de la BV-2249, entre Can Pasqual i l'Unex	Expropiació SNU	SNU	2	5.400	12	64.800 €	0%	0 €	100% Carreteres de la Generalitat
Rotonda de connexió a la nova BV-2249, de connexió amb el camí de Cases Noves	Urbanització viari rodat	SNU	4	1.500	120	180.000 €	0%	0 €	100% Carreteres de la Generalitat
Connexió de les urbanitzacions de Martivell i Casablanca amb desdoblament de la C-243c	Millora viari rodat	SNU	4	2.080	90	187.200 €	25%	46.800 €	50% Diputació de Barcelona,
Rotonda de connexió amb desdoblament de la C-243c des del nou viari des de Martivell i Casablanca	Urbanització viari rodat	SNU	4	1.000	120	120.000 €	25%	30.000 €	25% Ajuntament de Subirats
Arrenjament del camí entre Santa Magdalena del Puig i Can Roig	Millora camí rodat	SNU	1	7.800	60	468.000 €	50%	234.000 €	50% Diputació de Barcelona
Arrenjament del camí entre la Torre Albet i el torrent de la Suïssa	Millora camí rodat	SNU	1	4.200	60	252.000 €	50%	126.000 €	50% Diputació de Barcelona
Nova pavimentació de l'àmbit del nucli urbà amb prioritat per a vianants integrada pels carrers: del Pi, Barceloneta, Colom, Josep Rossell i Massana, Martí Mariné de l'Alt Penedès, del Carme, el tram del carrer del Torrent de Sant Miquel, entre el Poliesportiu i la Font de Sant Miquel, el camí dels Grecs: i les places del Pi i de l'Església.	Urbanització àrea de vianants	SU	1	9.435	150	1.415.250 €	80%	1.132.200 €	20% contribucions

AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

Nova pavimentació dels tram dels carrers Sant Pere i Artesans entre el carrer del Carme i Mossen Jacint Verdaguer.	Urbanització àrea de vianants	SU	4	2.490	150	373.500 €	80%	298.800 €	20% contribucions
Nova pavimentació de l'entorn del castell formada pel tram urbà del camí del Castell i el tram entre l'accés al Castell i el carrer Plana de can Oller dels Tarongers.	Urbanització àrea de vianants	SU	2	1.800	150	270.000 €	80%	216.000 €	20% contribucions
Passera de vianants del GR-7	Obra civil, ponts	SNU	1	120	1.500	180.000 €	50%	90.000 €	50% Diputació de Barcelona
Connexió per a vianants entre l'aparcament del PP del Racó, el Camí del Racó i l'accés al castell	Urbanització camí de vianants	SNU	1	1.500	60	90.000 €	50%	45.000 €	50% Diputació de Barcelona
Connexió per a vianants entre l'aparcament del PP del Racó, el Camí del Racó i l'accés al castell	Expropiació SNU	SNU	1	1.500	12	18.000 €	50%	9.000 €	50% Diputació de Barcelona
Passera de vianants en connexió per a vianants entre l'aparcament del PP del Racó, el Camí del Racó i l'accés al castell.	Obra civil, ponts	SNU	1	80	1.500	120.000 €	50%	60.000 €	50% Diputació de Barcelona
Recorregut per a vianants paral·lel a l'actual C-243c	Urbanització camí de vianants	SNU i SU	4	12.027	60	721.620 €	50%	360.810 €	50% Diputació de Barcelona
Completar el recorregut per a vianants entre la Vinya del Contre i la font Barbuda	Urbanització camí de vianants	SNU	4	960	60	57.600 €	50%	28.800 €	50% Diputació de Barcelona
Pla Especial de Paisatge del riu Anoia	Execució PE de paisatge	SNU	4	2.007.136	0,25	501.784 €	50%	250.892 €	50% Diputació de Barcelona
Pla Especial de Paisatge del del Torrent de Vallbardina	Execució PE de paisatge	SNU	1	251.381	1,00	251.381 €	50%	125.691 €	50% Diputació de Barcelona
Pla Especial de Paisatge de l'entorn del Castell	Execució PE de paisatge	SNU	3	268.686	1,00	268.686 €	50%	134.343 €	50% Diputació de Barcelona
Compra solar de la Casa del Senyor	Expropiació solars SU	SU	2	1.170	1.000	1.170.000 €	100%	1.170.000 €	
Compra edificació de la Casa del Senyor	Expropiació Edificis SU	SU	2	1.170	1.200	1.404.000 €	100%	1.404.000 €	
Aparcament de l'estació	Obra civil: Edifici	SU	3	4.000	700	2.800.000 €	50%	1.400.000 €	50% ADIF
TOTAL ACTUACIONS								7.929.244 €	

5.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES

Període	Cost Total	Aportació municipal	
		%	Total
1	11.125.781 €	19%	2.123.079 €
2	6.214.800 €	44%	2.746.800 €
3	3.068.686 €	27%	834.343 €
4	3.222.004 €	41%	1.320.242 €
TOTAL	23.631.271 €	30%	7.024.464 €

6. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

LA HISENDA MUNICIPAL

1. CONSIDERACIONS SOBRE ELS PRESSUPOSTOS MUNICIPALS

Aquest estudi intenta fer una estimació dels diners que pot tenir l'ajuntament de Gelida per destinar-los a planejament, expropiacions i gestió urbanística, projectes de caràcter urbanístic com obres d'urbanització, obres de serveis urbans o d'equipaments.

Per tant l'estudi es fa únicament sobre allò que s'entén com política d'inversió a nivell municipal i per tant exclourà tot allò que faci referència a altres polítiques municipals.

Hem basat aquest estudi en l'anàlisi dels darrers quatre anys perquè no hem pogut obtenir dades anteriors ja que no estaven digitalitzades. Així i tot pensem que aquets quatre anys poden ser representatius de les tendències de Gelida en quant a l'evolució pressupostaria.

Per tal de homogeneïtzar les dades hem intentat separar sempre els conceptes de despeses ordinàries i despeses d'inversió.

2. ANÀLISI DELS PRESSUPOSTOS MUNICIPALS

Si veiem els resums del pressupostos municipals deduirem clarament que aquets son erràtics i no corresponen a cap política determinada, tot i que es pot dir que la única política que es segueix es la de mantenir una baixa pressió impositiva.

En conseqüència els recursos propis que analitzarem mes tard son molt reduïts i el nostre consell es basa en una pujada d'aquesta pressió.

No obstant tindriem que destacar les dos parts diferenciades de les taules, la primera merament financera y casi fictícia, com son els conceptes de crèdits en despeses y de previsions en ingressos y la segona ja mes pressupostaria que son els pagos en despeses y les recaptacions en ingressos.

PREVISIONS PRESSUPOSTARIES		
Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives

Fig. 1 – part financera.

DADES RECAPTATÒRIES				
Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobr.

Fig. 2 – part pressupostaria

Nosaltres deixarem de banda els capítols de previsions y crèdits i ens fixarem en les recaptacions i els pagaments. Dient recursos propis a la suma de ingressos tributaris y de ingressos patrimonials. Justament els recursos propis seran la base dels ingressos que mes tard compararem amb les inversions. Això si, prenent como base, no el capítol de drets nets i obligacions reconegudes, si no que treballarem directament amb recaptacions líquides y pagos líquids. Tot això ens donarà una idea mes aproximada y concreta del estat real de les finances i ens donarem compte de que a vegades el estat d'execució no arriba ni al 80% de les previsions definitives. En ingressos igualment si parlem del capitulo de despeses.

2.1. INGRESSOS

Per analitzar els ingressos prenem únicament el concepte d'ingressos líquids donat que tots els altres conceptes del pressupost son massa teòrics i els únics que ens poden donar una idea clara y realista de las quantitats con las que treballa el ajuntament, es el apartat de recaptació líquida, sobre la base dels drets nets.

La mitjà de recaptació líquida de aquets quatre anys es del 79,24% en conseqüència s'observa una desviació considerable, que es pot comparar al desviació del estat de execució. Es significatiu que aquets anys els ingressos tributaris hagin estat la major part dels ingressos, i es considera excepcional que el apartat tributari sigui en Gelida molt important, cosa bastant sorprenent entre els municipis d'aquestes característiques.

Any	2000	2001	2002	2003	2004
INGRESSOS TRIBUTARIS	2.212.167,32	1.726.914,54	2.046.798,64	2.042.377,92	2.519.555,45
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	593.989,15	617.165,73	661.997,46	658.214,47	774.593,49
INGRESSOS PATRIMONIALS	25.338,24	51.013,51	52.280,03	21.380,95	55.287,35
SUBVENCIIONS I APORTACIONS	42.942,87	692.956,72	208.189,01	38.177,55	32.544,47
INGRESSOS FINANCERS	147.354,88	16.828,34	9.015,18	1.765.327,47	252.823,07
Suma total ingressos	3.021.792,46	3.104.878,84	2.978.280,32	4.525.478,36	3.634.803,83

Taula n° 1.1.

RESUM DELS PRESSUPOSTOS – 1 Ingressos

2.2. DESPESES

Per l'apartat de despeses l'anàlisi es, en principi, similar al que hem fet en ingressos. En despeses prendrem como base el capítol de pagos líquids i a partir d'aquí anirem desgranant les partides d'aquest capítol, la mes important veiem que es la partida de despeses corrents el que es lògic en qualsevol administració. I potser tindriem que partir d'aquesta premissa per fer-nos idea de la quantitat de diners de que disposa l'ajuntament de Gelida per portar a termini el pla.

Per altra banda, i si analitzem la part dels pressupostos destinats a inversions observarem una línia ascendent en la proporció entre aquesta quantitat i el total dels recursos propis. i inclús ascendeix la inversió en termes absoluts (veure gràfic n° 1).

Any	2000	2001	2002	2003	2004
DESPESES CORRENTS	1.651.128,29	1.896.785,86	1.996.825,97	2.149.405,27	2.467.515,48
DESPESES FINANCERES	335.771,58	387.397,90	29.913,02	328.243,81	302.787,03
INVERSIONS REALS	428.786,07	833.856,97	537.809,22	739.385,10	1.179.646,22
TRANSFERÈNCIES I APORTACIONS	0,00	0,00	211,22	1.001,14	60.200,00
AMORTITZACIÓ FINANCERA	268.316,07	283.183,77	331.186,77	338.418,78	373.412,70
Suma total despeses	2.684.002,01	3.401.224,50	2.895.946,20	3.556.454,10	4.383.561,43

Taula n° 1.2.

RESUM DELS PRESSUPOSTOS – 2 Despeses

3. EL FINANÇAMENT DE LES INVERSIONS

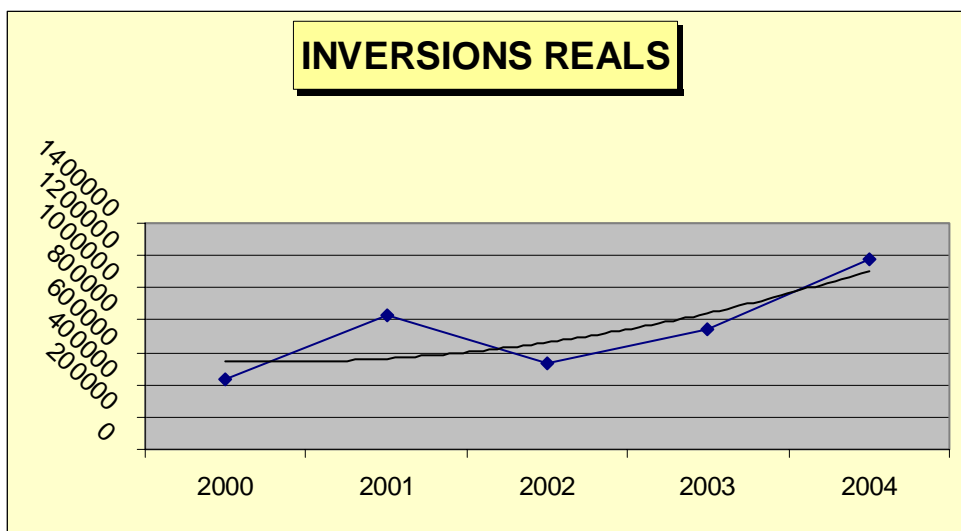
Examinant com han estat finançades les inversions realitzades en els darrers 4 anys observem, com ja hem adelantat en els apartats anteriors, que la inversió mes forta ha estat realitzada per

altres administracions a través de subvencions o d'inversions directes. Aquestes administracions han aportat dos tercers parts de la inversió realitzada a Gelida (56,32 %).

Per nosaltres el més important ho constitueix l'anàlisi del finançament de les inversions donat que es el eix troncal d'aquest anàlisi i entenem que això a de ser així ja que intentem demostrar que l'ajuntament té possibilitats financeres de portar a termini el pla. Y per això hem d'analitzar quines son les quantitats destinades fins ara a inversió y per suposat quines poden ser las quantitats que es dediquen en un futur a aquest capítol.

Veiem en el resumen que les quantitats destinades a inversió real també son molt erràtiques i que van del 19'16% dels recursos propis en el any 2000 fins el 46'9% en el 2001 passant per el 25'62... y així successivament. Es a dir no hi ha una verdadera trajectòria sobre la que podem basar un estudio coherent y lògic d'inversió ja que como totes les xifres, aquesta, es molt erràtica.

Veiem en el resumen que les quantitats destinades a inversió real també son molt erràtiques donat que van del 19'16% del recursos propis en l'any 2000 fins el 46'9% en el 2001 passant per el 25'62... y així successivament. Es a dir, que no hi ha una verdadera trajectòria sobre la que es pugui fer un estudio coherent i lògic d'inversió ja que com totes les xifres, aquesta es molt erràtica.



Gràfic 1
INVERSIONS REALS

Hem de destacar, que malgrat tot, al llarg d'aquest últim any, el capítol d'inversions, ha experimentat una pujada espectacular.

Aquesta pujada que es de més del 37% reflexa l'esforç inversor de l'últim pressupost consolidat i ja l'explicarem en detall quant presentem la memòria completa, dons es bastant complexa.

8. FONS DE FINANÇAMENT

Fins ara no disposem d'informació precisa de quines son las fonts reals per al finançament de les inversions, però si mirem las quantitats en les taules d'ingressos líquids podem observar que la quantitat més alta procedeix d'ingressos tributaris i mai de transferències ni de subvencions amb lo qual cosa hem de dir que Gelida, a pesar de la seva trajectòria erràtica en aquest últims anys s'ha quasi autofinançat. Y s'ha autofinançat en més d'un 60%, lo qual equival a dir que el nivell de finançament es acceptable per als nostres propòsits.

Any	2000	2001	2002	2003	2004
RECURSOS PROPIS	2.237.505,56	1.777.928,05	2.099.078,67	2.063.758,87	2.574.842,80
< %		-20,54%	18,06%	-1,68%	24,76%
Per habitant	513,90	398,91	448,33	418,70	480,56
< %		-22,38%	12,39%	-6,61%	14,78%
Per total %	74,05%	57,26%	70,48%	45,60%	70,84%

Taula nº 2
ANÀLISI DELS RECURSOS PROPIS

9. PRESSIÓ FISCAL

Analitzarem ara la pressió fiscal per habitants. Tenim que aquesta pressió es mante entre els 600,00 i 700,00 euros al any, excepte en el 2003 que puja per damunt dels 900,00 no havent causa externa que ho justifiqui. De qualsevol manera aquesta pressió fiscal ja esta be, donat que permet d'assolir nivells de despeses bastant elevats i d'acord amb les possibilitats i necessitats d'una població de les seves característiques. Dit tot això, aconsellem d'elevat aquesta pressió per càpita, dons el nivell de despeses per habitant es fixa per damunt dels 700,00 euros l'any i aquesta es una bona xifra sempre que pugui ser assolida mitjançant un equilibri pressupostari sense haver de recorre a transferències, subvencions i despeses alienes.

Any	2000	2001	2002	2003	2004
Suma total despeses	2.684.002	3.401.225	2.895.946	3.556.454	4.383.561
hab.	4.354	4.457	4.682	4.929	5.358
PRESSIÓ FISCAL	616,45	763,12	618,53	721,54	818,13
Increment anual. %		19,22%	-23,38%	14,28%	11,81%

Taula nº 3
PRESSIÓ FISCAL

De qualsevol forma aquet apartat ho tindrem que analitzar amb mes profunditat donat la seva transcendència cap a la realització de tots i cadascun de les actuacions proposades o projectades en el Pla.

10. DEUTE

Aconsellem que el deute es mantingui por sota dels límits prudencials, recomanats per l'OCDE, para que els capítols de despeses financeres y amortitzacions financeres no es disparen i es poden centrar los esforços en el capítol d'inversions.

Any	2000	2001	2002	2003	2004
SUMA TOTAL DE DESPESES	2.684.002,01	3.401.224,50	2.895.946,20	3.556.454,10	4.383.561,43
%<		26,72%	-14,86%	22,81%	23,26%
AMORTITZACIONS	268.316,07	283.183,77	331.186,77	338.418,78	373.412,70
%<		5,54%	16,95%	2,18%	10,34%
%	10,00%	8,33%	11,44%	9,52%	8,52%

Taula n° 4

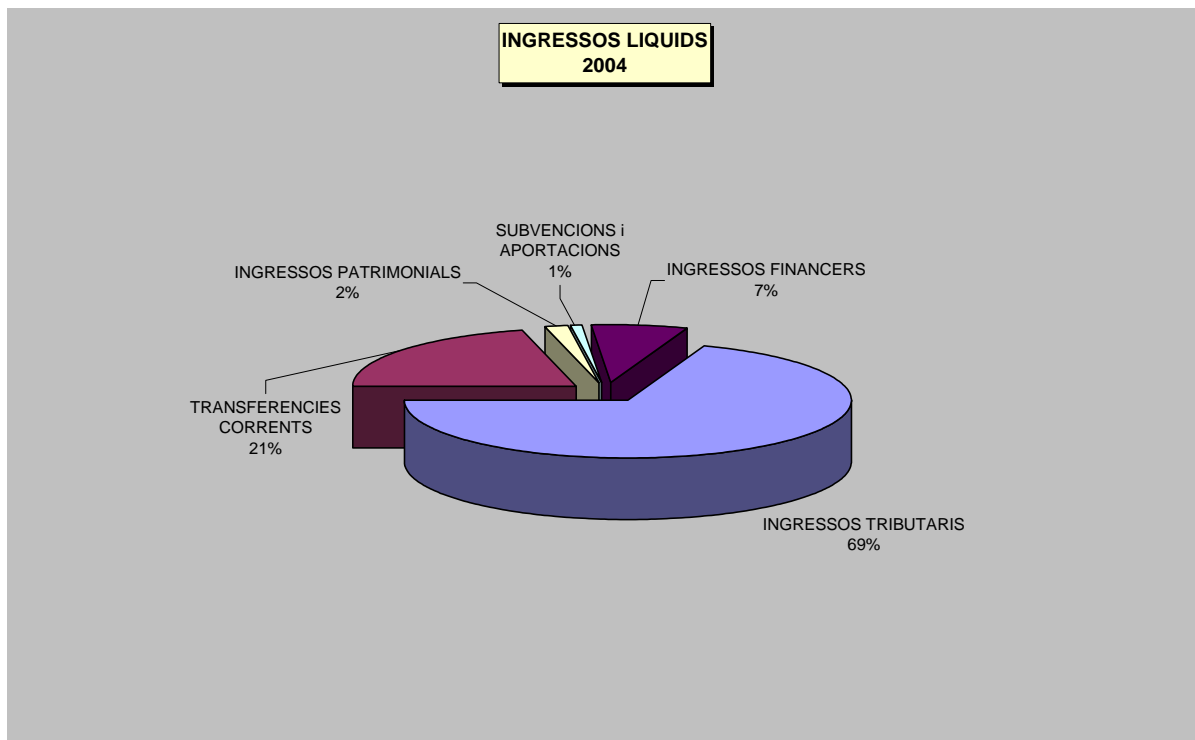
ANÀLISI DE L'AMORTITZACIÓ DEL DEUTE

Podem comprovar com les quantitats dedicades a amortitzacions en termes absolutes es manté dins d'una línia de creixement, mes o menys estable

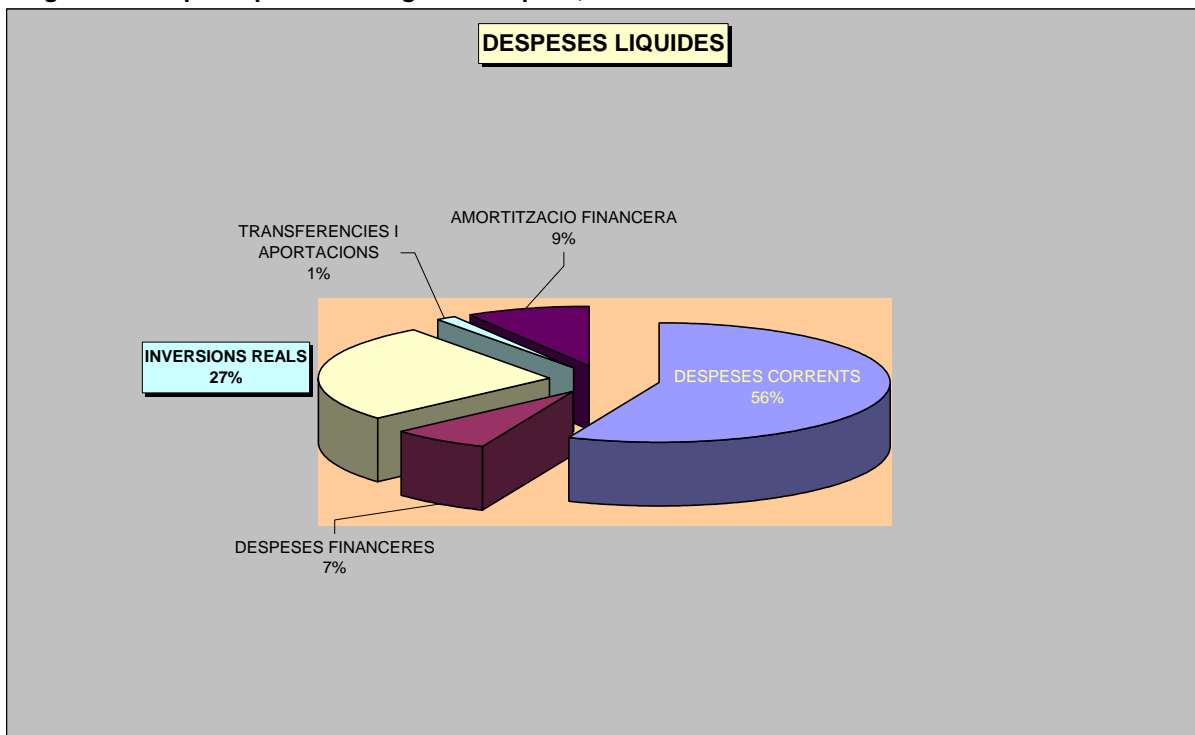
Però, d'altra banda, veiem que aquestes mateixes quantitats, mostrades en termes percentuals, es mouen mol capritxosament i seria bo anar cap a l'estabilitat, també en termes percentuals.

ANNEXES

Gràfics

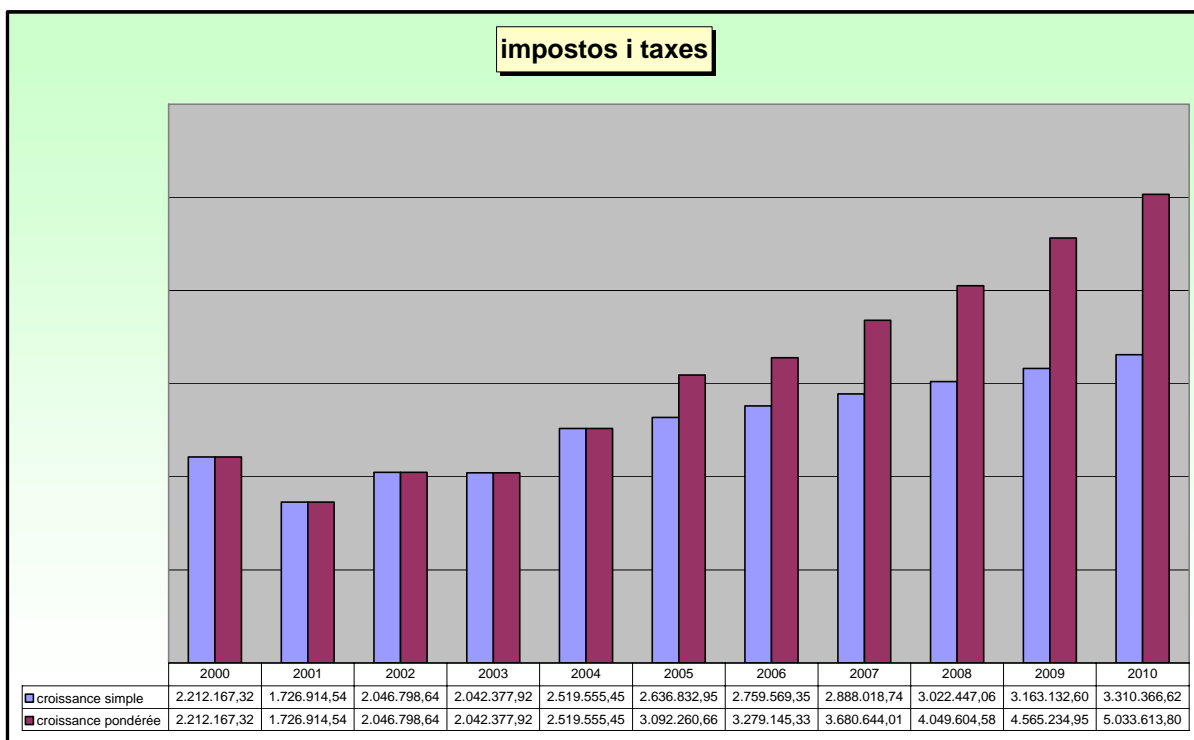


Gràfic 1
Desglossament per capítols dels ingressos líquids, 2004

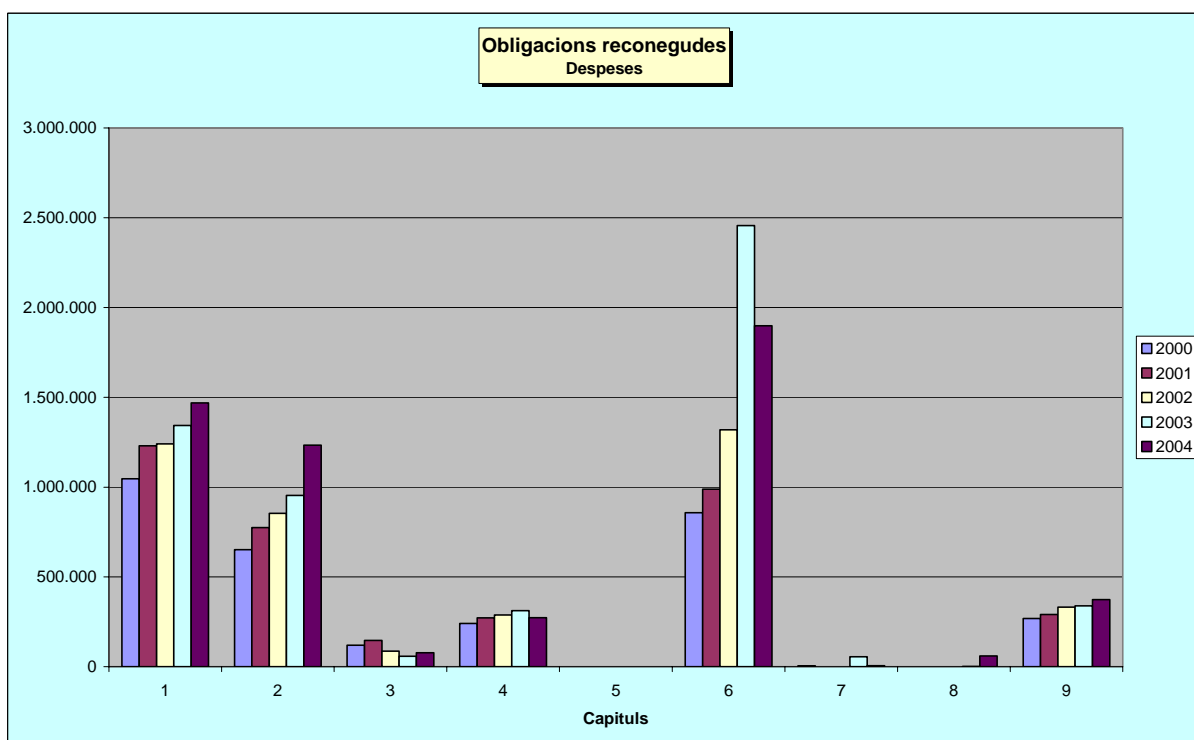


Gràfic 2

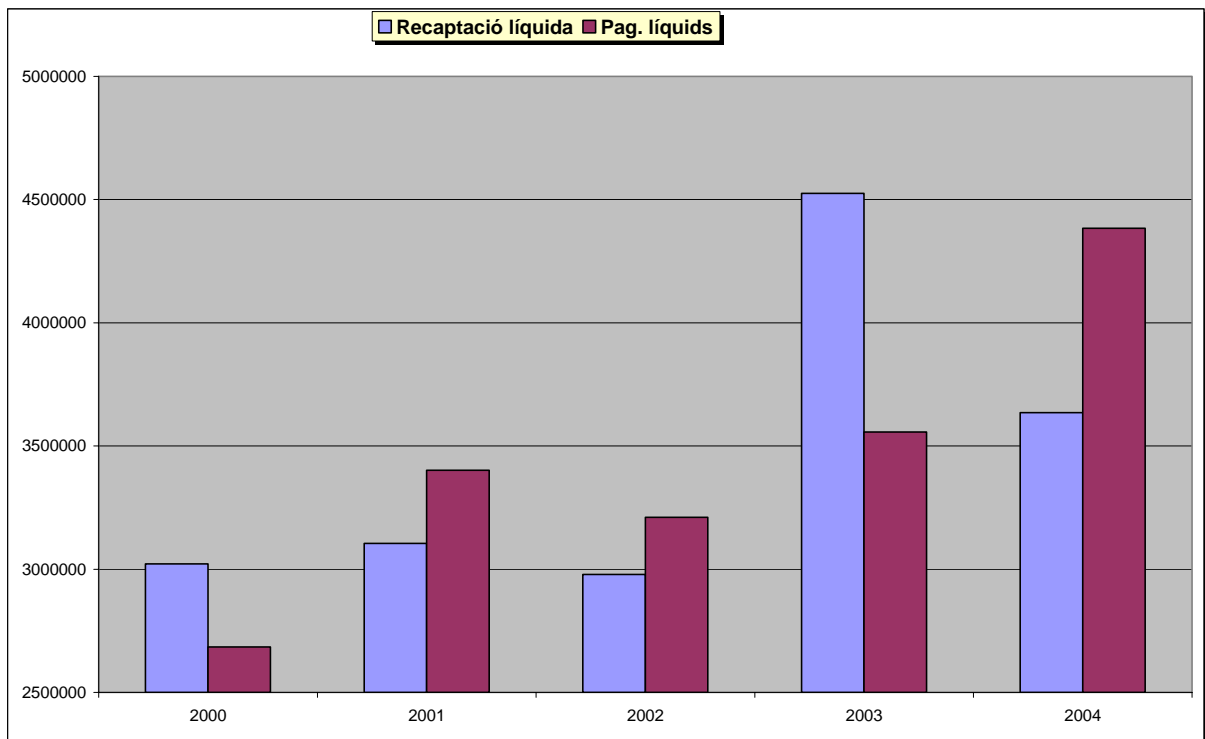
Desglossament per capítols dels despeses líquides, 2004



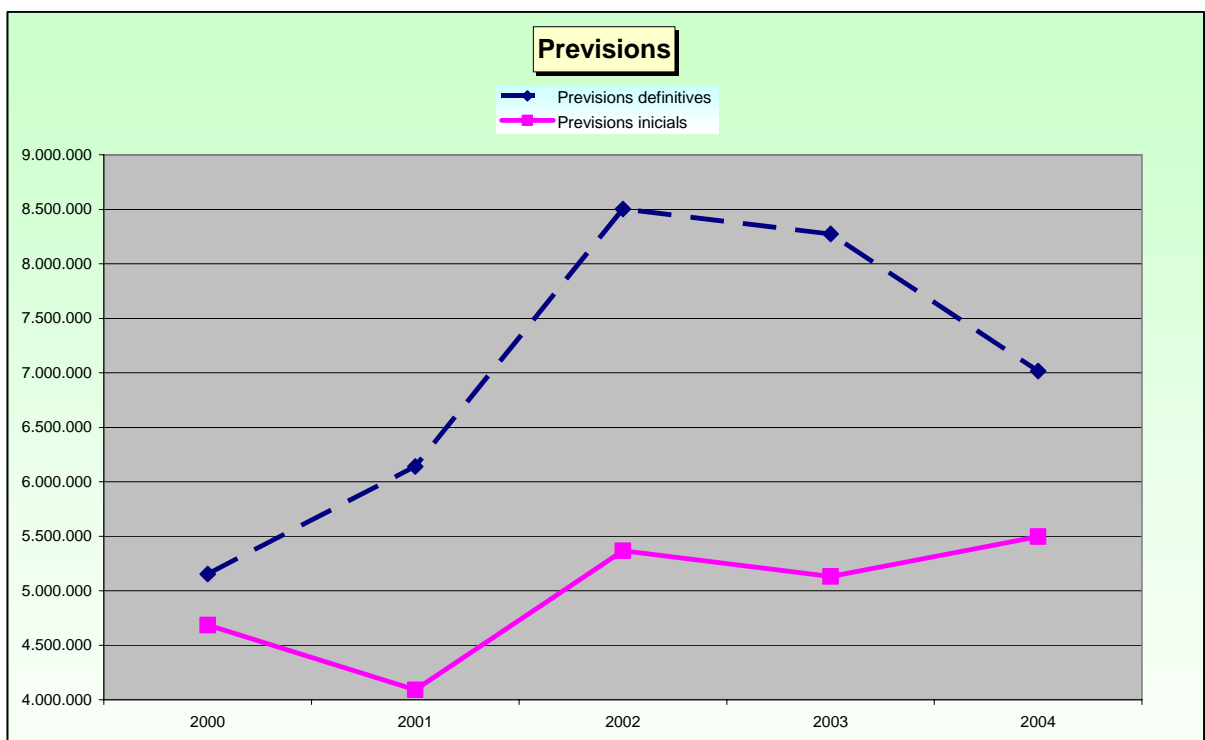
Gràfic 3
Evolució dels impostos i taxes



Gràfic 4
Obligacions reconegudes. Despeses, per capítols.



Gràfic 5
Evolució de la Recaptació líquida i els pagaments líquids.



Gràfic 6
Previsions inicials i definitives.

7. ANÀLISI

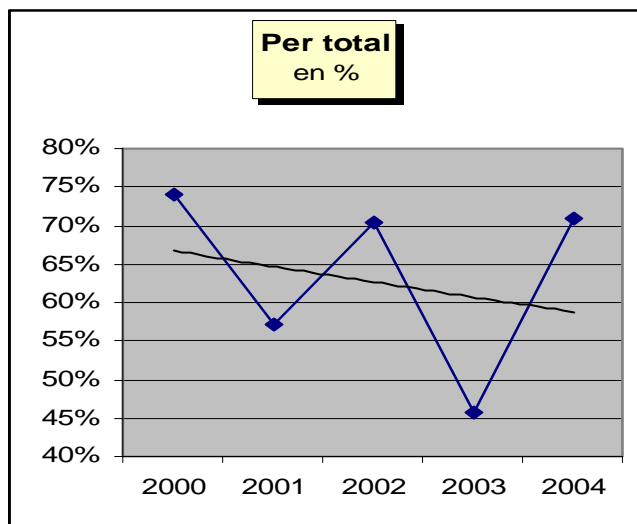
7.1 RECURSOS PROPIS

creixement ponderat

	Impostos i Taxes	Pressió fiscal	% dif. Crois.	hab.	% cois.	% dif. Crois.
		per hab.	-0,66%	crois.po.	6,77%	2,11%
2000	2.212.167,32	508,08		4.354		
2001	1.726.914,54	387,46	-23,74%	4.457	2,37%	
2002	2.046.798,64	437,16	12,83%	4.682	5,05%	2,68%
2003	2.042.377,92	414,36	-5,22%	4.929	5,28%	0,23%
2004	2.519.555,45	470,24	13,49%	5.358	8,70%	3,43%
2005	3.092.260,66	530,56	-0,66%	5.828	8,78%	2,11%
2006	3.279.145,33	523,55	5,11%	6.263	7,46%	2,11%
2007	3.680.644,01	546,85	3,18%	6.731	7,46%	1,97%
2008	4.049.604,58	560,62	5,28%	7.223	7,32%	2,41%
2009	4.565.234,95	586,52	3,23%	7.784	7,76%	2,15%
2010	5.033.613,80	601,57	4,20%	8.367	7,50%	2,16%

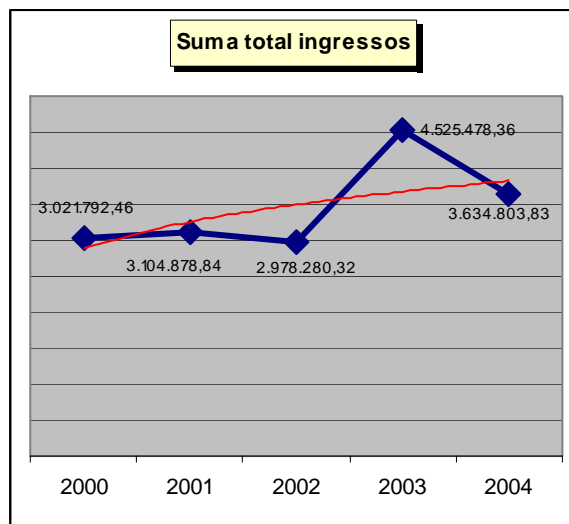
6.162

A.- Evolució irregular en forma de dents de serra.



En conseqüència, no es pot fer una simulació tendencial clara i donat la aleatorietat de las xifres es pot dir que fins ara, no se ha seguit cap política concreta i que el procés d'evolució es erràtic.

No es pot dir el mateix en el cas dels ingressos totals, dons si observem les quantitats, veurem una línia que es una mica mes nítida cap a dalt, però la línia de tendència no es defineix pas com per poder dir que tendeix cap a un costat o cap a un altre.



Podem comprovar com les quantitats dedicades a amortitzacions en termes absoluts es manté dins d'una línia de creixement, mes o menys estable
 Però, d'altra banda, veiem que aquestes mateixes quantitats, mostrades en termes percentuals, es mouen mol capritxosament i seria bo anar cap a l'estabilitat, també en termes percentuals.

Taula n° 21
 ANÀLISI DELS RECURSOS PROPIS

any.	Total	increment anual	%	destinats a inversions	%	destinats a amortització	%	pressió inc. /hab.	%
1984	37774095	5266762	16,20%	4679479	12,39%	no disp.		9085	
1985	54250015	16475920	43,62%	8779550	16,18%	no disp.		12810	41,01%
1986	63406071	9156056	16,88%	3416371	05,39%	no disp.		14783	15,41%
1987	90206339	26800268	42,27%	9812237	10,88%	no disp.		20723	40,18%
1988	90748370	542031	00,60%	7705843	08,49%	8531886	9,40%	20393	-1,59%
1989	116130871	25382501	27,97%	7896919	06,80%	8371666	7,21%	25323	24,18%
1990	144001583	27870712	24,00%	4871573	03,38%	12146698	8,44%	30639	20,99%
1991	172698009	28696426	19,93%	3800000	02,20%	12615504	7,30%	33882	10,59%
1992	181531061	8833052	05,11%	10252000	05,65%	12603980	6,94%	35428	4,56%
1993	193250499	11719438	06,46%	6383852	03,30%	12763880	6,60%	36449	2,88%
MITJA	114399691	16074317	20,30%	6759782	7,47%				

Podem comprovar com les quantitats dedicades a amortitzacions en termes absoluts es manté dins d'una línia de creixement, mes o menys estable
 Però, d'altra banda, veiem que aquestes mateixes quantitats, mostrades en termes percentuals, es mouen mol capritxosament i seria bo anar cap a l'estabilitat, també en termes percentuals.

B- CONCLUSIONS

Aconsellem que es clarifiquin, dins del possible, els termes generals de la política fiscal fixant així el percentatge suposat per les impostos dins dels ingressos totals.
 Aquesta clarificació de la política fiscal ens portaria, sense cap mena de dubte, a una actuació recaptatòria mes decidida i eficient, concordant amb les necessitats econòmiques del municipi, eliminant, per altra banda, dependències excessives vers altres institucions que, públiques o privades, sempre serien alienes al propi ajuntament.
 Per fixar aquestes polítiques, recaptatòria i creditícia, caldria veure i prendre en compte les recomanacions que va fer, en aquet sentit, la OCDE i anar mes enllà, de les variacions del IPC espanyol o català. Aquestes recomanacions diuen que en qüestió d'impostos i taxes municipals, es mantingui al voltant del 30 % dels Drets nets per poder així fer front a les inversions ordinàries i obligacions reconegudes durant l'exercici.

7.2 RECURSOS PROVINENTS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

Inversió mitjana municipal

Període	Cost Total	Aportació municipal	
		%	Total
1	9.686.831 €	23%	2.244.279 €
2	6.106.800 €	46%	2.790.000 €
3	3.068.686 €	50%	1.534.343 €
4	3.185.704 €	43%	1.360.622 €
TOTAL	22.048.021 €	36%	7.929.244 €

Valor 3% –recursos ordinaris

		Superfície Total	Sostre Total	Aprofitament coef	
T	TOTAL	POUM Rendiment	2.043.151	735.501	296 €
IN	TOTAL	POUM Zones (Ingressos)	1.280.023	597.545	546 €
D1	TOTAL	POUM Sistemes	797.082	0	-78 €
D2	TOTAL	POUM Càrregues específiques			
DT	TOTAL	POUM Despeses			

		total 10%	total 3%	Suma	
DT	TOTAL	POUM Rendiment	22.410.714	1.841.732	24.252.445 €
D	TOTAL	POUM Despeses		-93.029.812 €	-93.029.812 €
C	TOTAL	POUM Aportacions municipals		91.188.080 €	68.777.367 €
			0 €	0 €	
			4.559.404 €		

DT	TOTAL	POUM Rendiment (Conv. 3%)	1.841.732	1.841.732 €
D	TOTAL	POUM Despeses (AA)	-7.024.464 €	-23.631.271 €
C	TOTAL	POUM Aportacions municipals	-5.182.732 €	-21.789.539 €
			-259.137 €	-1.089.477 €

Conclusions. Quadres resum de rendiment, despeses i aportacions municipals.

		total 10%	total 3%	Suma	
DT	TOTAL	POUM Rendiment	22.410.714	1.841.732	24.252.445 €
DC	TOTAL	POUM Despeses		-93.029.812 €	-93.029.812 €
	TOTAL	POUM Aportacions municipals		91.188.080 €	68.777.367 €
	TOTAL	Despeses per any		4.559.404 €	

		Aportació municipal	Cost Total	
DT	TOTAL	POUM Rendiment (Conv. 3%)	1.841.732	1.841.732 €
DC	TOTAL	POUM Despeses (AA)	-7.024.464 €	-23.631.271 €
	TOTAL	POUM Aportacions municipals	-5.182.732 €	-21.789.539 €
	TOTAL	Despeses per any	-259.137 €	-1.089.477 €

Els recursos provinents del desenvolupament urbanístic han de ser tractats com inversions i mai com ingressos. Per que des del mateix moment que arriben al pressupost ja han de ser transferits al capítol de despeses en inversions, i a més a més no en inversions generals, si no en inversions urbanístiques.

Sebastian Ledesma:

Barcelona, a 8 de març de 2007.