

**Informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació de les
NNUU i les OME del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges
per parcel·la a les claus 12 i 13b, al terme municipal de Gavà**

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Ajuntament de Gavà

Data: febrer 2025
Referència interna VIA: V-20588. ISE

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. CONSIDERACIONS PRÈVIES. METODOLOGIA	4
4. LA HISENDA MUNICIPAL.....	5
4.1 Ingressos municipals.....	5
4.2 Despeses municipals.....	6
5. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ	7
5.1 Evolució del pressupost municipal	7
5.2 Evolució dels ingressos.....	8
5.3 Evolució de les despeses	9
6. INGRESSOS	10
6.1 Ingressos derivats de l'operació	10
6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	10
7. DESPESES	11
7.1 Despeses derivades de l'operació.....	11
7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	11
8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI.....	14

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec de l'Ajuntament de Gavà.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de Modificació de les NNUU i les OME del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les claus 12 i 13b, al terme municipal de Gavà.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient 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.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

En aquest sentit, el document urbanístic contempla que, en el cas d'augmentar la densitat d'habitatges, s'haurà de preveure una reserva addicional de zones verdes. Per tant, l'objecte concret d'aquest document és acreditar que l'increment del cost de manteniment de zones verdes que resulta de l'aplicació de la Modificació és inferior a l'increment d'ingressos recurrents que es produiran per l'increment de la densitat d'habitatges.

Barcelona, febrer de 2025

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

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

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient 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. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. CONSIDERACIONS PRÈVIES. METODOLOGIA

Cal tenir present que hi ha una proporció que sempre es manté entre l'increment d'habitatges degut a l'aplicació dels nous paràmetres de densitat i l'increment de superfície de zones verdes. Aquesta és el resultat de l'aplicació de l'article 100.2 del TRLUC, que diu així:

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge [...].

Segons aquest precepte, cada nou habitatge resultant de l'aplicació dels nous paràmetres de densitat comportarà un increment de superfície d'espais lliures (zones verdes) urbanitzats de 10 m². Com ja s'ha avançat, aquesta proporció de 10 m² per cada nou habitatge sempre es manté, independentment de l'increment d'habitatges.

Per tant, a efectes de comprovació de que la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals, cal acreditar que els nous ingressos generats per l'increment d'un nou habitatge son suficients per a poder mantenir l'increment de costos associat al manteniment de 10 m² nous d'espais lliures.

En aquest sentit, segons dades del cens de 2021, l'ocupació mitjana d'un habitatge al terme municipal de Gavà és de 2,65 persones per habitatge i que les llars de 1, 2 i 3 persones suposen el 74% de les llars.

Així mateix, la dimensió de l'habitatge resultant de l'aplicació dels nous paràmetres de densitat contemplats a la Modificació, és suficient per allotjar les 2,65 persones que, de mitjana, té cada habitatge a Gavà.

Conseqüentment, s'ha de partir de la hipòtesi que l'augment d'habitatges fruit de l'aplicació de la nova ràtio de densitat comportarà un increment de la població que, segons el cens, es fixa en 2,65 persones per cada nou habitatge.

Per tant, a efectes de determinar la sostenibilitat econòmica de la Modificació, caldrà acreditar que els nous ingressos recurrents deguts a l'increment de la població en 2,65 persones (mitjana de les persones que ocupen una llar a Gavà) per cada nou habitatge serà suficient per a sufragar les despeses recurrents de manteniment de 10 m² de superfície d'espai lliure (zona verda).

Finalment, i a mode resum, la metodologia del present document de sostenibilitat econòmica serà:

- Establir quins son els ingressos recurrents per augment de població associats a cada nou habitatge. En aquest sentit, únicament es tindran en consideració els principals ingressos per persona associats a l'increment del parc d'habitatges: IBI i IVTM.
- Establir quins son els costos recurrents de manteniment per cada 10 m² d'espais lliures vinculats a cada nou habitatge creat aplicant els nous paràmetres de densitat que permet la Modificació.

4. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

4.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatsius:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.

6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

4.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,...)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

5. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ

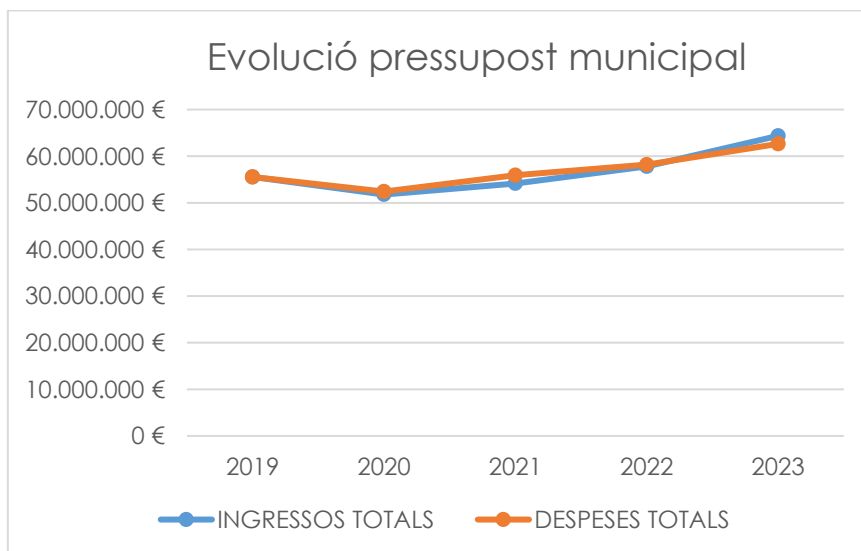
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

5.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

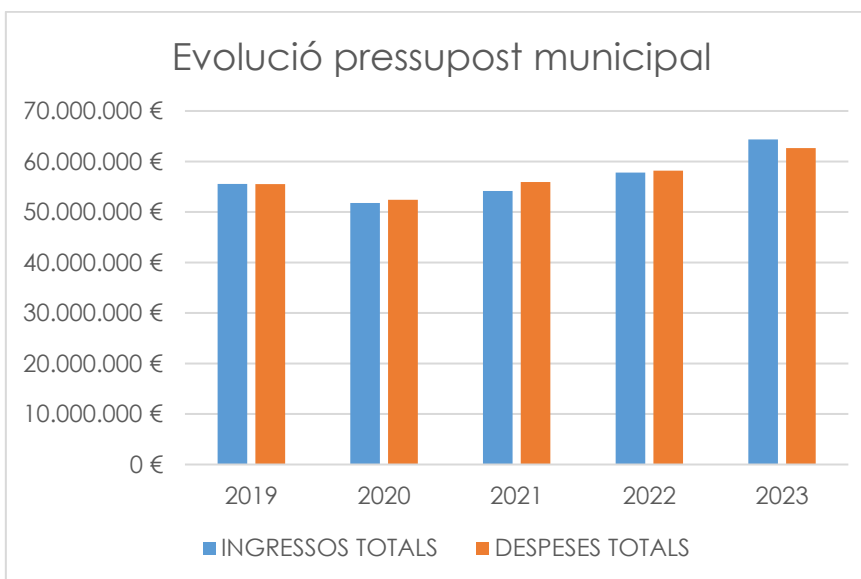
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, des de els anys 2019 fins 2023.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar que, per a l'any 2023 es preveuen uns ingressos i despeses superiors als de l'any 2022.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que entre els anys 2020 i 2022 hi ha hagut unes despeses superiors als ingressos; en la resta d'anys, els ingressos estan per sobre de les despeses.

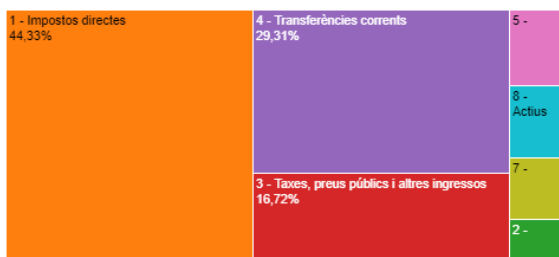


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

5.2 Evolució dels ingressos

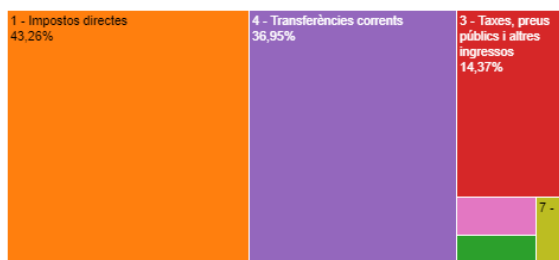
Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 55.540.278,73€



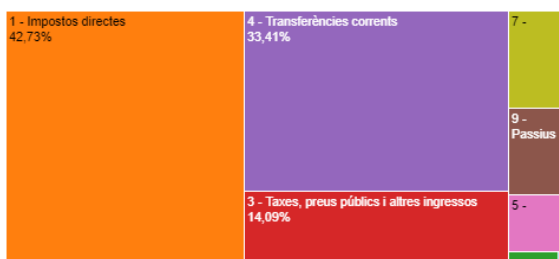
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	24.619.102,14 €	527,12 €
2 - Impostos indirectes	958.084,28 €	20,51 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	9.286.311,61 €	198,83 €
4 - Transferències corrents	16.279.562,04 €	348,56 €
5 - Ingressos patrimonials	1.587.165,17 €	33,98 €
7 - Transferències de capital	1.288.545,90 €	27,59 €
8 - Actius financers	1.521.507,59 €	32,58 €
Total	55.540.278,73 €	1.189,17 €

Ingressos 2020: 51.777.882,51 €



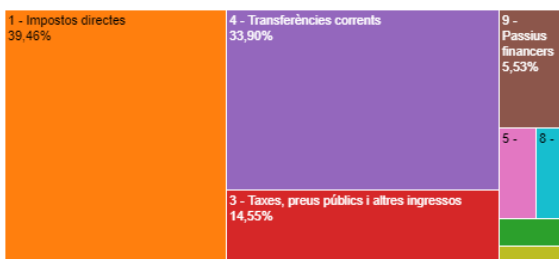
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.397.650,93 €	478,88 €
2 - Impostos indirectes	943.455,36 €	20,17 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.438.358,08 €	159,04 €
4 - Transferències corrents	19.130.730,64 €	409,03 €
5 - Ingressos patrimonials	1.090.204,33 €	23,31 €
7 - Transferències de capital	755.334,53 €	16,15 €
8 - Actius financers	22.148,64 €	0,47 €
Total	51.777.882,51 €	1.107,05 €

Ingressos 2021: 54.142.934,16 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.135.714,34 €	491,65 €
2 - Impostos indirectes	297.321,88 €	6,32 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.626.470,60 €	162,07 €
4 - Transferències corrents	18.090.109,84 €	384,43 €
5 - Ingressos patrimonials	1.171.032,09 €	24,89 €
7 - Transferències de capital	1.997.937,18 €	42,46 €
8 - Actius financers	27.863,79 €	0,59 €
9 - Passius financers	1.796.484,44 €	38,18 €
Total	54.142.934,16 €	1.150,58 €

Ingressos 2022: 57.779.972,64 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.799.234,59 €	485,80 €
2 - Impostos indirectes	759.243,05 €	16,18 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.406.058,90 €	179,12 €
4 - Transferències corrents	19.586.922,27 €	417,36 €
5 - Ingressos patrimonials	1.351.211,15 €	28,79 €
7 - Transferències de capital	572.503,35 €	12,20 €
8 - Actius financers	1.111.147,47 €	23,68 €
9 - Passius financers	3.193.651,86 €	68,05 €
Total	57.779.972,64 €	1.231,17 €

Ingressos 2023: 64.367.798,34 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.416.975,79 €	498,51 €
2 - Impostos indirectes	1.110.696,19 €	23,64 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.610.954,14 €	183,31 €
4 - Transferències corrents	23.152.560,49 €	492,88 €
5 - Ingressos patrimonials	1.542.140,14 €	32,83 €
7 - Transferències de capital	3.940.736,84 €	83,89 €
9 - Passius financers	2.593.734,75 €	55,22 €
Total	64.367.798,34 €	1.370,29 €

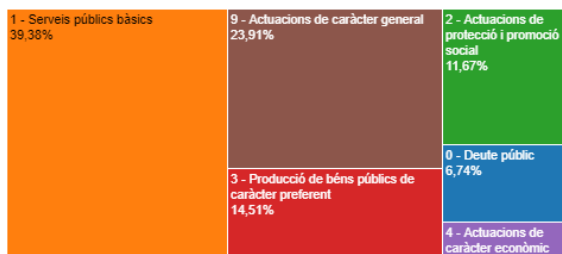
Les principals fonts d'ingressos del municipi es fan a través dels impostos directes i les transferències corrents sent més del 50% de contribució a tots els anys restant.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI que en el cas del pressupost de de l'any 2023 es correspon amb 452,38 € per habitant.

5.3 Evolució de les despeses

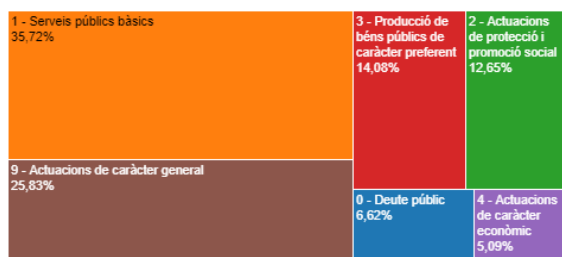
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 55.536.389,24 €



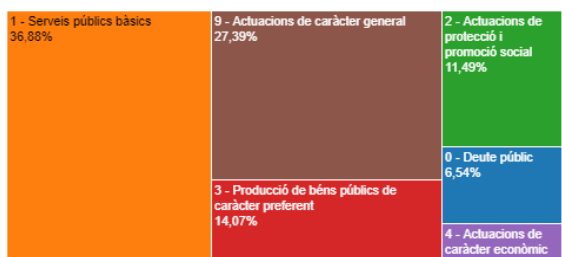
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.740.675,16 €	80,09 €
1 - Serveis públics bàsics	21.872.690,02 €	468,32 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.482.166,86 €	138,79 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	8.056.695,60 €	172,50 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.106.654,19 €	45,11 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.277.507,41 €	284,28 €
Total	55.536.389,24 €	1.189,09 €

Despeses 2020: 52.413.616,79 €



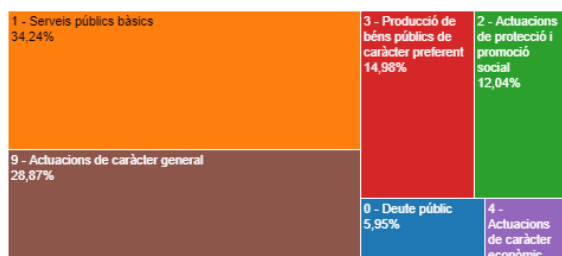
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.472.184,82 €	74,24 €
1 - Serveis públics bàsics	18.724.644,50 €	400,35 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.628.408,09 €	141,72 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	7.379.848,18 €	157,79 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.669.199,73 €	57,07 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.539.331,47 €	289,48 €
Total	52.413.616,79 €	1.120,64 €

Despeses 2021: 55.923.455,50 €



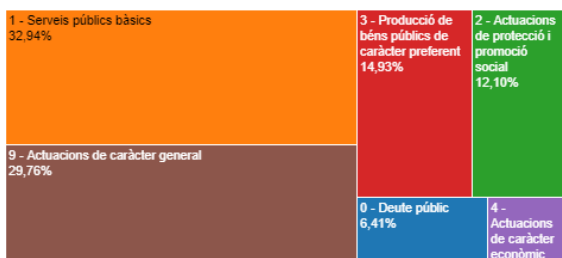
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.656.546,07 €	77,70 €
1 - Serveis públics bàsics	20.622.090,67 €	438,24 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.427.040,00 €	136,58 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	7.868.315,41 €	167,21 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.032.842,45 €	43,20 €
9 - Actuacions de caràcter general	15.316.620,90 €	325,49 €
Total	55.923.455,50 €	1.188,42 €

Despeses 2022: 58.187.375,84 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.462.205,82 €	73,77 €
1 - Serveis públics bàsics	19.923.322,49 €	424,52 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.003.478,79 €	149,23 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	8.714.251,14 €	185,68 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.287.162,79 €	48,73 €
9 - Actuacions de caràcter general	16.796.954,81 €	357,91 €
Total	58.187.375,84 €	1.239,85 €

Despeses 2023: 63.644.425,73 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	4.015.529,85 €	85,48 €
1 - Serveis públics bàsics	20.634.812,63 €	439,28 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.577.148,88 €	161,31 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc...	9.355.302,44 €	199,16 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.415.520,37 €	51,42 €
9 - Actuacions de caràcter general	18.646.111,56 €	396,95 €
Total	62.644.425,73 €	1.333,60 €

Els Serveis públics suposen el valor més gran en quant les despeses sent gairebé en tots els anys un 35% respecte del total de despeses següidament de les actuacions de caràcter general gairebé amb un 30% respecte del total de despeses.

6. INGRESSOS

6.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
 - c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Tot i això, tal i com ja s'ha avançat, a efectes del present document, únicament es tindran en consideració els nous ingressos associats a l'IBI i l'IVTM que s'estimen a partir de l'increment de població associada a l'aplicació de l'increment de densitat permesa per la Modificació.

6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Com ja s'ha avançat, cal estimar quin és l'augment en concepte de recaptació d'IBI i IVTM associat a cada nou habitatge potencial resultat d'aplicar els nous paràmetres de densitat que preveu la Modificació.

En aquest sentit s'estimarà quin són els ingressos unitaris en concepte d'IBI i IVTM per habitant i es calcularà quin és l'increment teòric d'ingressos per cada nou habitatge, a partir d'aplicar la ràtio d'ocupació de 2,65 persones per habitatge determinada en el cens de 2021.

INGRESSOS	INGRÉS TOTAL (€)	INGRÉS PER HABITANT (€/hab.)
Impost sobre bens immobles (urbana)	15.276.004 €	325,20 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	2.229.396 €	47,46 €
Total	17.505.399 €	372,66 €

Com es pot apreciar al quadre anterior, els ingressos mitjans anuals en concepte d'IBI i IVTM per habitant son de 372,66 €. Per tant, i aplicant la ràtio de 2,65 persones per habitatge, s'estima que **l'increment d'ingressos per cada nou habitatge serà de 987,55 €, dels quals 861,78 es corresponen amb l'IBI i 125,77 € es corresponen amb l'IVTM.**

7. DESPESES

7.1 Despeses derivades de l'operació

Com ja s'ha avançat, únicament es preveu un augment directe en despesa de manteniment associat a l'increment d'espais lliures (zones verdes). Així mateix, cal preveure 10 m2 nous d'espais lliures per cada nou habitatge fruit de l'aplicació d'ela nova ràtio de densitat establerta a la Modificació.

Per a estimar les despeses recurrents associades als nous espais lliures s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representaran els nous espais lliures s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representaran cada 10 m2 nous de zones verdes.

D'acord amb el Pressupost del 2024, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €
Total	14.046.246 €	299 €

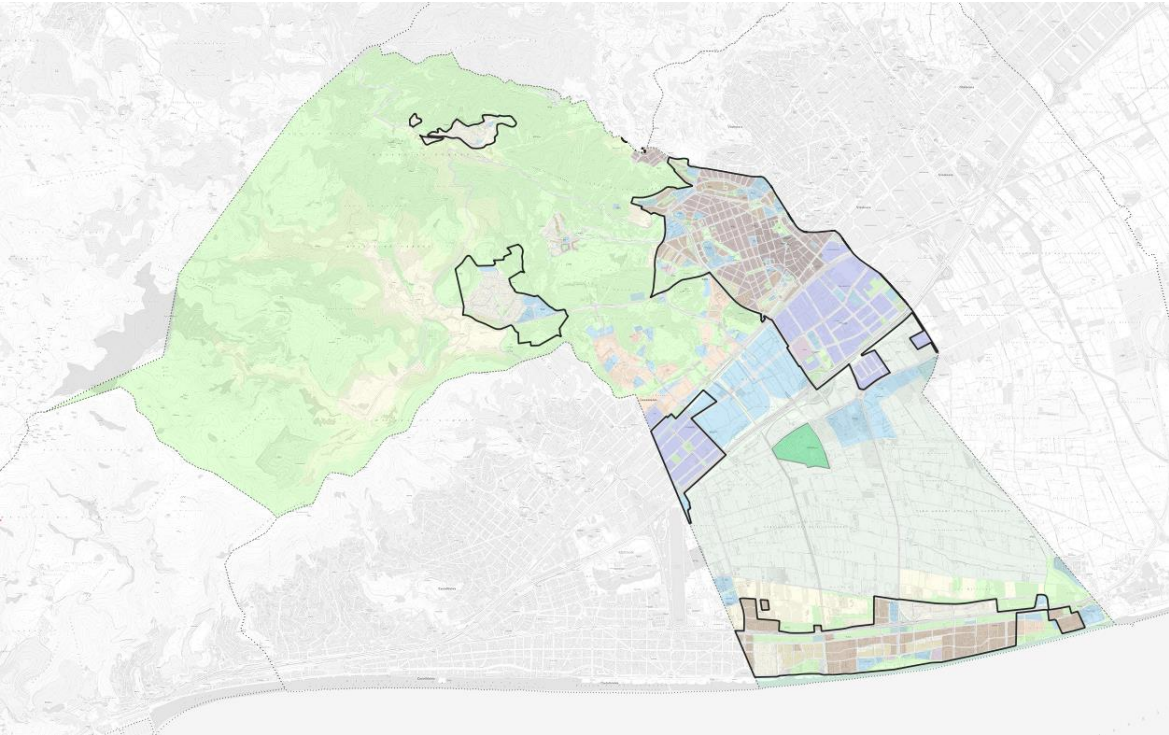
Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

SUPERFÍCIE DE SISTEMES AL MUNICIPI	SUPERFÍCIE (m²)	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de zones verdes	848.309,54	84,83
Superfície de vials	1.446.261,74	144,63
Superfície de sòl urbanitzat	5.914.161,68	591,42

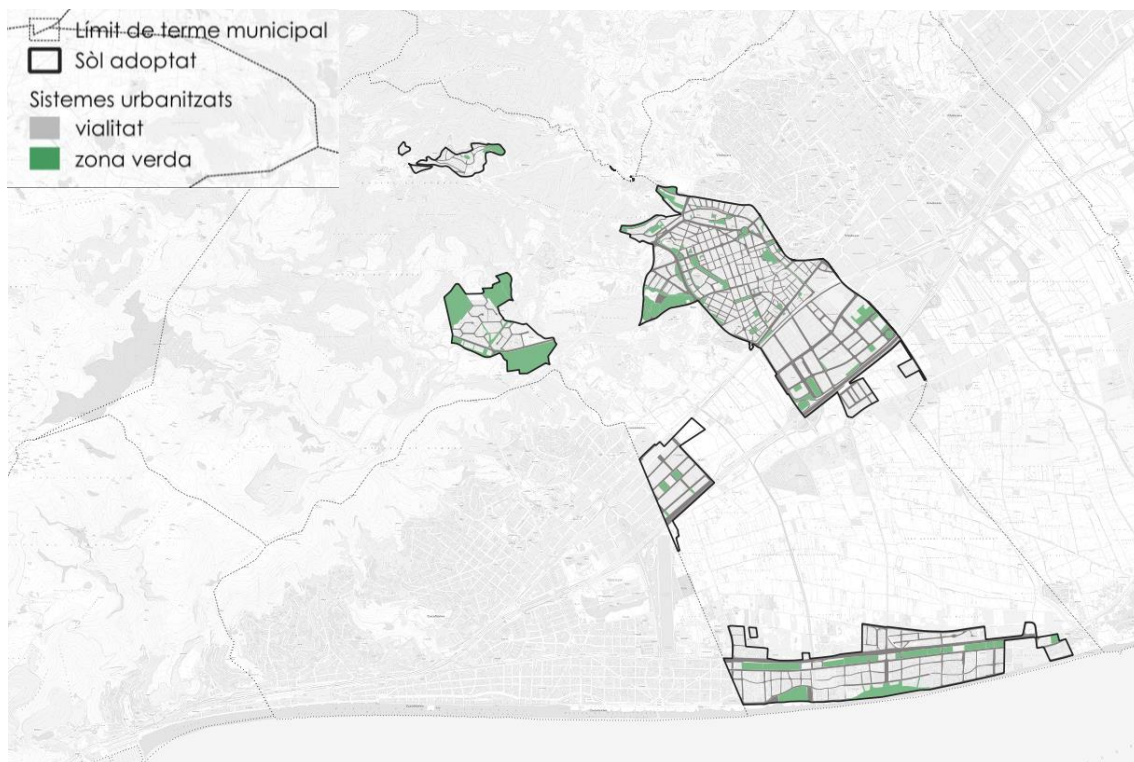
Superfície municipi

30.750.000,00

Municipi de Gavà.



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

PRESSUPOST municipi <i>font: Portal de transparència municipal</i>	2024 Gavà	Població <i>font: Idescat</i>	47.498	
CONCEPTE	DESPESES TOTALES	DESPESA PER HABITANT	TIPUS DE SUPERFÍCIE AFECTADA	DESPESA MUNICIPAL PER METRE QUADRAT (€/m2)
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €	vialitat i zones verdes	2,80 €/m2
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €	vialitat i zones verdes	0,56 €/m2
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €	vialitat	0,94 €/m2
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €	zones verdes	0,55 €/m2
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €	vialitat	1,28 €/m2
Total	14.046.246 €	299 €		

Del quadre anterior es desprèn que el cost de manteniment associat a cada m2 d'espai lliure públic (zona verda) és de 3,91 €/m2, que es correspon amb 39,10 € per cada nou habitatge (valor obtingut d'aplicar la ràtio de 10 m2 de zones verdes per cada nou habitatge).

Així mateix, també es pot estimar quin és l'increment de despesa per cada nou habitant: 190,77 €/habitant. Atesa la ràtio establerta al cens 2021 de 2,65 persones per habitatge, es pot inferir que la despesa serà 505,54 €/habitatge.

Dels dos valors s'ha estimat la més desfavorable: **l'increment de despesa és de 505,54 €/habitatge.**

8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions, associades als ingressos i despeses derivats de cada nou habitatge fruit de l'aplicació de la nova ràtio de densitat d'habitatges permès a la Modificació.

Els ingressos en concepte d'IVI i IVTM per cada nou habitatge és de 987,55 €/habitatge.

Les despeses de manteniment de nous espais públics (zones verdes) per cada nou habitatge és de 505,54 €/habitatge.

Per tant, el balanç és positiu amb un resultat teòric anual estimat de +482,01 € per cada nou habitatge.

Per tant, s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.

Barcelona, febrer de 2025

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.