
**ESTUDI DEL MERCAT IMMOBILIARI
DE L'ESCALA I LA SEVA EVOLUCIÓ**

(Dades prèvies a l'Agenda i Viabilitat econòmica i
financera del POUM) *OCTUBRE - 2016*

Peticionari:

Ajuntament de l'Escala

Redactor de l'estudi:

Joan Marquès i Palomeras
Economista, col·l. 8288 CEC
Arquitecte tècnic col·l. 497 COAiATGI

ÍNDIX

1. Antecedents
2. Evolució del mercat immobiliari
3. Zonificació a efectes de valoració d'edificis a l'Escala
4. Del mètode de valoració
5. Càlculs dels valors pel mètode de comparació
6. Càlculs dels valors pel mètode de valor residual
 - a. Càlcul del Cost de Construcció
 - b. Càlcul del Valor de Venda
 - c. Càlcul del Valor Residual del Sòl
7. Càlcul del cost de transformació urbanística
8. Criteris en la distribució dels costos – valoració de les actuacions
9. Conclusions

1. Antecedents

Com a document previ a l'Avaluació econòmica i financera i a l'Agenda, que formaran part del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de l'Escala, es redacta aquest Estudi del mercat immobiliari del municipi amb la finalitat d'establir l'evolució que ha tingut aquest sector, la projecció immediata, els valors de mercat dels diversos edificis, el valor residual dels terrenys, els costos de construcció i els costos de transformació urbanística.

En una altra fase, aquests valors es traslladaran i analitzaran en el mateix redactat del POUM, a cada una de les Unitats d'Actuació, Plans Parcial i d'altres plans derivats amb l'objectiu d'establir-ne la calendarització i la viabilitat econòmica.

L'article 59 apartat 1.e del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix com a document que ha de contenir la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) l'Agenda i l'Avaluació econòmica i financera de les actuacions per desenvolupar.

L'Avaluació econòmica i financera de les actuacions ha d'establir els paràmetres necessaris per tal de preveure la viabilitat i l'equilibri econòmic dels sectors urbanístics que el planejament general senyali.

L'Escala, amb una superfície de 16,3 km², és un municipi situat al sud-est de la comarca de l'Alt Empordà, i limita amb el Baix Empordà.

El sòl urbà existent es troba totalment envoltat d'espais protegits:

- Al nord, a la zona d'Empúries, el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.
- A l'oest i sud del sòl urbà, a l'est del port de la Clota i a l'oest de la punta Montgó, amb el Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter.

Aquests espais protegits limiten de manera definitiva els futurs creixements urbanístics del municipi.



És municipi costaner i, per tant, eminentment turístic: dels 10.276 habitants empadronats el 2015, 3.344 són nascuts a l'estranger (33,54 %).

Aquesta característica turística també es trasllada a l'habitatge. Així, el 2011, el municipi disposava de 14.994 habitatges, dels quals 4.072 eren habitatges principals i 9.929 eren habitatges secundaris (66,22 %), molt per sobre de la mitjana de l'Empordà (45,05 %) i de Catalunya (12,17 %). Aquests valors del 2011 són perfectament extrapolables al 2016, considerant la poca dinàmica immobiliària. Els habitatges buits al municipi l'any 2011 eren 993.

El Pla Local d'Habitatge de l'Escala, redactat el 2011, assenyalava que el 48,90 % dels habitatges eren unifamiliars, i se situaven majoritàriament a l'eixample residencial i l'eixample turístic, mentre que els edificis plurifamiliars se situaven preferentment a primera línia de mar i al llarg de les avingudes comercials. La densitat analitzada pel Pla Local d'Habitatge és molt baixa, per la qual cosa la tipologia unifamiliar en respecte el conjunt és:

- Nucli antic 82,64 %
- Empúries 95,61 %
- Eixample residencial 85,45 %
- Eixample turístic 91,82 %



Pel que fa al règim de tinença, i d'acord amb les dades extretes de l'IDESCAT, de l'any 2011, en relació als **habitatges principals**, el règim de propietat domina per sobre del règim de lloguer, de manera molt similar a la resta de la comarca de l'Alt Empordà i, per extensió, de Catalunya:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Règim de propietat | 3.264 habitatges |
| Règim de lloguer | 642 habitatges |
| <u>Altres formes</u> | <u>166 habitatges</u> |
| TOTAL | 4.072 habitatges |

Les dades turístiques de l'any 2014 ens mostren que a l'Escala es disposa de:

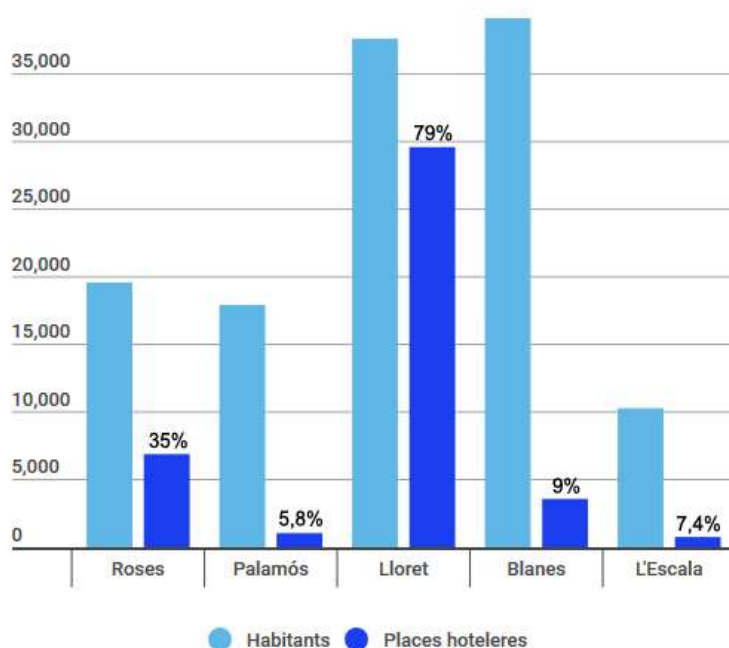
| | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Hotels | 16 |
| - Places hoteleres | 759 |
| - Càmpings | 5 |
| - Places de càmping | 5.961 |
| - Cases de turisme rural | 2 |
| - Places de turisme rural | 12 |
| - Habitatge d'ús turístic | 1.980 (dades de 2016) |

D'aquestes dades es desprèn que les places hoteleres són poc més d'un 7 % en relació als habitants del municipi, quan a d'altres municipis turístics és molt més alt:

Percentatge de places en hotels:

| | | | | |
|-----------|-------------|------------|-------------------------|-------|
| Roses: | 19.575 hab. | 45 hotels | 6.878 places hoteleres | 35 % |
| Palamós: | 17.911 hab. | 12 hotels | 1.038 places hoteleres | 5,8 % |
| Lloret: | 37.618 hab. | 121 hotels | 29.591 places hoteleres | 79 % |
| Blanes: | 39.132 hab. | 20 hotels | 3.576 places hoteleres | 9 % |
| L'Escala: | 10.276 hab. | 16 hotels | 759 places hoteleres | 7,4 % |

És evident el dèficit de places hoteleres al municipi de l'Escala.

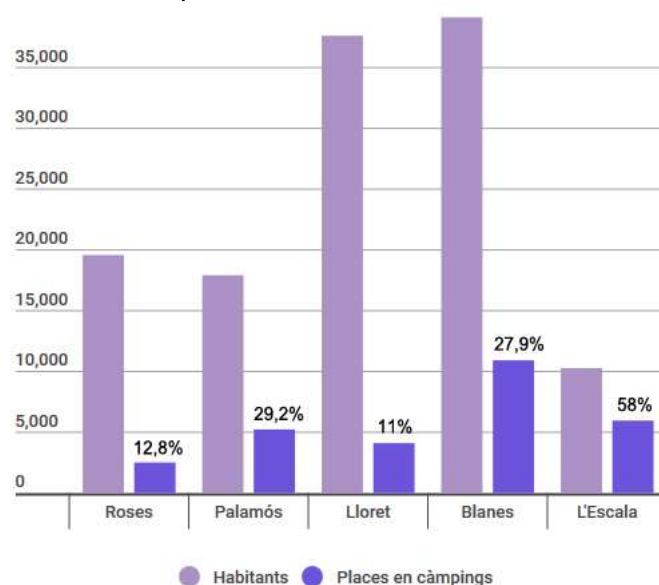


Percentatge de places en hotels

Percentatge de places en càmpings:

| | | | | |
|-----------|-------------|-------------|-----------------------|--------|
| Roses: | 19.575 hab. | 4 càmpings | 2.520 places càmping | 12,8 % |
| Palamós: | 17.911 hab. | 5 càmpings | 5.235 places càmping | 29,2 % |
| Lloret: | 37.618 hab. | 4 càmpings | 4.104 places càmping | 11 % |
| Blanes: | 39.132 hab. | 12 càmpings | 10.929 places càmping | 27,9 % |
| L'Escala: | 10.276 hab. | 5 càmpings | 5.961 places càmping | 58 % |

Pel que fa al nombre de places de càmping, el municipi de l'Escala se situa per sobre de la mitjana dels altres municipis estudiats.



Percentatge de places en càmpings

És remarcable el grau d'ús turístic, el que equival a un 13,50 % del total d'habitatge de l'Escala. cipi: 1.980 ut.

Les previsions de creixement que pronosticava el Pla Local de l'Escala eren, per a l'any 2016, d'una població total de 12.295 habitants. No tan sols no s'ha acomplert la previsió, sinó que la població ha disminuït en relació al 2010, que era en aquell moment de 10.387 habitants, i 10.276 hab. el 2015..

L'estancament econòmic iniciat l'any 2007 té un especial efecte sobre la construcció d'habitatges. Un dels pilars fonamentals de l'economia catalana era el de la construcció d'habitatges.

El PIB, a preus corrents d'aquests últims vuit anys, s'ha mogut en els paràmetres següents:

| Anualitat | PIB construcció | PIB TOTAL |
|-----------|-----------------|-----------|
| 2008 | 22.720 | 216.922 |
| 2009 | 21.316 | 208.115 |
| 2010 | 16.293 | 209.792 |
| 2011 | 13.918 | 209.716 |
| 2012 | 10.621 | 204.272 |
| 2013 | 9.214 | 203.241 |
| 2014 | 8.882 | 206.776 |
| 2015 | 9.239 | 214.927 |

(unitats: milions d'euros. Base 2008)



Evolució PIB construcció i PIB total

Observem com el PIB de la construcció té una davallada contínua des del 2008, amb una lleugera recuperació a partir de l'any 2015, però en termes globals el període 2008-2015 té una caiguda del 59%, mentre que el PIB global cau un lleuger 1%.

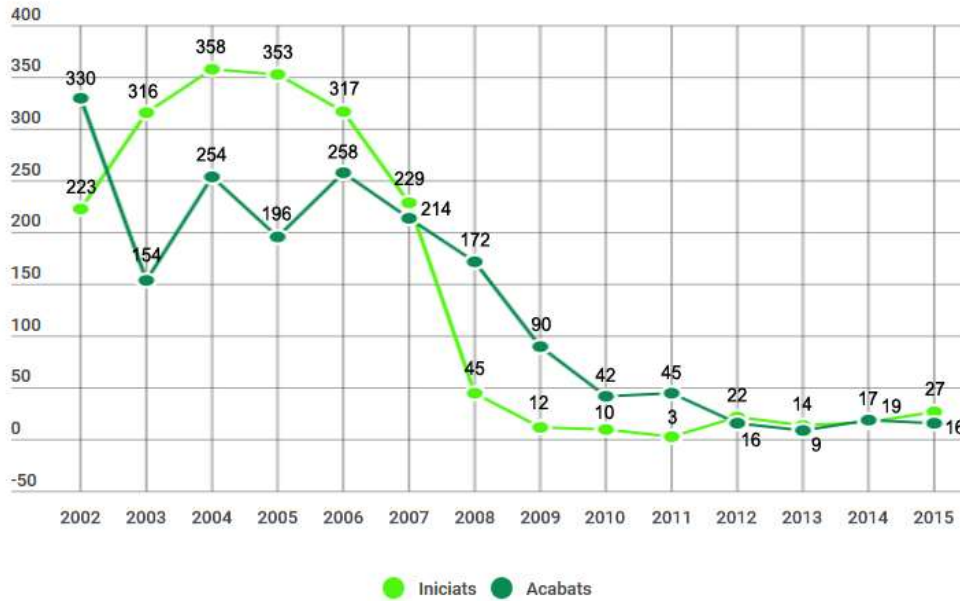
El PIB total es manté lleugerament més constant gràcies al sector serveis i, en especial, al turístic, que en aquests anys de crisi té una tendència a l'alça.

L'Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de l'últim any assenyala que el PIB de la construcció a Catalunya, el primer trimestre de 2016, ha tingut un repunt a l'alça, per sobre del creixement del PIB total a Catalunya, i consolida així la tendència creixent de tot l'any 2015.

Si analitzem el mercat de l'habitatge al municipi de l'Escala, recollint les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, obtenim les dades següents:

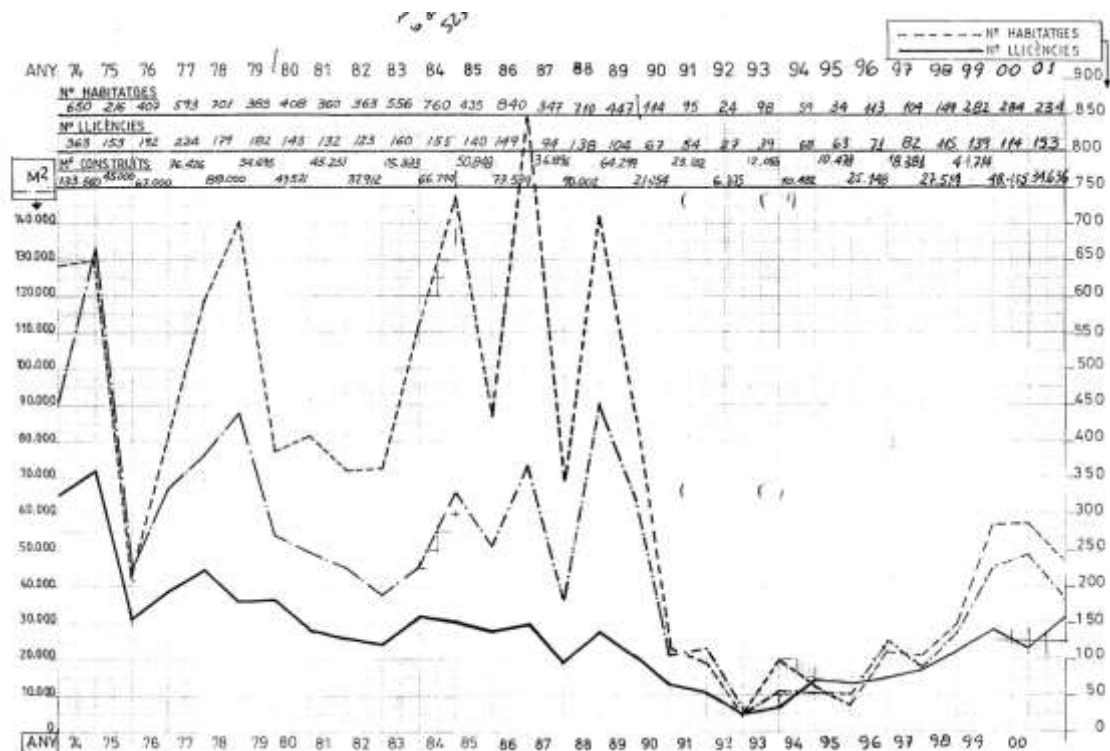
Habitatges iniciats i habitatges acabats:

| Any | Iniciats | Acabats |
|------|----------|---------|
| 2002 | 223 | 330 |
| 2003 | 316 | 154 |
| 2004 | 358 | 254 |
| 2005 | 353 | 196 |
| 2006 | 317 | 258 |
| 2007 | 229 | 214 |
| 2008 | 45 | 172 |
| 2009 | 12 | 90 |
| 2010 | 10 | 42 |
| 2011 | 3 | 45 |
| 2012 | 22 | 16 |
| 2013 | 14 | 9 |
| 2014 | 17 | 19 |
| 2015 | 27 | 16 |



Evolució habitatges iniciats i acabats

Cal fer una referència als anys previs a la important crisi de 1992. Durant la dècada dels anys vuitanta es va construir a l'Escala una mitjana anual de 523 habitatges, amb una punta l'any 1986 de 840 habitatges iniciats.



Font: Dades municipals.

Després de la remuntada d'aquella crisi, no es tornen a arribar a aquests nombres d'habitatges construïts, per diversos motius: les limitacions urbanístiques (és un municipi on predomina l'habitatge unifamiliar, en especial l'aïllat, per sobre del plurifamiliar) i la manca de terrenys edificables. L'especial situació urbanística provoca que no es puguin executar grans promocions, i en conseqüència que no sigui de l'interès dels especuladors urbanístics.

Aquesta situació no deixa de ser un avantatge a les portes de la crisi de 2008, ja que la pressió en què es construeix durant els anys previs és molt inferior a la pressió dels anys previs a la crisi del 1992. En definitiva, el mercat, en arribar aquesta nova crisi, no es troba tant saturat com pot estar-ho en altres municipis: àrea metropolitana de Girona, Banyoles, Figueres...

La punta màxima d'habitatges acabats es produeix a l'Escala l'any 2002, amb 330 habitatges finalitzats. A partir d'aquí la tendència és a la baixa, amb oscil·lacions, i dona 90 unitats acabades l'any 2009, essent aquesta xifra resultat de la inèrcia que es duia fins llavors. L'any 2010 el nombre es redueix a 42, i el 2013 el nombre d'habitatges finalitzats és de 9.

Al municipi s'insinua una petita recuperació l'any 2015, en la mateixa sintonia que a la resta de Catalunya.

En relació al preu de l'habitatge, les dades que hem pogut extreure de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya són:

Nombre d'operacions, superfície mitjana i preu mitjà a l'Escala

| | Núm. Operacions | | | Superfície mitjana | | | Preu m2/sostre | |
|------|-----------------|-------------|------|--------------------|-------------|-------|----------------|----------|
| | Lliure nou | Proteg. nou | Usat | Lliure | Proteg. nou | Usat | Lliure nou | Usat |
| 2015 | 19 | -- | 273 | 131,40 | -- | 89,30 | 1.454,30 | 1.760,50 |
| 2014 | 23 | -- | 333 | 111,50 | -- | 83,90 | 1.511,00 | 1.772,20 |
| 2013 | 47 | -- | 261 | 114,50 | -- | 92,30 | 1.569,30 | 1.837,60 |

Font: Agència Catalana de l'Habitatge

Com no podia ser d'altra manera, en especial en zones turístiques, els preus màxim i mínim de l'habitatge varien molt en funció de la ubicació en el municipi: de si se situen a primera línia de mar o allunyats del mar, o amb vistes al mar o sense. Així, per a l'any 2015, amb les dades de les quals disposa l'Agència de l'Habitatge de Catalunya observem que el nou preu de l'habitatge oscil·la entre 718,10 i 3.902,20 €/m2 construïts, essent la mitjana 1.454,30 €/m2.

Pel que fa a l'habitatge usat per a l'any 2015, el preu oscil·la entre 250,00 i 4.865,40 €/m2, essent la mitjana 1.760,50 €/m2 construïts.

Al llarg d'aquests últims 8 anys, de 2008 a 2015, el preu de l'habitatge ha davallat una mitjana a tot Catalunya del 29,46 %. Aquest percentatge és extrapolable a la situació viscuda a l'Escala, tot i que amb un component favorable a tots els municipis costaners, que és la demanda d'habitatge per part del mercat estranger: amb alts i baixos en funció de l'economia de cada país d'origen, s'ha mantingut més estable que el mercat interior.

Per altra banda, l'existència de productes en mans de les entitats bancàries distorsiona el mercat. En el cas de l'Escala, si bé amb relativa poca incidència, sí que les entitats tenen producte de segona mà, i en general força deteriorat. Tot i així, marquen preu pel que fa a la tipologia semblant posada a la venda.

Una constant d'aquests últims anys és posar a disposició del mercat de lloguer una gran quantitat d'habitatges que no tenien sortida en el mercat de compra-venda: si el preu al mercat ha baixat de manera important, i el preu del lloguer de temporada es manté o fins i tot creix, es posa l'habitatge a lloguer a l'espera que el preu del producte pugi.

Això s'afegeix al mercat de lloguer, que ja de per si al municipi de l'Escala és important.

Aquest mercat de lloguer està destinat de manera principal a l'ús turístic, amb uns preus que poden oscil·lar (habitatge de 60 m2 aprox.) entre:

Temporada alta: 1.000 €/setmana
Temporada baixa: 250 €/setmana

Aquests preus es poden considerar de mitjana (hi ha preus d'habitatge molt ben situats, com per exemple al carrer Palanca, que en temporada alta se situen a l'entorn de 2.000 €/setmana).

Així doncs, al mercat de l'habitatge de l'Escala hi trobem les característiques següents:

- Les entitats bancàries no disposen a l'Escala d'un important estoc d'habitatges com sí succeeix a d'altres municipis de les comarques gironines: l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el desembre del 2015, manifesta a l'Ajuntament de l'Escala que les entitats bancàries disposen de 60 habitatges buits o ocupats sense títol habilitant, molts d'ells pendents de rehabilitar, la majoria provinents de processos d'execució hipotecària.
- Existeixen terrenys buits i obres iniciades però aturades, tot i que sense una especial incidència en el mercat.
- Malgrat que durant l'any 2015 s'ha notat un lleuger increment de l'activitat immobiliària, les operacions de compra-venda no són comparables a les de l'última dècada. Tot i això cal dir que els estrangers tornen a estar interessats en adquirir habitatges a la costa, i ha crescut la seva tendència a l'adquisició d'habitatges en localitats turístiques com és el municipi de l'Escala.
- El règim de lloguer, atès que l'important mercat turístic és de temporada, té preus alts que dificulten l'accés a l'habitatge habitual i permanent.
- Augment considerable de l'habitatge d'us turístic: 1.980 ut (13,50% del total d'habitatges de l'Escala).
- No hi ha oferta d'habitatge protegit. La baixada de preus de mercat ha distorsionat l'oferta del preu de l'habitatge protegit, en especial del preu concertat, i l'ha fet poc interessant.

- L'INCASÒL té pendent executar habitatges protegits al Pla Parcial urbanitzat de la Closa del Llop. Tot i això, la modalitat de tinença del lloguer d'habitatge protegit sí que és una modalitat que pot interessar molt a un sector important de la població: joves i famílies amb dificultats econòmiques que no poden accedir al mercat actual, que es troba encarat bàsicament al compradors o llogater estranger.
- Molts sectors del municipi, si bé amb consideració d'urbans, tenen pendent d'urbanitzar part de la vialitat, per la qual cosa molts vials es troben en un estat de conservació deficient.
- La baixa densitat d'habitatges en molts sectors del municipi suposa un cost elevat de manteniment de la vialitat per nombre d'habitatges.
- Aquesta baixa densitat ha permès que es desenvolupi un turisme familiar, de baixa densitat, tranquil i de més qualitat que a d'altres municipis on el turisme ha estat més massificat.
- Es troben diferències de valor molt importants en una mateixa zona, en funció de l'orientació de l'habitatge, de les vistes que tingui, de la qualitat de l'acabat, dels anys d'antiguitat... elements que dificulten l'homogeneïtzació de cada un dels sectors. Així, un mateix habitatge, d'un edifici situat a primera línia de mar, si té vistes que donen a mar pot doblar el valor de l'habitatge situat al mateix replà que l'anterior però que doni d'esquena al mar.

2. Evolució del mercat immobiliari

El preu de l'habitatge s'ha estabilitzat, després de la forta baixada mantinguda des de 2008 (l'Agència de l'Habitatge determina el descens del preu del 2008 al 2014 en un 29,5 %, tot i que en algun sector, i en alguna tipologia concreta d'habitatge, els preus s'han situat a un 50 % del preu de l'any 2007). El canvi de tendència iniciada a final de 2014 s'ha mantingut al llarg de l'any 2015, per la qual cosa res no fa pensar que la tendència creixent hagi de variar els propers anys, tot i que es preveu sigui molt plana.

El sector immobiliari entra en una fase d'estabilitat, entesa des de la situació a la qual ha arribat, molt per sota de la que trobàvem a l'any 2007 i anteriors. Tot i això, la precarietat econòmica europea provoca distorsions en la venda d'actius que poc tenen a veure amb una dinàmica immobiliària normalitzada.

Tots els comportaments immobiliaris, si bé d'estabilitat, són moderats. Les ubicacions on la consolidació pren més importància són les zones a tocar del mar, les zones del nucli històric i, en definitiva, els barris més valorats.

Es consolida també el creixement d'operacions de compra-venda per part de compradors estrangers a les zones de costa, i també per part del petit inversor. Pren importància la rehabilitació de l'obra existent per sobre de l'obra nova; això es mostra en la incidència en el preu de l'habitatge, que en el cas de ser usat, es situa per sobre de l'habitatge nou.

En aquest escenari es donen les condicions necessàries per tal que, en zones concretes i a escala limitada, es puguin encetar nous projectes que donin resposta a aquestes demandes no satisfetes. Això es pot observar en noves promocions a primera línia de costa, com a la cala Montgó. No obstant això, moltes d'aquestes promocions són per a usos turístics i, en conseqüència, destinats al lloguer.

Tot i que les ofertes de finançament hipotecari adreçades a compradors finalistes han millorat considerablement en els darrers mesos (cosa que ha dinamitzat positivament el mercat immobiliari), encara avui hi ha una resposta molt limitada al crèdit hipotecari per al promotor, fet que dificulta especialment l'arrencada d'aquests nous projectes.

La incidència de la banca com a gran propietària immobiliària del país és en menor proporció que a la resta de Catalunya.

S'identifiquen gran disparitat de preus de venda segons zones d'ubicació objecte d'aquest estudi. Tot i així, els preus tendeixen, en general, a acomodar-se a un context d'estabilitat i de correcció a l'alça, sobretot on hi ha una acreditada demanda: primera línia de mar, zones d'habitatge aïllat relativament a prop del nucli històric o de les zones de platja, zones amb alta qualitat de vistes.

Al nucli antic, els edificis vells queden buits i no troben renovació: aquest procés de buidatge, caldrà revertir-lo amb la promoció de l'Administració pública.

El municipi de l'Escala, per la seva activitat turística, no pot considerar-se municipi col·lapsat a efectes de construcció d'habitatge. La protecció natural (Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i Parc Natural del Montgrí) d'una bona part del sòl del municipi pendent d'urbanitzar en limitarà el creixement urbanístic.

Si l'evolució econòmica del conjunt d'Europa es desenvolupa de manera favorable, la demanda d'habitatge del municipi augmentarà, si bé es preveu molta mobilitat en els propers 15 anys en l'habitatge existent: augment de la rehabilitació per damunt l'obra nova.

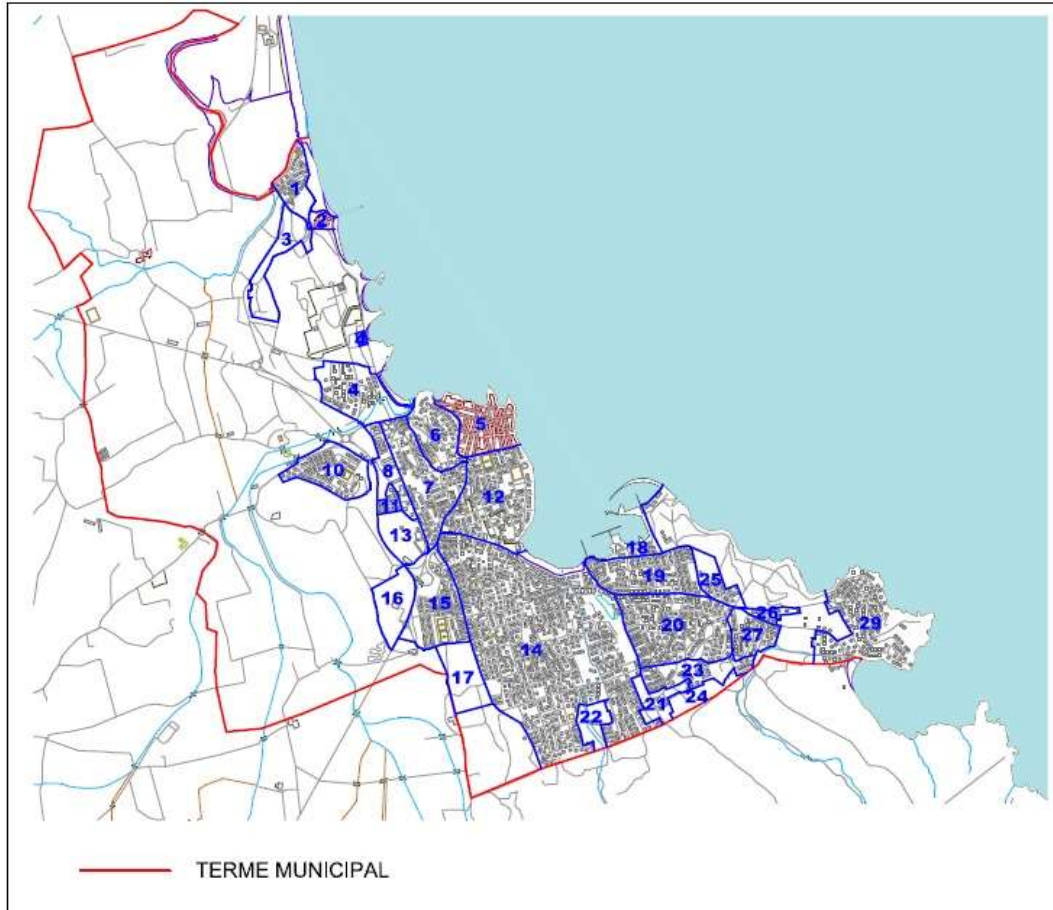
La situació privilegiada de l'Escala al sud de l'Alt Empordà i limitant amb el Baix Empordà fa pensar que el seu desenvolupament serà més important que el previst en termes generals a les comarques gironines.

Tanmateix, per a l'anàlisi econòmic del POUM en redacció, els preus mitjans d'avui poden considerar-se com a preus per tenir en compte per al desenvolupament dels 2 propers sexennis del planejament general i, en tot cas, preveure un creixement que s'assimili a l'IPC de Catalunya. Acabat el primer sexenni, però, caldrà analitzar l'evolució que segueix l'oferta i la demanda per tal d'efectuar els ajustos que es considerin necessaris.

3. Zonificació a efectes de valoració d'edificis a l'Escala

Com ja s'ha assenyalat, la ubicació en el territori té una influència determinant en el preu de l'habitatge: els de millor situació augmentaran amb facilitat la demanda i, en conseqüència, tindran la perspectiva de preus millors.

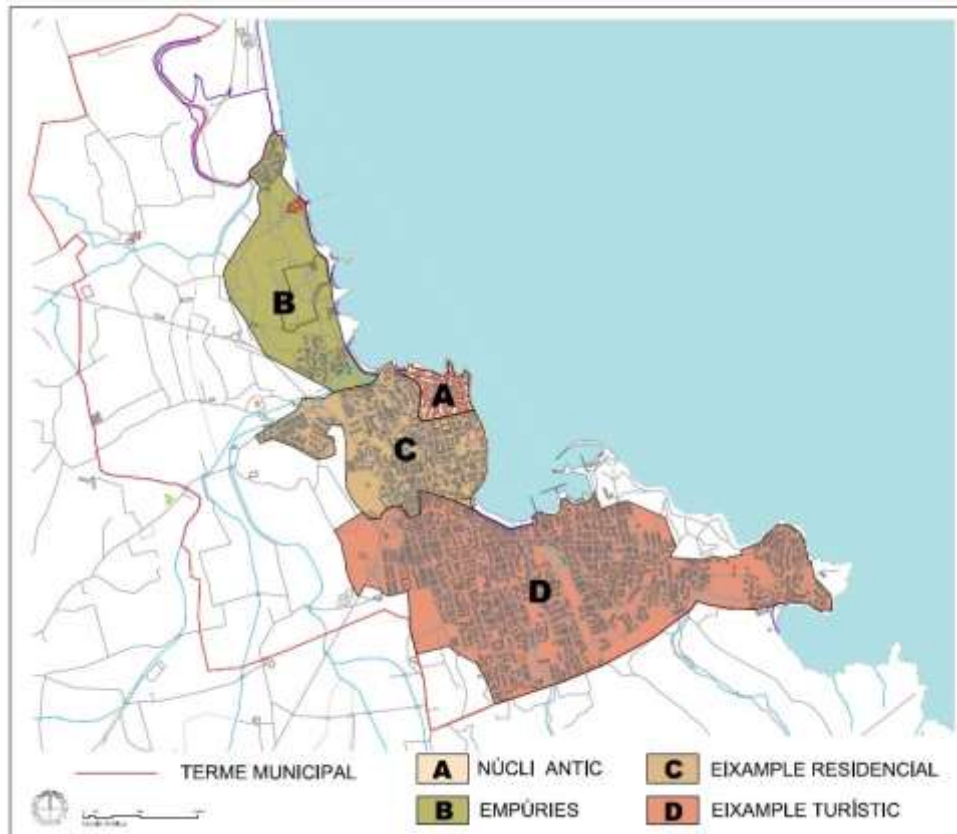
La ponència de valors cadastrals de l'Escala subdivideix el sòl urbà en 29 sectors.



Distribució en el Sòl Urbà dels polígons de valors de la ponència cadastral.

El Pla Local d'Habitatge de l'Escala aprovat l'any 2011 efectua una divisió territorial a efectes de valors en 4 sectors:

- A Nucli Antic
- B Empúries
- C Eixample residencial
- D Eixample turístic



Zona A. Nucli Antic: Correspon a l'àmbit situat entre la ctra. de Figueres, la ronda d'en Pedró i el mar. Es desenvolupa amb illes llargues i estretes delimitades per carrers perpendiculars al carrer Ave Maria. Hi predominen les cases entre mitgeres, estretes i baixes, de planta baixa i un o dos pisos en el cas de menestrals i pescadors, amb façana a carrers estrets. Les parcel·les són més amples i amb cases més grans en el cas dels habitatges procedents de l'antiga burgesia. En l'actualitat aquest teixit s'ha anat transformant, amb la substitució d'aquests edificis per d'altres de plurifamiliars, especialment en els carrers més amples i al front de mar, on els edificis prenen alçades de planta baixa i tres o més plantes, amb baixos comercials. Els últims anys han anat quedant molts habitatges buits, que requereixen importants rehabilitacions.

Aquesta àrea coincideix amb el **polígon 5** de la ponència de valors cadastrals d'urbana de l'Escaló.

Urbanísticament es correspon amb la clau 2 (cas antic) del planejament general vigent: illes compactes, en general PB+2. Per evitar l'especulació urbanística, el planejament va preveure la necessitat d'aparcament en els supòsits d'edificis plurifamiliars, tot limitant-ne l'execució.

Zona B. Empúries: Es troba al nord del terme municipal, i correspon al nucli de Sant Martí d'Empúries, el veïnat de Cinc Claus, el conjunt de set masies a la vora dels aiguamolls, i a les urbanitzacions d'habitatges unifamiliars i hotels recents que han estat construïdes a l'oest dels afores del nucli de Sant Martí, i al nord del vessant del

turó d'en Pedró. És una zona amb preus d'habitatges alts. Coincideix amb els **polígons 1, 2, 3 i 4** de la ponència de valors cadastrals d'urbana de l'Escala.

Urbanísticament, en termes generals figura com a clau 5 (edificació unifamiliar aïllada), tret d'un sector a l'est de l'alberg d'Empúries de zona 7h (habitatge plurifamiliar), en aquest cas en filera.

Zona C. Eixample residencial: Al sud i ponent del nucli antic fins arribar a la convergència de les carreteres de Figueres i de la Bisbal a Girona, ocupa el puig d'en Pedró i la plana de la plataforma més immediata, amb el traçat de l'avinguda de Girona cap al nord, des de la convergència de les dues carreteres amb l'encreuament amb el carrer Ave Maria, i cap a llevant amb l'Avinguda de Riells. Aquest primer eixample es traça amb carrers paral·lels en sentit est-oest, formant illes més grans i generoses, marcades en sentit vertical per carrers perpendiculars al carrer Ave Maria i definint el front marítim del passeig de Mar.

En aquesta zona s'ha incrementat la densitat de les parcel·les més properes al front marítim i a les vies més importants, mantenint en el seu interior les baixes densitats de l'habitatge unifamiliar dominant.

En aquest eixample és a on se situen les dotacions més importants d'equipaments, en les proximitats del nucli antic.

Es considera una zona amb un preu estàndard i mitjà en el conjunt del nucli.

Coincideix amb els **polígons 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13** de la ponència de valors cadastrals d'urbana de l'Escala.

Urbanísticament hi ha molta varietat en aquesta zona: a banda i banda de les avingudes i a primera línia de mar hi trobem la clau plurifamiliar, a la zona central i al camp dels Pilans la clau 5, d'edificació en cases aïllades, i la zona industrial al sud oest de l'eixample.

Zona D. Eixample turístic: és una extensió al sud de l'eixample residencial, al voltant de la prolongació de l'avinguda de Riells en el front de mar, i en l'obertura de l'avinguda de Montgó. Ocupa el puig de Montgó, i el creixement residencial entre les dues noves avingudes, ocupant el vessant del massís del Montgrí, i entre les avingudes de Riells i de Montgó.

El teixit residencial és més dens en les vores de les avingudes i del front de mar, amb edificacions residencials plurifamiliars i hoteleres de planta baixa i tres o més pisos, i de baixa densitat en la resta, format per habitatges unifamiliars aïllats o arrengrerats, que són dominants. Així mateix, és en aquest àmbit on es troba la major part dels sòls classificats com a urbanitzables i com a urbans no consolidats pendents de desenvolupar i de canvi d'ús de càmping a residencial.

Coincideix amb els **polígons 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28 i 29** de la ponència de valors cadastrals d'urbana de l'Escala.

Urbanísticament també hi trobem diverses zones: clau 7 plurifamiliar a la primera línia de mar i a banda i banda de les avingudes; a la resta, i en termes generals, hi predomina la clau 5 de cases aïllades.

La distribució de les llars empadronades és uniforme en el territori.

A efectes de valoració es tindrà en compte la zonificació que preveu el Pla Local d'Habitatge. A efectes de l'estudi comparatiu de valors s'usarà aquesta zonificació, però es consideraran coeficients correctors per a cada un dels polígons que preveu la ponència de valors.

Tot i això, com ja s'ha exposat, en un mateix sector el preu pot variar de manera considerable en funció de si tenim vistes al mar o no, de si ens situem a primera línia de mar, a segona o a posteriors.

Usant mitjanes de valors es tindran en compte uns i altres sectors.

4. Del mètode de valoració

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'urbanisme, i les esmenes introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, assenyalen les noves condicions que es requeriran en la transformació urbanística del territori.

Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents (article 44 del Text refós de la Llei d'urbanisme):

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'ajuntament, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) o el sector del Pla de Millora Urbana (PMU), que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del Pla Parcial Urbanístic (PPU) corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

- Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també 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 demani per les dimensions i les 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 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.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats [els propietaris] 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.

- Incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, 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, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.
- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte les finalitats específiques establertes a l'article 70.2 a de la Llei 1/2010, amb algunes excepcions concretes.
- Per la seva banda, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en aquells casos en què assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables continuarà sent del 10%.

Amb l'objectiu d'analitzar la viabilitat econòmica dels diversos sectors que el nou POUM planteja, cal estudiar els costos de construcció dels edificis, el preu de venda de l'entorn en què ens movem en funció de les diferents tipologies edificatòries, el valor residual del sòl en funció de cada una de les tipologies i els costos d'urbanització que cal tenir en compte a cada un dels sectors urbanístics.

Es tindran en compte els efectes dinàmics que el procés urbanitzador estableix, i així es calcularà el Valor Actual Net de cada sector, que a efectes de viabilitat ha de donar un valor positiu (+).

Les valoracions del sòl s'efectuen d'acord amb els criteris establerts a:

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (BOE núm. 154 de 26.06.2008).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

A efectes d'anàlisi comparatiu i de seguiment al llarg dels anys de vigència del POUM, es tindrà en compte el document redactat per l'Agència Tributària de Catalunya, 2016 : "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció índexs correctors".

Aquest document assenyala els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya, i en el càlcul dels impostos relatius a les transmissions que depenen de la Generalitat de Catalunya.

El fet d'utilitzar aquest mètode, amb el benefici de l'actualització, any a any, per part de la Generalitat de Catalunya, en facilitarà l'actualització dels paràmetres econòmics al llarg de la vida del POUM de l'Escala.

Tot i això, els "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció índexs correctors" no diferencien l'habitatge aïllat o en filera del plurifamiliar. Tampoc no tenen en compte el valor residual del sòl a efectes d'habitatge protegit o concertat.

Aquest estudi estableix, per al municipi de l'Escala, set categories de valors en funció de si són superiors a la mitjana o de categoria inferior a la mitjana.

L'estudi comparatiu dels diferents sectors urbans del municipi ens permetrà aplicar cada zona a la seva categoria.

5. Càlculs dels valors pel mètode de comparació

D'acord amb l'article 24 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, el mètode per comparació assenyalat per la Llei del sòl ha de tenir en compte:

Article 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.

1. Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, es realitza pel mètode de comparació de mercat segons el que es disposa a continuació:

La selecció de comparables, que té com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, a la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- a) Localització.*
- b) Ús.*
- c) Configuració geomètrica de la parcel·la.*
- d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.*
- e) Superfície.*
- f) Antiquitat i estat de conservació.*
- g) Qualitat de l'edificació.*
- h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.*
- i) Data de presa de dades del comparable.*

Quan en el conjunt de comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració.

En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, es poden utilitzar en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressament i degudament justificats.

Amb l'objectiu de valorar cada zona en funció de la seva ubicació territorial, fem l'anàlisi del mercat immobiliari en funció de les diferents zones, separant el producte d'habitatge unifamiliar del que és plurifamiliar, els protegits general i concertat.

Dels preus oferts a les mostres s'ha de deduir un percentatge en concepte d'ajust oferta/demanda atès que, considerant la conjuntura econòmica actual, el preu final en què s'acaben duent a terme les transaccions és clarament inferior al preu d'oferta inicialment ofert: En aquest estudi apliquem un coeficient corrector del 15% per ajustar el preu de l'oferta al preu real de les transaccions.

Els preus de l'habitatge lliure s'han obtingut a través de la comparació de les dades extretes de les immobiliàries del municipi.

El lloguer urbà de tot l'any, que no sigui per a ús turístic, té una presència testimonial en el conjunt del municipi, i ofereix una escassa oferta de lloguer pels veïns que vulguin optar per aquesta modalitat de tinença a l'hora d'emancipar-se o establir-se al municipi.

En relació a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat, a banda del coeficient d'oferta/demanda, tres coeficients més d'homogeneïtzació, per tal de ponderar la situació, la superfície i l'antiguitat dels testimonis, en relació a l'immoble tipus que s'estudia.

Coeficient 1, Ubicació: Pondera la localització de cada una de les mostres.

Coeficient 2, Superfície: S'ha aplicat el coeficient segons la superfície de cadascuna de les mostres, en relació a l'immoble per analitzar, tenint en compte que el valor unitari de les parcel·les grans és menor que el de les parcel·les petites.

Coeficient 3, Antiguitat: Atès que estem analitzant edificis a preu de nou, el coeficient se situarà per sobre d'1 per ponderar l'antiguitat de la mostra.

ZONA A

NUCLI ANTIC ZONA A

VALOR DE VENDA €/m² HABITATGES UNIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M ² | COEFICIENTS HOMOGENEÏTZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|---------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 140.000,00 | 150,00 | 933,33 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 1,06 | 991,67 |
| 2 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 195.000,00 | 74,00 | 2.635,14 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 2.015,88 |
| 3 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 240.000,00 | 99,00 | 2.424,24 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 2.060,61 |
| 4 | 5 | FINQUESXAXU | Casc Antic | 180.000,00 | 139,00 | 1.294,96 | 0,85 | 1,00 | 1,05 | 1,15 | 1,03 | 1.329,12 |
| 5 | 5 | FINQUESXAXU | Casc Antic | 245.000,00 | 185,00 | 1.324,32 | 0,85 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,94 | 1.238,24 |
| 6 | 5 | ENGELVOELKERS | Casc Antic | 775.000,00 | 569,00 | 1.362,04 | 0,85 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 0,96 | 1.302,45 |
| 7 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 245.000,00 | 103,00 | 2.378,64 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 2.021,84 |
| 8 | 5 | GUANTER | Casc Antic | 315.000,00 | 122,00 | 2.581,97 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 2.194,67 |
| 9 | 5 | GUANTER | Casc Antic | 180.000,00 | 154,00 | 1.168,83 | 0,85 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 0,94 | 1.095,34 |
| 10 | 5 | FINQUESXAXU | Casc Antic | 196.000,00 | 90,00 | 2.177,78 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.851,11 |

MITJA HOMOGENEÏTZADA

1.610,09 €/m²

NUCLI ANTIC ZONA A

VALOR DE VENDA €/m² HABITATGES PLURIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M ² | COEFICIENTS HOMOGENEÏTZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|---------------|-------------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 5 | SERVIHABITAT | Vista Alegre | 142.600,00 | 80,88 | 1.763,11 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.498,64 |
| 2 | 5 | SERVIHABITAT | Germans Masferrer | 150.600,00 | 69,35 | 2.171,59 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 0,85 | 1.841,24 |
| 3 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 130.000,00 | 51,00 | 2.549,02 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 1.950,00 |
| 4 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 175.000,00 | 85,00 | 2.058,82 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.750,00 |
| 5 | 5 | BOSCH API | Casc Antic | 139.000,00 | 50,00 | 2.780,00 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 2.126,70 |
| 6 | 5 | GUANTER | Casc Antic | 110.000,00 | 40,00 | 2.750,00 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 2.103,75 |
| 7 | 5 | GUANTER | Casc Antic | 236.000,00 | 90,00 | 2.622,22 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 2.228,89 |
| 8 | 5 | GUANTER | Casc Antic | 119.000,00 | 41,00 | 2.902,44 | 0,85 | 1,05 | 0,90 | 1,00 | 0,80 | 2.331,38 |
| 9 | 5 | ENGELVOELKERS | Casc Antic | 450.000,00 | 136,00 | 3.308,82 | 0,85 | 0,85 | 1,10 | 1,00 | 0,79 | 2.629,69 |
| 10 | 5 | ENGELVOELKERS | Casc Antic | 130.000,00 | 75,00 | 1.733,33 | 0,85 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,77 | 1.329,68 |

MITJA HOMOGENEÏTZADA

1.979,00 €/m²

En aquesta zona, en què coincideix el cadastre amb el Pla Local d'Habitatge, s'hi donen les diferències que tot seguit s'assenyalen:

- La tipologia és la d'habitatge unifamiliar en filera, amb blocs plurifamiliars a primera línia de mar.
- El preu de la primera línia de mar, o dels habitatges que donen vistes al mar, no es pot agafar com a referència ja que es troba molt per sobre de la mitjana calculada.
- El preu de repercussió per m² construït que s'ha obtingut gràcies a la informació de les agències immobiliàries se situa a l'entorn del 300 €/m² de repercussió.

ZONA B

EMPÚRIES - ZONA B

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES UNIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|-----------------|-------------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 4 | BOSCH API | Empuries | 500.000,00 | 147,00 | 3.401,36 | 0,85 | 1,00 | 1,25 | 1,00 | 1,06 | 3.613,95 |
| 2 | 4 | GUANTER | Puig i Caddafalch | 1.600.000,00 | 500,00 | 3.200,00 | 0,85 | 0,80 | 1,25 | 1,00 | 0,85 | 2.720,00 |
| 3 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.000.000,00 | 530,1 | 5.555,56 | 0,85 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,68 | 3.777,78 |
| 4 | 1 | Catherinepatric | Empuries | 440.000,00 | 180,00 | 2.444,44 | 0,85 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,81 | 1.973,89 |
| 5 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 795.000,00 | 180,00 | 1.499,72 | 0,85 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 0,96 | 1.434,10 |
| 6 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.910.000,00 | 530,10 | 8.883,72 | 0,85 | 0,80 | 1,05 | 1,00 | 0,71 | 6.342,98 |
| 7 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.500.000,00 | 215,00 | 2.142,86 | 0,85 | 0,80 | 1,25 | 1,00 | 0,85 | 1.821,43 |
| 8 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.500.000,00 | 700,00 | 3.750,00 | 0,85 | 0,80 | 1,15 | 1,10 | 0,86 | 3.225,75 |
| 9 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.100.000,00 | 400,00 | 2.444,44 | 0,85 | 0,85 | 1,15 | 1,00 | 0,83 | 2.031,03 |
| 10 | 4 | ENGELVOELKERS | Empuries | 1.100.000,00 | 450,00 | 2.444,44 | 0,85 | 0,85 | 1,20 | 1,00 | 0,87 | 2.119,33 |

MITJA HOMOGENEÏZADA

2.906,02 €/m2

EMPÚRIES - ZONA B

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES PLURIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|---|---------|--------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | No hi han mostres per aquesta tipologia en aquesta zona | | | | | | | | | | | |

MITJA HOMOGENEÏZADA

Les característiques d'aquesta zona són:

- No hi ha habitatges plurifamiliars.
- A primera línia de mar a l'est de l'alberg d'Empuries els preus se situen entre els 3.000,00 i 6.000,00 € de construcció (preu del terreny, escàs, per sobre els 800,00 €/m2).
- Existeix un conjunt de cases petites en filera, molt ben situat, amb preu a l'entorn dels 3.000 € de construcció.
- Les altres zones, La Coma i el nord de Sant Martí (zones 1 i 3 del cadastre) tenen un preu de parcel·la al voltant dels 300 €/m2.

ZONA C

EIXAMPLE RESIDENCIAL - ZONA C

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES UNIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|--------------|---------------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 6 | RUSTICBISBAL | Muntanya rodona | 420.000,00 | 148,00 | 2.837,84 | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,77 | 2.170,95 |
| 2 | 6 | BOSCH API | Puig pedró | 220.000,00 | 107,00 | 2.056,07 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,89 | 1.835,05 |
| 3 | 6 | BOSCH PAI | Puig pedró | 920.000,00 | 350,00 | 2.628,57 | 0,85 | 0,80 | 1,15 | 1,00 | 0,78 | 2.055,54 |
| 4 | 6 | BOSCH API | plaja riells-centre | 425.000,00 | 140,00 | 3.035,71 | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,77 | 2.322,32 |
| 5 | 12 | BOSCH API | Puig pedró | 480.000,00 | 250,00 | 1.920,00 | 0,85 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,94 | 1.795,20 |
| 6 | 6 | GRN AGÈNCIA | Pedró | 2.000.000,00 | 600,00 | 3.333,33 | 0,85 | 0,80 | 1,25 | 1,00 | 0,85 | 2.833,33 |
| 7 | 6 | GUANTER | Carrer de Dalt | 690.000,00 | 360,00 | 1.916,67 | 0,85 | 0,90 | 1,15 | 1,00 | 0,88 | 1.686,19 |
| 8 | 7 | GUANTER | Escorxador | 180.000,00 | 154,00 | 1.168,83 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,02 | 1.192,21 |
| 9 | 7 | FINQUES XAXU | Puig d'en Ulop | 230.000,00 | 120,00 | 1.916,67 | 0,85 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 0,94 | 1.796,16 |
| 10 | 7 | FINQUES XAXU | Miró | 275.000,00 | 180,00 | 1.527,78 | 0,85 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 0,94 | 1.431,72 |

MITJA HOMOGENEÏZADA

1.911,87 €/m2

EIXAMPLE RESIDENCIAL - ZONA C

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES PLURIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|--------------|----------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 7 | SOLVIA | c/ Greco | 84.400,00 | 51,00 | 1.654,90 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,20 | 0,92 | 1.519,20 |
| 2 | 12 | BBVA | Riells | 134.200,00 | 37,00 | 3.627,03 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 2.774,68 |
| 3 | 6 | GUANTER | Viata Alegre | 198.000,00 | 55,00 | 3.600,00 | 0,85 | 0,80 | 0,90 | 1,05 | 0,64 | 2.313,36 |
| 4 | 12 | GUANTER | Passeig de mar | 120.000,00 | 90,00 | 1.333,33 | 0,85 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,61 | 816,00 |
| 5 | 6 | GUANTER | Vista Alegre | 280.000,00 | 87,50 | 3.200,00 | 0,85 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,61 | 1.958,40 |
| 6 | 12 | GUANTER | Tramontana | 139.000,00 | 50,00 | 2.780,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,94 | 2.599,30 |
| 7 | 12 | GUANTER | C/ Tramuntana | 140.000,00 | 30,00 | 4.666,67 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,94 | 4.363,33 |
| 8 | 12 | BOSCH API | Riells | 105.000,00 | 30,00 | 3.500,00 | 0,85 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,03 | 3.599,75 |
| 9 | 12 | BOSCH API | Riells | 100.000,00 | 40,00 | 2.500,00 | 0,85 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,03 | 2.571,25 |
| 10 | 12 | FINQUES XAXU | Au Girona | 173.000,00 | 47,00 | 3.680,85 | 0,85 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 3.441,60 |

MITJA HOMOGENEÏZADA

2.595,69 €/m2

Les característiques d'aquesta zona són:

- Cal diferenciar la primera línia de mar i, en aquesta, els habitatges que tenen vistes al mar i els que li donen l'esquena.
- Les parcel·les més ben valorades són les que, en una franja d'uns 150 m d'amplada, a tocar de la primera línia de mar o en el cas antic del municipi, disposen dels serveis i de l'accés a platges, però amb els beneficis d'una casa. En aquestes zones el preu del m2 de terreny per habitatge unifamiliar pot situar-se entre 400-500 €/m2.
- La zona 8 de la zonificació del cadastre es correspon al sòl industrial del municipi.
- La zona 12, el camp dels Pilans, té uns preus inferiors a la resta de la zona: els preus dels terrenys per a habitatge unifamiliar se situen a l'entorn de 280 €/m2. Una franja a l'est d'aquesta zona, amb parcel·les més grans, és més cara.
- La resta de zona situa els preus dels terrenys al voltant de 300 €/m2.

ZONA D

EIXAMPLE TURÍSTIC - ZONA D

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES UNIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|---------------|----------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 14 | SERVIHABITAT | C/ de la Palma | 172.200,00 | 115,63 | 1.489,23 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.265,85 |
| 2 | 14 | BBVA | Riells | 311.300,00 | 183,20 | 1.699,24 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.444,35 |
| 3 | 14 | SOLVIA | C/ Tarragona | 301.000,00 | 137,94 | 2.182,11 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1.854,79 |
| 4 | 14 | BOSCH API | Riells de Dalt | 235.000,00 | 77,00 | 3.051,95 | 0,85 | 0,90 | 0,90 | 1,05 | 0,72 | 2.206,33 |
| 5 | 14 | BOSCH API | Riells de Dalt | 300.000,00 | 95,00 | 3.157,89 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 1,10 | 0,89 | 2.805,00 |
| 6 | 14 | BOSCH API | C/ Lleida | 207.000,00 | 180,00 | 1.150,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,89 | 1.026,38 |
| 7 | 14 | GUANTER | C/Tarragona | 168.000,00 | 65,00 | 2.584,62 | 0,85 | 0,80 | 0,90 | 1,10 | 0,67 | 1.739,96 |
| 8 | 14 | GUANTER | C/ Barcelona | 395.000,00 | 175,00 | 2.257,14 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,94 | 2.110,43 |
| 9 | 14 | FINQUES XAXU | Riells | 570.000,00 | 144,00 | 3.958,33 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,94 | 3.701,04 |
| 10 | 29 | ENGELVOELKERS | Montgó | 1.100.000,00 | 273,00 | 4.029,30 | 0,85 | 0,80 | 1,10 | 1,00 | 0,75 | 3.013,92 |

MITJA HOMOGENEÏZADA

2.116,80 €/m2

EIXAMPLE TURÍSTIC - ZONA D

VALOR DE VENDA €/m2 HABITATGES PLURIFAMILIARS

| MOSTRA | ZONA | AGÈNCIA | LOCALITZACIÓ | PREU UNITARI | SUP.CONSTR. | PREU €/M2 | COEFICIENTS HOMOGENEÏZADORS | | | | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOG. |
|--------|------|---------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-----------------------------|----------|---------|--------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | OFERT/DEM. | LOCALIT. | SUPERF. | ANTIG. | | |
| 1 | 14 | SERVIHABITAT | C/Lleida | 115.200,00 | 68,04 | 1.693,12 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,84 | 1.424,76 |
| 2 | 18 | ENGELVOELKERS | Riells | 330.000,00 | 100,00 | 3.300,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 2.805,00 |
| 3 | 19 | BOSCH API | La Clota | 260.000,00 | 75,00 | 3.466,67 | 0,85 | 0,80 | 0,95 | 1,00 | 0,65 | 2.239,47 |
| 4 | 20 | BOSCH API | Riells | 197.000,00 | 81,00 | 2.432,10 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 1,10 | 0,89 | 2.160,31 |
| 5 | 14 | BOSCH API | Club nautic | 275.000,00 | 78,00 | 3.525,64 | 0,85 | 0,80 | 0,95 | 1,05 | 0,68 | 2.391,44 |
| 6 | 19 | BOSCH API | Riells | 395.000,00 | 204,00 | 1.936,27 | 0,85 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 0,98 | 1.892,71 |
| 7 | 18 | BOSCH API | Montgó | 235.000,00 | 62,50 | 3.760,00 | 0,85 | 0,80 | 0,90 | 1,10 | 0,67 | 2.531,23 |
| 8 | 19 | GUANTER | La Clota | 95.000,00 | 30,00 | 3.166,67 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 0,54 | 1.722,67 |
| 9 | 14 | GUANTER | Riells | 120.000,00 | 37,00 | 3.243,24 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 1,05 | 0,57 | 1.852,54 |
| 10 | 29 | GUANTER | B Malloll | 149.000,00 | 56,00 | 2.660,71 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,77 | 2.035,45 |

MITJA HOMOGENEÏZADA

2.105,56 €/m2

En aquesta zona hi ha sectors amb valors molt diferents:

- La primera línia de mar, la zona del port, diferenciant l'habitatge que té vistes del que no en té.
- La franja d'uns 150 m a l'entorn de la primera línia de mar.
- La zona de Riells de Dalt que, com més se separa del mar, més perd el valor. El preu mig dels terrenys se situa entre 220 i 250 €/m2.
- La zona del Puig Sec, que té un valor superior al de Riells de Dalt, amb un preu de terreny a l'entorn de 280-300 €/m2.

- La zona de punta Montgó, amb preus molt alts, i preus de terrenys que poden situar-se al voltant dels 800 €/m².

L'elevada disparitat en els valors motivada per la situació de cada una de les parcel·les requerirà una anàlisi aïllada de cada una de les operacions urbanístiques que proposi el POUM de l'Escala, ubicant-la en els zones de valor que es detallin.

6. Càlculs dels valors pel mètode de valor residual

D'acord amb l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, el mètode residual estàtic assenyalat per la Llei del sòl respon a la fórmula següent:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

on:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor de venda del metre quadrat edificat de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,4, podrà ésser reduït o augmentat d'acord amb els criteris que assenyalen la mateixa llei (Art. 22.2 del Reglament de la Llei de valoracions de la Llei del sòl).

Vc = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

El valor K es pot reduir fins a 1,2 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, i habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial.

Es pot augmentar fins a un màxim d'1,5 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzats destinats a promocions, per raó de factors objectius com ara l'extraordinària localització i la forta dinàmica immobiliària.

L'aplicació del mètode residual que s'usarà en el càlcul de viabilitat econòmica de cada sector no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment del càlcul. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.

6.a. Càlcul del Cost de Construcció

Optant pel document de "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2016" de l'Agència Tributària de Catalunya:

Les construccions es valoren a partir del mòdul M, que expressa el cost del m2 d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana. L'import d'aquest cost està integrat pel cost d'execució material, el benefici industrial, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

S'agafa com a valor el cost per m2 d'execució material d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana, entre mitgeres, similar a la dels

habitatges plurifamiliars en illa tancada de caràcter urbà de la categoria quarta del quadre de coeficients del valor del Reial decret 1020/1993 que oscil·la, a Catalunya, entre un màxim de 775,46 € i un mínim de 615,31 €, segons la superfície de l'habitatge.

Per al càlcul del mòdul bàsic, l'Agència Tributària agafa el valor més baix: 615,31 €, al qual se li afegeix un 14% en concepte de despeses del constructor i un 6% corresponent al benefici industrial, i també un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen en la construcció.

El preu resultant es disminueix un 10%, en consideració a la ponderació amb la qual s'actua.

Així, doncs, el valor resultant M = 720 €/m2 construïts

En funció de les diverses tipologies d'habitatges, s'aplica un coeficient corrector: s'adjunten les tipologies que són d'interès per a l'anàlisi, amb el valor resultant, considerant la categoria de l'edifici com a mitjana. Així, el preu de construcció resultant és:

| | | |
|---|------|----------|
| Habitatges plurifamiliars | 1,00 | 720 €/m2 |
| Habitatges unifamiliars entre mitgeres | 1,10 | 792 €/m2 |
| Habitatges unifamiliars aïllats | 1,25 | 900 €/m2 |
| Edificis comercials | 1,30 | 936 €/m2 |
| Edificis d'oficines | 1,20 | 864 €/m2 |
| Hotels: categoria de 2 * | 1,35 | 972 €/m2 |
| Locals comercials | 1,00 | 720 €/m2 |
| Naus-magatzem | 0,40 | 288 €/m2 |

Tot i això, si es comparen aquestes dades amb les que es poden extreure d'altres documents com el *Butlletí Econòmic de la Construcció* (1r trimestre 2016), surten altres valors:

COSTOS D'EDIFICACIÓ €/m2 CONSTRUÏT

| | HABITATGE RÈGIM LLIURE | | | HABITATGE PROTEGIT | | ALTRES: INDUSTRIAL/ TERCIARI | |
|---|------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | PLURIFAMILIAR | AÏLLADA | FILERA | RÈG. GEN. | RÈG CONC. | INDUSTRIAL | TERCIARI |
| <i>Press. Exec. Material</i> | 929,76 | 1.118,80 | 804,46 | 698,39 | 698,39 | 349,97 | 650,00 |
| <i>BI + DG (19%)</i> | 176,65 | 212,57 | 152,85 | 132,69 | 132,69 | 66,49 | 123,50 |
| <i>Seg, i Salut a l'obra 2,00 %</i> | 18,60 | 22,38 | 16,09 | 13,97 | 13,97 | 7,00 | 13,00 |
| <i>Press. Exec per Contracte PEC</i> | 1.125,01 | 1.353,75 | 973,40 | 845,05 | 845,05 | 423,46 | 786,50 |
| <i>Costos + Desp. Promoció (10,00%)</i> | 112,50 | 135,37 | 97,34 | 84,51 | 84,51 | 42,35 | 78,65 |
| <i>COST TOTAL D'EDIFICACIÓ €/m2</i> | 1.237,51 | 1.489,12 | 1.070,74 | 929,56 | 929,56 | 465,81 | 865,15 |

Tal com es pot observar, si es comparen els dos valors, donen diferències considerables, i resulten valors més elevats, però també més ajustats a la realitat, els valors de construcció que es desprenen dels *Butlletí Econòmic de la Construcció* o d'altres estudis similars.

6.b. Càlcul del Valor de Venda

El document de l'Agència Tributària efectua també uns càlculs del preu de venda que depenen de cada municipi de Catalunya i de l'anàlisi que s'hi ha efectuat.

Així, doncs, i d'acord amb el que estableix el document de l'Agència Tributària, a cada municipi li correspon una zonificació:

Al municipi de l'Escala li correspon la zona A-07, i un preu de venda mitjà de 1.600 €/m².

Aquest és el valor que haurem de tenir en compte si apliquem el mètode de càlcul de l'Agència Tributària.

Seguint també un mètode de comparació amb els valors aconseguits al mercat de compra-venda de l'Escala, en funció de la seva situació, s'obtenen els valors següents:

| ZONA | | HAB. AÏLLAT | HAB. PLURIF. |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------|
| A | NUCLI ANTIC | 1.610,09 | 1.979,00 |
| B | EMPÚRIES | 2.906,02 | Sense mostra |
| C | EIXAMPLE RESID. | 2.138,53 | 2.595,69 |
| D | EIXAMPLE TURIST | 2.116,80 | 2.105,56 |
| Mitjana | | 2.192,86 | 2.226,75 |
| Mitja total municipi: | | 2.207,39 €/m ² | |

L'elevada dispersió de valors de compra-venda que trobem al mercat, conseqüència de la situació, de si es troba a primera línia de mar, amb vistes al mar o no, dóna moltes distorsions que no permeten trobar una relació adequada per obtenir valors mitjos i comparatius, i genera dificultats alhora d'homogeneïtzar correctament els diferents sectors.

El preu de venda de l'habitatge protegit ve determinat pels valors màxims de venda dels habitatges de protecció oficial especificats per la Generalitat de Catalunya.

El municipi de l'Escala es troba situat a la zona B, on els preus màxims són:

RÈGIM GENERAL: 1.576,64 €/m² útil d'habitatge

RÈGIM ESPECIAL: 1.478,10 €/m² útil d'habitatge

El preu de règim concertat no es té en consideració pel fet que a molts sectors és superior al preu de mercat.

Per al traspàs d'útil a construït, que és el barem amb el qual es comparen valors, es multipliquen aquests preus per m² pel coeficient 0,80:

RÈGIM GENERAL: 1.261,31 €/m² construït d'habitatge

RÈGIM ESPECIAL: 1.182,48 €/m² construït d'habitatge

6.c. Càlcul del Valor Residual del Sòl

El que preveu el Reglament de valoracions és:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Valor mitjà de repercussió del sòl = (Valor mitjà de l'immoble / coeficient de realització) – cost de construcció.

El sistema de valors de l'Agència Tributària, atenent a la diversitat de valors, atribueix al municipi de l'Escala el quadre A-07.

La mediana de valors de referència del quadre A-07 es fixa en 1.600,00 €/m2.

El sistema de valors de l'Agència Tributària estableix, per al municipi de l'Escala, els valors següents:

$$\text{VRS} = 1.600,00 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 720 \text{ €/m}^2 = 423 \text{ €/M}^2$$

Per a la determinació dels valors de repercussió del sòl d'ús residencial, es consideren set categories d'ubicació: 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a.

Així, doncs, el quadre resultant de valors de repercussió del sòl en funció del seu ús, en €/m2 construït, és el següent:

A-07

QUADRES DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL EN FUNCIÓ DE L'ÚS (€/m2) I DE LA SEVA UBICACIÓ

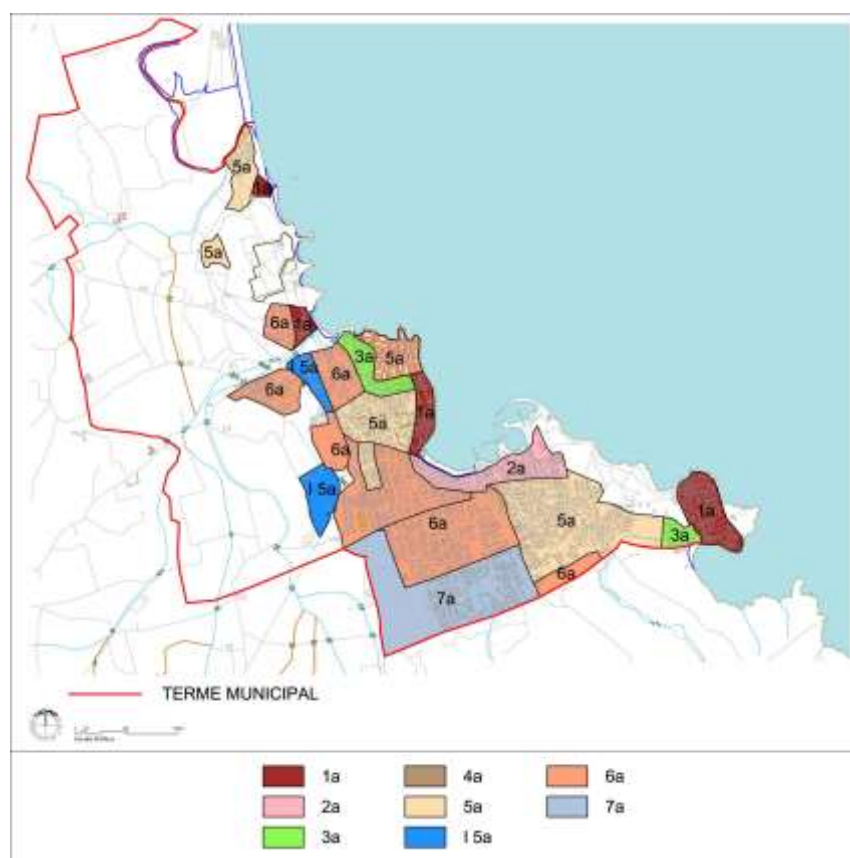
| TIPOLOGIA | 1a | 2a | 3a | 4a | 5a | 6a | 7a |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Habitatge unif./Plurif | 700 | 602 | 512 | 423 | 334 | 280 | 188 |
| Edificis comercials | 840 | 602 | 435 | 296 | 167 | 84 | 38 |
| Edificis d'oficines | 525 | 452 | 358 | 296 | 200 | 140 | 75 |
| Hotels cat. 2* | 700 | 602 | 512 | 423 | 334 | 280 | 188 |
| Local Com. Naus magatzem | 350 | 307 | 266 | 228 | 190 | 168 | 113 |

Les categories d'ubicació dels diferents usos dins del context d'un municipi es poden resumir tal com s'indica a continuació:

| Quadres | Categoria | Característiques |
|---------|-----------|--|
| A-07 | 1a | categoria màxima |
| | 2a | categoria sensiblement superior a la mitjana |
| | 3a | categoria lleugerament superior a la mitjana |
| | 4a | categoria similar a la mitjana |
| | 5a | categoria lleugerament inferior a la mitjana |
| | 6a | categoria sensiblement inferior a la mitjana |
| | 7a | categoria mínima |

En l'anàlisi de cada un dels sectors urbanístics que calgui avaluar es tindran en compte aquests valors de repercussió del sòl, aplicant a cada sector una de les set categories.

Així, una aproximació als valors per zones el trobem en el plànol següent:



Valors per l'any 2016.

QUADRES DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL EN FUNCIÓ DE L'ÚS (€/m²) I DE LA SEVA UBICACIÓ

| TIPOLOGIA | 1a | 2a | 3a | 4a | 5a | 6a | 7a |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Habitatge unif./Plurif | 700 | 602 | 512 | 423 | 334 | 280 | 188 |
| Local Com. Naus magatzem | 350 | 307 | 266 | 228 | 190 | 168 | 113 |

7. Càlcul del cost de transformació urbanística

Corresponen a les despeses inicials aquelles que són necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials que cal considerar són els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions en el cas que n'hi hagin.

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats i dels espais lliures delimitats en tots els àmbits d'actuació en sòl urbà, i de les quanties mínimes de cessió del sòl destinats a sistemes viaris i d'espais lliures, en el sòl no urbanitzable.

Per al càlcul del cost d'urbanització s'ha tingut en compte, en relació als costos de viabilitat, els valors aplicats per l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2016, valors que no tenen en compte ni el planejament ni el moviment preliminar de terres, cosa que dependrà molt específicament de cada sector. Els preus es refereixen al Preu d'Execució per Contracte sense IVA, i inclou, doncs, les despeses generals i el benefici industrial.

| URBANITZACIÓ | COST €/m2 |
|------------------------|------------------|
| Vial 6 ml | 166,98 |
| Vial 10 ml | 133,79 |
| Vial 16 ml | 156,77 |
| Vial 20 ml | 153,09 |
| Zona verda urbanitzada | 120,00 |
| Zona verda tova | 20,00 |
| Enderroc nau | 30,00 |
| Enderroc aïllada | 50,00 |
| Despeses de gestió | 10,00% |

Les despeses de gestió són les generades per la redacció dels projectes — planejament derivat, projectes d'urbanització i reparcel·lació, etc—, les direccions de les obres i la gestió de les vendes. També es consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos honoraris de notaris registradors, etc.

En el POUM de l'Escala s'estimen aquests costos en un 10% del cost d'urbanització.

El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establert a la Llei d'urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a càrregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística.

En relació a les indemnitzacions esmentades, aquestes es tindran en compte sempre i quan no es tracti d'un sector amb un únic propietari, atès que aquests poden decidir desenvolupar l'àmbit quan ho creguin convenient, en el cas que es tracti d'un sector de desenvolupament per mitjà del sistema de compensació. Tampoc no es tenen en compte les indemnitzacions en el cas que es tracti d'edificacions que no es veuen afectades per sistemes públics, que queden en sòl urbà privat i en què la decisió de

mantenir-la dempeus depèn de qui en sigui el propietari, mantenint-se en volum disconforme.

En l'anàlisi de viabilitat de cada uns dels sectors que s'estudien cal tenir en compte les despeses d'urbanització que caldrà assumir, i descomptar-ho del càlcul del valor del sòl.

El Reglament de valoracions de la Llei del sòl estableix a l'article 22.2 que, en el cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

La resolució d'1 de març de 2016, del Banc d'Espanya, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari, determina, per al rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

$$TLR = 0,525 \%$$

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2, inclosa la mateixa prima de risc com a sumant de la totalitat de les despeses generals.

Així la taxa real total és:

| ÚS URBANÍSTIC | TLR | PR | TAXA REAL |
|---|------------|-----------|------------------|
| <i>Habitatge primera residència</i> | 0,00525 | 0,08000 | 0,08525 |
| <i>Habitatge segona residència</i> | 0,00525 | 0,12000 | 0,12525 |
| <i>Edificis oficines</i> | 0,00525 | 0,10000 | 0,10525 |
| <i>Edificis comercials</i> | 0,00525 | 0,12000 | 0,12525 |
| <i>Edificis industrials</i> | 0,00525 | 0,14000 | 0,14525 |
| <i>Places apartaments</i> | 0,00525 | 0,09000 | 0,09525 |
| <i>Hotels</i> | 0,00525 | 0,11000 | 0,11525 |
| <i>Residències estudiants i 3a edat</i> | 0,00525 | 0,12000 | 0,12525 |
| <i>Altres</i> | 0,00525 | 0,12000 | 0,12525 |

8. Criteris en la distribució dels costos – valoració de les actuacions

Els costos d'execució, en cada actuació, s'han distribuït amb els següents criteris:

a) Urbanització de les vies territorials

Les inversions en aquestes infraestructures territorials aniran a càrrec al 100% de les administracions titulars.

b) Urbanització de les vies urbanes i xarxes de serveis:

- En sòl urbà:
 - Dintre de polígons d'actuació :
 - 100% propietaris beneficiaris
 - Fora de polígons d'actuació :
 - Si hi ha contribucions especials
 - 90% propietaris
 - 10% Ajuntament
- En sòl urbanitzable en regim general:
 - 100% propietaris beneficiaris
- En sòl no urbanitzable:
 - 100% Ajuntament

L'Avaluació econòmica del POUM de l'Escala haurà de valorar les actuacions en sistemes que es requereixin:

- Sobre el sistema d'infraestructures generals que corrin, en la seva totalitat o en percentatge que es determini, a càrrec de l'Ajuntament. Tant pel que correspongui a xarxa viària com a d'altre infraestructura.
- Sistemes d'Espais lliures que siguin objecte d'expropiació. No s'efectuarà cap previsió econòmica pel que fa a l'adquisició de terrenys en els trams inclosos dins de Polígons d'Actuació Urbanística i Sectors de Millora Urbana en sòl urbà i Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat afectats, atès que l'obtenció del sòl i la seva urbanització bàsica forma part de les cessions i carregues d'aquests sectors.
- Adquisició d'equipaments comunitaris, si es dona el cas, que no estiguin inclosos en àrees de millora urbana, en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable, que siguin de cessió gratuïta i obligatòria.

No s'inclouran en l'estudi econòmic, aquelles actuacions aïllades referides a processos d'urbanització o reurbanització d'àrees o sectors ja consolidats, en els que l'Ajuntament pot en qualsevol moment delimitar aquests àmbits d'urbanització i finançar les obres aplicant contribucions especials.

Pel que fa al finançament de les diferents actuacions, l' estudi econòmic efectuarà les propostes de participació tant dels privats, directament beneficiats de les mateixes, com del sector públic i, en aquest cas, distingeix entre els imports a assumir per l'Ajuntament i aquells que s'assignen a altres administracions en atenció al seu abast, de caràcter supramunicipal o similar, o a la seva complexitat i dificultat en atenció a la voluntat de corregir determinats dèficits estructurals del municipi.

9. Conclusions

- El producte immobiliari de l'Escala rep una forta incidència del mercat secundari, d'origen turístic, que crea les seves pròpies dinàmiques comercials: molts habitatges que en situació normal es posarien a disposició de compra-venda es retenen i es destinen a lloguer turístic a l'espera de la recuperació del mercat.
- Els parcs naturals que envolten el sòl urbà del municipi de l'Escala impedeixen el creixement urbanístic.
- Les entitats bancàries, element distorsionador del mercat immobiliari, no tenen una especial incidència al municipi de l'Escala. El producte de què disposen és de poca quantitat i antic, procedent d'execucions hipotecàries.
- Després de la crisi de l'any 1992, el creixement urbanístic de l'Escala és més contingut que a la resta de les comarques gironines.
- Malgrat la forta davallada del mercat immobiliari que s'inicia l'any 2007, l'any 2015 s'han estabilitzat els preus, i s'observa la construcció de nous habitatges, tot i que destinats, bàsicament, al lloguer turístic.
- El règim de lloguer, atès que l'important mercat turístic és de temporada, té preus alts que dificulten l'accés a l'habitatge habitual i permanent.
- Moltes zones del municipi es troben amb urbanitzacions insuficients o en mal estat.
- La baixa densitat d'habitatge incideix en els costos elevats de manteniment de la vialitat i de les zones verdes.
- El preu de l'habitatge dins de la mateixa zona varia molt en funció de la qualitat de les vistes i situació respecte del mar.
- Per poder comparar el preu "real" a les diverses categories del municipi que estableix el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors 2016" de l'Agència Tributària de Catalunya, s'efectua un estudi de mercat amb l'objectiu de comparar els valors amb les zones.
- L'anàlisi econòmic del sector tindrà en compte tots els valors i ubicarà cada sector en relació als Valors bàsics de l'Agència, i efectuarà correccions en funció de la situació dels sectors urbanístics que planteja el Pla General.
- L'avaluació econòmica haurà de tenir en compte els costos d'urbanització de cada sector.
- S'analitzarà l'efecte temps en el desenvolupament dels diferents sectors.

L'Escala, octubre de 2016
Joan Marquès i Palomeras, Economista – Arq. Tècnic.