

Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM de Masquefa **Aprovació Inicial**

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

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: febrer 2026
Referència interna VIA: V-20618.ISE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. PARÀMETRES GENERALS DEL POUM	4
4. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	7
5. LA HISENDA MUNICIPAL.....	8
5.1 Ingressos municipals.....	8
5.2 Despeses municipals.....	9
6. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE MASQUEFA.....	11
6.1 Evolució del pressupost municipal	11
6.2 Evolució dels ingressos.....	12
6.3 Evolució de les despeses	14
6.4 Les operacions de capital	15
6.5 Ratis econòmics i financers	17
7. INVERSIÓ I FINANÇAMENT.....	18
7.1 Metodologia d'anàlisis	18
7.2 Ingressos derivats del desenvolupament urbanístic	18
7.3 Despeses urbanístiques a càrrec de l'Ajuntament.....	23
7.4 Balanç econòmic dels sectors	24
7.5 Conclusions	25
8. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOBRE L'HISENDA MUNICIPAL (INGRESSOS I DESPESES RECURRENTS).....	26
8.1 Efectes del planejament sobre els ingressos corrents municipals	26
8.2 Efectes del planejament sobre les despeses corrents municipals	29
8.3 Efectes del planejament sobre el balanç entre ingressos i despeses corrents.....	33
9. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI.....	35

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica 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 del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Masquefa. Document per a l'Aprovació Inicial.

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. Així com de la suficiència i adequació d'usos productius.

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

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) 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.

D'altra banda, el TRLU també incorpora l'anàlisi de sostenibilitat econòmica de l'administració competent en la fase d'execució urbanística, amb la finalitat de fer el seguiment de les actuacions objecte d'execució (art. 116 TRLU).

3. PARÀMETRES GENERALS DEL POUM

El nou POUM preveu un total de 580.596 m2 de sòl distribuïts en diferents àmbits de planejament i gestió, dels quals:

- 134.941 m2 estan compresos en diferents Polígons de gestió urbanística (PAU)
- 79.737 m2 estan compresos en diferents Plans de Millora Urbana (PMU)
- 365.918 m2 estan compresos en diferents Plans Parcial, Sòls Urbanitzables Delimitats (SUD)

Codi Sector	Nom del sector	Total sostre HLL	Total sostre HPO	Total sostre comercial	Total sostre industrial	TOTAL SOSTRE	total habit. HLL	total habit. HPO	TOTAL HABITATGES
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	883	589	0	0	1.471	8	6	14
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	4.722	2.024	0	0	6.746	47	23	70
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	618	412	253	0	1.282	6	4	10
PAU4	Les Oliveres	3.240	0	0	0	3.240	32	0	32
PAU5	Les Oliveres (gestió)	4.073	0	0	0	4.073	11	0	11
PAU6	Fonda Can Parellada	2.185	0	0	0	2.185	21	0	21
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	2.318	1.546	0	0	3.864	23	18	41
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	1.760	0	0	0	1.760	5	0	5
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	3.308	1.418	0	0	4.725	33	16	49
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	0	0	0	8.262	8.262	0	0	0
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	1.080	296	0	0	1.375	10	3	13
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	792	792	0	0	1.583	7	9	16
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	788	788	0	0	1.576	7	9	16
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	316	316	0	0	633	3	3	6
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	376	376	0	0	752	3	4	7
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	374	374	0	0	748	3	4	7
PAU17	Cal Xarel·lo 2	0	0	0	19.818	19.818	0	0	0
PAU18	Carrer dels Oms	2.592	1.728	0	0	4.320	25	20	45
PAU19	Industrial C. Gelida	0	0	0	5.479	5.479	0	0	0
PAU20	Carrer Granollers	0	2.700	0	0	2.700	0	31	31
TOTAL PAUs		29.425	13.357	253	33.560	76.594	244	150	394
Codi Sector	Nom del sector	Total sostre HLL	Total sostre HPO	Total sostre comercial	Total sostre industrial	TOTAL SOSTRE	total habit. HLL	total habit. HPO	TOTAL HABITATGES
PMU1	Ca l'Estantís	2.084	893	0	0	2.977	20	10	30
PMU2	Carrer Bonavista	2.397	1.027	0	0	3.424	23	12	35
PMU3	Fàbrica de Cartró	0	5.225	0	0	5.225	0	61	61
PMU4	Carrer dels Horts Nord	744	744	0	0	1.488	7	8	15
PMU5	Pla Sud I	8.654	4.660	0	0	13.314	86	54	140
PMU6	Pla Sud II	3.500	1.500	0	0	5.000	35	16	51
PMU7	Pla Sud III	3.749	1.607	0	0	5.355	37	18	55
PMU8	Avinguda de la Línia	0	4.693	0	0	4.693	0	55	55
TOTAL PMUs		21.127	20.348	0	0	41.475	208	234	442
			41.475						
Codi Sector	Nom del sector	Total sostre HLL	Total sostre HPO	Total sostre comercial	Total sostre industrial	TOTAL SOSTRE	total habit. HLL	total habit. HPO	TOTAL HABITATGES
SUD1	Vinya del Fuster I	0	0	0	52.427	52.427	0	0	0
SUD2	Vinya del Fuster II	0	0	0	33.347	33.347	0	0	0
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	0	0	0	57.343	57.343	0	0	0
SUD4	Camp del poble	8.434	8.434	0	0	16.867	84	98	182
SUD5	Font del Roure	17.187	17.187	0	0	34.375	171	202	373
TOTAL SUDs		25.621	25.621	0	143.117	194.360	255	300	555
			51.242						
TOTAL		76.173	59.326	253	176.677	312.429	707	684	1391

Així mateix, el POUM preveu un total de 76.173 m2st destinat a habitatge, amb un total de 1.158 habitatges, dels quals 707 seran lliures i 684 seran protegits.

El POUM també preveu un total de 176.930 m2st d'activitat econòmica, distribuït en 253 m2st d'ús comercial i 176.677 m2st d'ús industrial.

El sostre total és de 312.429 m2st, dels quals un 43,37% és residencial i el 56,63% és d'activitat econòmica.

Tots els diferents àmbits de planejament i gestió es desenvoluparan pel sistema de Compensació Bàsica.

D'altra banda, el POUM preveu l'execució de les seves determinacions en un període temporal de 18 anys, distribuïts en 3 sexennis.

Finalment, hi ha tres àmbits que l'Ajuntament és titular del 100% del sòl:

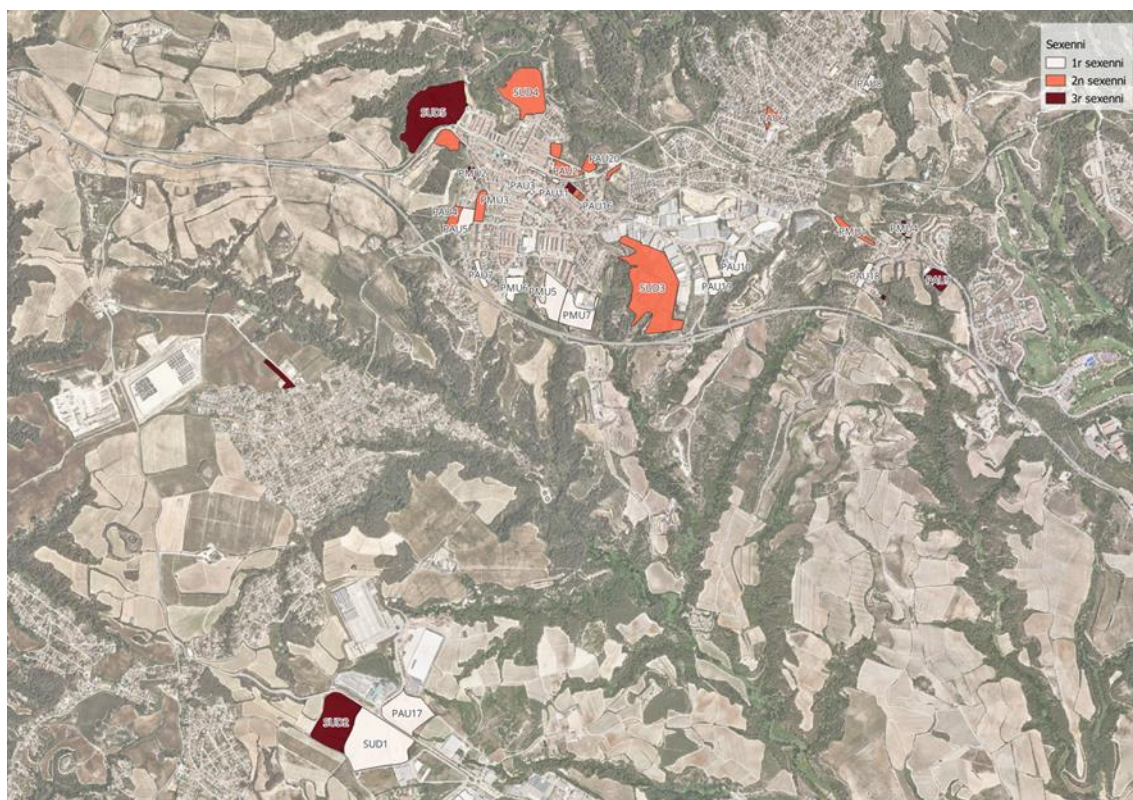
- PAU17, Cal Xarel·lo 2. Sector industrial previst en el 1r sexenni
- PAU20, Carrer Granollers. Sector residencial previst en el 2n sexenni
- PMU3, Fàbrica de Cartró. Sector residencial previst en el 2n sexenni

El quadre següent és un resum del sistema d'actuació i del sexenni en el que es preveu executar l'àmbit.

Sòl urbà no consolidat (SUNC)		Sistema d'actuació Sexenni	
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU4	Les Oliveres	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU5	Les Oliveres (gestió)	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU6	Fonda Can Parellada	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	COMPENSACIÓ	3r sexenni
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	3r sexenni
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	3r sexenni
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PAU17	Cal Xarel·lo 2	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU18	Carrer dels Oms	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU19	Industrial C. Gelida	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PAU20	Carrer Granollers	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PMU1	Ca L'Estantís	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PMU2	Carrer Bonavista	COMPENSACIÓ	3r sexenni
PMU3	Fàbrica de Cartró	COMPENSACIÓ	2n sexenni
PMU4	Carrer dels Horts Nord	COMPENSACIÓ	3r sexenni
PMU5	Pla Sud I	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PMU6	Pla Sud II	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PMU7	Pla Sud III	COMPENSACIÓ	1r sexenni
PMU8	Avinguda de la Línia	COMPENSACIÓ	2n sexenni

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)		Sistema d'actuació Sexenni	
Àrees de creixement residencial			
SUD4	Camp del poble	COMPENSACIÓ	2n sexenni
SUD5	Font del Roure	COMPENSACIÓ	3r sexenni
Àrees de creixement d'activitats			
SUD1	Vinya del Fuster I	COMPENSACIÓ	1r sexenni
SUD2	Vinya del Fuster II	COMPENSACIÓ	3r sexenni
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	COMPENSACIÓ	2n sexenni

Ubicació dels sectors diferenciats per sexennis

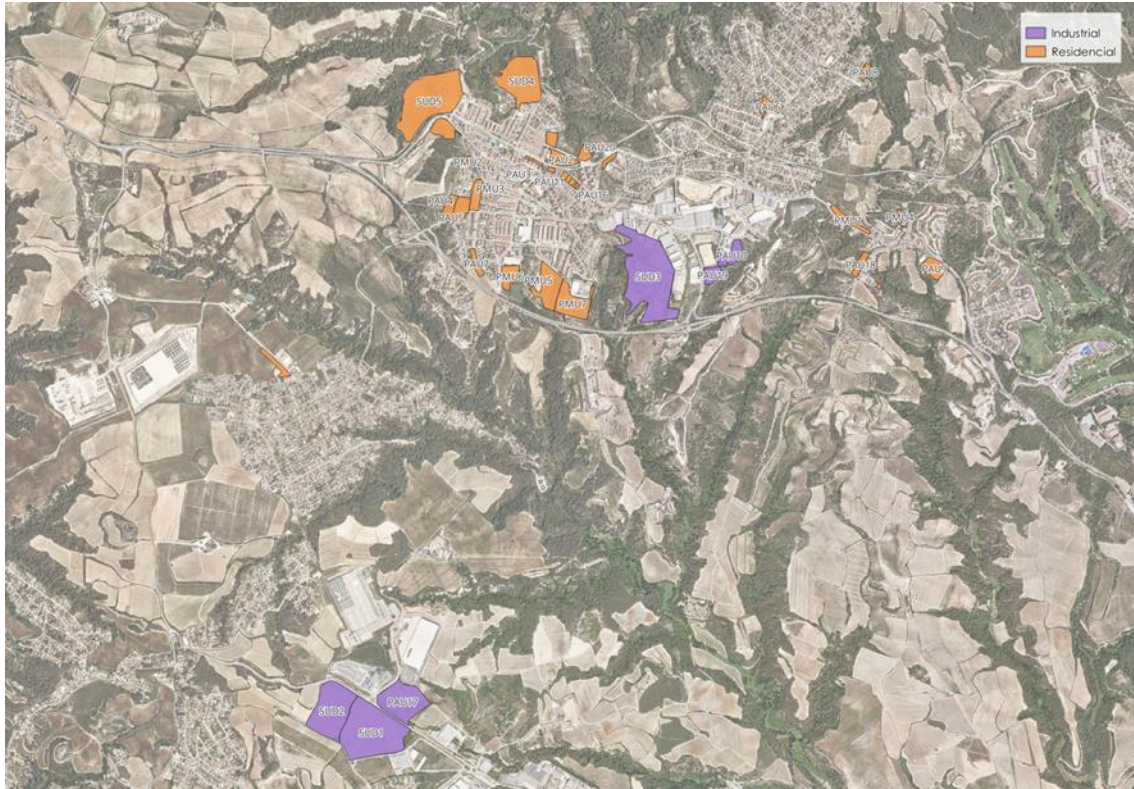


4. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

Tal i com ja s'ha avançat, el POUM preveu un total de 176.930 m²st de sostre d'activitat econòmica, que es correspon amb el 56,63% del total del sostre previst al POUM.

Conseqüentment, es considera que el POUM preveu suficient sostre destinat a usos productius.

Sectors residencials i industrials



5. LA HISENDA MUNICIPAL

L'anàlisi de la Hisenda Municipal constitueix un element central per valorar la capacitat de l'Ajuntament de Masquefa per assumir les despeses derivades del desenvolupament del nou POUM. L'avaluació es fonamenta en:

- L'estudi de l'evolució dels **ingressos i despeses liquidats** del període 2019–2023,
- L'anàlisi dels **ratís econòmics i financers significatius** (ingressos corrents, despeses corrents, càrrega fiscal, endeutament),
- La interpretació dels **patrons d'estalvi i capacitat inversora** del municipi,
- La comparació amb valors mitjans supramunicipals quan es disposa d'informació (Anoia, Barcelona, Catalunya).

Aquest exercici permet comprendre si el model de desenvolupament urbanístic proposat és compatible amb l'estructura financera del municipi i si el desplegament del POUM podria comprometre la sostenibilitat econòmica municipal.

5.1 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 potestatus:

- 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.

5.2 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, 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.

6. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE MASQUEFA

El present apartat analitza en detall l'evolució del pressupost municipal de Masquefa durant el període 2019–2023, amb especial atenció al comportament dels ingressos i de les despeses corrents, les inversions municipals i l'endeutament.

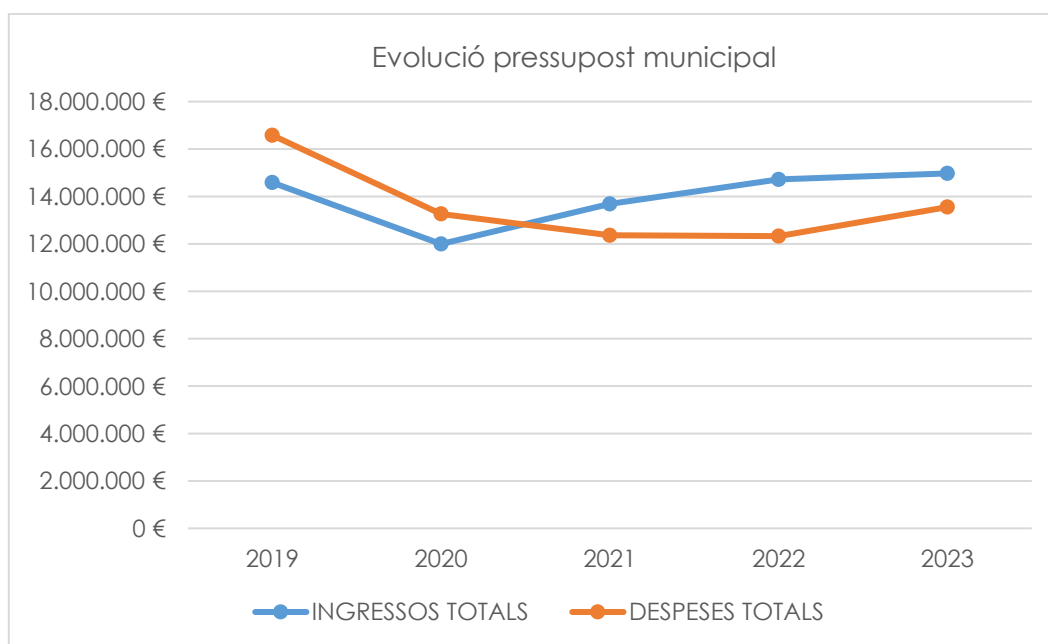
Nota: Les dades de liquidació de pressupost de l'any 2023 són les més recents publicades al portal de govern obert i transparència referit a dades de Masquefa.

L'objectiu és **establir una visió integrada de la capacitat econòmica de l'Ajuntament** i de la solidesa del seu model de finançament, a partir d'indicadors clau com la càrrega fiscal, la capacitat d'estalvi, les operacions de capital i els principals ratís econòmics i financers. Aquesta anàlisi constitueix la base per valorar la sostenibilitat financera del POUM i determinar si el municipi disposa de recursos suficients per assumir les actuacions que se'n deriven sense comprometre la seva estabilitat pressupostària futura.

6.1 Evolució del pressupost municipal

S'ha fet una cerca de les dades de pressupost municipal dels darrers cinc anys al Portal de Transparència de Masquefa. Aquest portal ofereix dades pressupostàries entre 2019 i 2023. En aquest període, es constata una evolució clarament ascendent tant dels ingressos com de les despeses municipals.

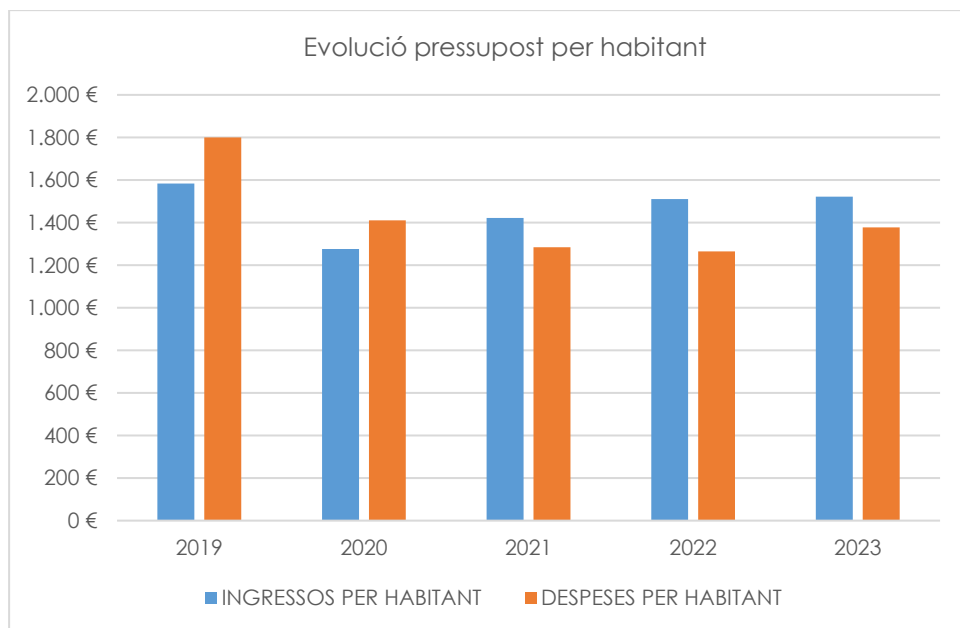
L'evolució del pressupost municipal de Masquefa durant el període 2019–2023 mostra un comportament globalment estable, amb una tendència creixent tant en els ingressos com en les despeses, especialment significativa en els darrers exercicis. Aquesta trajectòria reflecteix l'expansió demogràfica del municipi, la consolidació de la base fiscal.



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

Els ingressos municipals han passat de 14,58 M€ el 2019 a 14,97 M€ el 2023, malgrat la caiguda puntual registrada l'any 2020 com a conseqüència de la crisi sanitària de la COVID-19. A partir de 2021, la recuperació és sostinguda i s'assoleixen màxims històrics en el darrer exercici analitzat.

Pel que fa a les despeses, aquestes disminueixen notablement el 2020 i 2021 en el marc d'una gestió prudent i orientada a la contenció, situant-se en 13,55 M€ el 2023. La relació entre ingressos i despeses mostra una estructura equilibrada, amb una capacitat d'estalvi corrent positiva i una gestió responsable dels recursos públics.



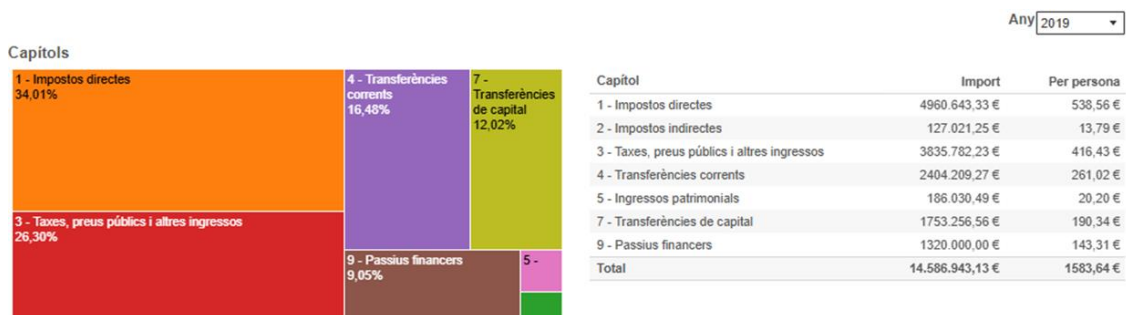
Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència Catalunya

L'evolució recent indica que Masquefa es troba en una **posició sòlida per afrontar noves necessitats de planejament i inversió**, tal com es preveu amb el desenvolupament del POUM.

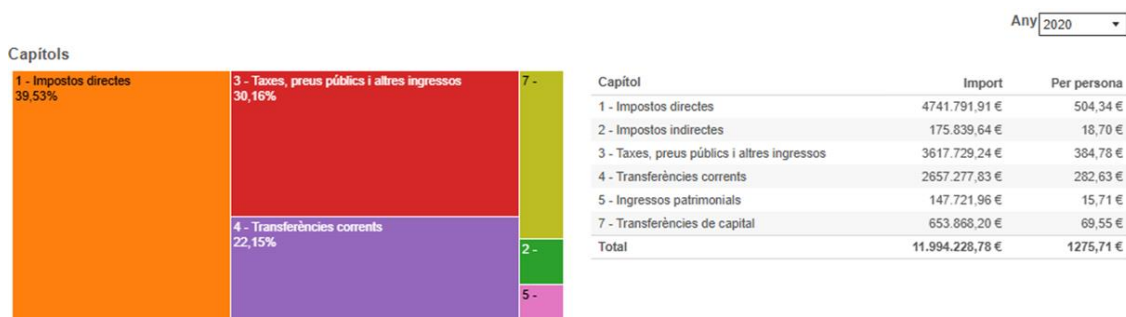
6.2 Evolució dels ingressos

Els ingressos municipals presenten una estructura diversificada i robusta, amb un pes destacat dels ingressos corrents procedents d'impostos, taxes i transferències de l'Estat i la Generalitat.

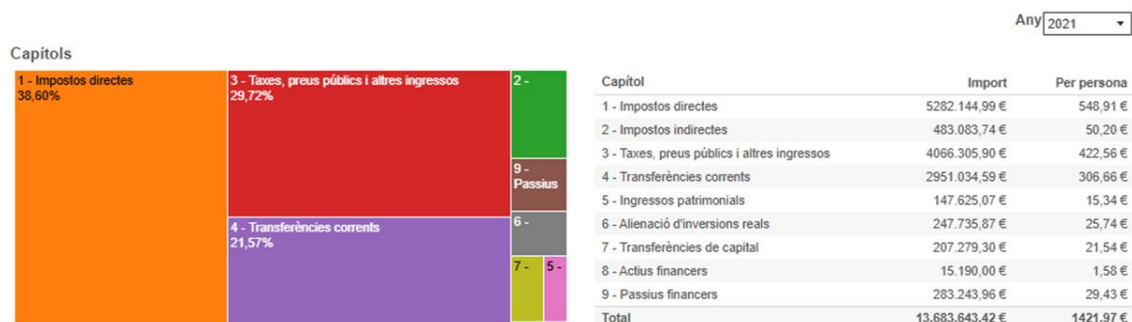
Ingressos 2019: 14.586.943 € (pressupost liquidat)



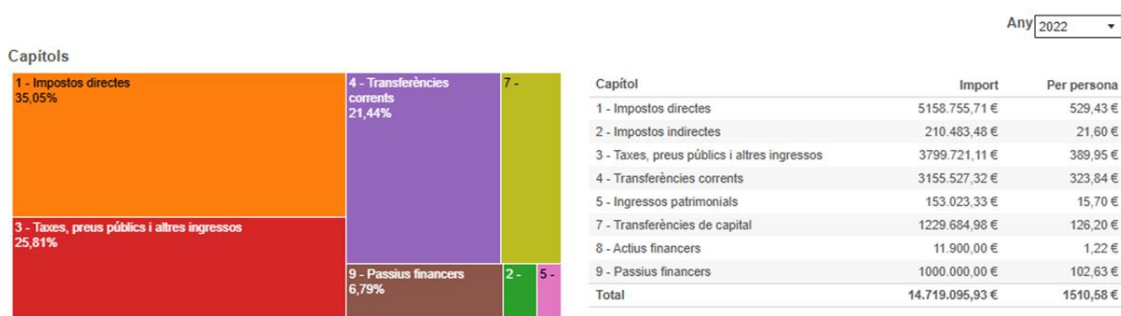
Ingressos 2020: 11.994.229 € (pressupost liquidat)



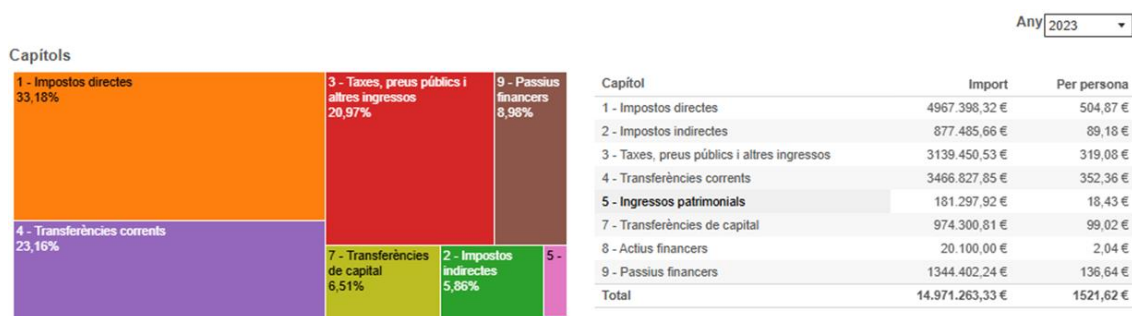
Ingressos 2021: 13.683.643 € (pressupost liquidat)



Ingressos 2022: 14.719.096 € (pressupost liquidat)



Ingressos 2023: 14.971.263 € (últim pressupost liquidat)



Durant el període 2019–2023, els ingressos mostren:

- **Un impacte conjuntural el 2020:** amb una reducció fins als 11,99M € vinculada als efectes de la pandèmia.
- **Recuperació i creixement sostingut:** des de 2021 s'inicia un increment notable fins assolir 14,97 M€ el 2023.
- **Preeminència dels impostos directes:** el 2023 ascendiren a 4,97 M€, dels quals l'impost sobre béns immobles (IBI) suposa 3,77 M€, xifra que evidencia la fortalesa de la base fiscal del municipi.
- **Creixement de les transferències corrents:** que superen els 3,46 M€ el 2023, contribuint a mantenir l'estabilitat operativa.

L'evolució dels ingressos per habitant reforça aquesta tendència, passant de 1.276 €/hab el 2020 a **1.522 €/hab el 2023**, situant Masquefa en valors similars o superiors a la mitjana catalana en diversos exercicis.

6.3 Evolució de les despeses

La despesa municipal de Masquefa mostra una estructura equilibrada, en què dominen els serveis públics bàsics, equipaments i actuacions vinculades al manteniment de la ciutat.

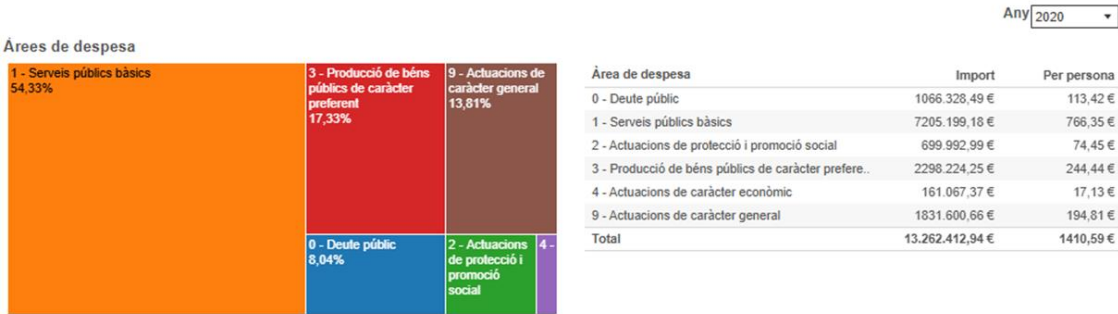
Entre 2019 i 2023:

- Les despeses passen de 16,58 M€ el 2019 a 13,55 M€ el 2023.
- El 2020 i 2021 es registren valors més baixos, fruit d'una contenció pressupostària i d'un descens de l'activitat derivada del context sanitari.
- A partir de 2022 s'estabilitzen al voltant dels 12–13,5 M€.

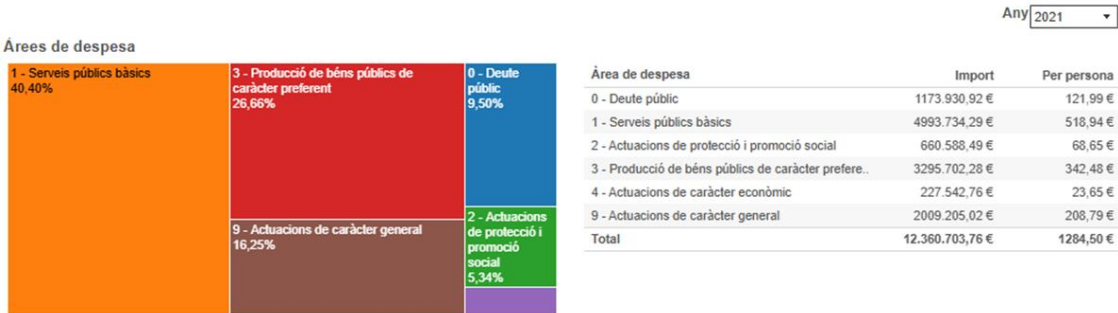
Despeses 2019: 16.581.113 € (pressupost liquidat)



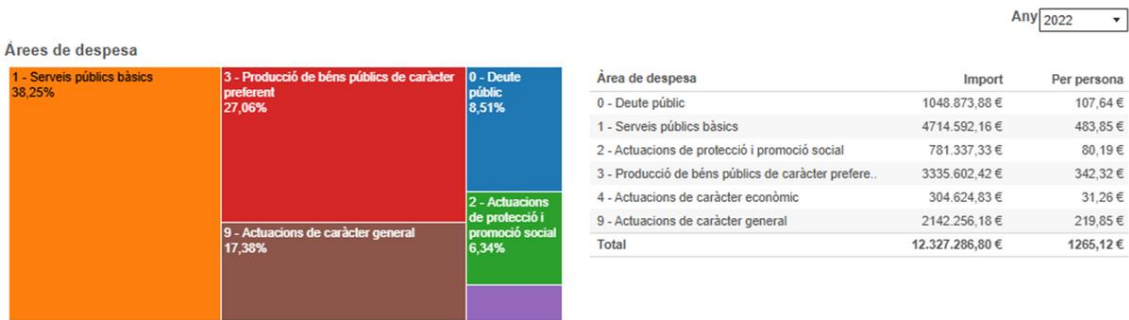
Despeses 2020: 13.262.413 € (pressupost liquidat)



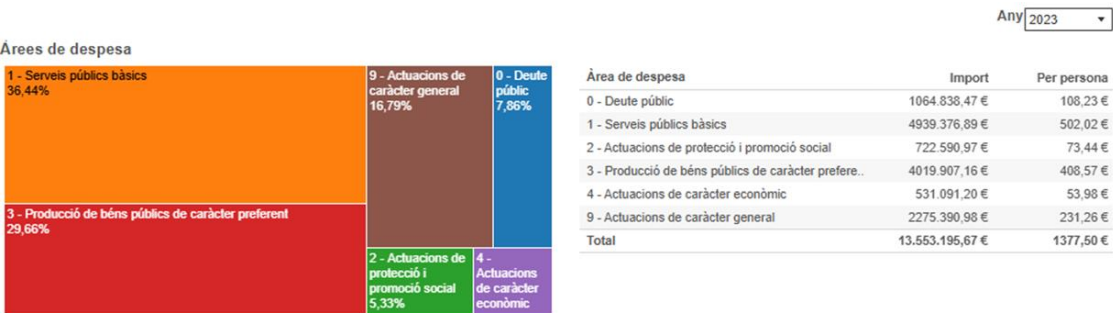
Despeses 2021: 12.360.704 € (pressupost liquidat)



Despeses 2022: 12.327.287 € (pressupost liquidat)



Despeses 2023: 13.553.196 € (últim pressupost liquidat)



Distribució funcional del pressupost 2023

- Serveis públics bàsics: **4,94 M€** (36,4% del total)
- Producció de béns públics de caràcter preferent: **4,02 M€**
- Actuacions de caràcter general: **1,83 M€**
- Protecció i promoció social: **0,72 M€**
- Actuacions de caràcter econòmic: **0,35 M€**
- Deute públic (interessos): **1,06 M€**

La despesa per habitant s'ha mantingut en valors moderats, passant de 1.800 €/hab el 2019 a **1.378 €/hab el 2023**, sense comprometre la qualitat dels serveis prestats atès que es manté l'import associat a serveis públics bàsics.

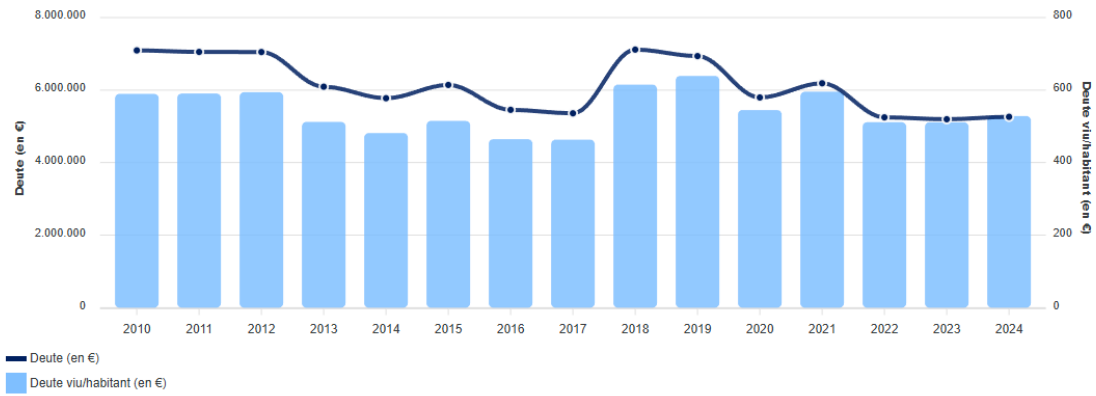
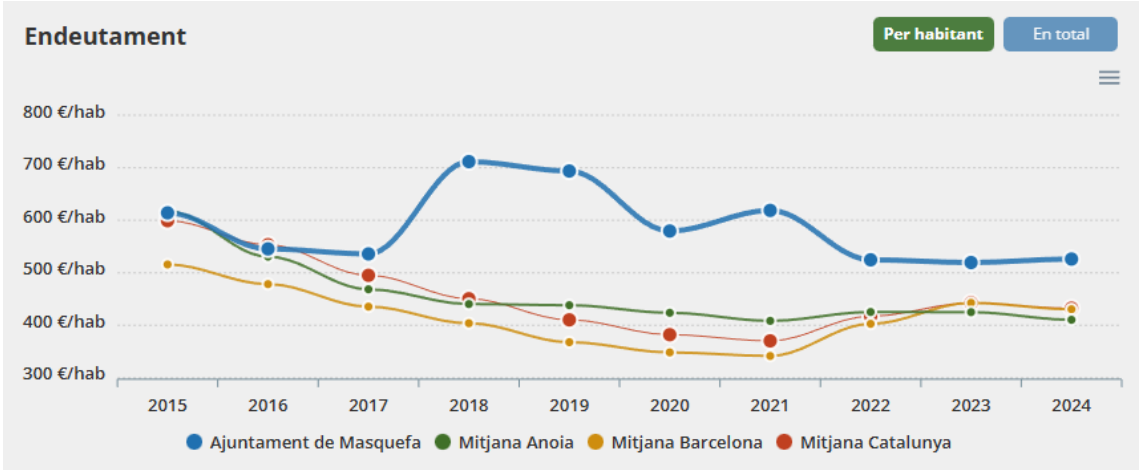
6.4 Les operacions de capital

Les operacions de capital inclouen les inversions reals, les transferències de capital i les operacions financeres vinculades a l'amortització o concertació de deute. L'evolució recent d'aquestes magnituds mostra un comportament estable i coherent amb la capacitat econòmica del municipi.

Inversions reals: es mantenen en valors moderats però recurrents (entorn de 2–2,5 M€ anuals), orientades principalment a la millora d'infraestructures urbanes i equipaments.

Transferències de capital: superen els 650.000 € el 2023 i reforcen la capacitat del municipi per abordar actuacions finalistes.

Operacions financeres: el deute viu es manté estable a l'entorn dels 5,1 M€, equivalent a **519 €/hab** el 2023.



Font: dades del Portal transparència Catalunya

6.5 Ratis econòmics i financers

Els ratis econòmics i financers permeten sintetitzar la fortalesa de la Hisenda Municipal. En el cas de Masquefa, els principals indicadors són els següents

Indicador	Valor 2023	Font i descripció
Ingressos corrents / hab	1.522 € /hab	Liquidació pressupost 2023
Despeses corrents / hab	1.181,7 € /hab	Liquidació pressupost 2023
Estalvi corrent	1.240.000 €	Diferència entre ingressos i despeses corrents
Capacitat d'estalvi / hab	123,5 € /hab	Indicador d'estalvi municipal
Càrrega fiscal / hab	611,6 € /hab	Suma impostos + taxes sobre població
Impostos directes / hab	504 € /hab	Capítol 1 d'ingressos
IBI total recaptat	3.773.520 €	75% dels impostos directes
IBI / hab	384 € /hab	Pressupost liquidat 2023
Deute viu total	5.111.847 €	Ministeri d'Hisenda
Deute viu / hab	519,55 € /hab	Indicador de solvència
Percentatge d'endeutament	≈ 34% dels ingressos corrents	Deute viu / Ingressos corrents liquidats × 100
Despesa en serveis públics bàsics / hab	502 € /hab	Funció 1 del pressupost
Despesa total / hab	1.378 € /hab	Liquidació 2023

Els ratis analitzats mostren que Masquefa presenta una situació financera **estable i sòlida**, amb:

- Endeutament moderat i perfectament assumible,
- Càrrega fiscal equilibrada,
- Estalvi corrent positiu,
- Adequada relació entre ingressos i despeses.

Aquest perfil financer confirma la **capacitat del municipi per afrontar el desplegament del POUM** sense comprometre l'estabilitat pressupostària.

7. INVERSIÓ I FINANÇAMENT

Aquest capítol analitza la **viabilitat econòmica dels sectors de desenvolupament del POUM de Masquefa**, valorant la capacitat de cada actuació per generar ingressos urbanístics suficients per cobrir els costos públics associats. L'objectiu és determinar si els sectors són **autònoms des del punt de vista financer** i si la càrrega econòmica que representen per a l'Ajuntament és assumible en el marc del planejament vigent.

L'anàlisi es realitza sector per sector, a partir de les dades aportades de sostre edificable, costos d'urbanització, cessions obligatòries i tributació d'ICIO, i incorpora també el cas específic dels sectors amb sòl de titularitat municipal.

7.1 Metodologia d'anàlisis

L'avaluació econòmica dels sectors de desenvolupament del POUM s'ha realitzat d'acord amb els criteris establerts pel **Text Refós de la Llei d'Urbanisme** i pel seu Reglament, així com amb la pràctica consolidada en els Informes de Sostenibilitat Econòmica aprovats per la Comissió Territorial d'Urbanisme en els darrers anys. L'objectiu és determinar la **viabilitat financera de cada àmbit** i la seva contribució global a la sostenibilitat del planejament.

La metodologia aplicada parteix de la distinció entre ingressos urbanístics **directament vinculats al desenvolupament** dels sectors —que s'incorporen al balanç sectorial— i ingressos **ordinaris municipals**, que no formen part del finançament urbanístic i s'analitzen posteriorment al capítol d'impacte sobre la Hisenda.

En conseqüència, s'han considerat com a **ingressos computables**:

- la cessió del **10% d'aprofitament urbanístic mitjà**, valorada econòmicament;
- els ingressos provinents de l'**Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO)**, aplicats al PEM computable del sostre edificable;
- i els ingressos derivats de la **venda de sòl municipal**, quan l'Ajuntament és titular de terrenys inclosos en un sector.

D'altra banda, s'han incorporat com a **despeses sectorials** aquelles que deriven directament del desenvolupament del sector i que són **assumides per l'Ajuntament** com a propietari o agent urbanitzador. A Masquefa afecta únicament als sectors PAU17 i PMU3.

A partir d'aquestes dades, per a cada sector s'ha calculat el **balanç econòmic sectorial**, i posteriorment s'ha elaborat un **balanç agregat** del conjunt del planejament, que permet determinar si el model proposat és financerament viable i suficientment autònom.

Finalment, el POUM preveu la reurbanització d'un camí existent per a vianants, amb un traçat aproximat d'uns 800 m de llarg i una amplada mitjana d'uns 2,5 mts, la construcció d'un camí d'evacuació d'emergència, amb un traçat aproximat d'uns 200 m de llarg i una amplada mitjana d'uns 6 mts i urbanitzar 176 m² de vialitat amb tots els serveis.

7.2 Ingressos derivats del desenvolupament urbanístic

Els ingressos associats al desenvolupament dels sectors del POUM provenen de tres vies principals: la cessió d'aprofitament mig, la recaptació d'ICIO i la venda de sòl municipal en els àmbits on el consistori és propietari.

7.2.1 Cessió d'aprofitament urbanístic

La cessió obligatòria del 10% o 15% d'aprofitament urbanístic mitjà constitueix un recurs econòmic directe per al municipi. En el cas de Masquefa, aquesta cessió es valora en:

- 3.058.253 € (sectors d'ús residencial)
- 4.845.788 € (sectors d'ús industrial)

Total cessions: 7.904.041 €

Aquesta quantia s'incorpora al **Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)**, i representa un recurs fonamental per a la implementació de polítiques d'habitatge i patrimonials.

Codi Sector	Nom Sector	indust/resid	sexenni	sector titularitat Ajuntament	cessió aprof. mig. Residencial	cessió aprof. mig. Industrial	IMPORT TOTAL CESSIÓ APROFITAM. MIG	ingrés real cessió per l'Ajuntament a efectes de Sostenibilitat
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	residencial	1r sexenni	no	25.786 €	0 €	25.786 €	25.786 €
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	residencial	2n sexenni	no	133.378 €	0 €	133.378 €	133.378 €
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	residencial	1r sexenni	no	13.997 €	0 €	13.997 €	13.997 €
PAU4	Les Oliveres	residencial	2n sexenni	no	71.992 €	0 €	71.992 €	71.992 €
PAU5	Les Oliveres (gestió)	residencial	1r sexenni	no	35.614 €	0 €	35.614 €	35.614 €
PAU6	Fonda Can Parellada	residencial	2n sexenni	no	48.556 €	0 €	48.556 €	48.556 €
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	residencial	1r sexenni	no	73.246 €	0 €	73.246 €	73.246 €
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	residencial	1r sexenni	no	14.801 €	0 €	14.801 €	14.801 €
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	residencial	3r sexenni	no	93.420 €	0 €	93.420 €	93.420 €
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	industrial	1r sexenni	no	0 €	255.242 €	255.242 €	255.242 €
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	residencial	3r sexenni	no	28.144 €	0 €	28.144 €	28.144 €
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	residencial	3r sexenni	no	28.718 €	0 €	28.718 €	28.718 €
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	residencial	2n sexenni	no	28.588 €	0 €	28.588 €	28.588 €
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	residencial	2n sexenni	no	11.482 €	0 €	11.482 €	11.482 €
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	residencial	2n sexenni	no	13.639 €	0 €	13.639 €	13.639 €
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	residencial	2n sexenni	no	13.568 €	0 €	13.568 €	13.568 €
PAU17	Cal Xarel·lo 2	industrial	1r sexenni	si	0 €	408.161 €	408.161 €	0 €
PAU18	Carrer dels Oms	residencial	1r sexenni	no	75.705 €	0 €	75.705 €	75.705 €
PAU19	Industrial C. Gelida	industrial	1r sexenni	no	0 €	169.266 €	169.266 €	169.266 €
PAU20	Carrer Granollers	residencial	2n sexenni	no	18.643 €	0 €	18.643 €	18.643 €
PMU1	Ca L'Estantis	residencial	2n sexenni	no	58.858 €	0 €	58.858 €	58.858 €
PMU2	Carrer Bonavista	residencial	3r sexenni	no	67.696 €	0 €	67.696 €	67.696 €
PMU3	Fàbrica de Cartró	residencial	2n sexenni	si	36.077 €	0 €	36.077 €	0 €
PMU4	Carrer dels Horts Nord	residencial	3r sexenni	no	24.327 €	0 €	24.327 €	24.327 €
PMU5	Pla Sud I	residencial	1r sexenni	no	243.508 €	0 €	243.508 €	243.508 €
PMU6	Pla Sud II	residencial	1r sexenni	no	95.279 €	0 €	95.279 €	95.279 €
PMU7	Pla Sud III	residencial	1r sexenni	no	105.877 €	0 €	105.877 €	105.877 €
PMU8	Avinguda de la Línia	residencial	2n sexenni	si	32.404 €	0 €	32.404 €	0 €
SUD1	Vinya del Fuster I	industrial	1r sexenni	no	0 €	1.619.617 €	1.619.617 €	1.619.617 €
SUD2	Vinya del Fuster II	industrial	3r sexenni	no	0 €	1.030.173 €	1.030.173 €	1.030.173 €
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	industrial	2n sexenni	no	0 €	1.771.490 €	1.771.490 €	1.771.490 €
SUD4	Camp del poble	residencial	2n sexenni	no	413.699 €	0 €	413.699 €	413.699 €
SUD5	Font del Roure	residencial	3r sexenni	no	843.090 €	0 €	843.090 €	843.090 €
					2.650.092 €	5.253.949 €	7.904.041 €	7.427.399 €

L'import total de cessions és de 7.904.041 €.

De tota manera, com ja s'ha avançat, el PAU17, el PMU3 i el PMU8 son de titularitat íntegrament municipal i, per tant, si bé és cert que l'import de cessió s'haurà d'incorporar al PMSH, també és cert que serà el propi Ajuntament el que haurà d'aportar l'import de cessió. En aquest sentit, si es descompten els imports de cessió del PAU17, del PMU3 i del PMU8, l'import "net" que rebrà l'Ajuntament en concepte de cessió d'aprofitament realment serà de 7.427.399 €.

El quadre següent proporciona les dades desagregades per sexennis i per tipus de sectors (residencials o industrials):

	Cessió. Sectors residencials	Cessió. Sectors industrials	Import Total cessions
Sexenni			
1r sexenni	683.813 €	2.452.286 €	3.136.099 €
2n sexenni	880.883 €	1.771.490 €	2.652.373 €
3r sexenni	1.085.396 €	1.030.173 €	2.115.569 €
TOTAL	2.650.092 €	5.253.949 €	7.904.041 €

7.2.2 Ingressos derivats de l'ICIO

L'ICIO s'ha calculat a partir del **PEM computable dels sectors**, aplicant el tipus impositiu vigent al municipi: **3,60%**.

Així mateix, per a estimar els costos de construcció (PEM), s'han usat els que s'han determinat en el document d'Avaluació Econòmica Financera per a cadascun dels usos o tipologies edificatòries:

	PEC	PEM
Habitatge plurifamiliar lliure	1.083,83	903,19
Habitatge plurifamiliar protegit règim general. Venda	1.083,83	903,19
Habitatge plurifamiliar protegit règim general. Lloguer	1.083,83	903,19
Sostre comercial associat a edificis d'habitatge	541,92	451,60
Habitatge unifamiliar adossat lliure	1.201,41	1.001,18
Habitatge unifamiliar adossat protegit règim gen. Venda	1.201,41	1.001,18
Habitatge unifamiliar aïllat lliure	1.312,44	1.093,70
Sostre activitat econòmica: comercial aïllat	541,92	451,60
Nau industrial	529,98	441,65

A partir d'aquests valors unitaris i de la quantitat i tipus de sostre previst a cada sector, s'ha estimat quin podria ser el cost total PEM de construcció del sostre previst al POUM i, en base a aquest PEM total, quin seria el seu corresponent import corresponent als ingressos totals per ICIO.

- **PEM total computable:** 174.846.100 €
- **Ingrés total previst d'ICIO:** 6.294.460 €

Aquests ingressos constitueixen una aportació econòmica directa associada al desenvolupament urbanístic i representen un volum significatiu de retorn per a la hisenda municipal.

El quadre següent desagrega les dades per cadascun dels àmbits de planejament i gestió:

Codi Sector	Nom Sector	indust/resid	titular Aj	sexenni	Habitatge plurifamiliar lliure		Habitatge plurifamiliar protegit règim general. Venda		Habitatge plurifamiliar protegit règim general. Lloguer		Sostre comercial associat a edificis d'habitatge	
					sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	residencial	no	1r sexenni	882,87	797.401 €	294,29	265.800 €	294,29	265.800 €	0,00	0 €
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	residencial	no	2n sexenni	4.722,17	4.265.020 €	2.023,79	1.827.866 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	residencial	no	1r sexenni	617,66	557.864 €	205,89	185.955 €	205,89	185.955 €	252,84	114.181 €
PAU4	Les Oliveres	residencial	no	2n sexenni	3.240,25	2.926.567 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU5	Les Oliveres (gestió)	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU6	Fonda Can Parellada	residencial	no	2n sexenni	2.185,43	1.973.866 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	residencial	no	1r sexenni	2.318,40	2.093.960 €	1.545,40	1.395.973 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	residencial	no	3r sexenni	3.307,50	2.987.304 €	1.417,50	1.280.274 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU10	Industrials C. La Pedrosa	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	1.079,58	975.063 €	295,68	267.056 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	791,54	714.915 €	791,54	714.915 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	787,96	711.674 €	787,96	711.674 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	316,47	285.833 €	316,47	285.833 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	375,92	339.526 €	375,92	339.526 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	373,98	337.771 €	373,98	337.771 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU17	Cal Xarel·la 2	industrial	si	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU18	Carrer dels Oms	residencial	no	1r sexenni	2.592,00	2.341.073 €	864,00	780.358 €	864,00	780.358 €	0,00	0 €
PAU19	Industrials C. Gelida	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU20	Carrer Granallers	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	2.700,00	2.438.618 €	0,00	0 €
PMU1	Ca l'Estantís	residencial	no	2n sexenni	2.083,85	1.882.117 €	893,08	806.622 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU2	Carrer Bonavista	residencial	no	3r sexenni	2.396,74	2.164.713 €	1.027,17	927.734 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU3	Fàbrica de Cartó	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	5.225,00	4.719.176 €	0,00	0 €
PMU4	Carrer dels Horts Nord	residencial	no	3r sexenni	743,91	671.893 €	371,96	335.947 €	371,96	335.947 €	0,00	0 €
PMU5	Pla Sud I	residencial	no	1r sexenni	8.453,91	7.816.135 €	2.462,74	2.404.945 €	1.997,04	1.803.723 €	0,00	0 €
PMU6	Pla Sud II	residencial	no	1r sexenni	3.500,00	3.161.171 €	1.000,00	903.192 €	500,00	451.596 €	0,00	0 €
PMU7	Pla Sud III	residencial	no	1r sexenni	3.748,50	3.385.614 €	1.606,50	1.450.977 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU8	Avinguda de la Línia	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	4.693,00	4.238.678 €	0,00	0 €
SUD1	Vinya del Fuster I	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD2	Vinya del Fuster II	industrial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	industrial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD4	Camp del poble	residencial	no	2n sexenni	8.433,75	7.617.292 €	4.216,87	3.808.646 €	4.216,87	3.808.646 €	0,00	0 €
SUD5	Font del Roure	residencial	no	3r sexenni	17.187,40	15.523.514 €	8.593,70	7.761.757 €	8.593,70	7.761.757 €	0,00	0 €
					70.339,76	63.530.286 €	27.665 €	26.792.838 €	27.662 €	26.790.254 €	252,84	114.181 €

Codi Sector	Nom Sector	indust/resid	titular Aj	sexenni	Habitatge unifamiliar adossat lliure		Habitatge unifamiliar adossat protegit règim gen. Venda		Habitatge unifamiliar alliat lliure		Sostre activitat econòmica: comercial alliat	
					sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM	sostre (m2st)	Cost total PEM
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU4	Les Oliveres	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU5	Les Oliveres (gestió)	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	4.072,62	4.454.224 €	0,00	0 €
PAU6	Fonda Can Parellada	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	1.760,27	1.925.207 €	0,00	0 €
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU10	Industrials C. La Pedrosa	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU17	Cal Xarel·la 2	industrial	si	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU18	Carrer dels Oms	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU19	Industrials C. Gelida	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PAU20	Carrer Granallers	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU1	Ca l'Estantís	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU2	Carrer Bonavista	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU3	Fàbrica de Cartó	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU4	Carrer dels Horts Nord	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU5	Pla Sud I	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU6	Pla Sud II	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU7	Pla Sud III	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
PMU8	Avinguda de la Línia	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD1	Vinya del Fuster I	industrial	no	1r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD2	Vinya del Fuster II	industrial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	industrial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD4	Camp del poble	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
SUD5	Font del Roure	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €	0,00	0 €
					0,00	0 €	0,00	0 €	5.832,89	6.379.432 €	0,00	0 €

Codi Sector	Nom Sector	indust/resid	titular Aj	sexenni	Nau industrial		TOTAL PEM	Sector titular Ajuntament				TOTAL PEM a efectes ingressos municipals	Ingressos per ICIO. Taxa 2026: 3,60%
					sostre (m2st)	Cost total PEM		titularitat Ajuntament	tipus sector	computa a efectes d'ingressos	Computa com a ingressos per a l'Ajuntament		
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	1.063.201 €	no	residencial	si	1.063.201 €	1.063.201 €	38.275 €
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	6.092.886 €	no	residencial	si	6.092.886 €	6.092.886 €	219.344 €
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	858.000 €	no	residencial	si	858.000 €	858.000 €	30.888 €
PAU4	Les Oliveres	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	2.926.567 €	no	residencial	si	2.926.567 €	2.926.567 €	105.356 €
PAU5	Les Oliveres (gestió)	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	4.454.224 €	no	residencial	si	4.454.224 €	4.454.224 €	160.352 €
PAU6	Fonda Can Parellada	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	1.973.866 €	no	residencial	si	1.973.866 €	1.973.866 €	71.059 €
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	3.489.933 €	no	residencial	si	3.489.933 €	3.489.933 €	125.638 €
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	1.925.207 €	no	residencial	si	1.925.207 €	1.925.207 €	69.307 €
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	4.267.581 €	no	residencial	si	4.267.581 €	4.267.581 €	153.633 €
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	industrial	no	1r sexenni	8.262,20	3.649.001 €	3.649.001 €	no	industrial	si	3.649.001 €	3.649.001 €	131.364 €
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	1.242.119 €	no	residencial	si	1.242.119 €	1.242.119 €	44.716 €
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	1.429.829 €	no	residencial	si	1.429.829 €	1.429.829 €	51.474 €
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	1.423.349 €	no	residencial	si	1.423.349 €	1.423.349 €	51.241 €
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	571.666 €	no	residencial	si	571.666 €	571.666 €	20.580 €
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	679.051 €	no	residencial	si	679.051 €	679.051 €	24.446 €
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	675.542 €	no	residencial	si	675.542 €	675.542 €	24.320 €
PAU17	Cal Xarel·lo 2	industrial	si	1r sexenni	19.818,32	8.752.760 €	8.752.760 €	si	industrial	si	8.752.760 €	8.752.760 €	315.099 €
PAU18	Carrer dels Oms	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	3.121.430 €	no	residencial	si	3.121.430 €	3.121.430 €	112.371 €
PAU19	Industrial C. Gelida	industrial	no	1r sexenni	5.479,14	2.419.862 €	2.419.862 €	no	industrial	si	2.419.862 €	2.419.862 €	87.115 €
PAU20	Carrer Granollers	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	0 €	no	residencial	si	0 €	0 €	0 €
PMU1	Ca l'Estantís	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	2.688.738 €	no	residencial	si	2.688.738 €	2.688.738 €	96.795 €
PMU2	Carrer Bonavista	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	3.092.447 €	no	residencial	si	3.092.447 €	3.092.447 €	111.328 €
PMU3	Fàbrica de Cartró	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0 €	si	residencial	no	0 €	0 €	0 €
PMU4	Carrer dels Horts Nord	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	1.007.840 €	no	residencial	si	1.007.840 €	1.007.840 €	36.282 €
PMU5	Pla Sud I	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	10.221.099 €	no	residencial	si	10.221.099 €	10.221.099 €	367.940 €
PMU6	Pla Sud II	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	4.064.363 €	no	residencial	si	4.064.363 €	4.064.363 €	146.317 €
PMU7	Pla Sud III	residencial	no	1r sexenni	0,00	0 €	4.836.591 €	no	residencial	si	4.836.591 €	4.836.591 €	174.117 €
PMU8	Avinguda de la Línia	residencial	si	2n sexenni	0,00	0 €	0 €	si	residencial	no	0 €	0 €	0 €
SUD1	Vinya del Fuster I	industrial	no	1r sexenni	52.427,14	23.154.456 €	23.154.456 €	no	industrial	si	23.154.456 €	23.154.456 €	833.560 €
SUD2	Vinya del Fuster II	industrial	no	3r sexenni	33.346,81	14.727.617 €	14.727.617 €	no	industrial	si	14.727.617 €	14.727.617 €	530.194 €
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	industrial	no	2n sexenni	57.343,30	25.325.667 €	25.325.667 €	no	industrial	si	25.325.667 €	25.325.667 €	911.724 €
SUD4	Camp del poble	residencial	no	2n sexenni	0,00	0 €	11.425.937 €	no	residencial	si	11.425.937 €	11.425.937 €	411.334 €
SUD5	Font del Roure	residencial	no	3r sexenni	0,00	0 €	23.285.271 €	no	residencial	si	23.285.271 €	23.285.271 €	838.270 €
					176.676,92	78.029.363 €	174.846.100 €				174.846.100 €	174.846.100 €	6.294.460 €

El quadre següent proporciona les dades desagregades per sexennis i per tipus d'àmbits de planejament i gestió (PAU, PMU, SUD):

Sexenni	PAU	PMU	SUD	Total
1r sexenni	1.070.410 €	688.394 €	833.560 €	2.592.365 €
2n sexenni	516.345 €	96.795 €	1.323.058 €	1.936.198 €
3r sexenni	249.823 €	147.610 €	1.368.464 €	1.765.897 €
TOTAL	1.836.579 €	932.799 €	3.525.082 €	6.294.460 €

7.2.3 Venda de sòl municipal

La tercera font d'ingressos directament vinculada al desenvolupament urbanístic del POUM correspon als àmbits en què l'Ajuntament és titular de sòl susceptible d'obtenir aprofitament lucratiu. En aquests casos, la consolidació urbanística del sector permet a l'administració municipal materialitzar el sostre que li correspon i, si escau, transmetre les parcel·les resultants. Aquest mecanisme constitueix una via rellevant d'ingrés extraordinari per a la Hisenda municipal, estrictament associat al desplegament del planejament i, per tant, integrable en el balanç econòmic dels sectors. **Els sectors en què l'Ajuntament és titular de parcel·les són PAU17, PMU3 i PMU8.**

Els imports consignats a la taula següent es refereixen al valor del sòl un cop exclòs la cessió a l'Ajuntament en concepte de cessió d'aprofitament mig atès que és un sòl que no es pot alinear sinó que ha de passar a formar part del PMSH.

Sector		Sexenni	Ingressos venda sòl
PAU17	Cal Xarel·lo 2	1r sexenni	3.673.450 €
PMU3	Fàbrica de Cartró	2n sexenni	324.692 €
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	291.633 €
TOTAL			4.289.775 €

Total venda de sòl municipal: 4.289.775 €.

7.2.4 Ingressos urbanístics totals

Un cop identificades totes les fonts d'ingressos vinculades al desenvolupament dels sectors — cessions d'aprofitament, recaptació d'ICIO i venda de sòl municipal— és possible quantificar el retorn econòmic global que el POUM genera per a l'Ajuntament.

La suma d'aquests ingressos permet establir la capacitat real del planejament per autofinçar-se i determinar fins a quin punt el conjunt de les actuacions urbanístiques contribueixen de manera positiva a la sostenibilitat econòmica del municipi. Aquest càlcul constitueix la base per a la valoració del balanç final dels sectors.

Concepte	Import		
Cessions aprofitament (1)	7.904.041 €		
Venda de sòl (2)	4.289.775 €		
ICIO	6.294.460 €		
TOTAL	18.488.276 €		
(1) S'exclouen els sectors dels que l'Ajuntament és el titular			
(2) Únicament es consideren els sectors dels que l'Ajuntament és el titular			

7.3 Despeses urbanístiques a càrrec de l'Ajuntament

L'anàlisi de les despeses urbanístiques associades al desenvolupament del POUM té per objecte determinar quins àmbits comporten obligacions econòmiques directes per a l'Ajuntament, ja sigui com a propietari de sòl dins el sector o com a agent responsable de part de les obres d'urbanització.

Aquest exercici és essencial per identificar eventuais càrregues públiques derivades del planejament i per garantir que aquestes es mantinguin dins l'indar assumibles. En aquest apartat es detallen, sector per sector, les despeses que l'Ajuntament haurà d'assumir.

Sector		Sexenni	Despeses urbanització
PAU17	Cal Xarel·lo 2	1r sexenni	597.534 €
PMU3	Fàbrica de Cartró	2n sexenni	584.382 €
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	151.518 €
TOTAL			1.333.434 €

Nota: Tots els altres sectors són de iniciativa privada i no generen cap càrrega econòmica directa per a l'Ajuntament.

Així mateix, a banda de les despeses associades als sectors titularitat de l'Ajuntament, també cal considerar la despesa associada al cost de construcció d'un camí i d'un vial d'emergències:

Camí. 800 mts amb 2,5 mts amplada (1)		100.000 €
Camí evacuació emergència. 200 m2 i 6 mts amp (2)		90.000 €
Urbanització 176 m2 carrer en sòl urbà (3)		35.633 €
TOTAL		225.633 €
(1) Cost unitari estimat: 50 €/m2		
(2) Cost unitari estimat: 75 €/m2		
(3) Cost unitari estimat: 202,46 €/m2		

Nota: Totes les actuacions es preveu la seva execució en el primer sexenni.

Total despeses municipals vinculades a costos d'urbanització: 1.559.067 €

7.4 Balanç econòmic dels sectors

Un cop quantificats els ingressos urbanístics i les despeses assumides per l'Ajuntament, és possible elaborar el balanç econòmic de cada sector i del conjunt del planejament.

Aquest balanç constitueix un indicador central de la viabilitat financera del POUM, ja que permet contrastar si els ingressos generats pel desenvolupament urbanístic compensen o superen els costos imputables a l'administració.

	Sector	Sexenni	Ingressos (1)	Despeses	Resultat
PAU17	Cal Xarel·lo 2	1r sexenni	3.673.450 €	597.534 €	3.075.915 €
PMU3	Fàbrica de Cartró	2n sexenni	324.692 €	584.382 €	-259.689 €
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	291.633 €	151.518 €	140.115 €
TOTAL			4.289.775 €	1.333.434 €	2.956.341 €
(1) Únicament es consideren els ingressos associats a la venda de sòl					

A banda del resultat dels dos àmbits de planejament i gestió, també cal considerar les despeses associades al cost del camí per a vianants, al camí d'evacuació d'emergència i la urbanització del vial en sòl urbà, tots ells amb un cost total estimat de 225.633 € i previstos al primer sexenni.

Sexenni	Ingressos (1)	Despeses	Resultat
1r sexenni	3.673.450 €	823.167 €	2.850.282 €
2n sexenni	616.325 €	735.900 €	-119.575 €
TOTAL	4.289.775 €	1.559.067 €	2.730.708 €

El global dels dos sexennis dona un resultat positiu si bé és cert que el 2n sexenni dona un resultat negatiu. Tot i això, atès que el primer sexenni dona un resultat àmpliament positiu es considera que, durant el segon sexenni, l'Ajuntament disposarà de suficients recursos per fer front al dèficit dels sectors d'aquest sexenni.

Finalment, l'anàlisi agregada ofereix una visió clara del grau d'autosuficiència econòmica del planejament i del seu impacte directe sobre la Hisenda municipal.

Aquest resultat confirma que:

- Els sectors són econòmicament autosuficients.
- L'Ajuntament recupera més de 2,95 milions d'euros un cop cobertes les seves despeses en els àmbits del PAU17, PMU3 i PMU8 i aquestes són suficients per a fer front a les despeses associades al cost de construcció dels vials (255.633 €).
- El desenvolupament del POUM no genera dèficit urbanístic.

7.5 Conclusions

Les conclusions del present capítol sintetitzen els resultats obtinguts en l'avaluació d'ingressos, despeses i balanç econòmic dels sectors del POUM. Aquest resum permet valorar de manera integrada la viabilitat financera del planejament i la seva adequació als principis de sostenibilitat econòmica exigits per la normativa urbanística.

1. Total autosuficiència del model urbanístic. Els ingressos generats superen àmpliament les despeses que l'Ajuntament ha d'assumir.

2. Escassa càrrega pública directa. Només tres sectors (PAU17, PMU3 i PMU8) comporten obligacions econòmiques, amb un balanç intern també positiu; així com el cost d'urbanització de dos vials o camins.

3. Compatible amb l'estabilitat pressupostària. El balanç d'ingressos i despeses urbanístiques dona un resultat positiu de 2.730.708 € (2.850.282 € el primer sexenni i el segon de -119.575 €); fet que confirma que el planejament és financerament viable i no compromet la situació econòmica municipal. Tampoc es preveuen tensions de tresoreria associades al desenvolupament urbanístic atès que el sexenni deficitari (2n sexenni) ve precedit pel 1r sexenni, que disposa d'un balanç altament positiu.

8. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOBRE L'HISENDA MUNICIPAL (INGRESSOS I DESPESES RECURRENTS)

El present capítol analitza l'impacte que el desenvolupament del POUM de Masquefa pot generar sobre la Hisenda municipal, tant a curt com a llarg termini. Aquest exercici permet determinar si el planejament urbanístic previst al POUM comporta un increment sostenible de la despesa corrent municipal i si els nous ingressos estructurals derivats de la transformació urbanística —principalment via IBI i altres tributs recorrents— són suficients per equilibrar les necessitats de manteniment, serveis i gestió del nou espai urbà.

L'avaluació es realitza a partir de dues dimensions diferenciades però complementàries:

1. **Els efectes estructurals sobre els ingressos municipals**, que inclouen la generació futura d'ingressos de naturalesa recurrent (IBI, IVTM, taxes de serveis, etc.).
2. **Els efectes estructurals sobre les despeses corrents**, derivats de l'increment d'espai públic, nous vials, zones verdes, enllumenat, neteja o serveis de seguretat ciutadana.

A partir d'aquestes dues magnituds, es calcula la **balança neta d'impacte**, que determina si el planejament genera un cost afegit o, per contra, contribueix positivament al finançament municipal. Aquest capítol és, per tant, essencial per verificar el compliment del principi de sostenibilitat econòmica establert per la legislació urbanística vigent.

8.1 Efectes del planejament sobre els ingressos corrents municipals

El desenvolupament del POUM de Masquefa comporta la incorporació de noves activitats residencials, industrials i terciàries que generaran una ampliació del parc d'immobles subjectes al tribut municipal de naturalesa recurrent: l'Impost sobre Béns Immobles (IBI). El creixement del municipi també implicarà la generació de nous ingressos.

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 residencial degut al canvi de tipologies residencials.
 - b. IAE: Si bé és possible que les activitats que s'instal·lin dins l'àmbit de la modificació de POUM hagin de satisfer aquest import, no se'n tenen en compte els ingressos derivats per la imprecisió del seu càlcul previsible.
 - c. IVTM: El sector preveu la creació de nous habitatges. Per tant, es preveu un increment del parc de vehicles i caldrà determinar els ingressos vinculats a aquest nou parc.
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.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM).

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta del percentatge corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector (10% de l'aprofitament del sector, més el 15% aplicable sobre l'augment d'edificabilitat). Es tracta de bens que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració.

Càlcul dels ingressos

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou creixement de població previst.

Per estimar aquest increment d'ingressos, s'ha pres com a referència l'últim **pressupost liquidat municipal de Masquefa a l'any 2023**, així com les previsions d'augment d'habitatges i població associades.

Per a l'estimació dels ingressos s'ha analitzat l'ordenança fiscal sobre l'impost de Béns Immobles de l'any 2025 i els valor promig cadastral de cada tipologia edificatòria, per tal d'obtenir l'import d'ingressos en concepte d'IBI per metre quadrat de cada tipologia.

Tipologia edificatòria	Valor cadastral unitari	Tipus impositiu sobre el valor cadastral	Ingrés Unitari IBI
	€/m2st	%	€/m2st
Habitatge plurifamiliar (lliure)	539,00	0,850%	4,5815
Habitatge plurifamiliar (HPO)	539,00	0,850%	4,5815
Habitatge unifamiliar (lliure)	477,00	0,850%	4,0545
Habitatge unifamiliar (HPO)	477,00	0,850%	4,0545
Industrial	290,00	0,850%	2,4650
Comercial	500,00	0,850%	4,2500

Finalment, a partir d'aquestes dades unitàries d'ingressos per IBI i del sostre de cada tipologia previst a cadascun dels àmbits de planejament i gestió, s'obtenen els ingressos per IBI esperats de cada àmbit:

Codi Sector	Nom Sector	sexenni	Ingressos sostre residencial plurifamiliar lliure	Ingressos sostre residencial unifamiliar lliure	Ingressos sostre residencial plurifamiliar HPO	Ingressos sostre residencial unifamiliar HPO	Ingressos comercial	Ingressos industrial	INGRESSOS TOTALS
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	1r sexenni	4.045	0	2.697	0	0	0	6.741
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	2n sexenni	21.635	0	9.272	0	0	0	30.907
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	1r sexenni	2.830	0	1.887	0	1.075	0	5.791
PAU4	Les Oliveres	2n sexenni	14.845	0	0	0	0	0	14.845
PAU5	Les Oliveres (gestió)	1r sexenni	0	16.512	0	0	0	0	16.512
PAU6	Fonda Can Parellada	2n sexenni	10.013	0	0	0	0	0	10.013
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	1r sexenni	10.622	0	7.081	0	0	0	17.703
PAU8	C. Ramón Lull i C. de la Creu	1r sexenni	0	7.137	0	0	0	0	7.137
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	3r sexenni	15.153	0	6.494	0	0	0	21.648
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	1r sexenni	0	0	0	0	0	20.366	20.366
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	4.946	0	1.355	0	0	0	6.301
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	3.626	0	3.626	0	0	0	7.253
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	3.610	0	3.610	0	0	0	7.220
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.450	0	1.450	0	0	0	2.900
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.722	0	1.722	0	0	0	3.445
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.713	0	1.713	0	0	0	3.427
PAU17	Cal Xarel·lo 2	1r sexenni	0	0	0	0	0	48.852	48.852
PAU18	Carrer dels Oms	1r sexenni	11.875	0	7.917	0	0	0	19.792
PAU19	Industrial C. Gelida	1r sexenni	0	0	0	0	0	13.506	13.506
PAU20	Carrer Granollers	2n sexenni	0	0	12.370	0	0	0	12.370
PMU1	Ca L'Estantís	2n sexenni	9.547	0	4.092	0	0	0	13.639
PMU2	Carrer Bonavista	3r sexenni	10.981	0	4.706	0	0	0	15.687
PMU3	Fàbrica de Cartró	2n sexenni	0	0	23.938	0	0	0	23.938
PMU4	Carrer dels Horts Nord	3r sexenni	3.408	0	3.408	0	0	0	6.816
PMU5	Pla Sud I	1r sexenni	39.648	0	21.349	0	0	0	60.997
PMU6	Pla Sud II	1r sexenni	16.035	0	6.872	0	0	0	22.908
PMU7	Pla Sud III	1r sexenni	17.174	0	7.360	0	0	0	24.534
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	0	0	21.501	0	0	0	21.501
SUD1	Vinya del Fuster I	1r sexenni	0	0	0	0	0	129.233	129.233
SUD2	Vinya del Fuster II	3r sexenni	0	0	0	0	0	82.200	82.200
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	2n sexenni	0	0	0	0	0	141.351	141.351
SUD4	Camp del poble	2n sexenni	38.639	0	38.639	0	0	0	77.278
SUD5	Font del Roure	3r sexenni	78.744	0	78.744	0	0	0	157.488
			322.262	23.649	271.804	0	1.075	435.509	1.054.298

A partir d'aquestes dades, i considerant el sostre edificable previst a cada sector, s'obté un increment total estimat d'ingressos anuals de:

Tipologia d'immoble	Ingressos anuals
Sostre residencial plurifamiliar lliure	322.261,62 €
Sostre residencial unifamiliar lliure	23.649,45 €
Sostre residencial plurifamiliar HPO	271.803,81 €
Sostre residencial unifamiliar HPO	0,00 €
Sostre comercial	1.074,57 €
Sostre industrial	435.508,61 €
TOTAL INGRESSOS IBI ANUALS	1.054.298,06 €

Així mateix, aquests ingressos s'han desglossat per tipus d'àmbits de planejament i gestió:

Així mateix, aquests ingressos s'han desglossat per tipus d'àmbits de planejament i gestió:

Tipus sector	INGRESSOS PER IBI						INGRESSOS TOTALS
	Sostre residencial plurifamiliar lliure	Sostre residencial unifamiliar lliure	Sostre residencial plurifamiliar HPO	Sostre residencial unifamiliar HPO	Sostre comercial	Sostre industrial	
PAU	108.085 €	23.649 €	61.194 €	0 €	1.075 €	82.725 €	276.728 €
PMU	96.793 €	0 €	93.226 €	0 €	0 €	0 €	190.019 €
SUD	117.383 €	0 €	117.383 €	0 €	0 €	352.784 €	587.551 €
TOTAL	322.262 €	23.649 €	271.804 €	0 €	1.075 €	435.509 €	1.054.298 €

Els ingressos també s'han agrupat per sexennis, donant el resultat següent:

Sexenni	INGRESSOS PER IBI						INGRESSOS TOTALS
	Sostre residencial plurifamiliar lliure	Sostre residencial unifamiliar lliure	Sostre residencial plurifamiliar HPO	Sostre residencial unifamiliar HPO	Sostre comercial	Sostre industrial	
1r sexenni	102.229 €	23.649 €	55.162 €	0 €	1.075 €	211.958 €	394.072 €
2n sexenni	103.174 €	0 €	118.308 €	0 €	0 €	141.351 €	362.833 €
3r sexenni	116.859 €	0 €	98.334 €	0 €	0 €	82.200 €	297.392 €
TOTAL	322.262 €	23.649 €	271.804 €	0 €	1.075 €	435.509 €	1.054.298 €

8.2 Efectes del planejament sobre les despeses corrents municipals

L'augment d'espai públic derivat dels nous sectors del POUM genera necessàriament un increment de les despeses municipals associades a la prestació i manteniment de serveis públics.

Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades al desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadanes: 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.

Càlcul de les despeses

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan quan es desenvolupi el POUM, així com de l'ampliació dels serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

S'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del POUM. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà per a cadascun dels àmbits de planejament i gestió un cop estiguin desenvolupats.

D'acord amb la liquidació de pressupost 2023, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST	últim any 2023 liquidat Masquefa	
municipi		
font: Portal de transparència municipal		
CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT
Seguretat ciutadana	1.049.584,92 €	106,68 €
Enllumenat públic	431.338,37 €	43,84 €
Neteja viària	110.812,87 €	11,26 €
Jardineria	289.174,04 €	29,39 €
Via pública	676.108,09 €	68,72 €
Total	2.557.018 €	260 €

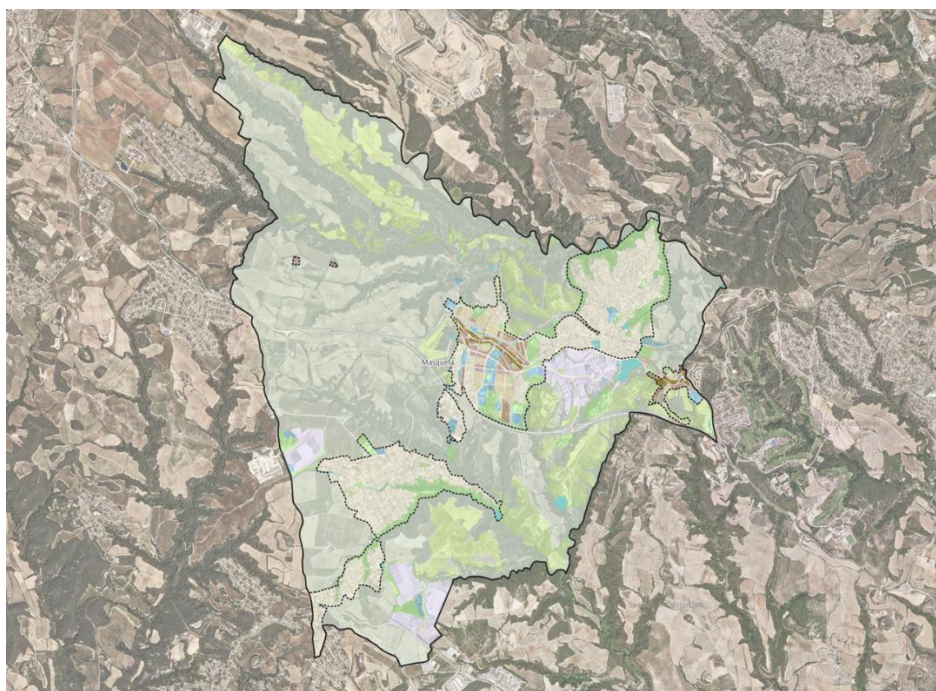
Font: Elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2023

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:

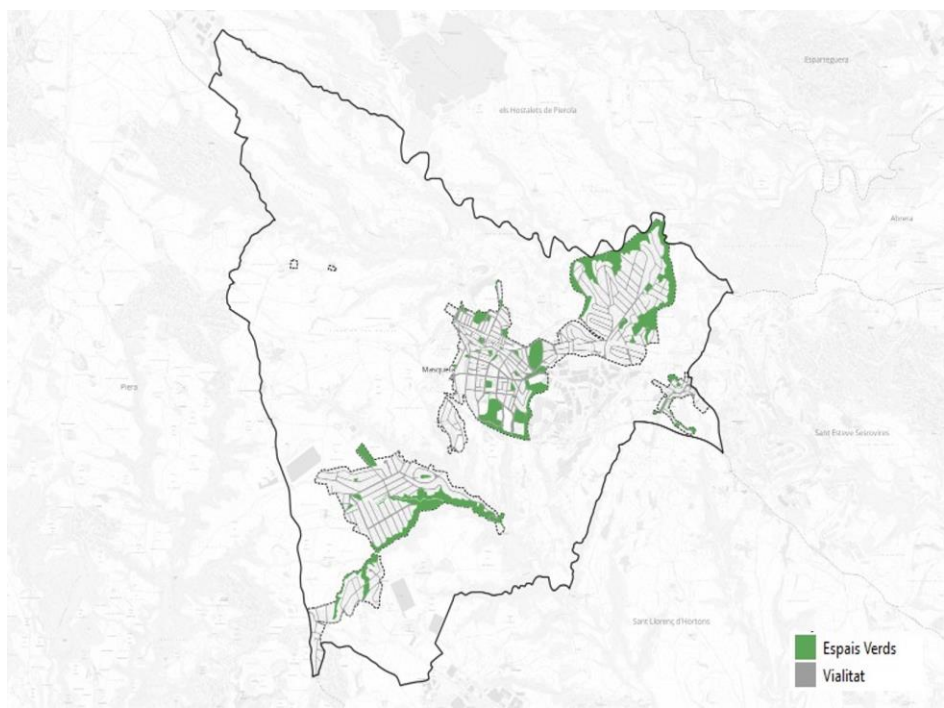
SUPERFÍCIE DE SISTEMES AL MUNICIPI	SUPERFÍCIE (m²)	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de zones verdes	635.618,18	63,56
Superfície de vials	549.971,57	55,00
Superfície de sòl urbanitzat	3.284.807,45	328,48
Superfície municipi	17.060.000,00	

Font: Elaboració pròpia en base al Planejament vigent (MUC).

Per tal d'obtenir aquesta superfície, s'ha realitzat una revisió sobre ortofotografia de l'estat d'urbanització dels sistemes previstos al planejament urbanístic vigent a efectes de les qualificacions determinades pel Mapa Urbanístic de Catalunya. Així, no s'inclouen en el còmput del darrer quadre aquelles superfícies que no es troben urbanitzades en el moment de redacció de l'informe.



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



Sistemes de vialitat i zona verda urbanitzats. Font: elaboració pròpia en base a dades del 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.

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

Codi Sector	Nom Sector	sexenni	DESPESES - Seguretat ciutadana	DESPESES - Enllumenat públic	DESPESES - Neteja viària	DESPESES - Jardineria	DESPESES - Via pública	DESPESES TOTALS
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	1r sexenni	246	101	56	0	341	744
PAU2	Carrer Virolai (Antic UA-2)	2n sexenni	1.999	822	386	156	2.354	5.717
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	1r sexenni	103	42	23	0	143	311
PAU4	Les Oliveres	2n sexenni	932	383	77	305	470	2.167
PAU5	Les Oliveres (gestió)	1r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU6	Fonda Can Parellada	2n sexenni	903	371	0	464	0	1.739
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	1r sexenni	1.600	657	36	741	219	3.252
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	1r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU9	Vinya del Quintana / Pla dels Ocells	3r sexenni	953	392	217	0	1.324	2.886
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	1r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU17	Cal Xarel·lo 2	1r sexenni	7.979	3.279	0	4.100	0	15.358
PAU18	Carrer dels Oms	1r sexenni	2.463	1.012	229	749	1.397	5.849
PAU19	Industrial C. Gelida	1r sexenni	0	0	0	0	0	0
PAU20	Carrer Granollers	2n sexenni	1.935	795	0	994	0	3.724
PMU1	Ca L'Estantís	2n sexenni	1.857	763	315	243	1.922	5.099
PMU2	Carrer Bonavista	3r sexenni	779	320	54	278	331	1.763
PMU3	Fàbrica de Cartró	2n sexenni	738	303	0	379	0	1.421
PMU4	Carrer dels Horts Nord	3r sexenni	0	0	0	0	0	0
PMU5	Pla Sud I	1r sexenni	3.876	1.593	346	1.211	2.108	9.133
PMU6	Pla Sud II	1r sexenni	2.003	823	63	887	384	4.161
PMU7	Pla Sud III	1r sexenni	3.359	1.380	134	1.423	818	7.114
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	464	191	106	0	644	1.404
SUD1	Vinya del Fuster I	1r sexenni	10.878	4.470	825	3.727	5.035	24.936
SUD2	Vinya del Fuster II	3r sexenni	6.441	2.647	416	2.370	2.539	14.414
SUD3	Polígon Industrial de la Pedrosa	2n sexenni	19.968	8.206	894	8.243	5.453	42.764
SUD4	Camp del poble	2n sexenni	8.729	3.587	854	2.558	5.210	20.939
SUD5	Font del Roure	3r sexenni	14.838	6.098	1.838	3.475	11.214	37.463
			93.043	38.237	6.868	32.307	41.905	212.360

A partir de les superfícies sectorials i els coeficients de despesa unitària, s'obté el següent resultat:

Tipologia despesa	Ingressos anuals
Despeses seguretat ciutadania	93.042,76 €
Despeses enllumenat públic	38.236,94 €
Despeses neteja viària	6.868,11 €
Despeses Jardineria	32.307,01 €
Despeses via pública	41.904,72 €
TOTAL DESPESES ANUALS	212.359,53 €

Així mateix, com en el cas dels ingressos, les despeses s'han desglossat per tipus d'àmbits de planejament i gestió:

Tipus sector	DESPESES DE MANTENIMENT DE SISTEMES					
	Seguretat ciutadana	Enllumenat públic	Neteja viària	Jardineria	Via pública	DESPESES TOTALS
PAU	19.112 €	7.854 €	1.024 €	7.510 €	6.247 €	41.748 €
PMU	13.076 €	5.374 €	1.017 €	4.423 €	6.206 €	30.096 €
SUD	60.855 €	25.009 €	4.827 €	20.374 €	29.451 €	140.516 €
TOTAL	93.043 €	38.237 €	6.868 €	32.307 €	41.905 €	212.360 €

Les despeses també s'han agrupat per sexennis, donant el resultat següent:

Sexenni	DESPESES DE MANTENIMENT DE SISTEMES					
	Seguretat ciutadana	Enllumenat públic	Neteja viària	Jardineria	Via pública	DESPESES TOTALS
1r sexenni	32.505 €	13.358 €	1.712 €	12.839 €	10.444 €	70.858 €
2n sexenni	37.526 €	15.422 €	2.631 €	13.344 €	16.053 €	84.975 €
3r sexenni	23.012 €	9.457 €	2.525 €	6.124 €	15.408 €	56.526 €
TOTAL	93.043 €	38.237 €	6.868 €	32.307 €	41.905 €	212.360 €

Aquestes despeses corresponen íntegrament al manteniment del nou espai públic generat pel planejament, i tenen caràcter **estructural i recurrent**, és a dir, es consolidaran en el pressupost municipal un cop executats els sectors.

8.3 Efectes del planejament sobre el balanç entre ingressos i despeses corrents

Finalment, en aquest apartat s'analitza el balanç entre ingressos i despeses corrents per a cada àmbit de planejament i gestió:

Codi Sector	Nom Sector	sexenni	Ingressos sobre residencial pluri familiar lliure	Ingressos residencial unifamiliar lliure	Ingressos sobre residencial unifamiliar HPO	Ingressos residencial unifamiliar HPO	Ingressos comercial	Ingressos industrial	INGRESSOS TOTALS	DESPESES - Seguretat ciutadana	DESPESES - Enllumenat públic	DESPESES - Neteja viària	DESPESES - Jardineria	DESPESES - Via pública	DESPESES TOTALS	BALANÇ de cada sector
PAU1	Ferrocarril (Antic PMU)	1r sexenni	4.046	0	2.497	0	0	0	6.543	244	101	54	0	341	744	5.997
PAU2	Carrer Virral (Antic UA-2)	2n sexenni	21.433	0	9.272	0	0	0	30.705	1.999	822	384	156	2.354	5.711	25.189
PAU3	Darrers de l'Església de St. Pere	1r sexenni	2.830	0	1.887	0	1.075	0	5.791	103	42	23	0	143	311	5.480
PAU4	Les Oliveres	2n sexenni	14.845	0	0	0	0	0	14.845	932	383	77	305	470	2.147	12.678
PAU5	Les Oliveres (gestió)	1r sexenni	0	16.512	0	0	0	0	16.512	0	0	0	0	0	0	16.512
PAU6	Fonda Can Porellada	2n sexenni	10.013	0	0	0	0	0	10.013	903	371	0	464	0	1.738	8.274
PAU7	Ferrocarril / Carrer Sant Antoni	1r sexenni	10.422	0	7.081	0	0	0	17.503	1.600	657	34	741	219	3.250	14.450
PAU8	C. Ramón Llull i C. de la Creu	1r sexenni	0	7.137	0	0	0	0	7.137	0	0	0	0	0	0	7.137
PAU9	Vinya del Quirtrana / Pla dels Ocells	3r sexenni	15.153	0	6.494	0	0	0	21.648	953	392	217	0	1.324	2.586	18.781
PAU10	Industrial C. La Pedrosa	1r sexenni	0	0	0	0	20.364	20.364	0	0	0	0	0	0	0	20.364
PAU11	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	4.944	0	1.355	0	0	0	6.299	0	0	0	0	0	0	6.299
PAU12	Naus Carrer Joan Miró	3r sexenni	3.624	0	3.624	0	0	0	7.248	0	0	0	0	0	0	7.248
PAU13	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	3.610	0	3.610	0	0	0	7.220	0	0	0	0	0	0	7.220
PAU14	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.455	0	1.455	0	0	0	2.910	0	0	0	0	0	0	2.910
PAU15	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.722	0	1.722	0	0	0	3.444	0	0	0	0	0	0	3.444
PAU16	Naus Carrer Joan Miró	2n sexenni	1.713	0	1.713	0	0	0	3.427	0	0	0	0	0	0	3.427
PAU17	Cal Xarel·l 2	1r sexenni	0	0	0	0	48.852	48.852	0	7.979	3.279	0	4.100	0	15.358	48.852
PAU18	Carrer dels Oms	1r sexenni	11.875	0	7.917	0	0	0	19.792	2.463	1.012	229	749	1.397	5.649	13.943
PAU19	Industrial C. Gelida	1r sexenni	0	0	0	0	13.504	13.504	0	0	0	0	0	0	0	13.504
PAU20	Carrer Granollers	2n sexenni	0	0	12.370	0	0	0	12.370	1.935	795	0	994	0	3.724	8.646
PMU1	Ca l'Estanís	2n sexenni	9.547	0	4.092	0	0	0	13.639	1.857	743	315	243	1.922	3.099	8.540
PMU2	Carrer Bonanova	3r sexenni	10.281	0	4.704	0	0	0	14.985	779	320	34	278	333	1.743	13.242
PMU3	Fàbrica de Cartó	2n sexenni	0	0	23.938	0	0	0	23.938	738	303	0	379	0	1.421	22.517
PMU4	Carrer dels Horts Nord	3r sexenni	3.408	0	3.408	0	0	0	6.816	0	0	0	0	0	0	6.816
PMU5	Pla Sud I	1r sexenni	39.648	0	21.347	0	0	0	60.995	3.874	1.593	344	1.211	2.108	9.125	51.869
PMU6	Pla Sud II	1r sexenni	16.035	0	6.872	0	0	0	22.907	2.003	823	43	887	384	4.144	27.759
PMU7	Pla Sud III	1r sexenni	17.174	0	7.360	0	0	0	24.534	3.359	1.380	134	1.423	818	7.114	17.420
PMU8	Avinguda de la Línia	2n sexenni	0	0	21.501	0	0	0	21.501	464	191	106	0	644	1.424	20.076
SUD1	Vinya del Ruster I	1r sexenni	0	0	0	0	129.253	129.253	0	4.470	825	3.727	5.035	24.959	104.297	129.253
SUD2	Vinya del Ruster II	1r sexenni	0	0	0	0	82.220	82.220	6.141	2.447	416	2.370	2.539	14.414	93.736	82.220
SUD3	Polligó Industrial de la Pedrosa	2n sexenni	0	0	0	0	141.351	141.351	19.968	8.204	894	8.243	5.453	42.744	98.587	141.351
SUD4	Camp del poble	2n sexenni	38.639	0	38.639	0	0	0	77.278	8.729	3.587	854	2.558	5.210	20.939	56.340
SUD5	Font del Roure	3r sexenni	78.744	0	78.744	0	0	0	157.488	14.838	6.096	1.838	3.475	11.214	37.143	120.345
			322.242	23.149	271.894	0	1.075	435.507	1.054.298	93.043	38.237	6.868	32.307	41.905	212.340	841.799

Així mateix, ingressos, despeses i balanç s'han desglossat per tipus d'àmbits de planejament i gestió:

Tipus sector	INGRESSOS PER IBI							DESPESES DE MANTENIMENT DE SISTEMES						BALANÇ
	Sostre residencial plurifamiliar lliure	Sostre residencial unifamiliar lliure	Sostre residencial plurifamiliar HPO	Sostre residencial unifamiliar HPO	Sostre comercial	Sostre industrial	INGRESSOS TOTALS	Seguretat ciutadana	Enllumenat públic	Neteja viària	Jardineria	Via pública	DESPESES TOTALS	
PAU	108.085 €	23.649 €	61.194 €	0 €	1.075 €	82.725 €	276.728 €	19.112 €	7.854 €	1.024 €	7.510 €	6.247 €	41.748 €	234.981 €
PMU	96.793 €	0 €	93.226 €	0 €	0 €	0 €	190.019 €	13.076 €	5.374 €	1.017 €	4.423 €	6.206 €	30.096 €	159.923 €
SUD	117.383 €	0 €	117.383 €	0 €	0 €	352.784 €	587.551 €	60.855 €	25.009 €	4.827 €	20.374 €	29.451 €	140.516 €	447.035 €
TOTAL	322.262 €	23.649 €	271.804 €	0 €	1.075 €	435.509 €	1.054.298 €	93.043 €	38.237 €	6.868 €	32.307 €	41.905 €	212.360 €	841.939 €

Finalment, l'anàlisi del balanç també s'ha dut a terme agregant les dades per sexennis:

Sexenni	INGRESSOS PER IBI							DESPESES DE MANTENIMENT DE SISTEMES						BALANÇ
	Sostre residencial plurifamiliar lliure	Sostre residencial unifamiliar lliure	Sostre residencial plurifamiliar HPO	Sostre residencial unifamiliar HPO	Sostre comercial	Sostre industrial	INGRESSOS TOTALS	Seguretat ciutadana	Enllumenat públic	Neteja viària	Jardineria	Via pública	DESPESES TOTALS	
1r sexenni	102.229 €	23.649 €	55.162 €	0 €	1.075 €	211.958 €	394.072 €	32.505 €	13.358 €	1.712 €	12.839 €	10.444 €	70.858 €	323.214 €
2n sexenni	103.174 €	0 €	118.308 €	0 €	0 €	141.351 €	362.833 €	37.526 €	15.422 €	2.631 €	13.344 €	16.053 €	84.975 €	277.858 €
3r sexenni	116.859 €	0 €	98.334 €	0 €	0 €	82.200 €	297.392 €	23.012 €	9.457 €	2.525 €	6.124 €	15.408 €	56.526 €	240.866 €
TOTAL	322.262 €	23.649 €	271.804 €	0 €	1.075 €	435.509 €	1.054.298 €	93.043 €	38.237 €	6.868 €	32.307 €	41.905 €	212.360 €	841.939 €

El balanç total del conjunt del POUM és positiu, amb un valor estimat de 841.939 €.

9. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

El present Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM de Masquefa permet valorar amb detall l'impacte que el desenvolupament urbanístic previst pot generar sobre la Hisenda municipal, tant des del punt de vista de les operacions de capital derivades de la transformació del sòl com des del manteniment estructural dels nous àmbits urbans.

Anàlisi del pressupost

En primer lloc, l'anàlisi del **pressupost municipal 2019-2023** mostra que Masquefa disposa d'una estructura econòmica sòlida, amb una evolució equilibrada entre ingressos i despeses corrents, una càrrega fiscal moderada i una capacitat d'estalvi positiu. Aquest comportament pressupostari confirmat en els darrers exercicis proporciona un marc favorable per absorbir els impactes del planejament i garantir-ne la viabilitat financera.

Anàlisi dels ingressos i despeses associats a la execució del POUM

En aquest apartat cal tenir en consideració diferents aspectes de l'execució del POUM; tots ells relacionats amb els ingressos i despeses no recurrents que s'ocasionen degut a la consolidació dels diferents àmbits de planejament i gestió previstos al POUM.

El valor total de la cessió d'aprofitament mig s'ha estimat en 7.904.041 €.

Si s'exclouen els sectors on l'Ajuntament n'és el titular, la cessió és de 7.427.399 €.

Els sectors en què l'Ajuntament és titular de sòl generen uns ingressos per venda de sòls (excloent el sòl destinat a cessió d'aprofitament mig) de 4.289.775 €. Aquest valor permet cobrir amb escreix les despeses d'urbanització associades als sectors municipals, que ascendeixen a 1.333.434 €, obtenint-se un balanç positiu de 2.956.341 €.

D'altra banda, fora dels àmbits de planejament i gestió, l'Ajuntament té la càrrega d'urbanitzar un camí per vianants, un camí d'evacuació d'emergència i un vial en sòl urbà. Aquestes actuacions tenen un cost estimat en 225.633 €, a incrementar als 1.333.434 € de despesa previstos als sectors on l'Ajuntament n'és el titular, **obtenint-se un balanç final positiu de 2.730.708 €.**

Aquest resultat acredita que el planejament no genera càrregues econòmiques per a l'Ajuntament en la fase d'execució urbanística, sinó que contribueix favorablement al finançament municipal.

D'altra banda, **es preveu un ingrés en concepte d'ICIO de 6.294.460 €.**

Anàlisi dels ingressos i despeses recurrents associats a la execució del POUM

En relació amb les **despeses recurrents de manteniment**, el planejament incorpora nous espais públics (vials, zones verdes i espais lliures) que comporten una despesa anual estimada de **212.360 €.**

En paral·lel, el desenvolupament del POUM generarà un increment estructural d'ingressos anuals procedents de l'**Impost sobre Béns Immobles (IBI)**, estimats en **1.054.298 € anuals**, resultat del nou sostre residencial, comercial i industrial incorporat. Aquest increment representa una aportació recurrent significativa al pressupost municipal i consolida la capacitat d'autofinançament dels nous serveis derivats del planejament.

Cal posar de manifest que únicament s'han quantificat i comptabilitzat els ingressos associats a l'IBI, sense tenir en consideració la resta d'ingressos recurrents que també s'incrementaran a mesura que es vagi desenvolupant el POUM; com són els ingressos per IVTM, IAE, transferències d'altres administracions, etc.

Finalment, el **balanç econòmic estructural** confirma una clara **sostenibilitat financera** del planejament:

- **Ingressos anuals recurrents:** 1.054.298 €
- **Despeses anuals recurrents:** 212.360 €
- **Balanç net anual positiu:** **841.939 €**

Aquest resultat demostra que el POUM de Masquefa no només és viable econòmicament sinó que aporta un marge positiu ampli que reforça la capacitat de l'Ajuntament per mantenir i millorar els serveis públics municipals.

En conjunt, es pot concloure que el planejament proposat és **plenament sostenible des d'un punt de vista econòmic**, tant en la fase d'execució urbanística com en la fase de gestió ordinària (ingressos i despeses recurrents), garantint la seva compatibilitat amb l'estabilitat pressupostària i la salut financera de l'Ajuntament de Masquefa.

Aquest document consta de 36 pàgines (inclòs l'índex).

Barcelona, febrer 2026

Enric González Duran, arquitecte, Director de l'equip
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.