



PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL 'BAIX LLOBREGAT'

Llibre

3.7 BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE
Eixample Sud (EL PRAT DE LLOBREGAT)

2564.1

Autor del projecte

JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P.

Data

FEBRER 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE EIXAMPLE SUD, EL PRAT DE LLOBREGAT

TAULA DE CONTINGUTS

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE L'ARE EIXAMPLE SUD

1.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE EIXAMPLE SUD

1.2. ESTIMACIÓ DE DESPESES TOTALS I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

1.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENTS D'INGRESSOS

1.4. TEMPORALITAT

1.5. TAXA DE DESCOMPTE

1.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ARE EIXAMPLE SUD

2.1. MARC LEGAL I OBJECTIUS

2.2. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE L'ARE EIXAMPLE SUD, EL PRAT DE LLOBREGAT

1.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE

-Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Eixample Sud rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	377.188
Superfície Computable (m2)	373.808
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,65
m2 sostre	242.975
% cessió	15%

1.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALS I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
- b. les despeses de gestió

a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- b. Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA
- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	31.737.234
Connexions externes	3.798.274
Obres singulars	462.530
Indemnitzacions	1.595.150
Despeses de gestió i altres despeses	5.638.978
Total despeses d'urbanització	43.232.166

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

1.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS**Previsió d'ingressos- Drets teòrics**

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatge en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.374,45	106.511	146.393.563
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.249,50	21.302	26.616.951
Concertat (Protegit de preu concertat)	1.071,60	31.954	34.241.922
Règim general	445,34	42.604	18.973.265
Règim especial	144,97	10.651	1.544.097
Comercial	812,18	24.380	19.801.015
Altres	812,18	0	0
Altres- Activitats	0	0	0
Altres- Terciari	812,18	5.573	4.526.295
TOTAL		242.975	252.097.108

1.4. Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
Altres	15
Altres- Activitats	15
Altres- Terciari	15

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 252.097.108 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (214.282.542 €) i a l'administració actuant el 15% restant (37.814.566 €) en virtut de la cessió obligatòria.

1.5.Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

Les dades utilitzades per a l'Avaluació Econòmica i financera de l'ARE, han estat proporcionades per la DGAEPS juntament amb INCASÒL.

1.6.Estimació del valor residual del sòl

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 89.721.396,16 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 240,02 EUR m2 de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE: Prat de Llobregat, el/Eixample Sud	PDU	02 Baix Llobregat
	Municipi Actuació Zona	Prat de Llobregat, el Eixample Sud A2
Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	377.188
	Superfície de sòl computable (m2)	373.808
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,65
	m2 Sostre (m2 St)	242.975
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	43,84%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,77%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	13,15%
	Règim general (%)	17,53%
	Règim especial (%)	4,38%
	Comercial (%)	10,03%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	2,29%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.374,45
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	812,18	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	214.282.542
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	573
	Valor cessió (€)	37.814.566
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	1.595.150
	Cost urbanització (€)	31.737.234
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	949.025
	Connexions externes (€)	3.798.274
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	101.610
	Obres singulars (€)	462.530
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	5.638.978
	Total (€)	43.232.166
<i>Total (€/m2)</i>	116	
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	240,02
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15	

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ARE EIXAMPLE SUD

2.1. MARC LEGAL I OBJECTIUS

L' informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l' article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15 d' aquesta Llei estatal i per l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de 16 d' octubre de mesures urgents en matèria urbanística que modifica diferents apartats dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d' Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada.

En l' article 12 del Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica 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".

En la Disposició transitòria segona, apartat 3, del mateix Decret Llei 1/2007 s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'haurà d'aplicar als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l' 1 de juliol de 2007.

En base, per tant, a la legislació vigent s' ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès. Aquest informe ha de fer referència a cadascuna de les ARE que es determinen en aquest PDU.

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, d'un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius de cadascuna de les ARE. Per tant aquest informe estudia i analitza l' ARE Eixample Sud que es determina en el Pla director urbanístic del Baix Llobregat .

2.2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, que no és el cas que ens ocupa en la present Àrea Residencial Estratègica, ja que es tracta d'una actuació acotada del model territorial establert en el Pla General Metropolità vigent.

I en referir-nos al nivell acotat de l'actuació que es proposa en aquest document, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòl públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta d'un nombre de nous habitatges limitat respecte el conjunt del Pla General Metropolità
- En segon lloc els 130.578 m2 d'espais lliures i els 89.830 destinats a vialitat i sistema de proteccions suposen un total de 220.408 m2 espais a mantenir
- En tercer lloc i pel que fa les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen, la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i els espai lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per d'ingrés en termes de IBI i altres ingressos que generarà el nou assentament residencial.

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats que als mateixos es fa referència:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 88% destinada a habitatge i un 12% destinada a activitat, vinculada a terciari en alçada (hotel, oficines i serveis personals) i al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, i una actuació que es realitza sota el principi de la diversitat en la composició social i d'activitat econòmica, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 130.000 m2 de sòl, i espais de vialitat, entorn als 90.000 m2 de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m2 i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m2 i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Concepte	Cost manteniment unitari m2/any	Cost manteniment anual 1	Cost manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m2	261.156 €/any	313.387 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m2	224.575 €/any	251.524 €/any
		485.731 €/any	564.911 €/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 525.321 €/any.

Total manteniment mitjana anual	525.321 €/any
---------------------------------	---------------

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en la nova actuació tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 2,00 €/m2 sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 4,00 €/m2 sostre i any.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb una mitjana situada en 3 €/m2 i any, s'obtenen uns ingressos de 639.066 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 525.321 €/any.

Equip redactor Informe de sostenibilitat econòmica
Jornet – Llop – Pastor S.L.P.
Barcelona, febrer de 2009

