



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

Llibre

3.1. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES GENERALS

2541.1

Autor del projecte

Miquel Roa – Arquitectura Produccions

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

AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA TAULA DE CONTINGUTS

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- 1.2. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL PDU
- 1.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA
- 1.4. VALORACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA
- 1.5. ASSIGNACIÓ COMPETENCIAL DE LES INVERSIONS DE LES ARE

2. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PDU DEL BAIX LLOBREGAT PEL DESENVOLUPAMENT DE LES ARE

1. INTRODUCCIÓ

El present document estableix les Bases tècniques i econòmiques per desenvolupar el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat per al quadrienni 2008-2011, d'acord amb el que determina l'article 56.2d de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Les Bases tècniques i econòmiques tenen com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica de les propostes de les Àrees Residencials Estratègiques, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant en qualsevol cas el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera es centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera del Pla Director Urbanístic de l'àmbit del Baix Llobregat es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de les cessions de sòl i d'estàndards d'urbanització que incorpora cadascuna de les ARE.

Pel que fa al conjunts de les Àrees Residencials Estratègiques incloses en aquest Pla Director Urbanístic, l'avaluació econòmica ha de justificar, en els àmbits delimitats, l'equilibri entre els beneficis i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que també s'ha d'incloure una estimació dels costos procedents de l'enderroc, indemnitzacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució de les determinacions de les Àrees Residencials Estratègiques i així com els honoraris tècnics per la redacció dels diferents instruments urbanístics necessaris per la tramitació, gestió i execució de les diferents Àrees Residencials Estratègiques.

El present anàlisi de viabilitat econòmica se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades de les que es disposa en el moment de la redacció del pla director del que n'és part.

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada un dels ARES del PDU, aquest s'ha analitzat en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic i utilitzant el mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del dret de propietat del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici del projecte. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat a una taxa de descompte que és la que s'estima dona viabilitat al projecte.

El present estudi té com a únic objecte el donar compliment a l'obligació de viabilitat econòmica que estableix l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Tal i com estableix la legislació vigent, en tot cas, el valor del sòl a efectes de gestió es determinarà en els documents que correspongui.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents amb la conjuntura actual i amb les previsions establertes pels documents de planejament als que acompanya. D'altra banda, les magnituds de l'estudi es presenten en termes reals i no nominals.

A aquests efectes, els factors rellevants per tal d'avaluar el projecte d'inversió són:

- Les dades de planejament proposat
- L'estimació del pagament dels costos d'urbanització del sector previstos en el planejament.
- L'estimació dels valor dels cobraments previstos per venda.

- La temporalitat amb que es produirà el flux de tresoreria que generaran els pagaments i els cobraments anteriors.
- La taxa de retorn estimada com a desitjable per al projecte.

1.1. ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit territorial del referit PDU, està integrat pel territori de les 11 àrees residencials estratègiques que es delimiten en els 11 municipis que es relacionen a continuació, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Baix Llobregat. Els municipis amb AREs integrades en aquest PDU són: Olesa de Montserrat, Abrera, Martorell, Sant Vicenç dels Horts, Sant Boi de Llobregat, Sta Coloma de Cervelló, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat.

Donat que el PDU incorpora en les seves determinacions l'Ordenació detallada i els Projectes d'urbanització de les obres bàsiques de les 11 AREs que es desenvoluparan en els 11 municipis abans indicats, és necessari que la seva documentació inclogui l'avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la viabilitat de cada ARE, d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, DL1/2005 de 26 de juliol, en l'article 66, apartat 1, pel que fa a la formalització dels planejaments derivats i a la documentació que cal redactar.

El Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal del sòl en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, recollint el que es regulava en l'anterior a Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig, en el seu article 12 estableix que l'avaluació econòmica i financera ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

1.2. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL PDU DEL BAIX LLOBREGAT

El document "Objectius i Propòsits generals dels Plans Directores Urbanístics de les Àrees Residencials Estratègiques de Catalunya pel quadrienni 2008-2011" proposa un total de 13 ARE's distribuïdes en 12 municipis. Del tràmit de consulta als ajuntaments receptors del programa de les ARE's ha resultat que el present PDU afecta a un total de 11 municipis dins els quals es desenvoluparan 11 Àrees Residencials Estratègiques, amb les següents característiques urbanístiques bàsiques:

Municipi	Sector	Superfície computable sector Ha	IEB m²st/m²s	Sostre total m²	Densitat Hab/Ha	Habitatges Protegits	Habitatges Totals
Olesa de Montserrat	Sectors 1 i 8	14,52	0,65	95.034,00	58,40	432	848
Abrera	Centre	11,55	0,60	69.303,06	56,45	410	652
Martorell	La Sinia II/Horta de la Vila	21,60	0,45	96.950,34	50,00	540	1.080
Sant Vicenç dels Horts	La Façana	40,15	0,60	241.851,00	53,42	1.086	2.145
Sant Boi de Llobregat/Sta. Coloma de C.	Riera de Can Solé	4,40	0,71	31.000,00	50,00	110	220
El Prat de Llobregat	Eixample Sud	37,38	0,65	242.975,00	71,32	1.333	2.666
El Prat de Llobregat	R. del sud-Aeroport	5,81	1,24	72.000,00	133,56	520	776
Esplugues de Llobregat	Montesa	10,97	2,20	241.345,86	191,89	1.059	2.105
Esplugues de Llobregat/L'Hospitalet de Ll.	Can Cervera	21,63	1,10	237.960,00	62,88	680	1.360
Sant Joan Despí	Can Crexells	26,45	0,69	181.427,00	59,55	788	1.575
Cornellà de Llobregat	Ribera Salines	47,44	0,70	332.051,00	52,63	2.000	2.497
Total PDU		241,90		1.841.897,26		8.958	15.924

1.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA

El present estudi presenta els valors de venda dels productes immobiliaris de cada ARE, i els corresponents valors de repercussió de sòl, en funció de:

- les diferents tipologies resultants en cada ARE
- els valors establerts per l'administració per les diferents modalitats d'habitatge protegit
- la zona de preus que correspon a cada municipi en els que es localitza l'ARE
- la situació de cada ARE en relació a la trama urbana del municipi

Les valoracions que corresponen als habitatges protegits són les emprades pel l'INCASOL i s'ajusten al que determinen:

- el Reial Decret 244/2005 de 8 de novembre d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat fins el 31/12/2008
- l'Ordre VIV/1266/2006 de 31 de març
- l'Ordre MAH/253/2006 de 15 de maig
- la Resolució de 9 de gener de 2007 (BOE de 10 de gener de 2007)
- Decret 152/2008, de 29 de juliol

Les fonts consultades per a determinar les valoracions que corresponen als habitatges lliures i als altres usos han estat:

- els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016
- Indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia)
- els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat
- diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals

1.4. VALORACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

El present Pla director, sota l'epígraf de Despeses Generals, valora el conjunt d'obres a executar, en les AREs que desenvolupa dins l'àmbit del Baix Llobregat, atenent principalment als següents conceptes.

- Urbanització interna
Conjunt dels costos d'urbanització propis del sector i que fan referència a les obres d'urbanització dels vials i zones d'aparcaments i a les que corresponen a l'urbanització dels espais lliures: jardins, places, parcs i zones de protecció.
- Connexions externes dels serveis
Conjunt de costos d'urbanització que han de garantir les necessàries connexions dels diferents serveis del sector urbanitzat amb les xarxes de serveis municipals existents a l'exterior dels diferents àmbits d'actuació.
- Cànon ACA
El cànon de l'aigua està regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. A través del cànon els usuaris de l'aigua contribueixen als costos dels serveis del cicle de l'aigua. El cost d'aquest cànon va en funció el número d'habitatges lliures de cada ARE i del coeficient que l'ACA determina per a cada municipi.
- Obres singulars
El PDU incorpora les càrregues externes dels diferents sector ARE necessàries pel desenvolupament dels sectors i el conjunt d'obres singulars vinculades a la seva transformació.
- Enderrocs de les edificacions
El PDU incorpora els costos relatius a enderroc de les edificacions, construccions i instal·lacions afectades en els respectius Projectes bàsics d'urbanització de cada ARE.
- Imprevistos
El PDU incorpora una estimació d'imprevistos sobre el cost de les despeses d'urbanització de cada ARE.
- Mobilitat generada
El PDU incorpora una estimació de l'import de les actuacions en relació a la mobilitat generada de cada ARE, d'acord amb les especificacions del respectius estudis.
- Indemnitzacions
El PDU incorpora una estimació de l'import de la indemnització de vols i usos de les AREs en que es doni aquesta circumstància.
- Expropiacions
El PDU incorpora una estimació de l'import de les expropiacions de les AREs en que es doni aquesta circumstància.

1.5. ASSIGNACIÓ COMPETENCIAL DE LES INVERSIONS URBANÍSTIQUES DE L'ARE

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament de l'ARE constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, delimitava clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

Aquesta distribució de drets i deures s'ha vist posteriorment modificada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 28 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei estatal del sòl que en l'article 16, apartat 1 b, estableix que en les actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació.

El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre de la Generalitat de Catalunya, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 8, apartat 2, recollint el que establia la Llei estatal 8/2007 del sòl, modifica l'article 46 del Text refós, establint que: "l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats".

En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes dins l'àmbit del PDU no se'n deriven càrregues d'urbanització per l'Administració actuant.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PDU DEL BAIX LLOBREGAT PEL DESENVOLUPAMENT DE LES ARES

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de les ARES és de caràcter orientatiu i es centra, en la part de l'actuació que correspon al sòl amb aprofitament no subjecte a cessió – 85% del total - utilitzant amb criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat, i incloent els possibles costos financers, de gestió i promoció de tota l'operació.

Amb l'estudi i justificació de la seva viabilitat s'ha tractat d'estimar, els costos o preu residual del sòl, el marge brut de l'operació en relació als ingressos previstos per la seva venda i la taxa de rendiment intern de tota la inversió a realitzar, tot això també en base als preus vigents en el mercat sobre els diferents productes immobiliaris que seran objecte de la promoció prevista executar en cada cas i després de deduir el 15% d'aprofitament urbanístic que s'aplica com a cessió obligatòria.

En base a les dades urbanístiques - tècniques i econòmiques – de les ARES que es detallen en els apartats corresponents, s'evidencia la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les ARES, amb independència de les que tenen un valor residual negatiu, que es desenvoluparan pel sistema d'expropiació i en les que serà l'administració actuant qui garantirà els recursos per a fer front a aquesta actuació.

Barcelona, febrer 2009