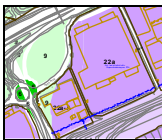
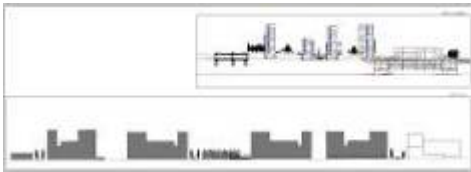


Àrea d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

**Modificació Puntual del P.G.M.
ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI DE LA SEDA.**



5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

(Document per a aprovació inicial)



FEBRER 2008

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (UK 1974)

www.murclusa.cat

ÍNDEX

0. **Resum executiu** (pàg. 3)
 1. **Els sistemes generals d'infraestructures i equipaments: avaluació i finançament.** (pàg. 8)
 2. **Avaluació econòmica general de les actuacions** (pàg. 12)
 - 2.1. Abast i contingut (pàg.12)
 - 2.2. Dimensions i potencials d'habitatge, residents i llocs de treball (pàg. 18)
 - 2.3. Operacions immobiliàries en competència a l'àrea de les Rondes (pàg. 23)
 - 2.4. Justificació dels calendaris de l'operació des de les dinàmiques de l'ocupació, la producció d'habitatges i el Cadastre (pàg. 24)
 - 2.5. Justificació econòmica dels dimensionats dels usos. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius (pàg. 29)
 3. **Preus immobiliaris de referència davant del canvi de cicle 2007 – 2010** (pàg.32)
 - 3.1. Previsions d'oferta, demanda i preus a 4 anys segons model economètric (pàg. 32)
 - 3.2. Preus immobiliaris dels habitatges i les oficines (pàg. 40)
 4. **Anàlisi de viabilitat econòmica i financera** (pàg. 43)
 - 4.1. Metodologia (pàg. 43)
 - 4.2. El contingut econòmic de la propietat del sòl segons l'art.23.3 de la Llei 8/2007 (pàg. 46)
 - 4.3. **Viabilitat econòmica dels sectors 1 i 2: La Seda i l'Entorn Estació** (pàg. 47)
 - 4.3.1. Preus immobiliaris (pàg. 47)
 - 4.3.2. Costos d'urbanització: urbanització, indemnitzacions i sistemes de ciutat (pàg. 49)
 - 4.3.3. Viabilitat econòmica de les càrregues d'urbanització tat (pàg. 52)
 - 4.3.4. Anàlisi de sensibilitat (pàg. 63)
 - 4.4. **Autosuficiència i viabilitat del sector 3: Carrer Major** (pàg. 64)
 - 4.4.1. Preus immobiliaris i costos de construcció de referència (pàg. 64)
 - 4.4.2. Justificació de l'edificabilitat mínima necessària (pàg. 65)
 - 4.4.3. Viabilitat econòmica de les condicions de permuta i de la urbanització (pàg.69)
 - 4.5. Conclusions bàsiques de viabilitat econòmica (pag.75)
 5. **Programa d'Actuació i Pla d'Etapes** (pàg. 77)
- ANNEX 1: Preus Immobiliaris Industrials 2007 de Forcadell (pàg. 80)**

0. RESUM EXECUTIU

1. L'operació urbanística de renovació urbana La Seda-Estació tindrà un important **impacte metropolità**. Amb un potencial edificatori d'usos privats de 324.600 m² de sostre sobre rasant, en 29,4 Ha de sòl, és equivalent a un 58% de la Vila Olímpica del Poblenou, i a 1,6 vegades l'Eix Macià de Sabadell, per comparar-la amb dues referències d'operacions urbanístiques metropolitanes importants. Localitzarà **2.445 nous habitatges** amb uns potencials aproximats de **5.868 nous residents i 3.790 nous llocs de treball**. Tindrà unes 3,7 vegades més llocs de treball que els actuals en les grans indústries existents. Un **36% dels habitatges seran de règim protegit general i concertat (810 habitatges)** que permetrà millorar l'accés a l'habitatge dels demandants potencials.
2. És una **modificació de planejament de renovació urbana, profunda i necessària**, sobre les actuals zonificacions d'usos industrials en sòl urbà (22,3 Ha), de l'actual estació de la RENFE i instal·lacions ferroviàries annexes i del Carrer Major. Aprofita les oportunitats derivades de la centralitat metropolitana que generarà el nou intercanviador de transport metropolità i la nova Estació **Intermodal**, amb els objectius de **canviar l'escala urbana i metropolitana de la vella Plaça de la Vila** i col·laborar a satisfer la demanda d'habitatges del municipi del Prat derivada del creixement econòmic actual i de les noves implantacions d'activitat econòmica lligades al Port (Zona d'Activitats Logístiques, en desenvolupament) i a l'Aeroport.
3. Abasta **3 sectors** per a facilitar la gestió posterior: **La Seda** (13,8 Ha i 184.500 m²st, amb un 81% de residència), **l'Estació** (8,4 Ha i 132.000 m²st, amb un 36% de residència) i el **Carrer Major** (0,4 Ha i 8.100 m²st, amb un 56% de residència). Els àmbits de **Sistemes Generals no vinculats** (7,15 Ha) expliquen que la proporció de sòl públic assoleixi el **69% del total del sòl**.
4. El dimensionat de la renovació del Carrer Major (8.100 m²st i 110 aparcaments) **assegura el seu autofinançament** i es justifica des del punt de vista econòmic perquè dóna l'escreix immobiliari suficient per a compensar a la propietat existent (4.600 m²st) en una **permuta d'1 m² de sostre nou per a cada m² de sostre existent**, a més de les indemnitzacions de les activitats i els costos d'urbanització.
5. És una **operació sostenible** perquè les proporcions del **62% d'habitatge i 38% d'activitat econòmica** (semblants a les del 68-32% del municipi de Barcelona) és situen **per sobre de l'equilibri residència principal -treball** (30-35% d'activitat econòmica per a les demandes globals estimades per a Catalunya als propers 20 anys) i dóna un escreix de llocs de treball, justificat per la seva centralitat. **L'autosuficiència potencial residència-treball d'un nou desenvolupament es produeix amb una proporció mínima del 33% de sostre d'activitat econòmica terciària** (0,49 m²st d'activitat per cada m² de sostre residencial) en el sostre total.

6. **La qualitat de la urbanització local** es reflecteix en els estàndards de cost dels sectors de La Seda i l'Estació. Les **inversions estimades en sistemes locals d'urbanització i indemnitzacions** (30,3 M€), possibilitin un estàndard mitjà de qualitat equivalent a 1,38 M€/Ha -230 MPTA/Ha).
7. Els sectors de La Seda i l'Estació fan una important internalització de **Sistemes Generals i de dèficit de transport públic** de **46 M€ (7.647 MPTA)**, incloent 3,88 M€ d'equipaments de ciutat. El finançament previst de la totalitat dels Sistemes Generals de l'operació correspon en un **43% al sector públic i en un 57% al mercat immobiliari** de les promocions urbanístiques de: La Seda (15%), L'Estació (11%) i a càrrec del posterior desenvolupament del Prat Nord (30%). La **càrrega mitjana d'urbanització de sistemes generals és equivalent a 145 € (24.066 PTA) per m2 de sostre.**
8. El detall pels **sectors de La Seda-Estació** dels costos d'urbanització i d'indemnitzacions, equivalents a **240 €/m2st (40.000 PTA)** i que són homologables amb els de **l'operació de La Marina de la Zona Franca a Barcelona**, atès el diferencial d'edificabilitat, són els de taula següent:

COSTOS D'URBANITZACIÓ

	Urbanitz. Local M€	Dèficit Expl. Transport M€	Gran Via M€	Metro M€	Estació Intermodal M€	Altres Equipament M€	Total M€	Total MPTA	Indemn. M€	Total amb Indem. M€	Total amb Indem. MPTA
Sector La Seda	11,50	1,32	13,57	4,98	3,15	3,88	38,40	6.389	4,00	42,40	7.055
Sector L'Estació	12,30	0,82	0,00	0,00	18,06	0,00	31,18	5.188	2,50	33,68	5.604
TOTAL	23,8	2,1	13,6	5,0	21,2	3,9	69,6	11.577	6,5	76,1	12.659

9. **El mercat immobiliari residencial** pot absorbir l'oferta d'habitatge als preus considerats de l'habitatge lliure (**3.489 €/m2 c.- 580.500 PTA**), que corresponen als preus mitjans del municipi segons les estadístiques de la Generalitat de 2006. El **termini d'absorció considerat per l'habitatge lliure és de 5 anys** a partir del començament de la construcció, el 2009-2010, perquè ho facilita el dèficit previsible de producció de nous habitatges a l'àrea de les Rondes (potencials de 36.000 habitatges front a 340.000 llocs de treball, en sòl a desenvolupar) i la centralitat metropolitana de l'Estació **Intermodal**. Els **preus del carrer Major**, contrastats amb operadors immobiliaris, són els preus màxims del Prat segons les mateixes estadístiques de la Generalitat (**4.262 €/m2st-709.000 PTA**), atesa la seva proximitat a la Plaça de la Vila.
10. Els **preus de l'habitatge nou** del període 1987-2006 permet constatar que el creixement mitjà en termes reals descomptada la inflació, ha estat entre el **8,9% anual a la primera corona metropolitana** i del 7,2% per a la resta de Catalunya fora de la Regió Metropolitana, des del 1987. En funció de l'actual **canvi de cicle immobiliari** es mantenen els **preus reals de 2006 durant tot el període de desenvolupament** de l'operació i constitueix el **marge de prudència** del present estudi de viabilitat econòmica.

11. La **producció d'habitatge 2001- 2005 al municipi del Prat es situa un 45% per sota les necessitats** (240 de producció en relació a les necessitats de 450 nous habitatges anuals, amb hipòtesis moderades de creixement de l'ocupació i assumint l'equilibri ocupació- residència al municipi). La quota de mercat de l'oferta de "L'Entorn Estació. Barri La Seda" (370 habitatges/any) serà del 80-82%, en relació a les necessitats estrictes del Prat. La centralitat de l'operació al costat d'una Gran Via oberta atraurà demanda de l'Hospitalet i de Sant Boi, especialment, assegurant l'absorció de l'oferta d'habitatge en els 5 anys considerats, des del començament de les obres.
12. La **dinàmica econòmica del Prat de Llobregat**, amb uns 35.000 llocs de treball localitzats, el 2006, ha possibilitat que sigui el municipi amb més llocs de treball del Baix Llobregat, malgrat ser el tercer municipi en població resident, perquè té excedent d'uns 7.000 llocs de treball localitzats El Prat va créixer, a la dècada del 1991-2001 a una mitjana de 1.100 nous llocs de treball localitzats anuals segons els censos de població, i ho ha continuat fent en **1.148 nous llocs de treball, entre el 2001 i el 2006**. El fet que creixement econòmic de l'ocupació al Prat (4,1% anual des de l'any 2000) hagi estat superior al creixement metropolitana (3,2% anual) dóna un **posicionament competitiu a la nova oferta** que generen la present operació urbanística.
13. L'**encaix oferta – demanda d'activitat econòmica** es justifica en termes de la dinàmica dels diferents usos d'activitat que ha tingut el municipi en el Cadastre en el període 2001-2006. La **demanda de sostre terciari al Prat**, basada en les tendències del Cadastre a partir del creixement dels últims 10 anys, es situa entre un **màxim de 57.000 m²st/any** (amb el mateix ritme que en els últims anys, per a cada ús, que han seguit anys de fort creixement de l'activitat econòmica) i un **escenari més conservador de 40.000 m²st/any** (un 30% per sota del que resulta d'aplicar la dinàmica dels últims 10 anys). L'**oferta actual** de sostre exclusivament per activitats terciàries es situa en l'entorn dels 85.000 m²st (35.000 al Mas Blau II i uns 50.000 a la ZAL). Aquesta oferta pot ser assumida pel mercat abans de que entre el sostre de La Seda i L'Entorn Estació (2011, en la previsió de l'estudi de viabilitat), perquè no cobreix tota la demanda fins el 2011).
14. El **calendari d'absorció del sostre d'activitat econòmica de 7 anys és també prudent** atesa la centralitat del nou intercanviador i **Estació Intermodal** i la seva connectivitat amb l'Aeroport i la totalitat de la xarxa metropolitana.. La prudència del programa de vendes del sostre d'activitat, i el manteniment dels preus reals de 2006, també té en compte el **canvi de cicle immobiliari durant el 2007**.
15. L'**Ajuntament rebrà el 10% del sostre total, lliure de càrregues d'acord a la nova Llei del Sòl 8/2007**, el que suposa un valor equivalent per als sectors de La Seda- Estació de **40 M€ (6.656 MPTA.)**, en valors de 2007, que tindran una primera aplicació a l'habitatge protegit i a la preparació de sòl. La participació del

10% de l'aprofitament al **carrer Major** té un valor equivalent de **1,65 M€ (275 MPTA)**.

16. **La distribució de càrregues i beneficis** d'acord amb el planejament, la legislació urbanística i els convenis urbanístics inclosa la reserva del 30% dels sostre d'habitatge amb protecció pública (10% de preu concertat), assegura que les inversions que farà la promoció immobiliària superen la rendibilitat adequada de les inversions que demana la normativa hipotecària (**TIRs de sector entre el 13 i el 13,7% anual**). La promoció urbanística- immobiliària completa de tot l'àmbit de la modificació del P.G.M., obté uns beneficis totals entorn del 44% del total de les inversions, inclòs el sòl abans d' urbanitzar. Aquest benefici pot considerar-se adequat per la composició d'usos, per un **calendari d' 11 anys** i pel fet que l'estudi de viabilitat no ha considerat increments, en termes reals, en els preus immobiliaris dels pròxims anys.
17. L'indicador final de viabilitat econòmica que és **el valor residual del sòl brut abans d'urbanitzar i pagat al principi de l'operació a la propietat, és de 836,4 €/m2 de sòl (139.170 PTA/m2s) per a La Seda i de 893,4 €/m2s (148.650 PTA/m2) per a L'Estació, amb un valor mitjà de 860 € (143.124 PTA)**. Són semblants als preus actuals màxims dels **solars industrials del Prat de 830 €/m2 parcel·la (138.000 PTA)**, segons les estadístiques Forcadell, i s'ajusta al que determina l'article 23.3 de la nova llei estatal 8/2007. **Es justifica així la viabilitat econòmica de les càrregues d'urbanització, l'equilibri entre els sectors i que l'aportació als Sistemes Generals de ciutat i a l'habitatge protegit són proporcionats i raonables.**
18. El **valor residual** d'acord al model dinàmic al **carrer Major és de 1.986,3 € (330.500 PTA) compatible amb la permuta d'un m2 nou per cada m2 actual**, que és el seu principal indicador de viabilitat econòmica.
19. Un important **indicador de sostenibilitat** econòmica del nou desenvolupament, que demana la nova llei del sòl estatal 8/2007, és que **aportarà més llocs de treball (3.790) que nous habitatges (2.445)**, amb un excés de 2.567 llocs de treball respecta dels residents potencialment actius, i que amb el mateix sòl localitzarà **més llocs de treball dels que hi havia prèviament amb l'ús industrial** (uns 800 llocs de treball, 497 dels quals a les 17,6 Ha de La Seda).
20. El **Programa d'Actuació** preveu la construcció dels Sistemes Generals en 4 anys a **La Seda-Estació** i el **desenvolupament simultani dels dos sectors** amb un calendari total de 10 anys, des de l'aprovació definitiva del planejament. El Programa de planejament i urbanització del **Carrer Major** és preveu en el 2008-2010 i es desenvoluparà pel sistema d'actuació per reparcel·lació.
21. **En resum, l'operació és viable econòmicament i financera** perquè el valor immobiliari de l'edificabilitat atribuïda per la MPGM poden assumir les càrregues urbanístiques assignades en el planejament i en els Convenis Urbanístics i el

30% d'habitatge protegit (36% en número d'habitatges), assegurant una **rendibilitat de mercat a les inversions immobiliàries, uns valors del sòl abans d'urbanitzar a la propietat als preus actuals dels solars industrials del Prat** (d'acord a la valoració que demana la nova llei estatal) i **uns marges per cessions a l'Ajuntament per finançar els equipaments de ciutat previstost.**

22. Es tracta conseqüentment d'una operació de renovació urbana en sòls industrials en procés d'obsolescència que és **“econòmicament viable i competitiva”, “funcionalment eficient”, “socialment cohesionada”,** complimentant així els **objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.**

23. El procés de planejament ha estat llarg perquè es tracta d'una **operació urbanística amb importants infraestructures metropolitanes.** Els paràmetres bàsics de viabilitat econòmica que permeten entendre millor el procés han estat els següents:

PARÀMETRES BÀSICS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECORTS DE LA SEDA-ESTACIÓ			
<small>(EXCLÒS EL SECTOR DEL CARRER MAJOR- 4.500 m2st)</small>			
	OCTUBRE DE 2006 a	GENER DE 2008 b	DIFERÈNCIA (b - a)
Sòl amb aprofitament (m2s)	181.455	188.101	6.646
Sostre total (m2t)	298.969	316.500	17.531
Edificabilitat m2 st/ sòl amb aprofitament	1,65	1,68	
Repercussió solar M€ € / m2 st	285 1.058	345 1.213	-
PTA/m2 st	176.001	201.766 (1)	25.765
Costos totals (M €)	83	76	-7
**** Urbanització Local		23,8	
**** Sistemes Generals		46,0	
**** Indemnitzacions		6,5	
Costos totals (€ /m2 st) (privats)	278	268	-10
Costos totals (PTA /m2 st) (privats)	46.259	44.568	-1.691
Valor residual (M€) € /m2 sòl	133 734	158 860	24 126
PTA/ m2 sòl	122.102	143.124	21.022

(1) Efecte simultani de l'actualització de preus i de la taxa de rendibilitat sense risc

1. ELS SISTEMES GENERALS D'INFRASTRUCTURES I EQUIPAMENTS: AVALUACIÓ I FINANÇAMENT.

L'operació urbanística que compren la present Modificació del P.G.M. ha d'assumir càrregues extraordinàries de Sistemes Generals que són necessàries per tal d'assegurar el propi desenvolupament. Milloren la qualitat urbana dels sectors integrats en l'operació i incrementen el valor dels productes immobiliaris que possibilita el seu finançament.

1.1. INFRASTRUCTURA VIARIA I FERROVIÀRIA

A l'àmbit de la present MPGM conflueixen importants projectes d'infraestructures de transport actualment en procés de redacció o d'execució per part de l'administració de l'Estat i de la Generalitat. Per tal de compatibilitzar aquestes infraestructures y els objectius i ordenació de la present modificació del PGM es va acordar entre totes les administracions implicades.

Els projectes són els següents:

A) Estació Intermodal i nou sistema ferroviari

A.1) Les obres d'infraestructura ferroviària corresponents al soterrament de les línies de rodalies existents i la nova línia d'alta velocitat d'accés a Barcelona des de S. Joan d'Espí. Aquesta última comprèn quatre trams amb els següents dimensions:

TRAM	MUNICIPIS	LONGITUT m	INVERSIÓ	
			M€	M€/Km
I	S.Joan d'Espí - S. Boi de LL.	4.096	76,5	18,7
II	S. Boi - L'Hospitalet	3.737	168,4	45,1
III	L'Hospitalet - La Terrassa	2.724	107,6	39,5
IV	La Terrassa - Sants	2.069	91,6	44,3
TOTAL / mitjana		12.626	444,1	35,2

Font: www.adif.es

A.2) Estació ferroviària Intermodal

Compren l'estació, aparcament soterrani i urbanització del entorn. La gestió correspon al Ministerio de Fomento, Departament de Política Territorial i Obres Públiques

(DPTOP) i Ajuntament del Prat de Llobregat, d'acord amb el Protocol de 28 de juliol de 2003, per al desenvolupament de les infraestructures ferroviàries d'Alta velocitat.

Les inversions necessàries s'han estimat en uns 60 M€. El finançament correspon al DPTOP amb una aportació de 21,21 M€ per els sectors de La Seda i Entorn Estació.

B) Cobriment de la Gran Via C-31

El projecte bàsic va ser redactat l'any 2006 promogut per la Mancomunitat de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament del Prat. La gestió estarà a càrrec del Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord (DPTOP, a través de l'Institut Català del Sòl, i Ajuntament del Prat de Llobregat). La inversió prevista avui és de 66,4 M€ dels quals el **sector La Seda** té assignat el finançament de **13,57 M€**. És tracta d'un projecte no aprovat definitivament i que el pressupost estimatiu pot tenir ajustos en el futur a l'alça o a la baixa.

C) Vial de connexió amb l'Autovia C-32

La dimensió total és de 15.035 m² y els costos estimats de 150 €/m², lo que fa una inversió de 2,3 M€. La gestió correspon al Consorci Urbanístic de l'Eixample Nord i a l'Ajuntament del Prat de Llobregat i el finançament, d'acord amb el Protocol de 28 de Juliol de 2003, al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

D) Estació de Metro

Es preveu la construcció d'una estació de metro dins de l'àmbit de la present Modificació del P.G.M. La gestió correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques i el finançament de l'obra civil l'assumirà parcialment el sector de La Seda amb una inversió prevista de 4,98 M€.

El quadre següent recull el resum dels sistemes generals que s'han de desenvolupar d'acord amb la present Modificació del P.G.M. i que, en part, estaran finançades també per l'operació urbanística.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M

ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI "LA SEDA" - SISTEMES GENERALS

ACTUACIONS	TOTAL INVERSIÓ M€	FINANCIACIÓ							GESTIÓ	
		FINANCIACIÓ PÚBLICA				FINANCIACIÓ MERCAT				
		ESTAT M€	GENERALITAT M€	AJUNTAMENT M€	TOTAL M€	S.1 - LA SEDA M€	S.2 - ESTACIÓ M€	PRAT NORD M€		TOTAL M€
Infraestructura ferroviària (aprox.)*	17,75	17,75			17,75					ESTAT-ADIF
Estació Intermodal (amb aparcament)	60,00		38,79		38,79	3,15	18,06		21,21	GENERALITAT- (DPTOP) + AJ.EL PRAT
Cobriments Gran Via (C-21)	66,40				-	13,57		52,83	66,40	CONSORCI URBANÍSTIC EIXAMPLE NORD
Vial connexió autopista C-32	2,26		2,26		2,26				-	GENERALITAT- (DPTOP)
Infraestructura ferroviària de Metro**	17,75		17,75		17,75					
Estació de Metro, línies 9 i 1	4,98				-	4,98			4,98	GENERALITAT- (DPTOP)
TOTAL INFRAESTRUCTURES	169,14	17,75	58,80	-	76,55	21,70	18,06	52,83	92,59	
(en MPTA)	28.142,37	2.953,35	9.783,34	-	12.736,69	3.611	3.005	8.790	15.405,68	
DÈFICIT EXPLOTACIÓ TRANSPORT PÚBLIC***	2,14					1,32	0,82		2,14	
(en MPTA)	356,07					220	136		356,07	
EQUIPAMENT DE CIUTAT	3,88					3,88			3,88	
(en MPTA)	645,58	-	-	-	-	646	-	-	645,58	
TOTAL SISTEMES GENERALS	175,16	17,75	58,80	-	76,55	26,90	18,88	52,83	98,61	
(en MPTA)	29.144	2.953	9.783	-	12.737	4.476	3.141	8.790	16.407	

(*) (**) La inversió estimada correspon a una longitud de 500 m de línia de metro i 500 m de traçat ferroviari d'alta velocitat amb un preu mitjà de 35,5 M€/km.

(***) El dèficit d'exploració de transport públic únicament contempla el que financen els operacions de La Seda i l'Estació

Les càrregues assignades als **sectors de La Seda i de l'Entorn Estació**, s'han estimat en **45,8 M€ (7.617 MPTA)**, i formen part de les càrregues d'urbanització de la present modificació del P.G.M. La distribució és la que es detalla a continuació:

Càrregues de ciutat que assumeix el sector 1 de La Seda:

• Cobriment de La Gran Via:	13,57 M€ (2.258 MPTA)
• 1 estació de metro (part de l'obra civil):	4,98 M€ (829 MPTA)
• Participació en l'Estació Intermodal:	3,15 M€ (524 MPTA)
• Equipaments de ciutat:	3,88 M€ (646 MPTA)
• Dèficit Transport Públic	1,32 M€ (220 MPTA)

TOTAL 26,9 M€ (4.477 MPTA)

Càrregues de ciutat que assumeix el sector 2 de L'Estació:

- Participació en l'Estació Intermodal:	18,06 M€ (3.005 MPTA)
- Dèficit Transport Públic	0,82 M€ (136 MPTA)

TOTAL 18,88 M€ (3.141 MPTA)

El conjunt de inversions en sistemes generals en l'àmbit de la modificació del PGM s'estima en **175,2 M€ (29.144 MPTA)**, incloent 3,88 M€ d'equipaments de ciutat. El finançament previst correspon en un **44% al sector públic i en un 56% al mercat immobiliari** de les promocions urbanístiques de: La Seda (15%), L'Estació (11%) i a càrrec del posterior desenvolupament del Prat Nord (30%).

La **càrrega mitjana d'urbanització de sistemes generals en els àmbits de La Seda i Entorn Estació és equivalent conjuntament a 160,7 € (26.741 PTA) per m2 de sostre privat**. La present Memòria Econòmica argumenta la vialitat econòmica i financera d'aquests costos junt amb els dels sistemes locals d'urbanització.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA GENERAL DE LES ACTUACIONS

2.1 ABAST I CONTINGUT : una renovació industrial i urbana amb autofinançament de les infraestructures públiques i instrumentat amb convenis urbanístics

Els sectors objecte de planejament de **29,4 Ha i 324.600 m2 de sostre** d'usos residencials i d'activitat es convertirà en una **centralitat metropolitana** amb la construcció del nou intercanviador de transport (ferrocarril i metro), de la nova estació **Intermodal** de la línia Madrid- Barcelona- França i de la connexió amb l'aeroport i haurà possibilitat la renovació de les instal·lacions industrials de les empreses de La Seda i COMSA i la del Carrer Major, produint un **canvi de l'escala local** de l'antiga Plaça de la Vila. El nou desenvolupament possibilitarà la construcció de **2.445 nous habitatges i la localització de 3.790 llocs de treball** en un sòl que localitzaven instal·lacions industrials amb uns 800 llocs de treball.

L'operació metropolitana haurà facilitat la **modernització del centre urbà del municipi del Prat**, de prop de 70.000 residents i 32.000 llocs de treball dins del sistema de municipis del Delta del Llobregat que superen ja els 300.000 residents, en una regió metropolitana prop dels 5 milions de residents. L'operació incorpora també **objectius de caràcter social** facilitant l'oferta d'habitatge de protecció pública en una proporció del 30% del total de sostre residencial (36% del número d'habitatges).

La **present Agenda i Estudi Econòmic de la MPGM** té com a objectiu principal assegurar el desenvolupament efectiu de l'operació, posant de relleu els condicionants i els impactes econòmic- financers de l'operació i la viabilitat econòmica que el nou desenvolupament financi una part important de les infraestructures metropolitanes i de ciutat que incorpora (cobertura de la Gran Via- Autovia de Castelldefels i la pròpia estació- intercanviador **Intermodal**, amb qualitat arquitectònica de fita urbana). Aquestes infraestructures són també les que fan possible l'operació i li donen valor immobiliari.

L'Agenda ha de justificar també que el **Convenis Urbanístics** que instrumenten una part de la **generació i distribució de les plusvàlues, com a resultat d'una modificació de planejament** que dona el planejament d'iniciativa pública produeix una **distribució raonable de càrregues i beneficis** entre els **tres operadors principals de la ciutat**, dins dels **marges que permetin la nova edificabilitat i els preus immobiliaris**:

- l'**Ajuntament**, com a representant dels interessos públics i gestor de les infraestructures urbanes,
- la **propietat** (sòl, les edificacions i residents actuals i una part important dels costos de tancament de La Seda, que formen part de les càrregues de l'operació, en una primera etapa que comença l'any 1999) i
- la **promoció immobiliària**, que inverteix els recursos que fan possible la urbanització i les noves edificacions, i que ha de rebre les rendibilitats adequades de mercat.

Les **càrregues urbanístiques** són les primeres aplicacions de les plusvàlues generades pel canvi d'ús i per la nova edificabilitat derivats del planejament, i constitueixen el finançament de la "ciutat pública" (infraestructures- "sistemes") per part de la "ciutat privada" (edificabilitat lucrativa- "zones"). Les **cessions addicionals d'aprofitament** destinades al Patrimoni Municipal del Sòl o d'altres inversions en infraestructures, han de computar-se com a beneficis de la ciutat, gestionats per l'Ajuntament. L'**habitatge de protecció pública** a preu per sota del de mercat és un benefici social als futurs adjudicataris dels habitatges equivalent al diferencial de preus i al fet que d'altre manera quedarien fora del mercat lliure per falta de capacitat de compra, completant així l'aplicació de plusvàlues i que suposa una transferència d'ingressos immobiliaris en relació als que produiria l'habitatge lliure.

L'operació és el resultat de l'aplicació de la normativa urbanística i de la gestió de l'Ajuntament continguda en els Convenis Urbanístics que constitueixen les càrregues urbanístiques. El grau de centralitat de l'operació que determina els **preus immobiliaris** justifiquen, en última instància, el **nivell de càrregues** que pot assolir l'operació, com a compromisos assumits per les parts, amb independència de les obligacions mínimes de la normativa urbanística general.

L'operació del Barri de La Seda-Estació **Intermodal** Carrer Major és un exemple palès del **procés de renovació de les ciutats** en una etapa avançada i madura de desenvolupament econòmic d'una regió econòmica que ha assolit un nivell de renda per sobre del **115% del PIB mitjà per habitant de la UE-15**. Els canvis tecnològics de les infraestructures del transport i de les empreses hauran possibilitat, en aquest cas, una renovació urbana de gran entitat.

Les noves comunicacions per ferrocarril (AVE), les noves línies del Metro i la connexió directe amb l'aeroport converteixen l'estació Intermodal del Prat en un intercanviador de transport i fan del centre urbà una centralitat metropolitana. Altres opcions pel traçat de l'entrada de l'AVE a Barcelona, com les de situar l'estació al mateix aeroport, no haurien donat la mateixa expectativa immobiliària al centre del municipi del Prat, malgrat estar localitzades al mateix municipi, i hauria tingut impactes diferents sobre la regió metropolitana i l'aeroport.

El **canvi tecnològic a la indústria** i la competència dels productors de països en desenvolupament que afavoreixen els processos de deslocalització, ha deixat funcionalment obsoletes¹ algunes indústries importants del Prat de Llobregat, com va ser el cas de la La Seda, i sense els quals tampoc seria possible avui l'operació de renovació. La crisi en el sector tèxtil de les fibres va portar a moltes empreses a situacions de tancament i a processos de renovació tecnològica, que units a l'antiguitat de les instal·lacions, ha comportat la seva relocalització i deslocalització, en molt casos.

¹ *Es fa servir el concepte d'obsolescència física i funcional en el sentit econòmic tal com el defineix la GEC de "depreciació dels béns d'equipament com a conseqüència del progrés tècnic, materialitzat en la superació dels mateixos equips o en una innovació avantatjosa en l'organització del procés global de producció que comporti la utilització de nous mitjans. Aquest envelliment relatiu obliga a les empreses a afrontar la competència del mercat i substituir l'equip abans del termini d'amortització natural, la qual cosa afegeix un element d'incertesa a l'hora d'establir comptablement les quotes i el temps d'amortització de l'actiu fix" (GEC, 1977, vol.10, pàg.658). Aplicat a zones de la ciutat es pot parlar d'obsolescència física i/o funcional quan apareixen noves demandes o necessitats o hi ha una infrautilització del sòl. És diferent del qualificatiu "obsolet" que significa "antiquat, que ha caigut en desús".*

En aquests casos les empreses han de fer front, també, a importants indemnitzacions per requalificacions laborals.

Un informe econòmic recent ha posat de relleu de forma clara els processos **d'obsolescència funcional i física de La Seda**, i de deslocalització de molts subsectors de la indústria tèxtil, amb canvis tecnològics i inversions posteriors que possibiliten el redreçament empresarial² :

“La Seda y Selenis³ tienen varias cosas en común. Una de ellas es que ambas han coincidido en abandonar lo que durante décadas fue su principal área de negocios: las fibras sintéticas. En La Seda la producción de textiles no supera ahora las 18.000 toneladas.En Selenis ni siquiera alcanza las 10.000. Al margen de que el mercado del P.E.T. (polietilén tereftalato) esté en crecimiento (se dice que este plástico acabará por sustituir casi totalmente el vidrio en los envases), las firmas europeas del sector no han tenido más salida, si deseaban sobrevivir, que apuntarse a esta línea de productos. Según fuentes de la empresa catalana, la producción de fibras, más intensivas en trabajo y con un menor coste por kilo, más fácil de transportar se ha trasladado casi enteramente al Extremo Oriente, casualmente, el mayor productor mundial de vestuario. Por el contrario, el PET mucho más intensivo en capital y con un mayor coste por kilo, no es barato ni fácil de transportar.El radio de influencia de una planta de PET no excede los 700 kilómetros y a esas distancias superiores los costes de transportes se hacen insostenibles. En esta circunstancia han encontrado empresas como La Seda y Selenis su tabla de salvación ante el hundimiento del mercado de fibras”

Les **alternatives de nous usos del sòl** tampoc podien contemplar, en les circumstàncies actuals que s'han posat de relleu, una continuació de l'activitat industrial a l'emplaçament de La Seda, que hauria comportat també la impossibilitat de desenvolupar la resta de l'Eixample Nord, del qual el sector de La Seda-Estació n'és el nexa i límit amb el nucli edificat del Prat. La **centralitat i l'evolució econòmica** poden ajudar, en aquest cas, el finançament de les infraestructures públiques pel desenvolupament dels nous usos lucratius.

Els dos tipus de canvi tecnològic a les infraestructures i a la indústria permeten avui planejar renovacions integrals, per tal de millorar la qualitat del centre urbà i satisfer les demandes del mercat immobiliari en nous habitatges i nova activitat econòmica, acomplint també objectius de caràcter social, amb nova oferta d'habitatge de protecció pública amb preu taxat, a més a més de col·laborar al pagament de les indemnitzacions laborals de les reconversions industrials.

El **context immobiliari competitiu** de l'operació urbanística són els desenvolupaments iniciats a la Gran Via de l'Hospitalet-Fira de Barcelona, les noves ofertes de Parcs Empresarials a Viladecans i l'operació de La Marina de la Zona Franca a Barcelona i la gran operació central per oficines i activitats de tecnologia avançada del Poblenou 22@, que obliguen a situar el context metropolità de l'oferta i demandes de sòl per a activitat econòmic i habitatge, i que condicionen el **calendari d'absorció per el mercat immobiliari**.

Aquest context es caracteritza per una oferta esbiaixada cap a l'activitat econòmica, en relació a les necessitats d'habitatge que resulten del creixement esperat dels llocs de treball en una situació de piràmide d'edats esgotades que justifica la continuïtat de

² Barciela, F. (2005), EL PAIS- Negocios de 20 d'Octubre de 2005, pàg. 8.

³ La Seda ha absorbit l'empresa Selenis

l'aportació immigratòria, si bé col·laboraran decisivament a la re-centralització metropolitana de la nova activitat econòmica.

Genèricament l' **Agenda i Estudi Econòmic i Financer** té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és econòmicament i viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i a les possibilitats del mercat immobiliari.

Es tracta especialment de posar de relleu que l'**aprofitament de les "zones"**, al valor actual i previsible de mercat immobiliari, i/o la inversió pública i la procedent d'altres fonts, poden finançar adequadament els "**sistemes**" (infraestructures, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu) necessaris pel desenvolupament urbà i les càrregues d'habitatge protegit en relació a un valor residual del sòl que, com a mínim, sigui semblant al actual i als valors cadastrals actualitzats. En el cas present, l'operació ha d'assumir una part important de les infraestructures de cobertura de la Gran Via i del nou intercanviador perquè són de servei tant a la pròpia operació com a la ciutat metropolitana.

L'article 59 de la Llei 1/2005, de 26 de Juliol, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix l'obligatorietat d'elaborar els documents d'Agenda i Avaluació Econòmica, així com el "programa d'actuació urbanística si escau" entre la documentació que justifica un Pla Municipal d'Ordenació. L'article 94 demana la mateixa documentació per a les Modificacions de planejament, que és el present cas. La obligatorietat d'**actualitzar l'Agenda** cada sis anys (art.59.4), si no hi ha programa d'actuació urbanística, i els terminis que cal fixar per a les obres d'urbanització (locals i Sistemes Generals de Ciutat) i la construcció d'habitatge protegit, pressuposen la necessitat d'una programació detallada.

La nova **Llei del Sòl estatal 8/2007, de 28 de maig passat, en l'article 15.4** que especifica:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

El Decret Llei 1/2007 de Catalunya, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, incorpora la obligació d'aquest l'informe de sostenibilitat.

A l'article 59 sobre la documentació dels POUMs, s'afegeix un nou apartat d)

"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 manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

També és important recollir l'art.23.3 de la llei estatal "*Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen*", perquè indica les normes de valoració dels sòl sotmès a renovació i re-urbanització, com és el cas..

Els arguments econòmics que demanen doncs els **articles 94 (modificació de les figures de planejament urbanístic) i 59 (continguts dels plans d'ordenació urbana municipal)** de la Llei 1/2005 en relació a l' Agenda i Avaluació Econòmica i Financera, es situen en el context dels objectius generals de la normativa d'articular una **realitat territorial "ambientalment sostenible", "funcionalment eficient", "econòmicament competitiva" i "socialment cohesionada"**, promovent per a les generacions presents i venidores "un model d'urbanització que es caracteritzi per la compacitat dels assentaments, la diversitat de llurs funcions i el caràcter socialment integrat de llur població". Demanen també que el planejament urbanístic sigui "econòmicament sostenible" per tal d'adequar els "objectius" als "mitjans econòmics disponibles" en el temps i en el territori.

El nom i concepte d'"Agenda" pressuposen tenir de justificar el "**quant**", el "**com**" i el "**quan**" de les propostes d'ordenació per donar-li coherència econòmica, financera i temporal que han de servir per justificar la gestió municipal i els recursos que hi esmerçarà l'Ajuntament en la construcció de nova ciutat i en la renovació i rehabilitació de l'actual. La **major exigència en els requeriments dels serveis públics** i la **limitació estructural de recursos per a inversió dels Ajuntaments** condicionen també que el desenvolupament urbà internalitzi i financi una part important de les necessitats de Sistemes Generals del creixement i millora de la ciutat, en proporció a les noves demandes que produeix l'actuació.

L'Agenda i Estudi Econòmic que cal elaborar en la present MPGM serveix per justificar que la Modificació de P.G.M. són econòmicament i socialment viables en relació a les necessitats i als objectius de planejament, i que s'ajusten als recursos públics i a la capacitat del mercat immobiliari en el període dels primers sis anys de desplegament, i es concreta en els següents continguts:

- **internalització de les càrregues d'urbanització** (sistemes locals, indemnitzacions als usos actuals, sistemes generals de ciutat adscrits i proporció suficient d'habitatge protegit) dins dels preus immobiliaris probables dels usos proposats, compatibles amb un valor residual adequat per a la propietat del sòl (distribució adequada de càrregues i beneficis amb "**diferencial urbanístic positiu**"⁴ i la rendibilitat de mercat immobiliari per a les inversions privades)
- existència de **demanda suficient** tant en habitatge nou i en sòl per a activitat econòmica des del mercat immobiliari per executar el planejament en un termini raonable (programa possible de desenvolupament)

⁴ Coll, J.I., Guarnier, V. i Hosta, L.I. (1992), "*La pràctica de la gestió urbanística*". Generalitat de Catalunya, pàg. 46

- distribució de càrregues i beneficis raonablement equilibrada entre els dos **sectors de desenvolupament**
- **impactes sostenibles** sobre la ciutat en relació als residents, els llocs de treball, la mobilitat i l' hisenda municipal derivades dels nous usos residencials i d'activitat econòmica (balanç positiu entre els costos i els beneficis socio- econòmics).

La cultura del Conveni Urbanístic s'està imposant com a instrument generalitzat en les operacions de totes dimensions on es produeixen canvis d'edificabilitat i substitució d'usos en llocs de màxima centralitat urbana, i per tant d'augment de l'aprofitament i de rendibilitat immobiliària com a resultat de les decisions públiques d'aprovació del planejament, i pels quals l'aplicació del mínims de la normativa urbanística podria deixar sense finançament algunes infraestructures que a curt termini no tenen cobertura en els pressupostos públics.

2.2. DIMENSIONS I POTENCIALS D'HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL: 29,4 Ha, 324.600 m2 de sostre sobre rasant, 3 sectors, 69% de Sistemes, edificabilitat bruta de 1,10 m2st/ms respecte del sòl total, 2.445 habitatges, 5.868 residents i 3.790 llocs de treball potencials

La MPGM de La Seda- Estació **Intermodal** té un abast de 29,4 Ha distribuïts entre 13,8 Ha al barri de La Seda, 8,4 Ha al sector Estació, 0,4 Ha al Carrer Major i 7,1 Ha d'àmbits de Sistemes Generals no vinculats. El potencial edificatori d'usos lucratiu és de 324.600 m2 de sostre sobre rasant, exclosos els aparcaments (94.462 m2st) i els equipaments públics (2,2 Ha i 43.463 m2 de sostre potencial).

És equivalent, en sostre edificable, a un **58% de la Vila Olímpica del Poblenou (530.024 m2st)**, i a **1,6 vegades l'Eix Macià de Sabadell**, per referir-la a dues de operacions urbanes de fort impacte metropolità.

L'edificabilitat bruta dels sectors de planejament derivat és la següent: 1,36 m2/m2 a La Seda, 1,58 m2/m2 a l'Estació i 2,20 m2/m2 al Carrer Major. L'edificabilitat total referenciada al conjunt de l'àmbit de la MPGM dona un índex "teòric" de 1,10 m2st/m2s. La proporció total de **Sistemes** per a usos públics és del 69%.

El sector de La Seda localitza majoritàriament l'ús residencial (1.800 habitatges dels **2.445 habitatges totals**). Els habitatges protegits són els normatius del 30% del sostre i equivalen a un 36% (810) del número total d'habitatges.

El sector de l'Estació, per la seva posició estratègica localitza una major proporció dels usos terciaris d'oficines i hotelers (84.000 m2 de sostre en relació als **122.550 m2 st total d'activitat econòmica**). L'activitat inclou el sostre comercial en planta baixa (34.200 m2st).

El sector del **Carrer Major** és d'ús mixt en una proporció del 56% d'habitatge (4.500 m2st amb un petit escreix en relació al sostre residencial actual) i 46% d'activitat terciària (3.600 m2st)

El potencial total de llocs de treball és de **3.790 llocs de treball**, a una densitat mitjana de 32 m2 per nou lloc, que és el resultat ponderat de l'estàndard de 25 m2st per lloc de treball en oficines, 40 m2 en comercial, 60 en hotelers i 100 en equipament públic. El potencial de llocs de treball és equivalent a unes 3,5 vegades els llocs de treball que localitzen avui les grans empreses industrials existents (230 m2st per lloc de treball, com a mitjana per aquestes empreses al municipi del Prat).

La proporció de **0,65 habitatges per cada nou lloc de treball** permet qualificar l'operació d'**autosuficient** perquè és la proporció aproximada de les estimacions de demanda metropolitana feta en els estudis de planejament territorial, amb un escreix d'activitat.

Les taules adjuntes presenten les dimensions detallades (tant per la promoció com per a l'Administració actuant) i els corresponents impactes en llocs de treball i en número de residents (**5.868 persones**) a una mitjana de 2,4 persones per habitatge.

DIMENSIONS I USOS

SECTORS	Sòl Sectors Ha	Sòl amb Aprofitament	Sostre sobre Rasant	Edificabilitat Bruta m2st / m2s.total	Residencial m2st	Oficines m2st	Oficines Corporatiu m2st	Oficines s./Llosa m2st	Comercial PB m2st	Hotels m2st	Aparca-ment m2st	Sostre total lucratiu (exc.Equip.) m2st	% Sòl Sistemes
		Ha	m2 st										
LA SEDA	13,5	5,0	184.500	1,36	149.550	5.650			24.300	5.000	55.056	239.556	63%
ENTORN ESTACIÓ	8,4	4,0	132.000	1,58	48.000	25.000	10.000	21.000	8.500	19.500	36.531	168.531	52%
CARRER MAJOR	0,4	0,2	8.100	2,20	4.500	2.200			1.400	-	2.875	10.975	55%
ÀMBITS "A" DE SG. NO VINCULATS	3,9												100%
ÀMBITS "B" DE SG. NO VINCULATS	0,3												100%
ÀMBITS "C" DE SG. NO VINCULATS	1,2												100%
ÀMBITS "D" DE SG. NO VINCULATS	0,2												100%
Vial de Connexió C-32	1,5												100%
Parcel·la Industrial Ca l'Alaio	0,02												100%
TOT L'ÀMBIT	29,43	9,1	324.600	1,10	202.050	32.850	10.000	21.000	34.200	24.500	94.462	419.062	69%
					62%	10%	3%	6%	11%	8%			

ÚS RESIDENCIAL I POLÍTICA D'HABITATGE PROTEGIT

SECTORS	Sostre sobre Rasant m2 st	Residencial m2st	Habitatges Nº	Habitatges m2 c.	Densitat Htges. / Ha	70%				20%				10%				Aparca-ment n³
						Habitatge Lliure m2st	Règim General m2st	Règim Especial m2st	Preu Concer-tat m2st	Habitatge Lliure nº	Règim General nº	Règim Especial nº	Preu Concer-tat nº	Habitatge Lliure nº	Règim General nº	Règim Especial nº	Preu Concer-tat nº	
LA SEDA	184.500	149.550	1.800	83	133	104.685	29.910		14.955	1.150	444	-	206	2.202				
ENTORN ESTACIÓ	132.000	48.000	600	80	72	33.600	9.600		4.800	369	142	-	88	1.461				
CARRER MAJOR	8.100	4.500	45	100	122	4.500	-			49	-	-		115				
TOT L'ÀMBIT	324.600	202.050	2.445	83	83	142.785	39.510		19.755	1.569	586	-	294	3.778				
										64%	24%	-	12%					

ÚS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

SECTORS	Sostre sobre Rasant	Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./Llosa	Comercial PB	Hotels	Total Activitat	% Acti-vitat
	m2 st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	
LA SEDA	184.500	5.650	-	-	24.300	5.000	34.950	19%
ENTORN ESTACIÓ	132.000	25.000	10.000	21.000	8.500	19.500	84.000	64%
CARRER MAJOR	8.100	2.200			1.400		3.600	44%
TOT L'ÀMBIT	324.600	32.850	10.000	21.000	34.200	24.500	122.550	38%
		27%	8%	17%	28%	20%		

EQUIPAMENTS PÚBLICS	
SÒL (m2)	SOSTRE APROX. (m2)
11.610	23.220
9.061	18.122
707	2.121
21.378	43.463
2,00	3,00

edificabilitat equipments

IMPACTES EN HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL

SECTORS	HABITATGES (Nº)	RESIDENTS (Nº)	LLOCS DE TREBALL PER TIPUS D'ACTIVITAT----->						PROPORCIONS----->		
			Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./ Llosa	Comercial en PB	Hoteler	Equipament Públic	TOTAL	Llocs treball/ Habitatges	Habitatges / Llocs Treball
		2,4	25	25	25	40	60	100	32		
			M2 PER LLOCS DE TREBALL								
LA SEDA	1.800	4.320	226	-	-	608	83	53	970	0,54	1,86
ENTORN ESTACIÓ	600	1.440	1.000	400	840	213	325	43	2.820	4,70	0,21
CARRER MAJOR	45	108	88	-	-	35	-	7	130	2,89	0,35
TOT L'ÀMBIT	2.445	5.868	1.314	400	840	855	408	103	3.790	1,55	0,65

ESTÀNDARS DE PREVISIÓ DE CONSUM DE SÒL PER USOS - RESUM

INDÚSTRIA=

120 m2 c./ lloc de treball
1 m2 c./m2 sòl
40 llocs de treball / Ha bruta

INDÚSTRIA I TERCIARI MIX=

100 m2 c./ lloc de treball
1 m2 c./m2 sòl
70 llocs de treball / Ha bruta

LOGÍSTICA =

200 m2 c./ lloc de treball
1 m2 c./m2 sòl

OFICINES =

20-25 m2 c./ lloc de treball

COMERCIAL=

40 m2 c./ lloc de treball

HOTELER=

60 m2 c./ lloc de treball

4

4 Grans Empreses= % s./ Mostra
65% del sòl (33,5 Ha)
73% del sostre (328.000 m2st)
39% dels llocs de treball (1.459 L.T.)

- CATALANA DE POLÍMERS S.A. (LA SEDA) = 17,6 Ha (40% de la mostra) / 100.000 m2st (estimació) / 497 llocs de treball (13% de la mostra)
- PECHINEY CELOGRAF S.A.= 3,1 Ha / 40.000 m2st (estimació) /180 llocs de treball
- S.A. DAMM= 8,6 Ha / 129.600 m2st (25% de la mostra) /430 llocs de treball
- ITC CAIXA DE CATALUNYA = 4,2 Ha / 58.672 m2st / 352 llocs de treball
- **4 GRANS EMPRESES = 33,5 Ha / 328.672 m2 st / 1.454 Llocs de treball**
- MITJANA PER EMPRESA DE LES 4 GRANS EMPRESES
 - 8,4 HA / empresa
 - 82.000 M2 ST / empresa
 - 364 LLOCS DE TREBALL / empresa

RESULTATS DE LA MOSTRA DE 24 EMPRESES DEL PRAT DE LLOBREGAT:

119 M2 SOSTRE PER LLOC DE TREBALL

- 4 Grans Empreses = 230 m2st /lloc de treball
- Resta (20) = 78 m2 sostre per lloc de treball

40 LLOCS DE TREBALL PER HA DE POLÍGON- SECTOR

- 4 Grans Empreses = 24 llocs de treball /Ha
- Resta(20) = 70 llocs de treball / Ha

	Nº EMPRESES A LA MOSTRA	treballadors	m2 sòl	m2 sostre	(m2st./treb.)	% parcel	m2st/m2s	Llocs Treball / Ha Poligon
4 GRANS EMPRESES	4	1,459	335,489	328,272	230	68%	1.02	24
RESTA D'EMPRESES	20	2,341	182,757	122,516	78	63%	0.95	70
TOTAL MOSTRA	24	3,800	518,246	450,788	119	60%	0.87	40

DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT: PROMOCIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

CESSIONS D'HABITATGE A L'ADMINISTRACIÓ

Cessió d'Aprofitament Administració actuant 10%

SECTORS	Habitatge m2 st	Aprofitament Promoció					Aprofitament Administració					Nº HABITATGES
		Habitatge Lliure m2st	Règim General m2st	Règim Especial m2st	Preu Concer-tat m2st	TOTAL m2st	Habitatge Lliure m2st	Règim General m2st	Règim Especial m2st	Preu Concer-tat m2st	TOTAL m2st	
LA SEDA	149.550	94.217	26.919	-	13.460	134.595	10.469	2.991	-	1.496	14.955	180
ENTORN ESTACIÓ	48.000	30.240	8.640	-	4.320	43.200	3.360	960	-	480	4.800	60
CARRER MAJOR	4.500	4.050	0	-	-	4.050	450	0	-	-	450	5
TOT L'ÀMBIT	202.050	128.507	35.559	-	17.780	181.845	14.279	3.951	-	1.976	20.205	245

Les cessions d'aprofitament són proporcionals a cada tipologia per facilitar la seva transformació en valor

CESSIONS D'ACTIVITAT ECONÒMICA A L'ADMINISTRACIÓ

Cessió d'Aprofitament Administració actuant 10%

SECTORS	Sostre Activitat m2st	Aprofitament Promoció						Aprofitament Administració					
		Oficines m2st	Oficines Corporatiu m2st	Oficines s./Llosa m2st	Comercial PB m2st	Hotels m2st	TOTAL m2st	Oficines m2st	Oficines Corporatiu m2st	Oficines s./Llosa m2st	Comercial PB m2st	Hotels m2st	TOTAL m2st
LA SEDA	34.950	5.085	-	-	21.870	4.500	31.455	565	-	-	2.430	500	3.495
ENTORN ESTACIÓ	84.000	22.500	9.000	18.900	7.650	17.550	75.600	2.500	1.000	2.100	850	1.950	8.400
CARRER MAJOR	3.600	1.980	-	-	1.260	-	3.240	220	-	-	140	-	360
TOT L'ÀMBIT	122.550	29.565	9.000	18.900	30.780	22.050	110.295	3.285	1.000	2.100	3.420	2.450	12.255

Les cessions d'aprofitament són proporcionals a cada ús per facilitar la seva transformació en valor

2.3. OPERACIONS EN COMPETÈNCIA A L'ÀREA DE LES RONDES:

47.300 habitatges i 324.000 llocs de treball potencials a l'àrea central de les Rondes i Cerdanyola

El sector de La Seda- Estació- Carrer Major competirà en el futur amb el desenvolupament de l'Eixample del Prat Nord. El potencial del Prat de Llobregat serà la segona operació més gran en oferta de nou habitatge (a l'entorn dels 7.300) entre les grans operacions urbanístiques de Barcelona, L'Hospitalet i el Prat de Llobregat i la tercera en potencial de llocs de treball (24.000, aproximadament). En conjunt seria la quarta gran operació després del Poblenou 22@, la Gran Via de l'Hospitalet i el Centre Direccional de Cerdanyola, si s'inclou com integrant de l'àrea central, i representaria el 15% de l'oferta total de nous habitatges (47.300) i el 7% del potencial de nous llocs de treball (324.000) del conjunt de les grans operacions, d'acord amb les estimacions que es detallen en el quadre adjunt.

El sector de La Seda-Estació-Carrer Major representa el un 22% de la totalitat dels sostre de l'operació de l'Eixample Nord i el 37% dels habitatges potencials. **No es preveuen dificultats especials de venda i absorció residencial perquè no té oferta rellevant en competència al seu entorn**, amb l'excepció dels 11.000 habitatges de La Marina de la Zona Franca que serveixen a Barcelona que ja és deficitària, perquè l'estàndard d'1 lloc de treball generant una demanda de 0,7-1 nou habitatge (inclòs el 20-25% addicional d'habitatge secundaris- inversió), produeix una oferta esbiaixada en llocs de treball, resultat de les diferents iniciatives municipals.

La demanda d'habitatges del Prat s'ha de veure **incrementat en el futur immediat per la demanda provinent dels llocs de treball de la Zona d'Activitats Logístiques del Port** (1.500-2000 llocs de treball) i de l'ampliació en execució de l'aeroport i la seva Ciutat Aeroportuària, amb un potencial que pot superar els 3.000 llocs de treball addicionals.

El detall de les grans operacions urbanístiques en competència potencial són les següents:

- BARCELONA – La Marina de la Zona Franca (2005): 75,0 Ha – 1,2 mm² de sostre- Edificabilitat bruta 2,3 m²st/m²s (10.405 Llocs de treball – 10.685 habitatges)
- BARCELONA - Poblenou 22@ (1999) : 198,3 Ha (119 Ha de parcel·les) - Potencial: 3,5 milions de m² st - Edificabilitat bruta: 1,6 m²st/m²s - Edificabilitat de parcel·la: 3 m²st /m²s (100-130.000 Llocs de treball- 4.000 Habitatges protegits)
- BARCELONA – La Sagrera (2002): 76,1 Ha – 0,74 mm² st – 0,97 m²st/m²s (16.005 / 12.008 Llocs de treball - 3.247 Habitatges)
- EL PRAT DE LLOBREGAT – La Seda-Estació i Centre Direccional /Eixample Nord (2005): 189 Ha – 1, 6 mm²t. – 0,85 m²st/ m²s (24.120 Llocs de treball – 7.200 habitatges)
- L'HOSPITALET - Gran Via (2002): 119,9 Ha – 1,6 mm² st- 1,3 m²st/m²s (33.053 Llocs de treball – 2.443 Habitatges)

L'oferta de sostre per a activitat econòmica a la Seda-Estació tindrà certament més competència, però es previsible que quedi compensada per la localització central a l'entorn de la nova **Estació Intermodal**, i no es preveuen per tant dificultats especials per la seva absorció a termini mitjà.

**2.4. JUSTIFICACIÓ DELS CALENDARIS DE L'OPERACIÓ DES DE LES DINÀMIQUES DE L'OCUPACIÓ, LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES I EL CADASTRE:
Producció tendencial d'habitatges del Prat (240) per sota de les necessitats (450) i 40.000 m²/any d'usos terciaris justifiquen programes de 5 anys pels habitatges i de 7 anys per l'activitat**

El Prat de Llobregat, amb uns 35.000 llocs de treball (31.729 en les estadístiques de la Seguretat Social per l'efecte de l'adscripció a Barcelona de les empreses que hi tenen les oficines centrals), és el primer municipi del Baix Llobregat en ocupació. El fet que sigui el tercer municipi en població resident (63.069 el 2006), per sota de Cornellà i Sant Boi del Llobregat i a nivells semblants de Viladecans, posa de relleu el seu caràcter de centre d'ocupació i que disposa d'un excedent de llocs de treball en relació a la població resident (prop de 7.000 llocs de treball). Es diferencia de la majoria de municipis grans perquè no ha tingut increment de població immigrant. És el 16é municipi de Catalunya en població resident.

La població s'ha mantingut molt estabilitzada (62.514 residents, el 1998, i 63.139 residents censats, el 2001) per manca d'una oferta àmplia d'habitatges, mentre que els llocs de treballs han crescut a un ritme anual del 4,1% des de l'any 2001, per sobre de la mitjana metropolitana i de Catalunya (3,2%), que el situa entre els municipis metropolitans més dinàmics en activitat econòmica.

DINÀMICA D'OCUPACIÓ DEL PRAT 2001-2006:

1.148 nous llocs de treball anuals

Creixement anual (4,1%) superior al de la Regió Metropolitana

Afiliació a la Seguretat Social. Règim General i Règim d'Autònoms
Nº de persones
A 31 de Desembre de cada any

	2,001	2,006	2001-2006
El Prat de Llobregat	25,990	31,729	5,739
Delta- 4 municipis	66,585	79,704	13,119
Barcelona	946,119	1,058,149	112,030
Catalunya	2,770,156	3,235,050	464,894

Font: Generalitat de Catalunya- Departament de Treball

Llocs de Treball Localitzats segons la Seguretat Social. Evolució 2001-2006

	2,001	2,006	2001-2006 Anual	% 2001-2006 Anual
El Prat de Llobregat	100	122	1,148	4.1%
Delta- 4 municipis	100	120	2,624	3.7%
Barcelona	100	112	22,406	2.3%
Catalunya	100	117	92,979	3.2%

La producció d'habitatges del Prat de Llobregat en el període 2001- 2005 ha estat d'una mitjana de **246 habitatges iniciats i de 202 habitatges acabats**, segons l'estadística de les Cèdules d'Habitabilitat i de **274 habitatges acabats per any**, segons l'estadística del Col·legi d'Aparelladors. Es poden assumir els **274 habitatges acabats anualment** en el període de producció més intensa a Catalunya i Espanya, amb el següents detall:

Any	Iniciats	Acabats (Cèdules)	Acabats (C.Aparell.)
2001	162	187	211
2002	276	301	366
2003	172	180	416
2004	279	114	174
2005	339	229	205
Total	889	782	1.372
Per any	246	202	274

La producció d'habitatge es situa un 46% per sota les necessitats (238 de producció en relació a les necessitats de 450 nous habitatges anuals, amb hipòtesis moderades de creixement de l'ocupació i assumint l'equilibri ocupació- residència al municipi), com ha posat de relleu un estudi recent del Centre de Política de Sòl i Valoracions ("Impactes socio-econòmics del desenvolupament de l'Eixample Nord", 2004)

"considerant un increment de llocs de treball entre 1,25% i 2,2% anual (521 llocs de treball per any, com a màxim)". Les necessitats totals d'habitatge del decenni es situarien entre 4.048 (6,6 habitatges per 1.000 residents actuals /any) i 5.353 (8,8 habitatges per 1.000 residents actuals /any); assumint que el creixement de llocs de treball necessita residència al municipi".

Els escenaris de necessitats d'habitatge 2001 – 2011 de l'estudi de referència són els següents :

DEMANDA TOTAL D'HABITATGES 2001-2011:

436 – 565 habitatges / any (7-9 habitatges per 1000 habitants i any)

Hipòtesis bàsiques: creixement metropolità de l'ocupació 1991-2001 /2,5 persones per habitatge

AMB "RÒSSEC": 545 – 706 HABITATGES / ANY = 600 HABITATGES / ANY

Demanda d'habitatge	Demanda Immigrant				
	Tendencial	Deterministic			
		A	B	C	
I-Demanda local - Escenari I		3.117	3.117	3.117	3.117
II-Demanda local - Escenari II		3.416	3.416	3.416	3.416
III-Demanda immigrant		1.039	931	1.269	2.236
IV-Demanda total (I+T, I+A, I+B, I+C)		4.156	4.048	4.386	5.353
V-Demanda anual		416	405	439	535
VI-Demanda total (II+T, II+A, II+B, II+C)		4.355	4.347	4.685	5.652
VII-Demanda anual		436	435	469	565

EIXAMPLE PRAT NORD: ABSORCIÓ DE TOTAL LA DEMANDA DEL PRAT EN 12 ANYS, AMB EL CREIXEMENT METROPOLITÀ MITJÀ

16 ANYS AMB UNA "QUOTA" DEL 80% DEL MUNICIPI

LA FALTA D'OFERTA SUFICIENT A L'HOSPITALET I ALTRES MUNICIPIS = 10 ANYS

12

Font: CPSV 2004

La quota de mercat de l'oferta de La Seda-Estació (370 habitatges/any) serà del 80-82%, en relació a les necessitats estrictes del Prat. La centralitat de l'operació al costat d'una Gran Via oberta atraurà demanda de l'Hospitalet i de Sant Boi, especialment, assegurant l'absorció de l'oferta d'habitatge lliure en 5 anys aproximadament. Els 956 m2st d'oferta neta del Carrer Major (uns 10 habitatges) poden tenir un calendari de 3 anys, atesa la centralitat.

En relació a l'activitat econòmica, el Prat va créixer a la dècada del 1991-2001 a una mitjana de 1.100 nous llocs de treball localitzats anuals segons els censos de població, molt semblant als 1.148 en el període 2001-2006 de les estadístiques de la Seguretat Social,

si bé les xifres estan infravalorades per l'efecte de les seues d'empreses que declaren al municipi de Barcelona, que és de l'ordre dels 7.000 llocs de treball. La referència de 1.500 nous llocs de treball anuals es plausible.

L'encaix oferta – demanda es justifica en termes de la dinàmica dels diferents usos d'activitat que ha tingut el municipi en el Cadastre en el període 2001-2006. D'acord a les taules adjuntes, el sostre edificat del Prat de Llobregat, comptabilitzat pel Cadastre a Maig de 2006, era de 4.633.424 m², excloses les instal·lacions aeroportuàries. **L'activitat econòmica tenia un sostre construït de 2.276.672 m², equivalent al 49% del total.**

En els últims 10 anys ha tingut un creixement mitjà anual del 2,8% anual, molt per sobre de la mitjana de la província de Barcelona que va ser del 2,0%. El creixement del sostre d'activitat industrial va ser només de l'1,5% anual, però el dels usos terciaris ha estat espectacular, destacant-se:

- Magatzems: 7,1% anual
- Oficines: 7,3% anual
- Comercial: 2,5%
- Oci i Hostaleria: 22,5% anual

La **demanda de sostre terciari al Prat**, basada en les tendències del Cadastre a partir del creixement dels últims 10 anys, es situa entre un **màxim de 57.000 m²st/any** (amb el mateix ritme que en els últims anys, per a cada ús, que han segut anys de fort creixement de l'activitat econòmica) i un **escenari més conservador de 40.000 m²st/any** (un 30% per sota del que resulta d'aplicar la dinàmica dels últims 10 anys).

L'oferta actual de sostre exclusivament per activitats terciàries es situa en l'entorn dels 85.000 m²st (35.000 al Mas Blau II i uns 50.000 a la ZAL). Aquesta oferta pot ser assumida pel mercat abans de que entre el sostre de La Seda i L'Entorn Estació (2011, en la previsió de l'estudi de viabilitat), perquè no cobreix tota la demanda fins el 2011).

Conseqüentment, la dinàmica del Cadastre permet argumentar que la nova oferta està ben posicionada en el mercat immobiliari metropolità d'activitat terciària, mantenint les dinàmiques actuals. **A partir del 2011 fins el 2013 l'oferta de terciari al Prat es concentra en La Seda i Entorn Estació i el 2013 podrien entrar també Paperera i Mas Blau II (INCASOL).** Per tant, un **calendari de 7 anys** en el cas que ens ocupa resulta molt conservador, però prudent en previsió del **canvi de cicle immobiliari**, perquè podria ser absorbit en 4 anys, d'acord amb les previsions tendencials realitzades.

Pot argumentar-se que **l'oferta neta d'usos terciaris del carrer Major (2.594 m²st**, després de reposar els 1.006 m²st actuals) no afecta el calendari anterior, tant per la seva reduïda dimensió com pel fet de tractar-se d'una oferta singular de centre urbà tradicional que, en els últims anys, ha tingut dèficit d'oferta.

ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA DE SOSTRE TERCIARI DEL PRAT DE LLOBREGAT SEGONS LA DINÀMICA DEL CADASTRE

Cadastre de Barcelona 2006 (Maig). Municipis i usos. M2 edificats

Municipi	1 RDL 1/2004 82a	2 RDL 1/2004 82b	3 RDL 1/2004 82c	4 RDL 1/2004 82d Aeroports	A Almacén- Estaciona- miento	C Comercial	E Cultural	G Ocio y Hostelería	I Industrial	K Deportivo	M Obras	O Oficinas	P Edificio	R Singular	T Religioso	V Espectácul Residencial	Y Sanidad	Total- general	Total- exclòs(M)	Total- exc(M)-4RD
BARCELONA			36.472	313.799	10.998.663	8.743.134	3.496.380	1.984.640	9.230.666	1.291.114	14.208.578	7.267.699	730.046	493.214	239.775	73.020.255	1.715.302	133.769.737	119.561.158	119.247.359
CERDANYOLA			4.225		272.758	200.848	101.011	35.617	652.804	74.974	4.493.913	161.029	2.962	5.997	4.186	3.253.107	32.509	9.295.940	4.802.027	4.802.027
SANT CUGAT DEL VALLÈS			10.445		540.676	283.761	216.893	49.325	432.912	864.947	7.360.859	467.473	29.073	18.108	17.702	4.497.660	211.640	15.001.474	7.640.615	7.640.615
EL PRAT				13.653.377	162.926	366.510	70.382	84.159	1.152.538	138.307	1.887.647	281.878	21.011	4.344	5.251	2.335.741	10.377	20.174.448	18.286.801	4.633.424
Total general (en milions m2 st.)	0,5	2,6	0,4	17,0	30,1	23,9	8,4	6,7	67,6	9,6	299,0	14,1	1,6	1,4	0,8	274,3	4,1	761,9	462,9	446,0

Cadastre de Barcelona fins 1996. Municipis i usos. M2 edificats

Municipi	1 RDL 1/2004 82a	2 RDL 1/2004 82b	3 RDL 1/2004 82c	4 RDL 1/2004 82d Aeroports	A Almacén- Estaciona- miento	C Comercial	E Cultural	G Ocio y Hostelería	I Industrial	K Deportivo	M Obras	O Oficinas	P Edificio	R Singular	T Religioso	V Espectácul Residencial	Y Sanidad	Total- general	Total- exclòs(M)	Total- exc(M)-4RD
BARCELONA			36.472	143.050	9.058.813	7.617.262	3.363.819	1.515.132	8.872.580	1.279.859	14.190.282	6.574.835	719.784	482.275	176.722	68.426.490	1.541.281	123.998.655	109.808.373	109.665.323
CERDANYOLA			4.225		162.905	140.364	88.070	31.903	573.469	61.511	4.493.518	130.966	2.962	3.803	2.227	2.554.083	24.139	8.274.145	3.780.627	3.780.627
SANT CUGAT DEL VALLÈS			10.445		289.234	128.780	188.237	39.280	284.532	826.342	7.327.408	183.631	29.073	18.108	17.702	3.091.643	185.884	12.620.299	5.292.891	5.292.891
EL PRAT				2.121.550	84.548	313.865	52.144	12.461	987.195	86.606	1.814.091	144.773	10.569	4.344	5.251	1.933.807	10.061	7.581.265	5.767.174	3.645.624
Total general (en milions m2 st.)	0,5	2,6	0,3	4,5	20,9	18,9	7,9	5,6	56,9	8,9	297,8	10,6	1,5	1,3	0,5	228,0	3,6	670,2	372,4	367,9

Cadastre de Barcelona 1996 -2006 (Maig). Municipis i usos. M2 edificats. % Variació anual en 9,5 anys

Municipi	1 RDL 1/2004 82a	2 RDL 1/2004 82b	3 RDL 1/2004 82c	4 RDL 1/2004 82d Aeroports	A Almacén- Estaciona- miento	C Comercial	E Cultural	G Ocio y Hostelería	I Industrial	K Deportivo	M Obras	O Oficinas	P Edificio	R Singular	T Religioso	V Espectácul Residencial	Y Sanidad	Total- general	Total- exclòs(M)	Total- exc(M)-4RD
BARCELONA				8,6%	2,1%	1,5%	0,4%	2,9%	0,4%	0,1%	0,0%	1,1%	0,1%	0,2%	3,3%	0,7%	1,1%	0,8%	0,9%	0,9%
CERDANYOLA			-		5,6%	3,8%	1,5%	1,2%	1,4%	2,1%	0,0%	2,2%	0,0%	4,9%	6,9%	2,6%	3,2%	1,2%	2,5%	2,5%
SANT CUGAT DEL VALLÈS			-		6,8%	8,7%	1,5%	2,4%	4,5%	0,5%	0,0%	10,3%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	1,4%	1,8%	3,9%	3,9%
EL PRAT			-	21,7%	7,1%	1,6%	3,2%	22,3%	1,6%	5,1%	0,4%	7,3%	7,5%	0,0%	0,0%	2,0%	0,3%	10,9%	12,9%	2,6%
PROV.BARCELONA	0,9%	-	2,0%	15,0%	3,9%	2,5%	0,7%	2,0%	1,8%	0,8%	0,0%	3,0%	0,8%	0,2%	3,8%	2,0%	1,2%	1,4%	2,3%	2,0%

PREVISIONS A 15 ANYS (2007- 2022) DEL SOSTRE EDIFICAT PER USOS AL PRAT DE LLOBREGAT. EN M2 EDIFICABLES. APLICACIÓ AL SOSTRE DE 2006 DEL CREIXEMENT MITJÀ DE CADA ÚS 1996-2006

Municipi	1 RDL 1/2004 82a	2 RDL 1/2004 82b	3 RDL 1/2004 82c	4 RDL 1/2004 82d Aeroports	A Almacén- Estaciona- miento	C Comercial	E Cultural	G Ocio y Hostelería	I Industrial	K Deportivo	M Obras	O Oficinas	P Edificio	R Singular	T Religioso	V Espectácul Residencial	Y Sanidad	Total- general	Total- exclòs(M)	Total- exc(M)-4RD
EL PRAT					296.073	101.674	42.632	1.633.404	319.243	151.319		525.295	41.165	-	-	811.403	519			2.132.360

**CALENDARIS ESTIMATIUS DE L'ENCAIX OFERTA - DEMANDA DE SOSTRE TERCIARI (OFICINES, COMERCIAL, HOTELER I VARIS) AL PRAT DE LLOBREGAT
2007 - 2021 (15 ANYS)**

HIPÒTESI CONSERVADORA

M2 C.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEMANDA DE SOSTRE TERCIARI CONSTRUÏT															
DEMANDA / OCUPACIÓ (AMB RELOCALITZACIÓ I RÒSSEC)	750.930	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062	50.062
DEMANDA / CADASTRE (70%) (CONTINUACIÓ DE TENDÈNCIES 1996-2006)	602.120	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141	40.141
OFERTA DE SOSTRE TERCIARI CONSTRUÏT															
MAS BLAU II-ACTUAL *	35.110	8.778	8.778	8.778	8.778	(la construcció del Metro accelerarà les vendes)									
Z.A.L. - PORT (10%-Oficines)	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500										
LA SEDA	35.601					1.780	5.340	5.340	7.120	7.120	5.340	3.560			
L'ESTACIÓ	84.000					4.200	12.600	12.600	16.800	16.800	12.600	8.400			
LA PAPERERA	72.075							10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	
MAS BLAU - INCASOL	305.000							43.571	43.571	43.571	43.571	43.571	43.571	43.571	
L'EIXAMPLE NORD (50% Terciari)	329.330							41.166	41.166	41.166	41.166	41.166	41.166	41.166	41.166
CIUTAT AEROPORTUÀRIA	200.000										25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	1.111.116														
BALANÇ (+ / -)															
SEGONS DEMANDA / OCUPACIÓ		-28.784	-57.569	-86.353	0	-44.082	-76.204	-54.458	14.434	83.327	146.239	228.171	298.143	368.115	384.219
		(absorció de l'oferta de Mas Blau-2 i ZAL-Oficines)													
SEGONS DEMANDA / CADASTRE		-18.864	-37.728	-56.591	0	-34.161	-56.362	-24.696	54.117	132.930	205.763	297.616	377.509	457.401	483.426

BALANÇ POSITIU QUAN OFERTA > DEMANDA
BALANÇ NEGATIU QUAN OFERTA < DEMANDA

* Informació de l'Al·legació de COMSA al sector de La Seda-Estació

2.5. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DELS DIMENSIONATS DELS USOS. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

Operació sostenible perquè les proporcions del 61% d'habitatge i 39% d'activitat econòmica és situen a l'entorn de l'equilibri residència principal -treball (30-35%) amb un escreix per activitat

L'autosuficiència potencial residència-treball d'un nou desenvolupament es produeix amb una proporció aproximada del 33% de sostre d'activitat econòmica terciària (0,49 m2st d'activitat per cada m2 de sostre residencial) en el sostre total, considerant les hipòtesis de 2,4 residents per habitatge, 50% de població activa, 35 m2 per lloc de treball terciari (42 m2st d'activitat per habitatge) i habitatges de 85 m2 construïts. L'aparcament queda exclòs d'aquest còmput però demana unes proporcions semblants per residència i activitat.

Les proporcions del 62% del sostre per habitatge (202.050 m2 st.) i del 38% de sostre per activitat (122.550 m2 st.) posen de relleu que l'operació de la Seda-Estació- Carrer Major està lleugerament esbiaixada cap a l'activitat.

El potencial de 2.445 habitatges i 5.868 residents situaria la població activa en 2.438 persones. Els 3.790 llocs de treballs potencials donarien un escreix de 1.352 llocs de treball (36%). Queda així garantida la suficiència d'activitat que demana el criteri de sostenibilitat econòmica de la Llei estatal 8/2007, àdhuc a la mateixa operació sense necessitat d'argumentar-la a l'àmbit municipal que també hi és.

Els principals referents per a situar aquesta suficiència són principalment els següents:

- L'oportunitat de l'entorn d'un intercanviador metropolità i **Estació Intermodal** per a activitats terciàries que generin centralitat al Prat recomanen més proporció de llocs de treball
- La mixtura d'activitats és semblant a la del municipi de Barcelona (68% de residència i 32% d'activitat), la qual és també molt semblant a les proporcions mitjanes de l'Eixample central que localitza la màxima terciarització de l'activitat.
- L'oferta de nou habitatge al municipi de Barcelona (uns 4.800 anuals des del 2000) és deficitària en relació les "necessitats" (9.285 anuals segons el Pla de l'Habitatge de Barcelona 2004-2010), que junt als seus preus alts, expulsa població resident cap als municipis metropolitans que han d'oferir més habitatge que el resultant de les seves necessitats endògenes estrictes.

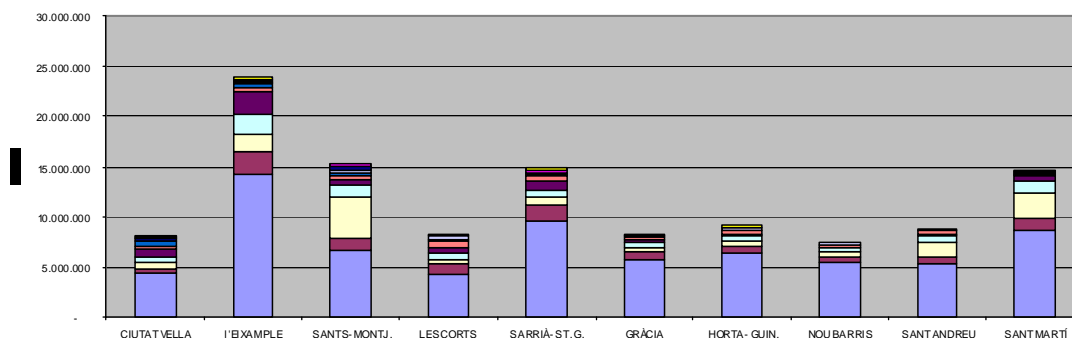
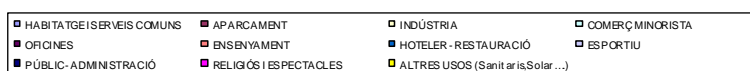
- La producció d'habitatges nous al Prat de Llobregat és inferior a les necessitats endògenes que genera la pròpia població resident, com ja s'ha argumentat més amunt.

Els prop de 119 milions de m2 de sostre construït del Cadastre de Barcelona (Institut d'Estudis Fiscals 2005) presenta la següent distribució per Districtes:

**CADASTRE DE BARCELONA 2005
SUPERFÍCIES EDIFICADES (m²)**

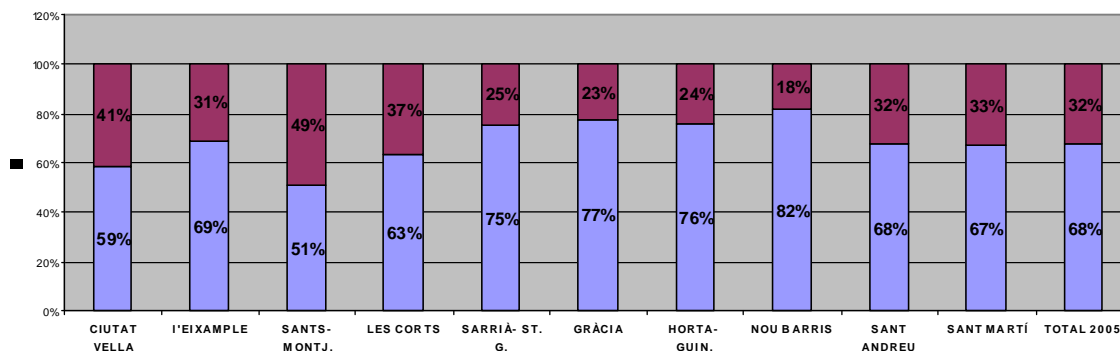
	CIUTAT VELLA	l'EIXAMPLE	SANTS-MONTJ.	LES CORTS	SARRIÀ-ST. G.	GRÀCIA	HORTA-GUIN.	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	TOTAL 2005
HABITATGE I SERVEIS COMUNS	4.419.808	14.192.290	6.666.328	4.177.796	9.448.226	5.677.056	6.274.422	5.480.331	5.252.520	8.568.747	70.157.524
APARCAMENT	364.137	2.278.146	1.116.371	1.074.124	1.761.637	758.456	747.838	593.596	730.607	1.186.238	10.611.150
INDÚSTRIA	609.868	1.742.244	4.155.038	529.072	720.223	552.731	954.539	383.308	1.424.965	2.682.068	13.354.056
COMERÇ MINORISTA	641.873	1.923.288	1.130.538	520.133	757.990	473.615	539.657	479.236	769.709	1.182.571	8.418.610
OFICINES	749.872	2.335.078	650.502	657.940	804.969	298.842	105.540	58.116	172.605	376.719	6.210.183
ENSENYAMENT	346.571	424.167	275.354	579.159	505.636	157.424	329.790	195.560	184.125	246.837	3.244.623
HOTELER - RESTAURACIÓ	446.852	368.566	310.926	199.762	137.376	49.978	41.285	44.986	25.350	55.904	1.680.985
ESPORTIU	32.253	69.673	275.962	335.171	159.035	75.917	226.293	87.694	46.119	116.887	1.425.004
PÚBLIC - ADMINISTRACIÓ	281.571	146.716	553.482	121.429	57.070	35.364	7.600	45.515	124.767	58.315	1.431.829
RELIGIÓS I ESPECTACLES	165.283	177.951	48.306	52.346	210.169	97.116	86.440	31.197	34.777	38.790	942.375
ALTRES USOS (Sanitaris,Solar....)	70.640	327.207	40.770	77.866	336.857	180.793	333.628	48.129	44.769	49.837	1.510.496
	8.128.728	23.985.326	15.223.577	8.324.798	14.899.188	8.357.292	9.247.032	7.447.668	8.810.313	14.562.913	118.986.835

CADASTRE DE BARCELONA 2005. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER USOS EN M2



Amb l'equivalent de 78 m2 per resident empadronat i un increment de l'1% d'increment respecte del 2004, l'ús residencial ocupa 70,2 mm2 c., l'Aparcament, 10,0 mm2 c. l'activitat econòmica 32,8 mm2 c..

**CADASTRE DE BARCELONA 2005.
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES D'ACTIVITAT I RESIDÈNCIA EN %**



Font: Institut d'Estudis Fiscals i elaboració pròpia

Les proporcions mitjanes de Barcelona són el 68% de residència i aparcament i el 32% d'activitat. El Districte de l'Eixample disposa del 69% de residència i aparcament i el 31% d'activitat econòmica, i el de Sants- Montjuïc del 51% de residència i el 49% d'activitat econòmica i és el de el Districte amb més proporció d'activitat de Barcelona.

El context de les **macro- magnituds socio-econòmiques del planejament territorial de Catalunya** que reflecteix el quadre adjunt posa de relleu que **1 nou lloc de treball genera la necessitat d'1,4 residents i 0,86 habitatges principals**. En aquest sentit les proporcions d'equilibri entre la nova residència i els nous llocs de treball es produiria en l'entorn del **30-35% del sostre total en activitat econòmica en cas d'un lloc de treball terciari** i del 50-55% en cas d'un lloc de treball industrial o logístic.

Es pot concloure que l'operació de La Seda- Estació- Carrer Major és una **operació sostenible perquè assegura l'autosuficiència potencial residència-treball i dona un escreix d'activitat per aprofitar la centralitat de l'operació en la xarxa metropolitana del transport**.

CATALUNYA 2026

PREMISES DEL PROGRAMA DE PLANEJAMENT TERRITORIAL

7,8 mhab. /+21% en població resident /+24% en immigrants /+39% en llocs de treball / +35% en habitatges principals

(1 lloc de treball/ 1,4 residents / 1,6 immigrants /0,9 habitatges principals / 1,2 habitatges totals)

- **SITUACIÓ 2001 DE CATALUNYA**
 - POBLACIÓ RESIDENT: 6.506.000 HAB.

 - POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT: 2.815.000
 - LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS: 2.615.000

 - HABITATGES PRINCIPALS: 2.316.00
 - HABITATGES TOTAL: 3.314.000 (Majoració: 1,43 s./ Habitatges principals)

- **PREVISIONS 2026 DE CATALUNYA / INCREMENTS 2002-2026:**
 - POBLACIÓ RESIDENT: 7.838.000 HAB
 - POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT / LLOCS DE TREBALL: 3.917.000

 - INCREMENT DE POBLACIÓ RESIDENT: 1.331.000 (+20,5%)
 - INCREMENT D'IMMIGRANTS ARRIVATS: 1.540.000 (+23,7% s./ Població Resident)

 - INCREMENT DE P.O.R. / LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS: 937.000 (+39%)

 - INCREMENT D'HABITATGES PRINCIPALS: 807.000 (+35%)

3. PREUS IMMOBILIARIS DE REFERÈNCIA DAVANT DEL CANVI DE CICLE 2007-2010

3.1. PREVISIONS D'OFERTA, DEMANDA I PREUS DE CATALUNYA A 4 ANYS SEGONS MODEL ECONOMÈTRIC⁵

En l'elaboració de l'anàlisi de previsió es farà servir com indicador d'oferta d'habitatge nou la informació relativa als visats dels projectes d'execució atorgats pels Col·legis d'Arquitectes i, com indicador de demanda d'habitatge el número d'hipoteques constituïdes sobre habitatge. En ambdós casos es considerarà la serie trimestral d'acumulats anuals: la dada corresponent al trimestre t-èsim serà igual al total dels 12 mesos precedents, inclosos els del propi trimestre.

En relació al tipus d'interès i encara que des del primer trimestre de 2001 es considera que el principal indicador utilitzat a Espanya per fixar el tipus d'interès de les hipoteques és l'Euribor a un any, les observacions fins el quart trimestre de 2000 corresponen al Mibor a un any.

Siguin:

V_t l'acumulat anual de visats de projectes d'execució en el trimestre t a Espanya;
 v_t el seu increment interanual:

$$v_t = \frac{V_t}{V_{t-4}}$$

H_t l'acumulat anual del número d'hipoteques constituïdes sobre habitatge en el trimestre t a Espanya
 h_t el seu increment interanual:

$$h_t = \frac{H_t}{H_{t-4}}$$

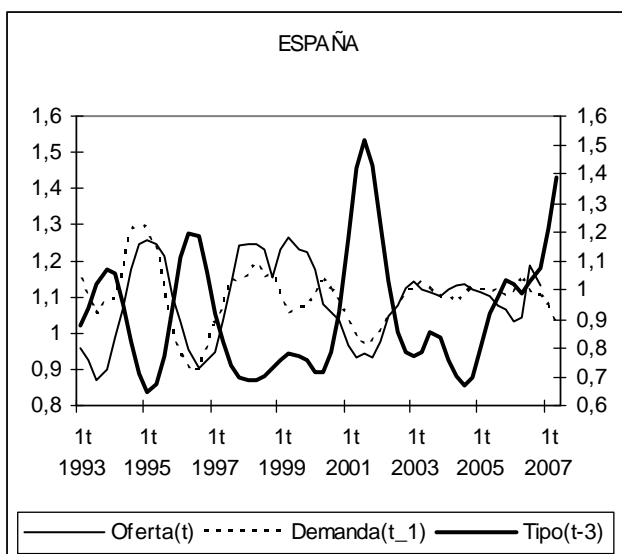
I_t el promig anual del tipus d'interès en el trimestre tt ,
 i_t el seu increment interanual:

$$i_t = \frac{I_t}{I_{t-4}}$$

L'estudi que es proposa té el seu origen en la informació proporcionada per la representació gràfica de les sèries dels increments trimestrals per a la oferta i per a la demanda amb un desfasament d'un trimestre, i per el tipus d'interès amb un desfasament de tres trimestres. Pot observar-se la semblança entre les corbes d'oferta

⁵ Elaboració de Magdalena Ferrán, Professora Titular de la EU de Estadística de la Universidad Complutense de Madrid

i demanda així com la seva simetria front a la corba dels tipus d'interès. La bondat de l'ajust s'acosta al 85%.



Referencias bibliográficas:

FERRÁN, M. (2006), *Tipo de interés y oferta de vivienda nueva*, Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, nº 148, 475-490

FERRÁN, M. *Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad*, Aceptado para su publicación en la revista "Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales"

Les hipòtesis d'evolució del tipus d'interès s'han pres de les previsions oficials del Banc Central Europeu (**ECB Butletín, October 2007, pág. 33**). Es planteja un escenari de manteniment dels tipus d'interès com a tendència a mitjà termini amb una lleugera reducció des del 4,8% a finals de 2007 al 4,4% el 2010, que evitaria caigudes brusques del mercat immobiliari.

Els gràfics detallats presenten l'evolució i l'ajust de cada variable en funció dels tipus d'interès.

TIPOS DE INTERÉS

Las previsions mitjanes del ECB són les següents:

2007: 4,8% (final: 5,2%)
 2008: 4,6%
 2009: 4,3%
 2010: 4,4%
 2011: 4,5%
 2012: 4,6%
 2013: 4,7%

2014: 4,8%
 2015: 4,8%
 2016: 4,9% =2017

Espanya parteix en el tercer trimestre de 2007 d'un tipus d'interès menor que el de referència del ECB (4,24%) y per tant es pot acceptar una evolució més moderada, com la següent:

- **2007 (final): 4,26%**
- **2008 (final): 4,31%**
- **2009 (final): 4,36%**
- **2010 (final): 4,46%**

	tipos	tipos 2	tipos 3
4t 1987	14,57	0,22	
1t 1988	14,43	0,20	
2t 1988	13,20	0,03	0,22
3t 1988	12,10	- 0,13	0,20 0,22
4t 1988	11,81	- 0,21	0,03 0,20
1t 1989	12,62	- 0,13	- 0,13 0,03
2t 1989	13,63	0,03	- 0,21 - 0,13
3t 1989	14,60	0,19	- 0,13 - 0,21
4t 1989	15,10	0,25	0,03 - 0,13
1t 1990	15,26	0,19	0,19 0,03
2t 1990	15,35	0,12	0,25 0,19
3t 1990	15,45	0,06	0,19 0,25
4t 1990	15,44	0,02	0,12 0,19
1t 1991	15,14	- 0,01	0,06 0,12
2t 1991	14,45	- 0,06	0,02 0,06
3t 1991	13,73	- 0,12	- 0,01 0,02
4t 1991	13,08	- 0,17	- 0,06 - 0,01
1t 1992	12,61	- 0,18	- 0,12 - 0,06
2t 1992	12,61	- 0,14	- 0,17 - 0,12
3t 1992	12,91	- 0,06	- 0,18 - 0,17
4t 1992	13,31	0,02	- 0,14 - 0,18
1t 1993	13,50	0,07	- 0,06 - 0,14
2t 1993	13,30	0,05	0,02 - 0,06
3t 1993	12,31	- 0,05	0,07 0,02
4t 1993	10,91	- 0,20	0,05 0,07
1t 1994	9,59	- 0,34	- 0,05 0,05
2t 1994	8,63	- 0,43	- 0,20 - 0,05
3t 1994	8,33	- 0,39	- 0,34 - 0,20
4t 1994	8,44	- 0,26	- 0,43 - 0,34
1t 1995	8,99	- 0,06	- 0,39 - 0,43
2t 1995	9,59	0,11	- 0,26 - 0,39
3t 1995	9,93	0,18	- 0,06 - 0,26
4t 1995	10,00	0,17	0,11 - 0,06
1t 1996	9,55	0,06	0,18 0,11
2t 1996	8,82	- 0,08	0,17 0,18
3t 1996	8,12	- 0,20	0,06 0,17
4t 1996	7,36	- 0,31	- 0,08 0,06
1t 1997	6,64	- 0,36	- 0,20 - 0,08
2t 1997	6,09	- 0,37	- 0,31 - 0,20
3t 1997	5,58	- 0,38	- 0,36 - 0,31
4t 1997	5,20	- 0,35	- 0,37 - 0,36
1t 1998	4,87	- 0,31	- 0,38 - 0,37
2t 1998	4,61	- 0,28	- 0,35 - 0,38
3t 1998	4,33	- 0,25	- 0,31 - 0,35
4t 1998	4,00	- 0,26	- 0,28 - 0,31
1t 1999	3,69	- 0,28	- 0,25 - 0,28
2t 1999	3,32	- 0,33	- 0,26 - 0,25
3t 1999	3,11	- 0,33	- 0,28 - 0,26
4t 1999	3,15	- 0,24	- 0,33 - 0,28
1t 2000	3,42	- 0,08	- 0,33 - 0,33
2t 2000	3,92	0,17	- 0,24 - 0,33
3t 2000	4,42	0,35	- 0,08 - 0,24
4t 2000	4,77	0,41	0,17 - 0,08
1t 2001	4,89	0,36	0,35 0,17
2t 2001	4,82	0,21	0,41 0,35
3t 2001	4,54	0,03	0,36 0,41
4t 2001	4,08	- 0,16	0,21 0,36
1t 2002	3,86	- 0,24	0,03 0,21
2t 2002	3,72	- 0,26	- 0,16 0,03
3t 2002	3,56	- 0,24	- 0,24 - 0,16
4t 2002	3,49	- 0,16	- 0,26 - 0,24
1t 2003	3,22	- 0,18	- 0,24 - 0,26
2t 2003	2,81	- 0,28	- 0,16 - 0,24
3t 2003	2,50	- 0,35	- 0,18 - 0,16
4t 2003	2,34	- 0,40	- 0,28 - 0,18
1t 2004	2,24	- 0,36	- 0,35 - 0,28
2t 2004	2,25	- 0,22	- 0,40 - 0,35
3t 2004	2,29	- 0,09	- 0,36 - 0,40
4t 2004	2,27	- 0,03	- 0,22 - 0,36
1t 2005	2,32	0,04	- 0,09 - 0,22
2t 2005	2,29	0,02	- 0,03 - 0,09

3t 2005	2,26	-	0,01	0,04	-	0,03
4t 2005	2,33		0,03	0,02		0,04
1t 2006	2,49		0,07	-	0,01	0,02
2t 2006	2,77		0,19	0,03	-	0,01
3t 2006	3,13		0,32	0,07		0,03
4t 2006	3,44		0,39	0,19		0,07
1t 2007	3,72		0,38	0,32		0,19
2t 2007	3,99		0,36	0,39		0,32
3t 2007	4,24		0,31	0,38		0,39
4t 2007	4,26		0,21	0,36		0,38
1t 2008	4,27		0,14	0,31		0,36
2t 2008	4,29		0,07	0,21		0,31
3t 2008	4,30		0,01	0,14		0,21
4t 2008	4,31		0,01	0,07		0,14
1t 2009	4,33		0,01	0,01		0,07
2t 2009	4,34		0,01	0,01		0,01
3t 2009	4,36		0,01	0,01		0,01
4t 2009	4,37		0,01	0,01		0,01
1t 2010	4,39		0,01	0,01		0,01
2t 2010	4,40		0,01	0,01		0,01
3t 2010				0,01		0,01
4t 2010				0,01		0,01

ESPAÑA- OFERTA

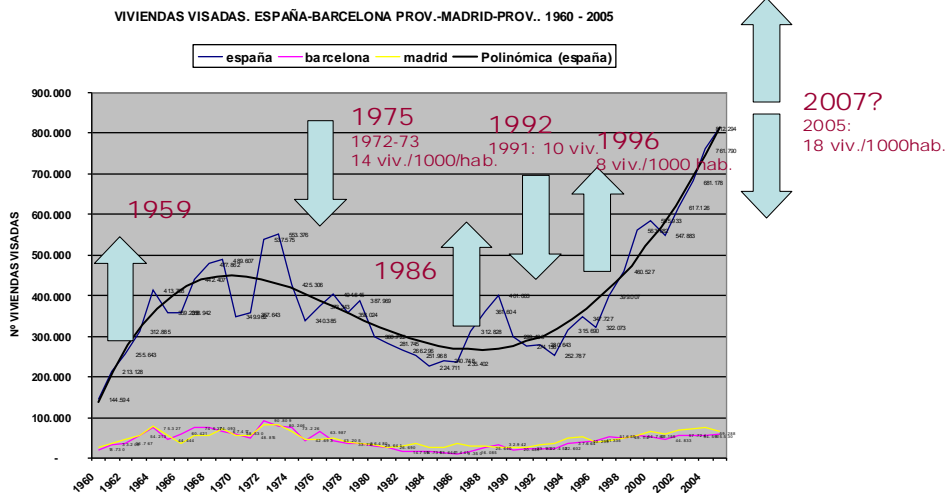
ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006):
(PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

1959 (Plan de Estabilización) - 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) - 1992 (Crisis Mundial) - 1996 (Tipos de Interés)

2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año
Hipotecas al 3,60% (1990-92: + 10%; 1985-89: +15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas "visadas"

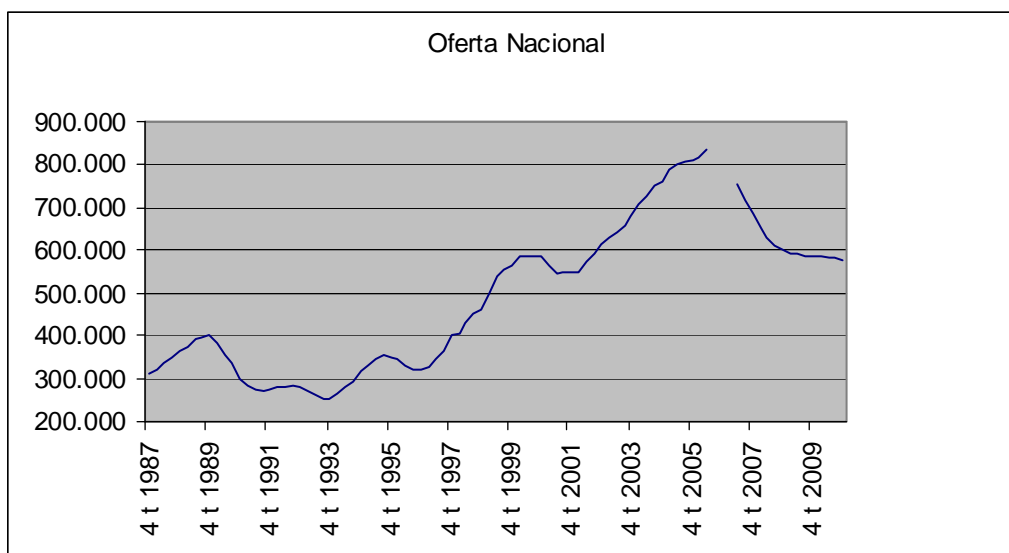
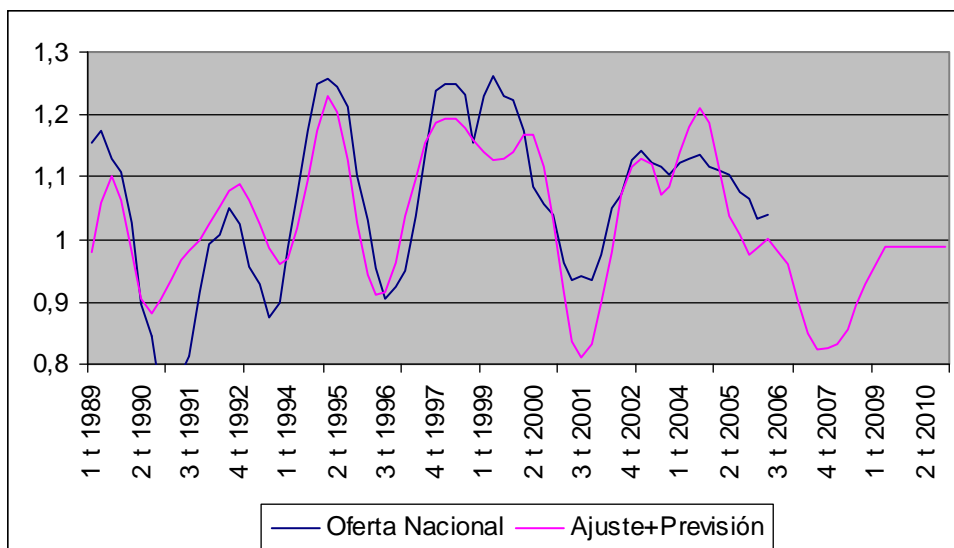
Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases



OFERTA-ESPANYA

2007	-17,6%	acumulat
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	-25,4%

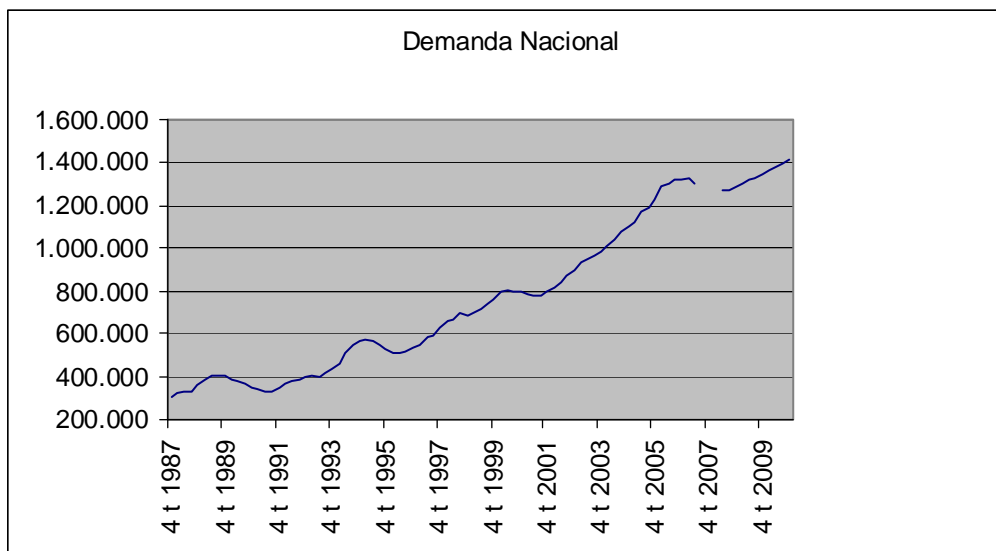
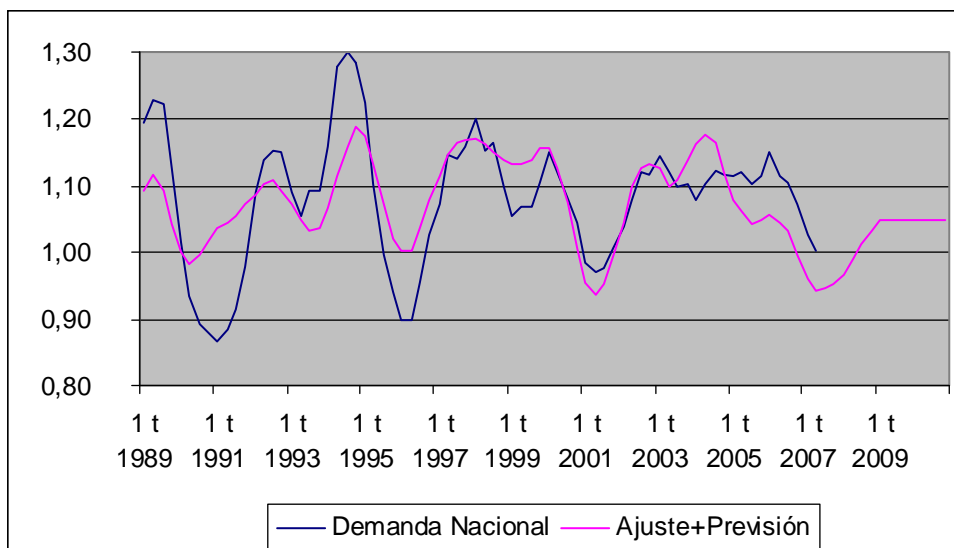
% Mitjà Anual -6,8%



ESPANY- DEMANDA

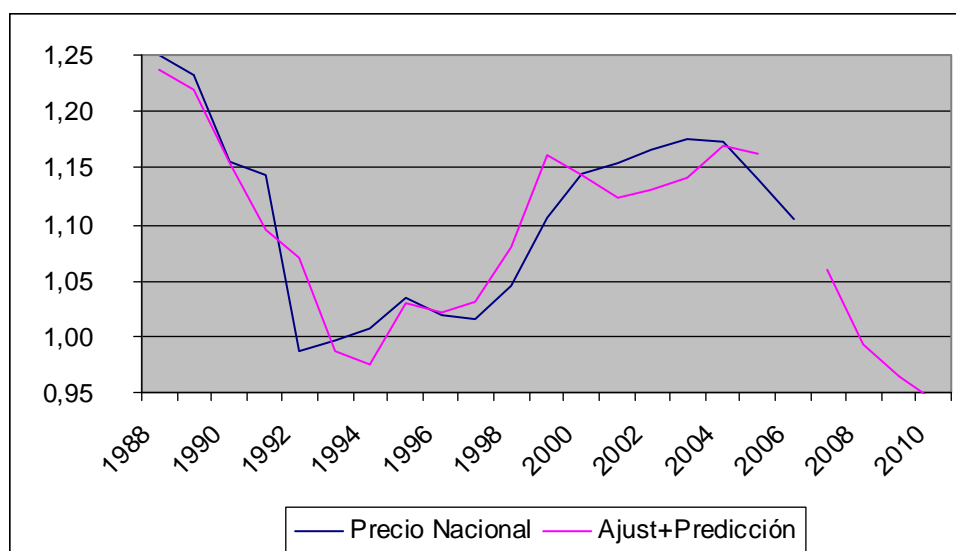
2007	-4,9%	acumulada
2008	3,2%	-1,8%
2009	4,9%	3,1%
2010	5,0%	8,2%

% MITJÀ 2,1%



ESPANYA- PREUS

Preus Espanya		
2007	6,0%	acumulat
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%
% Mitjà	-1,0%	
Variació real acumulada		-6,7%



El resumen dels ajustos i previsions és la següent:

- **Oferta (habitatges visats):**

- **Espanya: L' oferta es redueix un -25,4% en 4 anys (-6,8% anual)**

OFERTA-ESPAÑA		
2007	-17,6%	acumulat
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	-25,4%

% Mitjà Anual -6,8%

- **Demanda (hipoteques):**

- **Espanya: La demanda augmenta un 8,2% en 4 anys, equivalent a 2,1% anual, després d'una caiguda del -4,9 el 2007**

ESPAÑA- DEMANDA		
2007	-4,9%	acumulada
2008	3,2%	-1,8%
2009	4,9%	3,1%
2010	5,0%	8,2%

% Mitjà 2,1%

- **Preus**

- **Espanya: Variació acumulada del -4,4% en valors monetaris, equivalent al -6,7% en valors reals, descomptant la inflació**

Preus Espanya		
2007	6,0%	acumulat
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%
% Mitjà	-1,0%	
Variació real acumulada		-6,7%

És per tant prudent i raonable, en termes econòmics, reduir els preus de l'habitatge lliure al Prat de l'any 2007 en un 6,7%, fent-los equivalents als preus de finals de 2006, als efectes dels càlculs immobiliaris aplicats als aprofitaments urbanístics de la MPGM en els propers 6 anys, realitzat en valors reals, i sense considerar variacions especials en la demanda a mitjà termini, amb un escenari de manteniment dels tipus d'interès.

3.2. PREUS IMMOBILIARIS DELS HABITATGES I LES OFICINES

Els preus immobiliaris a Catalunya en el període comprès entre 1987 i 2006, última referència de les estadístiques de la Generalitat, es presenten al quadre i gràfics adjunts i posen de relleu que **la tendència del cicle és una corba creixent**, malgrat la baixada de preus reals entre 1992 i 1996-97.

L'anàlisi per corones metropolitanes dels preus de l'habitatge nou permet constatar que el **creixement mitjà en termes reals** descomptada la inflació, ha estat entre el **8,9% per a la primera corona metropolitana** ("Conurbació de Barcelona", en terminologia de les estadístiques de la Generalitat) i el 7,2% anual per a la resta de Catalunya fora de la Segona Corona metropolitana, des de 1987.

En el futur, per tant, serien previsibles creixements mitjans d'aquest ordre en termes reals, amb independència de baixades de preus en el proper canvi de cicle, que ja ha començat.

Aquesta conclusió és pot il·lustrar amb un ajust polinòmic a la sèrie de preus reals de la primera Corona i una previsió al període 2007-2016. Entre 1987 i 1997 els preus projectats van estar per sota dels preus reals, mentre que des de 1996 fins el 2003 els preus projectat van estar per sota.

El fet que des del 2004 fins el 2006 els preus estimats estan per sobre dels preus reals posaria de relleu que el canvi de cicle produiria una baixada progressiva de preus durant els propers 4-5 anys (com la del 1992 al 1996), però mantenint a mig termini la tendència creixent del 8,9% anual, descomptant la inflació.

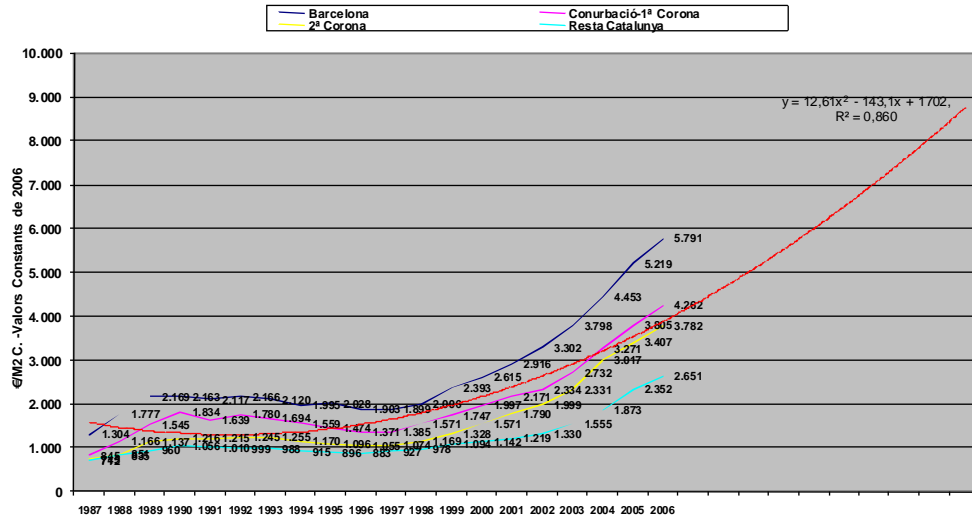
Els preus immobiliaris de referència del Prat que és faran servir en l'estudi de viabilitat immobiliària de la present modificació del PGM són els que figuren a l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2006, de la Generalitat (**preu mitjà de 3.489 €/m²st i preu màxim de 4.262 €/m²st**), adaptats a cada un dels sectors en funció de les característiques de l'oferta i centralitat. Conseqüentment amb el raonament anterior, aquests preus de referència resulten molt prudents i conservadors perquè es mantenen constants al llarg de tot el programa de vendes dels propers 8 anys.

TERCER TRIMESTRE DE 2007



Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	Total	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	Total
Barcelona	4.303	3.553	3.666	449	2.523	2.972
Castelldefels	3.793	3.450	3.510	30	143	173
Comellà de Llobregat	3.746	3.019	3.228	52	129	181
Esplugues de Llobregat	n.s	3.212	3.221	1	82	83
Gavà	3.197	2.947	3.005	29	97	126
H de Llobregat	3.865	3.197	3.281	77	533	610
Prat de Llobregat (Ei)	3.400	2.633	2.744	25	148	173
Sant Boi de Llobregat	3.204	2.778	2.838	37	225	262

PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA. 1987-2006. €/m2 construït
VALORS CONSTANTS DE 2006. PER CORONES

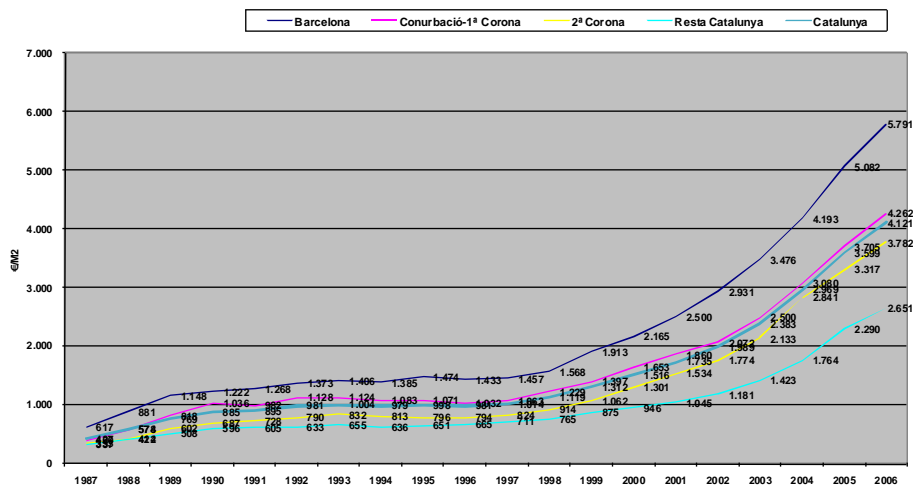


PREUS DE L'HABITATGE NOU. 1987-2006
CATALUNYA PER CORONES
VALORS CONSTANTS DE 2006
FONT: DG ARQUITECTURA I HABITATGE-GENERALITAT DE CATALUNYA-
TECNIGRAMA

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Barcelona	1.304	1.777	2.169	2.163	2.117	2.166	2.120	1.995	2.028
Conurbació-1ª Corona	845	1.166	1.545	1.834	1.639	1.780	1.694	1.559	1.474
2ª Corona	745	851	1.137	1.216	1.215	1.245	1.255	1.170	1.096
Resta Catalunya	712	835	960	1.056	1.010	999	988	915	896

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	% Anual 1987-2007
Barcelona	1.903	1.899	2.006	2.393	2.615	2.916	3.302	3.798	4.453	5.219	5.791	8,2%
Conurbació-1ª Corona	1.371	1.385	1.571	1.747	1.997	2.171	2.334	2.732	3.271	3.805	4.262	8,9%
2ª Corona	1.055	1.074	1.169	1.328	1.571	1.790	1.999	2.331	3.017	3.407	3.782	8,9%
Resta Catalunya	883	927	978	1.094	1.142	1.219	1.330	1.555	1.873	2.352	2.651	7,2%

PREUS DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA PER CORONES. 1987- 2006.
€/M2 C. VALORS CORRENTS



PREU MITJÀ DELS HABITATGES NOUS A CATALUNYA (€/m2 construït) / 1987 - 2006
VALORS MONETARIS DE CADA ANY

Municipi	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Barcelona	617	881	1.148	1.222	1.268	1.373	1.406	1.385	1.474	1.433	1.457	1.568	1.913	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	5.082	5.791
Badalona	366	452	714	799	764	857	896	894	880	956	980	1.109	1.286	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	3.501	4.218
Castelldefels	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.892	2.033	2.233	2.567	3.163	3.927	4.427
Cerdanyola del Vallès	357	501	634	842	860	884	928	901	902	886	922	1.193	1.284	1.538	1.655	2.042	2.270	3.563	3.059	4.011
Comellà de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.823	2.060	2.144	2.422	3.067	3.891	4.300
Gavà	--	--	--	--	--	--	--	--	1.061	971	1.015	1.187	1.278	1.486	1.962	2.054	2.268	2.861	3.640	3.944
Hospitalet de Llobregat, l'	348	555	872	916	853	1.021	1.077	1.051	1.081	1.078	1.149	1.279	1.507	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	3.759	4.659
Montcada i Reixac	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.466	1.465	1.591	1.705	2.602	3.134	3.447
Prat de Llobregat, El	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.524	1.652	2.093	2.420	2.731	3.066	3.489
Ripolllet	--	--	--	--	--	--	--	--	719	824	893	979	1.159	1.240	1.426	1.661	2.000	1.918	2.784	3.287
Sant Boi de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.570	1.730	1.851	2.135	2.713	3.463	4.004
Sant Cugat del Vallès	470	645	932	1.339	1.272	1.332	1.307	1.258	1.245	1.231	1.252	1.402	1.625	1.916	2.476	2.719	3.054	3.555	4.439	4.865
Sant Feliu de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.602	1.574	2.028	2.567	2.981	3.473	4.521
Sant Joan Despi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.894	2.055	2.251	2.831	3.084	4.059	4.804
Sant Just Desvern	413	868	1.348	1.651	1.416	1.314	1.429	1.337	1.305	1.119	1.158	1.914	1.886	1.718	2.766	2.473	2.949	5.499	4.531	5.689
Santa Coloma de Gramenet	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.665	1.755	2.052	2.091	2.890	3.050	3.722
Viladecans	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.455	1.698	1.895	2.167	2.838	3.464	3.779
Barcelona i conurbació	544	812	1.050	1.152	1.180	1.287	1.326	1.299	1.304	1.271	1.295	1.500	1.887	1.870	2.171	2.472	2.863	3.170	3.666	4.292
Conurbació (*) 1ª corona	400	578	818	1.036	982	1.128	1.124	1.083	1.071	1.032	1.063	1.229	1.397	1.653	1.860	2.072	2.500	3.080	3.705	4.262
Granollers	337	426	551	704	733	817	908	941	880	864	868	984	1.084	1.238	1.587	1.709	2.080	2.771	3.158	3.509
Martorell	--	--	--	--	629	644	716	666	637	630	709	807	980	1.145	1.421	1.627	1.725	2.547	2.605	3.015
Masnou, el	--	--	--	--	--	--	--	--	913	856	1.004	1.239	1.561	1.599	1.916	1.992	2.780	2.981	3.992	4.646
Mataró	366	353	652	710	804	830	835	847	798	794	828	989	1.135	1.440	1.698	1.797	2.301	2.930	3.646	4.396
Mollet del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.333	1.536	1.809	2.082	2.662	3.175	3.823
Rubi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.338	1.559	1.630	1.975	2.503	2.783	3.297
Sabadell	352	483	651	756	820	886	935	914	938	925	935	1.029	1.125	1.419	1.594	1.810	2.228	2.789	3.409	3.733
Sitges	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.873	2.130	2.828	3.337	4.229	4.556	4.708
Terrassa	371	425	581	571	686	738	767	775	770	784	823	918	1.065	1.244	1.405	1.652	2.015	2.505	3.110	3.801
Vilafranca del Penedès	--	--	--	--	581	667	662	676	639	695	731	743	791	973	1.179	1.287	1.728	2.445	2.688	2.963
Vilanova i la Geltrú	305	360	569	765	751	785	821	734	743	724	762	803	976	1.206	1.472	1.558	2.163	2.890	3.367	3.708
2ª corona	353	422	602	687	728	790	832	813	796	794	824	914	1.062	1.301	1.534	1.774	2.133	2.841	3.317	3.782
Balaguer	--	--	--	--	--	420	461	467	499	583	559	603	558	813	789	788	1.007	1.315	1.631	1.931
Banyoles	--	--	--	--	--	688	818	684	675	667	797	704	992	930	973	1.113	1.537	1.865	2.324	2.838
Berga	--	--	--	--	517	530	603	602	589	615	646	761	775	887	937	965	1.148	1.642	2.028	2.252
Figueres	337	395	480	586	559	595	650	586	610	633	633	670	790	832	960	1.104	1.326	1.879	3.927	2.661
Girona	389	443	562	645	685	735	720	727	737	809	814	865	1.017	1.094	1.263	1.463	1.808	2.352	3.092	3.848
Igualada	--	--	--	--	593	682	693	626	636	677	690	714	837	931	1.042	1.107	1.542	2.041	2.553	2.984
Lleida	334	384	443	558	573	654	674	623	670	682	703	720	863	968	1.065	1.356	1.584	1.901	2.151	2.463
Manresa	336	463	532	631	620	690	719	705	713	674	795	833	916	970	1.095	1.211	1.520	1.804	2.343	2.837
Olot	337	458	494	499	561	556	566	619	652	683	747	746	828	882	946	1.106	1.367	1.893	2.441	2.624
Reus	306	373	493	627	603	614	592	616	618	603	712	711	770	864	961	1.054	1.295	1.918	2.260	2.577
Salt	--	--	--	--	--	582	603	627	651	632	649	662	733	856	852	941	1.346	1.822	2.218	2.645
Tarragona	346	457	654	695	659	675	678	689	675	717	738	798	1.013	1.042	1.193	1.311	1.497	2.095	2.733	3.137
Tàrraga	--	--	--	--	--	497	545	516	527	532	627	734	645	698	755	876	1.018	1.355	1.390	2.195
Tortosa	311	368	405	514	494	539	550	536	533	513	608	568	723	741	907	1.032	1.023	1.163	1.609	2.077
Valles	327	361	401	456	607	541	628	570	573	598	685	690	669	874	904	1.050	1.163	1.315	1.674	2.424
Vic	--	--	--	--	614	655	715	722	675	712	727	827	941	1.016	1.090	1.090	1.552	1.857	2.264	2.924
Resta Catalunya	337	414	508	596	605	633	655	636	651	665	711	765	875	946	1.045	1.181	1.423	1.764	2.290	2.651
CAT sense BCN	350	441	589	709	714	779	789	757	766	773	822	899	1.026	1.224	1.421	1.654	1.884	2.562	3.104	3.565
CAT sense BCN i Conurbació	342	417	542	628	657	696	721	701	709	713	765	834	956	1.103	1.286	1.473	1.727	2.123	2.632	3.028
Catalunya	427	574	769	885	895	981	1.004	979	998	981	1.014	1.119	1.312	1.516	1.735	1.989	2.383	2.969	3.599	4.121

Font: Elaboració pròpia. Dades de la DGAH (Generallitat de Catalunya) i E.Garcia

4. ANÀLISI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

4.1. METODOLOGIA

La Modificació puntual del P.G.M. “Entorn de l'estació Intermodal. Barri La Seda” compren un àmbit de 29,43 Ha, de les que únicament tenen dret d'aprofitament 19,2 Ha, la resta son vials i camins públics existents o altres de domini públic. Està constituït per tres sectors de sòl urbà (22,3 Ha.) i tres àmbits de sistemes generals no vinculats (7,15 Ha). El Sector de La Seda (sector 1) suposa el 60% del total de sòl de sectors, l'Entorn Estació (sector 2) el 38% i el Carrer Major (sector 3) el 2%.

L' estudi de viabilitat econòmica del desenvolupament urbanístic de la present M.P.G.M. està basat en un model dinàmic d'anàlisi de rendibilitat aplicat a cada sector. Consisteix essencialment en el càlcul del valor residual del sòl abans d'iniciar la urbanització, a partir dels preus de mercat del producte final, amb un calendari d'execució i una condició de rendibilitat, en funció del risc. Aquest valor residual deu comparar-se amb els valors de referència al municipi del Prat del sòl urbà no consolidat, en el cas de La Seda i L'Estació, i amb el del sòl urbà consolidat en el cas de Carrer Major.

L'esquema adjunt reflecteix les entrades i sortides dels arguments de viabilitat en relació als tres operadors bàsics d'una operació immobiliària: la promoció, la propietat del sòl i l'Administració.

VIABILITAT ECONÒMICA

**VALOR DEL SÒL – RENDIBILITAT INVERSIONS – QUOTA D'INVERSIÓ PÚBLICA -
RECUPERACIÓ PLUSVÀLUES**

ENTRADES

PREU: Mercat immobiliari
CALENDARI: Demanda Competidors
INVERSIÓ: Costos Despeses

Condicions



RESULTATS

VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR
VALOR DEL SÒL ABANS D'URBANITZAR

**ELS 3 "SOCIS FINANCERS" DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ HAN
DE REPARTIR EQUITATIVAMENT LAS PLUSVÀLUES
URBANÍSTIQUES**

Les principals variables són, per tant: a) els preus immobiliaris dels productes finals de cada ús i els costos de construcció; b) els costos d'urbanització i c) la distribució temporal dels ingressos i despeses en el procés de desenvolupament urbanístic. Aquest últim és, en definitiva, el resultat de les previsions d'absorció dels diferents productes per el mercat immobiliari, d'acord amb l'estudi de la demanda (punt 5.2).

Les característiques especials del sector Carrer Major, avui consolidat majoritàriament amb residència i activitat que requereixen un tractament de substitució en el mateix sector, aconsellen un anàlisi diferenciat dels altres dos sectors.

Dimensions generals de l'operació:

A efectes de l'estudi de viabilitat no es consideren les dimensions dels àmbits de sistemes generals i zones no vinculades als sectors de planejament, perquè no tenen dret d'aprofitament. Per tant, a partir d'aquí, quan es fa referència a "tot l'àmbit" significa exclusivament sector 1 de planejament, "Barri La Seda" més sector 2, "Entorn Estació", més sector 3, "Carrer Major".

SECTORS	Sòl Sectors Ha	Sòl Parcel·les Ha	Sostre sobre rasant m2 st	Residencial m2st	Terciari Oficines m2st	Terciari Instituc. m2st	Terciari s/llosa m2st	Comercial m2st	Hotels m2st	Aparcament m2st	Sostre total (sense equip.) m2st
Sector LA SEDA	13,5	12,9	184.500	149.550	5.650			24.300	5.000	55.056	239.556
Sector ENTORN ESTACIÓ	8,4	5,9	132.000	48.000	25.000	10.000	21.000	8.500	19.500	36.531	168.531
Sector CARRER MAJOR	0,4	0,4	8.100	4.500	2.200			1.400		2.875	10.975
ÀMBIT	22,3	19,2	324.600	202.050	32.850	10.000	21.000	34.200	24.500	94.462	419.062

El càlcul del sostre d'aparcaments, a efecte de la seva comptabilització en l'estudi de viabilitat, s'ha fet a partir dels estàndards de la normativa del P.G.M.: 1 plaça d'aparcament per habitatge, per cada 100 m2st d'activitat terciària i per cada 80 m2st d'ús comercial, aplicant l'estàndard de 25 m2st/aparcament. Les dimensions d'aparcaments estimats en els estudi de viabilitat dels diferents sectors són els següents:

- LA SEDA: 2.202 places i 55.056 m2
- L'ENTORN ESTACIÓ: 1.461 places i 36.531 m2
- CARRER MAJOR: 115 places i 2.875 m2

Proporció d' habitatge protegit:

Tant en el conjunt de l'àmbit de la Modificació P.G.M. com en cada sector la proporció d'habitatge protegit és del 30% del total del sostre residencial: 20% de protecció de règim general i 10% de preu concertat.

Dimensions detallades de sostre residencial i d' Activitat:

Sostre residencial:

SECTORS	Sostre sobre rasant m2 st	Residencial m2st	Habitatges Nº	m2st per Habitatge	Habitatge Lliure m2st	Règim General m2st	Preu Concertat m2st
Sector LA SEDA	184.500	149.550	1.800	83	104.685	29.910	14.955
Sector ENTORN ESTACIÓ	132.000	48.000	600	80	33.600	9.600	4.800
Sector CARRER MAJOR	8.100	4.500	45	100	4.500		
ÀMBIT	324.600	202.050	2.445	83	142.785	39.510	19.755

Sostre d'activitat:

SECTORS	Sostre sobre rasant m2 st	Terciari Oficines m2st	Terciari Instituc. m2st	Terciari s/llosa m2st	Comercial m2st	Hotels m2st	Total Activitat m2st
Sector LA SEDA	184.500	5.650	-	-	24.300	5.000	34.950
Sector ENTORN ESTACIÓ	132.000	25.000	10.000	21.000	8.500	19.500	84.000
Sector CARRER MAJOR	8.100	2.200	-	-	1.400	-	3.600
ÀMBIT	324.600	32.850	10.000	21.000	34.200	24.500	122.550

Aquesta distribució és indicativa de sostre i usos proposada als efectes de l'anàlisi de viabilitat econòmica, la qual s'haurà de concretar en els plans de millora urbana.

4.2. EL CONTINGUT ECONÒMIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL: L'ART. 23.3 DE LA LLEI 8/2007

L' anàlisi de viabilitat econòmica consisteix bàsicament en establir si el valor que es pot pagar avui per el sòl abans d' urbanitzar, considerat com un valor residual una vegada deduït del preu de venda que permet el mercat immobiliari per el producte final (sostre construït), tots els costos i despeses necessaris i el marge de benefici de la promoció, és "raonable" en comparació amb el preu que tindria aquest sòl a efectes d' expropiació.

Resulta important, per tant, definir el **valor de referència** del sòl brut abans de l'urbanització que es proposa en la present modificació del PGM, es a dir, el contingut econòmic de la propietat actual del sòl. A tal efecte hi ha que aplicar el que estableix l'article 23.3 de la Llei 8/2007, de 28 de maig: "*Quando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen*". En aquest cas es tracta de sòl urbà amb qualificació industrial (22a).

La referència serien els preus dels solars industrials al Prat de Llobregat, que es van situar, en octubre de 2007, entre un mínim de 620 €/m² de parcel·la (103.159 PTA/m²s) i un màxim de 830 €/m²s (138.100 PTA/m²s), segons les estadístiques publicades per l'empresa consultora Forcadell en el seu document de conjuntura⁶. Per la seva situació, aquesta referència en l'àmbit objecte de la present modificació de PGM, ha de ser el preu de **830 €/m²s (138.100 PTA/m²s)**. Aquest preus son similars als de Gavà i un 6,4% per sobre dels de St. Boi i Viladecans, segons la mateixa estadística.

⁶ Veure: **FORCADELL, Consultores Inmobiliarios Internacionales**. "Catálogo de producto-edición semestral-octubre 2007"

4.3. VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTORS DE LA SEDA I DE L'ENTORN ESTACIÓ

4.3.1.- PREUS IMMOBILIARIS DE REFERÈNCIA: 3.489 €/m²st (580.521 PTA/m²st) per habitatge i 2.644 €/m²st (440.000 PTA/m²st) per a oficines

Els preus residencials s'han situat en els valors mitjans del municipi del Prat segons les estadístiques de la Generalitat a finals del 2006 ("Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2006"), es a dir, en els **3.489 €/m²st (580.521 PTA/m²st)**. Son els preus més raonables, com s'ha argumentat a l'apartat 5.3 d'aquest document.

Els preus de l'habitatge protegit, d'acord amb l'Ordre MAH/253/2006, de 15 de maig de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i amb la Nota Informativa de la Conselleria de Medi Ambient i habitatge relativa als preus màxims de l'Habitatge Protegit i de Preu Concertat per al 2007, es situen en El Prat en: 1.863,68 €/m² útil (1.525 €/m² construït) els de règim general; i 2.293,2 €/m²útil (1.877 €/m²st) els de preu concertat. En termes relatius aquests preus suposen, respectivament, el 43,7% i el 53,8% dels de l'habitatge lliure, possibilitant la seva compra pels nivells de renda qualificats.

L'actualització de l'estudi del **mercat d'oficines al Prat**, que es va fer l'any 2006 posa de relleu que els preus mitjans utilitzats en l'estudi de viabilitat de l'aprovació inicial, **2.644 €/m²st (440.000 PTA/m²st)** són preus correctes i conservadors per als sectors de La Seda y de l'Entorn Estació, perquè són un 13% inferiors als actuals de la zona del World Trade Center (16 €/m²/m² de lloguer), que es pot considerar una zona d'atractiu equivalent al del Sector de La Seda - Entorn Estació, atesa la proximitat d'estació de Metro, com serà el cas quan s'hagi construït l'intercanviador del Prat. La referència de preus d'oficines, de 2.644 €/m²st (440.000 PTA/m²st), son adequats per una operació de més qualitat que el Mas Blau (un 15% més). L'excepció són els edificis d'oficines de caràcter corporatiu – institucional i els situats sobre la llosa de l'estació, amb unes previsions de preus de mercat que difícilment podran superar el 70% i el 85%, respectivament, del preu mitjà de les oficines en el sector.

Situar els preus del **sostre comercial en planta baixa en el 60% dels preus de l'habitatge lliure**, es a dir, 2.093 €/m²st (348.312 PTA/m²st) correspon a la mitjana del mercat en aquest tipus de comercial, com ja es va considerar inicialment. El preu de l'ús hotelier es situa en valors similars al de l'habitatge lliure. Finalment, el preu dels aparcaments es situa en els 962 €/m²st (160.000 PTA/m²st).

El quadre adjunt recull la informació de testimonis immobiliaris del Prat de Llobregat i operacions de referència pel futur, que permeten justificar els preus utilitzats en l'estudi de viabilitat econòmica en activitat.

**SECTOR DE LA SEDA - ESTACIÓ / EL PRAT DE LLOBREGAT
PREUS DE LES OFICINES 2007 I REFERÈNCIES FUTURES**

	mas blau, avui	mas blau amb Metro	world trade center- cornella -amb Metro	Poblenou 22@	
€/m2/mes	11	15	16	18,5	
PTA/m2/m2	1.830	2.496	2.662	3.078	
€/m2/any	132	180	192	222	
Iloguer net/any					
100%	132	180	192	222	
^{166,386} PTA/m2/mes	21.963	29.949	31.946	36.938	
rendibilitat i preu de venda					
7%	313.756	427.850	456.373	527.681	
6,4%	345.873	471.645	503.088	581.696	PTA /M2 C.
6,4%	2.079	2.835	3.024	3.496	€/ M2 C.
6%	366.049	499.158	532.435	615.628	

**PREU MITJÀ DE MAS BLAU- AVUI, MAS BLAU AMB METRO I
WORLD TRADE CENTER-ALAMEDA PARK DE CORNELLÀ**

Preus conservadors **440.202 PTA /M2 C.**
2.646 €/ M2 C.

Preu màxim = Els preus del World Trade Center de Cornellà

503.088 PTA /M2 C.
3.024 €/ M2 C.

PREU DE REFERÈNCIA A L'AGENDA I ESTUDI ECONÒMIC DE LA SEDA-ESTACIÓ

OFICINAS **440.000 PTA/M2 C.**
2.644 €/ M2 C.

MERCAT D'OFICINES A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA 2007

ABSORCIÓ SOSTINGUDA DE **320.000 350.000 M2 C.**

ELS PREUS DEL POBLENOU 222 PODRIEN BAIXAR FINS ELS 17 €/M2/MES

EL METRO ÉS DETERMINANT PER EL PREU I EL CALENDARI DE VENDA

RISC DE SOBREFERTA A LA PLAÇA D'EUROPA- L'HOSPITALET EN 2-3 ANYS

**CONSULTAS A MANUEL FIGUERAS / ITEM-BROS, CONSULTOR
ELABORACIÓ PRÒPIA**

PREUS DE L'HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA 2006-2007

				1,22	166,367		1,35	
€/m2 útil 2006	€/m2 útil 2007	% 2006 - 2007	€/m2 construït 2007	PTA /m2 construït 2007	Cost de Construcció PTA/m2 c.	Reper- cussió de Solar PTA/m2 c.	Reper- cussió de Solar €/m2 c.	
•HABITATGE CONCERTAT								
•Zona A1	2.378	2.490	5%	2.041	339.520	115.000	136.496	820
•Zona A2	2.190	2.293	5%	1.880	312.715	115.000	116.641	701
•Zona A3	2.002	2.097	5%	1.719	285.911	115.000	96.786	582
•Zona 4	1.627	1.704	5%	1.396	232.303	110.000	62.076	373
•Zona 5	1.439	1.507	5%	1.235	205.499	110.000	42.221	254
•Zona 6	1.251	1.310	5%	1.074	178.695	100.000	32.366	195
•HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL/ RÈGIM GENERAL								
•Zona A	1.780	1.864	5%	1.528	254.143	115.000	73.254	440
•Zona B	1.446	1.514	5%	1.241	206.491	110.000	42.957	258
•Zona C	1.279	1.340	5%	1.098	182.666	110.000	25.308	152
•Zona D	1.112	1.165	5%	955	158.840	100.000	17.659	106
•HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA/ RÈGIM ESPECIAL								
•Zona A	1.557	1.631	5%	1.337	222.375	110.000	54.723	329
•Zona B	1.265	1.325	5%	1.086	180.680	100.000	33.837	203
•Zona C	1.119	1.172	5%	961	159.832	100.000	18.394	111
•Zona D	973	1.019	5%	835	138.985	90.000	12.952	78

FONT:

- 2.006 Decret 256/2005 de 8 de Novembre.....
- 2.007 Nota Informativa sobre els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment durant l'any 2007
- Resolució de 10 de Enero de 2007 por el que se fija un nuevo precio básico nacional,de referencia para el Plan Estatal 2005- 2008

4.3.2.- COSTOS D'URBANITZACIÓ I INDEMNITZACIONS: 267,1 €/m2st (44.440 PTA/m2st), assumibles en preus de venda mitjans

Els costos d'urbanització, d'enderrocs i d' Indemnitzacions assoleixen els 76,1 M€, (12.659 MPTA) amb una **repercussió de 267,1 €/m2st d'aprofitament privat (44.440 PTA/m2st)**, que integren 69,6 M€ (11.577 MPTA) de costos d'urbanització (el 34% urbanització local i el 66% sistemes de ciutat, inclòs dèficit d'infraestructura de transport) i 6,5 M€ (1.082 MPTA) d'indemnitzacions i enderrocs.

Els costos d'urbanització interna , el dèficit de transport públic, les indemnitzacions i els enderrocs de cada sector seran assumits per els propietaris / promotors en el procés del desenvolupament urbanístic. Els costos de les inversions en sistemes de ciutat (cobriment de Gran Via, vial de connexió amb l'Autovia C-32, Estació ferroviària Intermodal, Metro i altres equipaments), seran efectius d'acord amb el que es disposi en els corresponents Convenis Urbanístics entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i la promoció.

Les càrregues totals d'urbanització comprenen també les corresponents despeses de gestió de la urbanització de 39,9 M€ (6.633 MPTA), incloses les despeses de vendes i de finançament. Son el resultat d'aplicar els següents percentatges:

Gestió de sòl: 6% s/valor residual del sòl abans d'urbanitzar
 Gestió de l'urbanització: 12,9% s/cost d'urbanització
 Gestió de la construcció: 15% s/ cost de la construcció
 Despeses de vendes: 5% s/ preu de venda

En conjunt representen aproximadament el 15% de les inversions en adquisició de sòl més urbanització.

Les taules següents detallen els mòduls de valoració de les indemnitzacions i els diferents costos d'urbanització.

Mòduls de valoració de les indemnitzacions i enderroc:

La valoració de les indemnitzacions i enderroc, en aquest nivell de planejament, ha de fer-se necessàriament mitjançant l'aplicació de mòduls unitaris als sostres existents, sense perjudici de que posteriorment, en el moment de la reparcel·lació es valorin de forma individualitzada tots els drets indemnitzables de cadascuna de les parcel·les aportades.

A efectes d'estimació de les càrregues urbanístiques mitjançant les quals haurà de suportar la propietat en l'àmbit de L'Entorn Estació Barri La Seda s'han aplicat els mòduls següents:

	€/m ² st	PTA/m ² st
INDUSTRIAL	750	124.790
MAGATZEM	200	33.277
TERCIARI	750	124.790
COMERCIAL	750	124.790
ALTRES ACTIVITATS	750	124.790
HABITATGE /Edificació	180	60.000
PER HABITATGE		
HABITATGE /Llogueters	30.051	10.000.000
HABITATGE/ Trasllet	2.404	400.000
	€/HABITATGE	PTA/HABITATGE
ENDERROC	40	6.655
URBANITZACIÓ ILLA	180	29.999
APARCAMENT ENSUPERFÍCIE		
	14	2.297

Tenint en compte que una part de les indemnitzacions per trasllat estan realitzades per la propietat actual, els **costos d'indemnització que s'incorporen a les càrregues d'urbanització són de 6,5 M€(1.082 MPTA)**, de les quals corresponen 4 M€ al sector 1, "La Seda", i 2,5 M€ al sector 2, "Entorn Estació".

Valoració detallada dels costos d'urbanització i de les indemnitzacions:

El total de costos d'urbanització que assumeix l'operació de desenvolupament urbanístic de l'àmbit de la Modificació del P.G.M "Entorn Estació Intermodal. Barri La Seda", en els sectors de La Seda i Entorn Estació, compren:

a) l'urbanització local (23,8 M€ / 3.960 MPTA) que, en aquest cas, no sols amb l'urbanització ordinària sinó també amb una urbanització especial al sector de l'Entorn Estació per les característiques específiques d'aquest àmbit i el nivell de qualitat que es pretén. Inclou també la connexió amb el sector de Carrer Major.

b) Part del dèficit d'exploració del transport públic generat per la implantació del nou sostre residencial i d'activitat econòmica (2,14 M€/ 356 MPTA), no incloent el generat per l'estació intermodal.

c) Sistemes de ciutat (43,6 M€ / 7.261 MPTA):

- Cobriment Gran Via C-21: 13,57 M€ (2.257 MPTA)
- Participació en Estació de Metro: 4,98 M€ (829 MPTA)
- Part de l'Estació Intermodal: 21,21 M€ (3.529 MPTA)
- Equipaments: 3,88 M€ (646 MPTA)

El detall per sectors de tots els costos d'urbanització i d'indemnitzacions es el següent:

SECTOR 1, BARRI DE LA SEDA

Urbanització del sector	11,50 M€*	(4)
Participació cobriment de la C-31	13,57 M€*	(1)
Infraestructures de transport públic	9,45 M€	(2)
-Participació Estació Intermodal	3,15 M€	
-Participació estació metro L9	4,98 M€	
-Participació dèficit explotació transport públic	1,32 M€	
Construcció equipament públic	3,88 M€*	(3)
Indemnitzacions (edificis, activitats, altres)	4,00 M€*	

SECTOR 2. ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL

Urbanització del sector	12,30 M€*	(4)
Infraestructures de transport públic	18,88 M€	(5)
-Participació Estació Intermodal	18,06 M€	
-Participació dèficit explotació transport públic	0,82 M€	
Indemnitzacions (edificis, activitats, altres)	2,50 M€*	

* Aquestes quantitats no inclouen les despeses generals de gestió de les actuacions que s'escaiguin en cada cas.

NOTES

(1) Estudi Econòmic Prat Nord, juny 2005. Actualització IPC Catalunya a 31.12.07.

(2) Conveni urbanístic, juny 2006. Actualització IPC Catalunya a 31.12.07.

(3) Conveni urbanístic, juny 2006. Son els 4,5 M€ sense l'IVA.

(4) Cost estimat en MPGM, octubre 2006. El cost definitiu resultarà del Projecte d'urbanització del sector.

(5) Cost establert en MPGM, octubre 2006. Actualització IPC Catalunya a 31.12.07.

COSTOS D'URBANITZACIÓ

	Urbanitz. Local M€	Dèficit Expl. Transport M€	Gran Via M€	Metro M€	Estació Intermodal M€	Altres Equipament M€	Total M€	Total MPTA	Indemn. M€	Total amb Indem. M€	Total amb Indem. MPTA
Sector La Seda	11,50	1,32	13,57	4,98	3,15	3,88	38,40	6.389	4,00	42,40	7.055
Sector L'Estació	12,30	0,82	0,00	0,00	18,06	0,00	31,18	5.188	2,50	33,68	5.604
TOTAL	23,8	2,1	13,6	5,0	21,2	3,9	69,6	11.577	6,5	76,1	12.659

En conjunt, els costos anteriors es corresponen uns estàndards per hectàrea de:

Urbanització local:	1,07 M€/Ha (178 MPTA/Ha)
Dèficit transport:	0,01 M€/Ha (16 MPTA/Ha)
Sistemes de ciutat:	1,96 M€/Ha (327 MPTA/Ha)

Tenint en compte que l'edificabilitat total privada, que té d'assumir les càrregues d'urbanització, és de 284.850 m² de sostre (316.500 m²st *0,9), els costos unitaris resulten ser de 267,1 €/m²st (44.440 PTA/m²st), que estan en consonància amb d'altres operacions de remodelació urbana i un 16%, aproximadament, per sota de l'**operació de La Marina de la Zona Franca a Barcelona**, l'any 2005, amb uns costos d'urbanització (incloses les indemnitzacions) de 320 €/m²st. (53.243 PTA/m²st).

4.3.3.- VIABILITAT ECONÒMICA DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'estudi de viabilitat econòmica de les propostes de renovació urbana de "Entorn Estació Intermodal. Barri La Seda" s'argumenta a partir de l'objecte i dels objectius de la Modificació del PGM. La metodologia consisteix en el càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar pel sistema residual, a partir dels preus de mercat dels productes immobiliaris, tenint en compte les inversions i despeses necessàries per l'urbanització y construcció i el calendari des de la aprovació del planejament fins la venda del producte final. Tot això amb unes exigències mínimes de rendibilitat per la promoció, que depenen del grau de risc i que resulta diferent per els diferents usos.

S'ha utilitzat un model dinàmic d'anàlisi aplicat a cada un dels sectors. Les variables, hipòtesis, paràmetres i argumentació del model són les que se detallen a continuació, i que es basen en els arguments presentats.

Preus de venda i costos de construcció:

Preus de venda i costos de construcció mitjans del municipi del Prat:

PREU MITJÀ MUNICIPI /HABITATGE NOU 2006

580.521 PTA/m2st
3.489 €/m2st

PREUS HABITATGE PROTEGIT I CONCERTAT AL PRAT

Habitatge Protegit RG	1.864	€/ m2 útil
Habitatge Protegit RE	1.631	€/ m2 útil
Habitatge Preu Concertat	2.293	€/ m2 útil

La superfície construïda s'estima que incrementa en un 22,2% la superfície útil.

Tal com ha quedat dit, els preus de l' habitatge lliure als sectors de La Seda i de l'Entorn Estació s'estimen com els mitjans al municipi del Prat i els preus d'activitat són els justificats abans, amb les excepcions ja també indicades.

USOS	PV	PV	CC	CC
	€/m2st	Pta/m2 st	€/m2st	Pta/m2 st
Habitatge Lliure	3.489	580.521	808	134.440
Habitatge Protegit RG	1.525	253.756	691	115.000
Habitatge Preu Concertat	1.877	312.239	691	115.000
Oficines	2.644	440.000	646	107.485
Terciari-Institucional	1.851	308.000	646	107.485
Terciari-sobre llosa estació	2.248	374.000	775	128.982
Comercial PB	2.093	348.312	565	94.008
Hotels	3.489	580.521	808	134.440
Aparcaments	962	160.000	480	79.865

Terciari-Institucional privat: preu de venda un 30% per sota del preu mitjà d'oficines al Prat

Terciari-sobre llosa estació: preu de venda un 15% per sota del preu mitjà d'oficines al Prat i el seu cost de construcció un 20% més alt que el cost mitjà d'oficines.

Els costos de construcció són els que es dedueixin del "Boletín Económico de la Construcción" i es fixen a partir del de l'habitatge lliure.

Càrregues d'urbanització:**a) Sector 1.- "BARRI LA SEDA":**

CONCEPTES	IMPORT		VALOR MITJA	
	MPTA.	Meuros	PTA/m2st	Euros/m2st
URBANITZACIÓ ORDINARIA	1.913	11,5	11.523	69,3
DEF.EXPLOTAció TRANSPORT PÚBLIC (Decret 344/2006)	220	1,3	1.323	7,9
SISTEMES GENERALS ADSCRITS (Decret 344/2006)	4.256	25,6	25.632	154,0
INDEMNIZACIONS	666	4,0	4.008	24,1
TOTAL URBANITZACIÓ	7.054,8	42,40	42.486	255,3
DESPESES DE GESTIÓ	4.119	24,8	24.803	149,1
TOTAL CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ (sense Benefici)	11.173	67,2	67.289	404,4

b) Sector 2.- “ENTORN ESTACIÓ”:

CONCEPTES	IMPORT		VALOR MITJA	
	MPTA.	Meuros	PTA/m2st	Euros/m2st
URBANITZACIÓ ORDINARIA I ESPECIAL	2.047	12,3	17.227	103,5
DEF.EXPLOTAció TRANSPORT PÚBLIC (Decret 344/2006)	136	0,8	1.148	6,9
SISTEMES GENERALS ADSCRITS	3.005	18,1	25.294	152,0
INDEMNIZACIONS	416	2,5	3.501	21,0
TOTAL URBANITZACIÓ	5.604	33,7	47.171	283,5
DESPESES DE GESTIÓ	2.514	15,1	21.163	127,2
TOTAL CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ (sense Benefici)	8.118	48,8	68.334	410,7

Les càrregues totals d'urbanització, que a **La Seda suposen 404,4 €/m2st (67.289 PTA/m2st)** i en l'Entorn Estació **410,7 €/m2st (68.334 PTA/m2st)**, amb una diferència mínima de l'1,5%, resulten equilibrades.

Calendari:

El desenvolupament complet dels dos sectors, en les fases de gestió de sòl, urbanització, construcció i venda del producte immobiliari final, esta previst en un total de 11 anys.

El calendari és el resultat de considerar, a més del temps necessari per les actuacions de gestió de sòl, urbanització local i construcció, especialment els següents:

- Programa d'actuació de les Administracions per les obres d'infraestructures que han de finançar se en part per aquesta operació i que es detalla al capítol 5.5 "Programa d'actuació i pla d'etapes".
- Encaix oferta - demanda del mercat immobiliari del Prat de Llobregat, que ens permet estimar el temps d'absorció de l'oferta de sostre de cada ús que suposa aquesta operació.

D'acord amb el programa d'actuació i pla d'etapes d'aquesta Modificació del P.G.M, el pla de millora urbana i els projectes d'urbanització i reparcel·lació del sector 1, "Barri La Seda" i del sector 2, "Entorn Estació", es redactarien en el 2008.

Els calendaris resultants en cada sector per urbanització i vendes, són els que es mostren en les taules següents:

a) Sector 1.- "BARRI LA SEDA":

Calendari general:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Ingressos Vendes Producte Final	-	-	-		19%	31%	18%	15%	15%	1%	1%	100%
Adquisició sòl	100%	-										100%
Indemnitzacions		100%		-	-	-	-	-				100%
Urbanització		27%	37%	36%								100%
Venda parcel·les urbanitzades	-	-	27%	37%	36%	-	-	-				100%
Construcció	-	-		50%	50%							100%

Calendari Urbanització:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Ordinària i especial		20%	40%	40%								100%
Déficit transport		20%	40%	40%								100%
Estació		40%	40%	20%								100%
Cubrició Gran Via		33%	33%	33%								100%

Calendari de vendes, per els diferents usos:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Habitatge lliure y comercial PB	-	-	-		10%	25%	25%	20%	20%			100%
Habitatge protegit	-	-	-		50%	50%						100%
Activitat	-	-	-		5%	15%	15%	20%	20%	15%	10%	100%

b) Sector 2.- “ENTORN ESTACIÓ”:

Calendari general:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Ingressos Vendes Producte Final					12%	22%	17%	18%	18%	9%	6%	100%
Adquisició sòl	100%											100%
Indemnitzacions		100%										100%
Urbanització			69%	31%								100%
Venda parcel·les urbanitzades				69%	31%							100%
Construcció				50%	50%							100%

Calendari d'urbanització:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Ordinària i especial			50%	50%								100%
Déficit transport			50%	50%								100%
Estació			83%	17%								100%
Cubrició Gran Via												0%

Calendari de vendes, per els diferents usos:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Habitatge lliure y comercial PB	-	-	-		10%	25%	25%	20%	20%			100%
Habitatge protegit	-	-	-		50%	50%						100%
Activitat	-	-	-		5%	15%	15%	20%	20%	15%	10%	100%

Taxa de rendibilitat de referència del model dinàmic

La taxa de rendibilitat de referència en el present estudi és la mitjana ponderada de les taxes que fa servir la actual normativa hipotecària per els diferents usos immobiliaris i que es recull en la taula següent:

	Tipus sense risc	Prima de risc	Rend. Nominal	Rend. Real
1ª Residència	4,25%	8%	12%	9,5%
2ª Residència	4,25%	12%	16%	13,4%
Oficines	4,25%	10%	14%	11,5%
Comercial	4,25%	12%	16%	13,4%
Industrial	4,25%	14%	18%	15,4%
Aparcament	4,25%	9%	13%	10,5%
Hotels	4,25%	11%	15%	12,4%
Res. Estudiants y 3ª Edad	4,25%	12%	16%	13,4%
Altres	4,25%	12%	16%	13,4%

(*) El tipus sense risc s'equipara a la rendibilitat mitjana anual del tipus d'interès mitjà dels Bonos i Obligacions del Estat. Banco de España, diciembre 2007

La taxa de rendibilitat depèn del risc i cada ús té un risc diferent. Per tant, hi ha una diferència entre les taxes mitjanes dels dos sectors: **el sector 1, "Barri La Seda", amb una proporció d'habitatge del 81%, la taxa de referència és del 13% i al sector 2, "Entorn Estació", amb una proporció de residència del 36%, és del 13,68%.**

Altres taxes que serveixen per l'anàlisi comparatiu són les de rendibilitats de l'empresa catalana, publicades per la Generalitat (empreses mitjanes i grans amb rendibilitats finances en el entorn del 12% anual en el 2004) i les referències d'ATASA de 2005, que es recullen en els quadres següents:

Sugerencias de utilización de tipos de actualización y márgenes de beneficio en la OM ECO/805/2003	
Datos del mes	may-08
Indice precios (IPC)	4,0
Rentab. Deuda 2-6 años (BOE)	3,262
Rentab. Deuda 5 años (BoE-propia)	3,633
MIBOR (BOE)	3,308
EURIBOR (BOE)	3,308
Bancos (BOE)	4,002
Cajas (BOE)	4,088
EEOC (BOE)	4,048

Método	Tipología	1ª residencia	2ª residencia	Oficinas	Locales	Industriales	Parkings	Hoteles	Residenoras	Otros	Rústicos
Actualización de rentas (32)	Diferencial (estimación ATASA)	4,50	7,50	6,00	6,70	8,00	5,70	7,70	8,00	8,00	4,50
	Tipo nominal	7,76	10,76	9,26	9,96	11,26	8,96	10,96	11,26	11,26	7,76
	Tipo real	3,62	6,50	5,06	5,73	6,98	4,77	6,68	6,98	6,98	3,62
	Tipo nominal garantía hipotecaria	8,13	11,13	9,63	10,33	11,63	9,33	11,33	11,63	11,63	8,13
	Tipo real garantía hipotecaria	3,97	6,86	5,42	6,09	7,34	5,13	7,05	7,34	7,34	3,97
Residual dinámico (38)	Prima mínima c/FA (D.T.)	8	12	10	12	14	8	11	12	12	12
	Rentab. mínima c/FA nominal	11,26	15,26	13,26	15,26	17,26	12,26	14,26	15,26	15,26	15,26
	Rentab. mínima c/FA real	7,29	11,29	9,29	11,29	13,29	8,29	10,29	11,29	11,29	11,29
	Rentab. mínima c/FA gar. hip. nominal	11,63	15,63	13,63	15,63	17,63	12,63	14,63	15,63	15,63	15,63
Residual estático (41)	Rentab. mínima c/FA gar. hipotecaria real	7,65	11,65	9,65	11,65	13,65	8,65	10,65	11,65	11,65	11,65
	Márgenes mínimos c/FA (D.T.)	18	24	21	24	27	20	22	24	24	24

Rendibilitat, palanquejament i endeutament de l'empresa catalana, per dimensions (en percentatges)

	Empreses petites		Empreses mitjanes		Empreses grans	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Rendibilitat econòmica	7,8	6,9	8,4	9,0	10,5	7,8
Cost nominal del finançament	4,6	3,8	4,5	3,6	3,8	3,6
Palanquejament nominal	3,2	3,1	3,9	5,5	6,7	4,3
Palanquejament real	6,3	6,2	7,1	8,6	9,8	7,4
Rendibilitat d'explotació	8,6	7,6	10,1	10,2	13,3	10,7
Rendibilitat financera	9,8	8,8	11,2	12,0	14,6	11,7
Ràtio d'endeutament	38,5	38,4	42,0	35,2	37,9	47,3

Nota: actiu net i fons propis a preus corrents.

RESULTATS de la aplicació del model dinàmic

La aplicació del model dinàmic s'ha fet amb els valors mitjans ponderats de tot els usos.

a) Sector 1.- "BARRI LA SEDA":

Valor de repercussió mitjana dels solars:

El valor de repercussió mitjà de tots els usos en el sector La Seda és de **1.309 €/m2st (217.800 PTA/m2st)**, amb una taxa de rendibilitat del 13%. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda del producte immobiliari final i dels costos de construcció i despeses de gestió de l'operació en la fase de construcció dels solars urbanitzats:

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingressos vendes	95.693	-	-	-	-	18.601	29.188	17.553	14.485	14.485	829	552
Cost Construcció	27.194	-	-	-	13.597	13.597	-	-	-	-	-	-
Gestió Construcció	4.079	-	-	-	2.040	2.040	-	-	-	-	-	-
Comissió de vendes	4.785	-	-	-	-	930	1.459	878	724	724	41	28
Valor de repercussió total	40.184	-	-	10.671	15.037	14.476	-	-	-	-	-	-
					Valor de Repercussió	217.800	Ptas/m2 sostre					
					1.309	€/m2st						
Fluix de Caixa Construcció (valors 2004)	19.451	-	-	-10.671	-30.674	-12.442	27.729	16.676	13.760	13.760	787	525
					TIR Construcció (real)	10,2%						
Fluix de Caixa Construcció (valors corrents)		-	-	-11.211	-33.033	-13.733	31.373	19.339	16.357	16.766	983	672
					TIR Construcció (monetària)	13,00%						

Valor residual del sòl abans d'urbanitzar:

El valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar en el sector La Seda és de **836,4 €/m2s (139.170 PTA/m2s)**, amb una rendibilitat del 13%. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda de solars urbanitzats, una vegada descomptat la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament, i dels costos totals d'urbanització (inclòs el 10% de l'Ajuntament, d'acord amb la recent Llei 8/2007 del sòl, de 28 de maig) i despeses de gestió de l'urbanització.

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingressos venda solars	36.166	-	-	9.604	13.534	13.028	-	-
Cost Urbanització	6.389	-	1.697	2.391	2.302	-	-	-
Indemnitzacions	666	-	666	-	-	-	-	-
gestió sòl	1.074	1.074	-	-	-	-	-	-
gestió urbanització	824	-	219	308	297	-	-	-
comissions vendes	1808	-	-	480	677	651	-	-
Total despeses de gestió	3.707	1.074	219	789	974	651	-	-
Cost adquisició Sòl	17.904	17.904	-	-	-	-	-	-
		Sòl brut		139.170		Ptas/m2 Sòl 836,4 €/m2s		
TOTAL DESPESES (Operació completa)	28.665	18.978	2.581	3.180	3.275	651	-	-
TOTAL INGRESSOS (Operació completa)	36.166	-	-	9.604	13.534	13.028	-	-
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors 2004)	7.501	-18.978	-2.581	6.424	10.258	12.377	-	-
		TIR Operació completa(real)		10,2%				
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors corrents)		-18.978	-2.646	6.749	11.047	13.662	-	-
		TIR (monetària)		13,00%				

b) Sector 2.- “ENTORN ESTACIÓ”:

Valor de repercussió mitjana dels solars

El valor de repercussió mitjà pel conjunt de tots els usos en el sector de l'Entorn Estació és de **1.075,8 €/m2st (179.000 PTA/m2st)**, amb una taxa de rendibilitat del **13,68%**. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda del producte immobiliari final i dels costos de construcció i despeses de gestió de l'operació en la fase de construcció dels solars urbanitzats:

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingressos vendes	65.500	-	-	-	-	7.535	14.415	10.842	11.671	11.671	5.620	3.746
Cost Construcció	18.982	-	-	-	9.491	9.491	-	-	-	-	-	-
Gestió Construcció	2.847	-	-	-	1.424	1.424	-	-	-	-	-	-
Comissió de vendes	3.275	-	-	-	-	377	721	542	584	584	281	187
Valor de repercussió total	23.628	-	-	-	16.376	7.252	-	-	-	-	-	-
		Valor de Repercussió		179.000		Ptas/m2 sostre 1.075,8 €/m2st						
Fluix de Caixa Construcció (valors 2004)	16.768	-	-	0	-27.291	-11.009	13.694	10.300	11.087	11.087	5.339	3.559
		TIR Construcció (real)		10,9%								
Fluix de Caixa Construcció (valors corrents)		-	-	0	-29.389	-12.151	15.494	11.945	13.179	13.509	6.667	4.556
		TIR Construcció (monetària)		13,68%								

Valor residual del sòl abans d' urbanitzar:

El valor residual mitjà del sòl abans d' urbanitzar en el sector de l'Entorn Estació és **de 893,4 €/m²s (148.650 PTA/m²s), amb una rendibilitat del 13,68%**. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda de solars urbanitzats, una vegada descomptat la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament, i dels costos totals d'urbanització (inclòs el 10% de l'Ajuntament, d'acord amb la recent Llei 8/2007 del sòl, de 28 de maig) i despeses de gestió de l'urbanització.

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingressos venda solars	21.265	-	-	0	14.738	6.527	-	-
Cost Urbanització	5.188	-	-	3.596	1.592	-	-	-
Indemnitzacions	416	-	416	-	-	-	-	-
gestió sòl	530	530	-	-	-	-	-	-
gestió urbanització	669	-	-	464	205	-	-	-
comissions vendes	1063	-	-	-	737	326	-	-
Total despeses de gestió	2.263	530	-	464	942	326	-	-
Cost adquisició Sòl	8.838	8.838	-	-	-	-	-	-
				Sòl brut				
				148.650		Ptas/m ² Sòl		
				893,4		€/m ² s		
TOTAL DESPESES (Operació completa)	16.705	9.368	416	4.059	2.535	326	-	-
TOTAL INGRESSOS (Operació completa)	21.265	-	-	0	14.738	6.527	-	-
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors 2004)	4.561	-9.368	-416	-4.059	12.204	6.201	-	-
				TIR Operació completa(real)				
				10,9%				
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors corrents)		-9.368	-426	-4.265	13.142	6.844	-	-
				TIR (monetària)				
				13,68%				

Els valors residuals que resulten en el sector de La Seda (836,4 €/m²s) i al sector de l'Entorn Estació (893,4 €/m²s), amb una **diferència d'un 6,8%**, són valors similars que indiquen **l'equilibri entre sectors i que es situen en els valors de referència (830 €/m²t), amb un diferencial del 7% per sobre en el cas de l'Entorn Estació**, del màxim dels solars industrials al Prat de Llobregat en el segon semestre de 2007, lo que permet deduir la seva viabilitat econòmica,.

Components del preu immobiliari final:

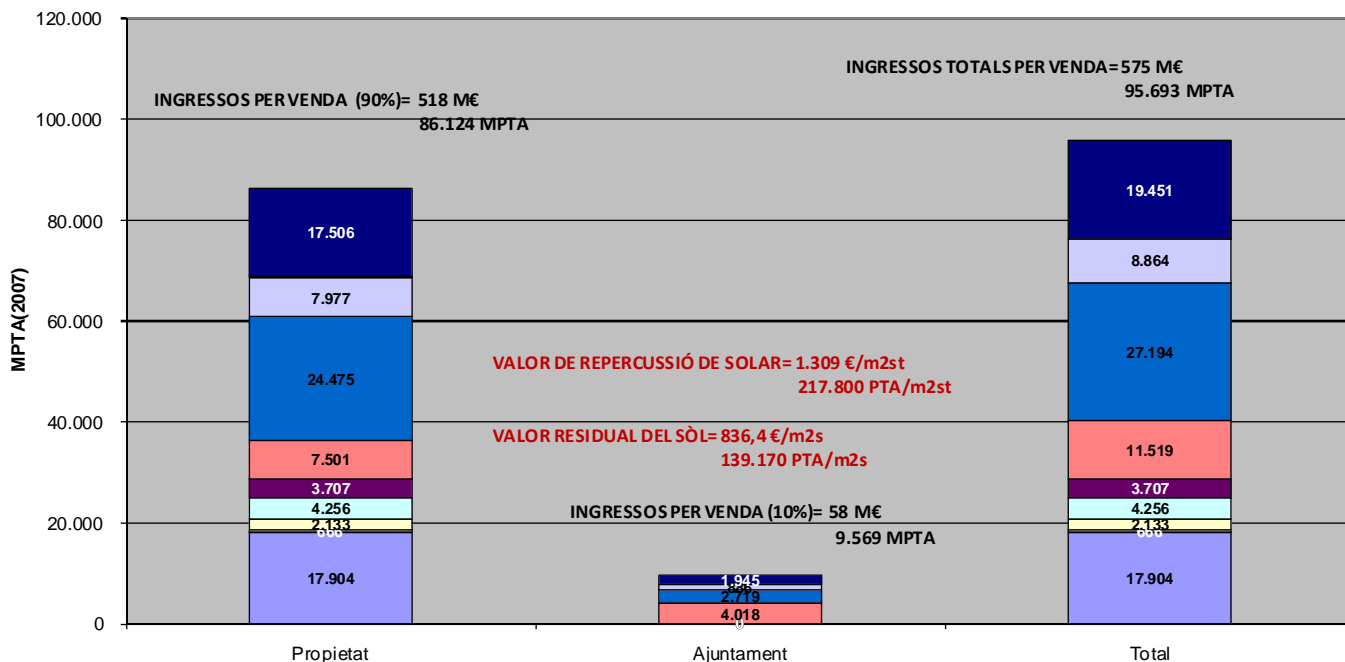
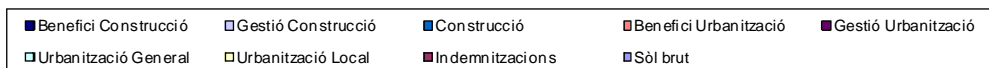
Les taules i gràfics següents presenten, per a cada un dels sectors, els escandalls de distribució del producte immobiliari final i els seus components entre la propietat i l'Ajuntament com Administració Actuant.

a) Sector 1.- "BARRI LA SEDA":

ESCADALLS PROPIETAT I ADMINISTRACIÓ

	Propietat Mptas.	Ajuntament Mptas.	Total Mptas.	Total Meuros	Propietat Ptas/m2 st	Ajuntament Ptas/m2 st	Total Ptas/m2 st	Total Euros/m2 st
Sòl brut	17.904	-	17.904	107,6	107.821	-	107.821	648,0
Indemnitzacions	666	-	666	4,0	4.008	-	3.607	21,7
Urbanització Local	2.133	-	2.133	12,8	12.846	-	11.561	69,5
Urbanització General	4.256	-	4.256	25,6	25.632	-	23.069	138,6
Gestió Urbanització	3.707	-	3.707	22,3	22.323	-	20.091	120,7
Benefici Urbanització	7.501	4.018	11.519	69,2	45.170	217.800	62.433	375,2
Valor Repercussió solar	36.166	4.018	40.184	241,5	217.800	217.800	217.800	1.309,0
Construcció	24.475	2.719	27.194	163,4	147.395	147.395	147.395	885,9
Gestió Construcció	7.977	886	8.864	53,3	48.042	48.042	48.042	288,7
Benefici Construcció	17.506	1.945	19.451	116,9	105.423	105.423	105.423	633,6
Ingressos per vendes	86.124	9.569	95.693	575,1	518.660	518.660	518.660	3.117,2

COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL

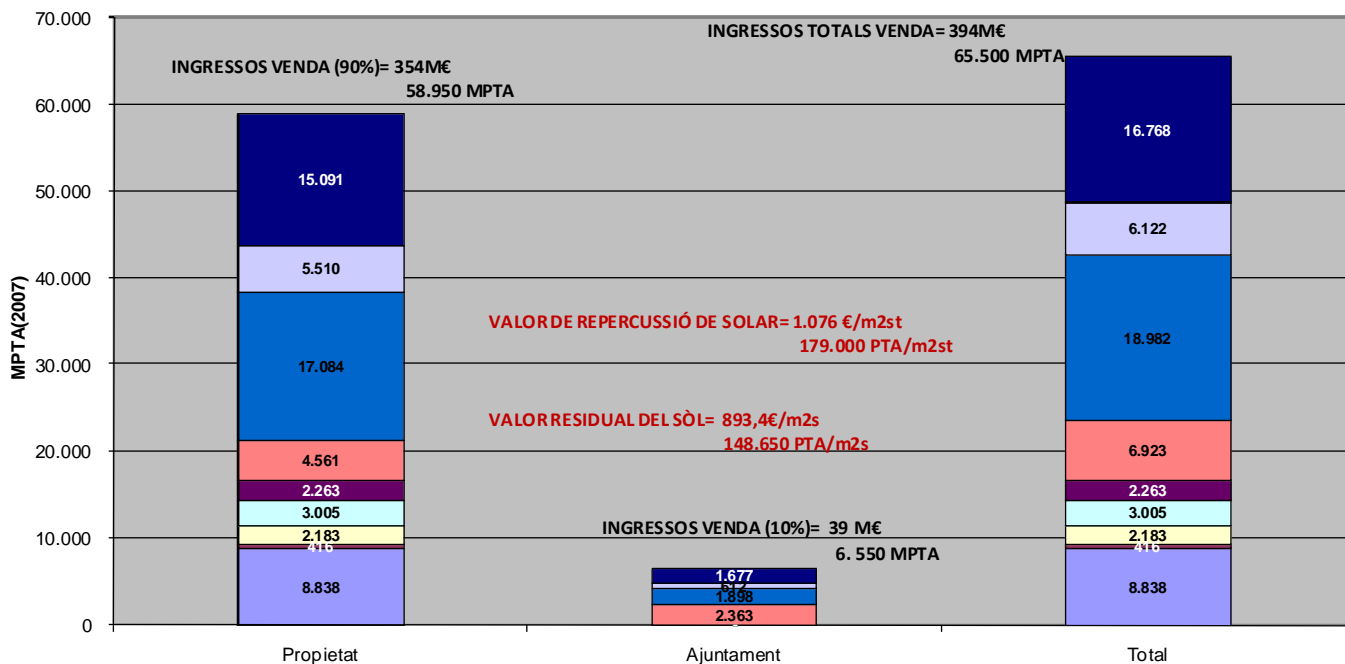
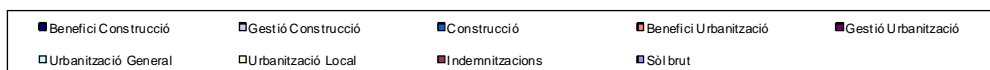


Sector 2.- “ENTORN ESTACIÓ”:

ESCADALLS PROPIETAT I ADMINISTRACIÓ

	Propietat Mptas.	Ajuntament Mptas.	Total Mptas.	Total Meuros	Propietat Ptas/m2 st	Ajuntament Ptas/m2 st	Total Ptas/m2 st	Total Euros/m2 st
Sòl brut	8.838	-	8.838	53,1	74.394	-	74.394	447,1
Indemnitzacions	416	-	416	2,5	3.501	-	3.151	18,9
Urbanització Local	2.183	-	2.183	13,1	18.375	-	16.538	99,4
Urbanització General	3.005	-	3.005	18,1	25.294	-	22.765	136,8
Gestió Urbanització	2.263	-	2.263	13,6	19.047	-	17.142	103,0
Benefici Urbanització	4.561	2.363	6.923	41,6	38.388	179.000	52.450	315,2
Valor Repercusió solar	21.265	2.363	23.628	142,0	179.000	179.000	179.000	1.075,8
Construcció	17.084	1.898	18.982	114,1	143.803	143.803	143.803	864,3
Gestió Construcció	5.510	612	6.122	36,8	46.381	46.381	46.381	278,8
Benefici Construcció	15.091	1.677	16.768	100,8	127.029	127.029	127.029	763,5
Ingressos per vendes	58.950	6.550	65.500	393,7	496.213	496.213	496.213	2.982,3

COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



4.3.4. ANÀLISI DE SENSIBILITAT

L'anàlisi de sensibilitat consisteix bàsicament en estudiar com varien els resultats del model de viabilitat econòmica quan alguna de les variables presenta un comportament diferent de l'estimat i permet conèixer la importància relativa de cadascuna d'elles en els resultats.

- Una variació del preus immobiliaris del +/- 5% (exceptuat l'habitatge protegit que te preus fixes), sense modificar els costos de construcció, produeix una variació del en el valor de repercussió dels solars i en el valor residual del sòl abans d'urbanitzar del +/- 7,6% i +/- 10,2%, respectivament, en el sector de La Seda i un +/- 9% i +/- 14,6%, respectivament, en el sector de l'Entorn Estació. La diferència d'incidència en els dos sectors s'explica per l'efecte de la proporció de sostre d'habitatge protegit respecte al total en cada un d'ells (un 24% en La Seda i un 11% en l'Entorn Estació).
- Un augment del 5% en tots els costos de construcció, produeix una reducció en el valor de repercussió dels solars i en el valor residual del sòl abans d'urbanitzar de aproximadament +/- 3,7% i +/- 5%, respectivament, en el sector de La Seda i un +/- 4,5% i +/- 7,4%, respectivament, en el sector de l'Entorn Estació.
- Si el calendari de vendes es trasllada 1 any abans (coincideix amb l'inici de la construcció) i manté el mateix ritme que l'estimat en l'escenari proposat, en cada sector, les variacions en el valor de repercussió dels solars i en el valor residual del sòl abans d'urbanitzar són del + 13% i +17,4%, respectivament, en el sector de La Seda i un +18% i +29,5%, respectivament, en el sector de l'Entorn Estació. La diferència d'incidència en els dos sectors s'explica per la proporció en el sostre de cada ús i els diferents calendaris de vendes per ús en els sectors de La Seda i de l'Entorn Estació.

4.4. AUTOSUFICIÈNCIA I VIABILITAT DEL SECTOR 3: CARRER MAJOR

Les característiques especials que presenta avui aquest sector consolidat, amb habitatge permanent de diferents tipologies (habitatges unifamiliars i edificis plurifamiliars) i activitat econòmica, fa necessari abordar el seu nou desenvolupament urbanístic amb acords de real·lotjament i de compensació a la propietat del sostre actual per sostre construït. Aquesta compensació per fer possible l'operació haurà de ser equivalent, en conjunt, a 1m2st nou per cada m2st actual.

CARRER MAJOR I CARRER DE L'ESGLÉSIA



Per assumir aquestes càrregues, a més de les càrregues urbanístiques pròpies, és necessari justificar un sostre mínim que permeti que l'operació resulti autosuficient des de el punt de vista del mercat immobiliari per tal de no carregar als altres sectors o al municipi amb costos addicionals.

4.4.1.- PREUS IMMOBILIARIS I COSTOS DE CONSTRUCCIÓ DE REFERÈNCIA: preus màxims d'habitatge al Prat de 4.262 €/m2st (709.186 PTA/m2st) i preus d'oficines de 3.410 €/m2st (567.349 PTA/m2st). Costos de construcció un 10% per sobre del preus mitjans del "Boletín Económico de la Construcción"

Per la seva centralitat l'oferta immobiliària del sector del Carrer Major es correspon amb els **preus màxims** d'habitatge del municipi del Prat que, segons les estadístiques de la Generalitat a finals del 2006 ("Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2006"), es situa en els **4.262 €/m2st (709.186 PTA/m2st)**.

Els preus de l'habitatge protegit, d'acord amb l'Ordre MAH/253/2006, de 15 de maig de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i amb la Nota Informativa de la Conselleria de Medi Ambient i habitatge relativa als preus màxims de l'Habitatge Protegit i de Preu Concertat per al 2007, es situen en El Prat en: 1.863,68 €/m² útil (1.525 €/m² construït) els de règim general; i 2.293,2 €/m² útil (1.877 €/m²st) els de preu concertat. En termes relatius aquests preus suposen, respectivament, el 36% i el 44% dels de l'habitatge lliure, possibilitant la seva compra pels nivells de renda qualificats.

El preu de les oficines en l'àmbit del sector Carrer Major, pel mateix motiu de centralitat s'estimen en un 10% per sobre dels preus d'oficines als altres sectors d'aquesta modificació del PGM, lo que signifiquen **2.908 €/m²st (483.917 PTA/m²st)**. També els locals comercials en aquest cas es situen en el 80% de l'habitatge lliure, **3.410 €/m²st (567.349 PTA/m²st)** que és la relació normal en el mercat de aquest tipus de comercial en carrer principal. El preu de l'ús hotelier es situa en valors similars al de l'habitatge lliure.

Els preus que s'han fet servir pels aparcaments soterranis, que en aquest sector seran de dos nivells, es situen un 10-12% per sota dels actuals, es a dir, en els 40.000 €/plaza, el que significa 1.600 €/m²st (266.218 PTA/m²st)

Els costos de construcció en el sector de Carrer Major, per la menor dimensió de les promocions i per les condicions especials de gestió compatibles amb el reallotjament de tots els residents i de la activitat actuals, **resultaran més alts que en els altres sectors, s'estima que un 10% per sobre d'aquells.**

Els costos de construcció dels aparcaments, donat que es tracta de dues plantes de soterrani, am el segon nivell situat dins del nivell freàtic i amb fonaments mitjançant pantalles de formigó armat, son els facilitats per l'empresa d'aparcaments públics Prat Espais, i es situen en els 720 , inclòs gestió i benefici, lo que significa uns **costos exclusius de construcció de 534,3 €/m²st (88.904 PTA/m²).**

4.4.2.- JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICABILITAT MÍNIMA NECESSÀRIA

El primer exercici consisteix en calcular el sostre mínim que resulta necessari per tal de que els preus de mercat futurs assumeixin tots els costos de construcció nova del sostre actual, inclòs el benefici empresarial de la activitat de construcció y la cessió posterior als actuals propietaris, a més de les càrregues normals d'urbanització.

La situació actual de les **propietats que han de ser objecte de compensació per sostre nou, a raó de 1 m²st nou/1m²st vell, són de 4.600 m²st**, tal com figura en la taula següent:

	Superfície m2	Sostre edif. m2st	Valor Cadastral €	habitatge m2st	Oficines m2st	Comerç m2st	Magatzem m2st	Parking m2	Altres Act. m2st	TOTAL m2st
3	-	95	-		95					95
3		94	-						94	94
3	189	338	149.613	338						338
5 a 7	388	305	69.721	305						305
9	188	196	55.475	196						196
11	-	113	-	104	9					113
11	176	129	57.970	129						129
13	276	277	51.390	277						277
15	182	154	38.197	154						154
17	196	306	75.974	306						306
										-
19 a 21	160	238	157.339	238						238
23	222	406	58.888		406					406
25	282	205	193.816	205						205
27	233	508	81.859	508						508
29	111	233	108.836			233				233
31	-	280	-	170		110				280
33 bx		59				59				59
33		69		69						69
35		176		176						176
37		186		186						186
39										-
43										-
1		233		233						233
										-
Total	2.603	4.600	1.099.078	3.594	510	402	-	-	94	4.600

Font: Cadastre de sòl urbà

Per tant, es necessita construir 4.600 m2st únicament per fer la reposició de sostre que hi ha en aquest moment. A partir d'aquí, el nou sostre necessari és el que el seu valor de reposició dels solars, en termes absoluts, puga compensar tots el costos següents:

- Construcció "claus em mà" (amb gestió i benefici empresarial) dels 4.600 m2st per els actuals propietaris (4.600 m2st)
- Urbanització i enderrocs
- Indemnitzacions

Hipòtesis de partida:

HIPÒTESIS CARRER MAJOR

1.- Distribució de l'edificabilitat:

Habitatge: el màxim que permet l'ordenació = 4.500 m2st

Activitat: la resta amb 61% de Terciari i 39% de comercial en PB

2.- **Aparcament:** 115 places d'aparcament (hi ha capacitat per un màxim de 148)

3.- **Costos de construcció:** un 10% per sobre dels del Boletín Económico de la Construcción

3.- **Preus de venda:** Habitatge Lliure, el màxim del Prat; Oficines (Terciari), un 10% per sobre de La Seda-Estació; Comercial PB, el 80% de l'habitatge

4.- **Sostre necessari per compensar l'actual a 1m2st nou/1m2st vell:** tot el sostre actual

5.- **Indemnitzacions:** Per el trasllat d'activitats i despeses de reallojament de residents

6.- **Despeses de gestió:** Construcció 20% (10% Seguretat i Salut + 10% projecte, direcció d'obra i altres); Urbanització 10% s/(costos+indemn.)

Cost de construcció (10% per sobre dels costos mitjans Boletín Económico de la Construcción):

(valors en €/m2st)

	Habitatge	Oficines	Comerç	Magatzem	Parking	Altres Act.	
	INPUTS		INPUTS NOUS				
Referència BEC	(No/ 1.197 €/m2st-M/C)		(No /958 €/m2st-M/C)				INPUTS
5. Costos Construcció-"Claus en mà"	1.317	1.054	922	922	720	922	
4. Més Benefici Inversor	1.317	1.054	922	922	720	922	22,5%
3. Més Gestió Promoció (Exc. Comercialització)	1.075	860	752	752	588	752	10%
2. Més Honoraris i Seguretat	977	782	684	684		684	10%
1. CC(deducido)	888	711	622	622	534	622	
0. Mòduls M&C inicials	811	721	661				

Quadre de preus de venda, costos de construcció i valors de repercussió de solar (model estàtic):

	Preu de venda		Cost de Construcció		Valor de Repercussió		
	€/m2st	PTA/m2st	€/m2st	PTA/m2st	€/m2st	PTA/m2st	
Habitatge Lliure	4.262	709.186	888	147.803	2.269	377.521	
Habitatge Protegit RG	1.525	253.756	711	118.242	80%	419	69.726
Habitatge Preu Concertat	1.877	312.239	711	118.242	80%	679	113.046
Oficines	2.908	483.917	711	118.291	80%	1.443	240.166
Comercial PB	3.410	567.349	622	103.462	70%	1.904	316.797
Aparcaments*	1.600	266.218	534	88.904			
Aportació aparq. a repercussió sòl						350	58.304

Càrregues:

1.- Cost de construcció de 4.600 m2st "claus en mà": 3.594 m2st residencial; 510 m2st d'oficines i 496 m2st comercial, amb despeses de gestió (10% honoraris i seguretat + 10% promoció) i beneficis (22,5%)

2.- Indemnitzacions: Indemnitzacions activitats i reallotjaments: despeses trasllat de les activitats existents i del procés de reallotjament. Les activitats que siguin compatibles així com els residents llogaters es traslladaran a la nova edificació. Cost estimat de 0,5 M€

3.- Enderroc, edificació i obres d'urbanització: Cost estimat de 0,5 M€

La taula següent recull el total de càrregues que s'han d'assumir en el desenvolupament d'aquest sector:

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ REPOSICIÓ SOSTRE ACTUAL

	Habitatge	Oficines	Comerç	Altres Act.	TOTAL
Cost construcció "claus en mà" / 1m2nou per 1 m2 vell (amb gestió i benefici)	4,7	0,5	0,5	0,0	5,7

URBANITZACIÓ + INDEMNITZACIONS

	Habitatge	Oficines	Comerç	Altres Act.	TOTAL
Urbanització y Enderrocs	0,4	0,1	0,1	0,0	0,5
Indemnitzacions Trasllat Activitats				0,4	0,4
Reallotjament residents	0,1				0,1
TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ	0,5	0,1	0,1	0,4	1,0
Més GESTIÓ DESPESES	0,5	0,1	0,1	0,4	1,1
Més BENEFICI DESPESES	0,6	0,1	0,1	0,5	1,3
COSTOS URBANITZACIÓ "Claus en mà"	0,6	0,1	0,1	0,5	1,3

CÀRREGUES TOTALS (amb gestió i benefici)

	Habitatge M€	Activ. M€	Total M€
Cost Construcció repos. sostre actual	4,7	1,0	5,7
Urbanització + Enderrocs	0,5	0,1	0,7
Indemnitzacions	0,1	0,5	0,6
TOTAL	5,3	1,7	7,0

Càlcul de les necessitats de sostre:

	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit RG	Habitatge Protegit PC	TOTAL Habitatge	Oficines	Comerç	TOTAL
Sostre reposició (m2st)	3.594			3.594	510	496	4.600
Sostre compensar càrregues (m2st)	456			456	1.427	737	2.620
Total Càrregues				-5,3	-1,0	-0,7	-7,0
Valor Repercussió (M€)	1,0	0,0	0,0	1,0	2,1	1,4	4,5
Aportació Aparcaments (M€)				0,2	1,4	0,9	2,5
DEFICIT/SUPERÀVIT (objectiu = 0)							0,0007

Resultats: Quadre-Resum

	Habitatge m2st	Oficines m2st	Comerç m2st	Altres Act. m2st	TOTAL m2st
Sostre Actual	3.594	510	402	94	4.600
Sostre per resosició de l'actual	3.594	510	496		4.600
Sostre per compensar càrregues	456	1.427	737		2.620
Total sostre privat (90%)	4.050	1.937	1.233		7.220
Sostre de cessió (10%)	450	215	137		802
Total sostre necessari	4.500	2.152	1.370		8.022

El sostre total mínim que es necessita al sector de Carrer Major per assegurar la seva autosuficiència és de 8.022 m2st. Els 8.100 m2st de la modificació del PGM constitueixen una dimensió prudent.

4.4.3.- VIABILITAT ECONÒMICA DE LES CONDICIONS DE PERMUTA I DE L'URBANITZACIÓ

La metodologia és la mateixa que la del anàlisi de viabilitat dels sectors de La Seda i del l'Entorn Estació. Com s'ha dit abans, consisteix en el càlcul del valor del sòl abans d'urbanitzar pel sistema residual, a partir dels preus de mercat dels productes immobiliaris, tenint en compte les inversions i despeses necessàries per l'urbanització y construcció i el calendari des de la aprovació del planejament fins la venda del producte final. Tot això amb unes exigències mínimes de rendibilitat per la promoció, que depenen del grau de risc i que resulta diferent per els diferents usos.

S'ha utilitzat un model dinàmic d'anàlisi. Les variables, hipòtesis, paràmetres i argumentació del model són les que se detallen a continuació, i que es basen en els arguments presentats.

Hipòtesis i dimensions bàsiques:

DADES GENERALS HIPÒTESI FITXES URBANÍSTIQUES					
USOS GENERALS					
Residencial	56%	Habitatge Lliure	100%		
Comercial	17%	Habitatge Protegit	0%		
Oficines	27%				
Edif. Singulares (Hotels...)	0%				
	100%				
Sostre total (sense aparcaments sota rasant)		8.100	m2 sostre	Edificabilitat bruta parcel·les	2,2
Sòl total	0,37				
Sòl parcel·les	0,37	Ha		2,20	Bruta
	100,0%				
		100%			

Aparcaments sota rasant: 1 aparç./habit.; 1 aparç./100m2st activ.
0,35 m2 aparç./m2st 25 m2st/aparç.

Cesió sostre:	10%	sostre
Urbaniz. Ajuntament:		0%

DESPESES DE GESTIÓ (%):	
Gestió de sòl	6,0%
Gestió de la urbanització	12,9%
Gestió Construcció	15,0%
Comissions de vendes (urbanització)	5,0%
Comissions de vendes	5%

Inflació:	2,5%	anual
------------------	------	-------

Marge Benef. (%):	32,4%	s/total costos
--------------------------	-------	----------------

Dimensions detallades de sostre per usos, preus de venda i costos de construcció:

USOS	%	m2t	PV		CC	
			Euros/m2sostre	Pta/m2 sostre	Euros/m2sostre	Pta/m2 sostre
Habitatge Lliure	56%	4.500	4.262	709.186	888	147.803
Habitatge Protegit RG	0%	0	1.525	253.756	711	118.242
Habitatge Preu Concertat	0%	0	1.877	312.239	711	118.242
Oficines	27%	2.200	2.908	483.917	711	118.242
Comercial PB	17%	1.400	2.557	425.512	622	103.462
Aparcaments			1.590	264.542	534	88.904
TOTAL	100%	8.100				

Càrregues d'urbanització:

CONCEPTES	IMPORT		VALOR MITJÀ	
	MPTA.	Meuros	PTA/m2st	Euros/m2st
ENDERROC I URBANITZACIÓ	83	0,5	11.412	68,6
DEF.EXPLOTAció TRANSPORT PÚBLIC (Decret 344/2006)				
SISTEMES GENERALS ADSCRITS				
INDEMNIZACIONS I REALLOTJAMENT	83	0,5	11.385	68,4
Benefici constr, incorporat a reposició sostre	600	3,6	82.289	494,6
TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ	766	4,6	105.086	631,6
DESPESES DE GESTIÓ	231	1,4	31.644	190,2
TOTAL CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ (sense Benefici)	997	6,0	136.730	821,8

El sector del Carrer Major, que no té càrregues de sistemes de ciutat, ha d'assumir però la construcció de 4.600 m² (3.594 d'ús residencial, 510 m² d'ús oficines i 496 m² d'ús comercial) que ha de transmetre als actuals propietaris sense cap contraprestació. A efectes de l'anàlisi de viabilitat, suposa que el benefici sobre el valor dels solars que incorpora el preu del producte final (3,9 M€/ 643 MPTA) en aquest cas no correspon a la promoció, per lo que es te que tractar com una sortida de caixa (donat que els ingressos per venda que figuren si que l'incorporen).

Calendari:

En el cas del sector Carrer Major el calendari te en compte que les reposicions de sostre es faran de forma immediata a la finalització de la construcció. Respecte a la resta de sostre, els calendaris de cada ús segueixen el mateix ritme que en els altres dos sector de la modificació del PGM encara que el període de les vendes es podria escurçar en aquest cas. Per altra banda, el fet que no incorpora infraestructures de ciutat fa que l'urbanització es pugui completar en dos anys.

El calendari general és el següent:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Ingressos Vendes Producte Final	-	-	-		67%	10%	10%	4%	4%	3%	2%	100%
Adquisició sòl	100%	-		-	-	-	-	-				100%
Indemnitzacions		100%		-	-	-	-	-				100%
Urbanització		50%	50%									100%
Venda parcel·les urbanitzades	-	-	78%	22%		-	-	-				100%
Construcció	-	-		78%	22%							100%

Taxa de rendibilitat d referència.

La taxa de rendibilitat de referència que es fa servir en el present estudi és la mitjana ponderada de les taxes que fa servir la actual normativa hipotecària per els diferents usos immobiliaris i que es recull en la taula següent:

REDIBILITAT
Orden ECO/805/2003, 27 marzo
Orden EHA/3011/2007

	Tipus sense risc	Prima de risc	Rend. Nominal	Rend. Real
1ª Residència	4,25%	8%	12%	9,5%
2ª Residència	4,25%	12%	16%	13,4%
Oficines	4,25%	10%	14%	11,5%
Comercial	4,25%	12%	16%	13,4%
Industrial	4,25%	14%	18%	15,4%
Aparcament	4,25%	9%	13%	10,5%
Hotels	4,25%	11%	15%	12,4%
Res. Estudiants y 3ª Edad	4,25%	12%	16%	13,4%
Altres	4,25%	12%	16%	13,4%
MITJA PONDERADA			13,42%	10,66%

(*) El tipus sense risc s'equipara a la rendibilitat mitjana anual del tipus d'interès mitjà dels Bonos i Obligacions del Estat. Banco de España, desembre 2007

RESULTATS de l' aplicació del model dinàmic

La aplicació del model dinàmic s'ha fet amb els valors mitjans ponderat de tots els usos. Els valors de repercussió de solar i del sòl abans d'urbanitzar son els que s'indiquen a continuació.

Valor de repercussió mitjana dels solars:

El valor de repercussió mitjà de tots els usos en el sector de Carrer Major és de **2.041 €/m2st (339.600 PTA/m2st)**, amb una **rendibilitat del 13,42%**. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda del producte immobiliari final i dels costos de construcció i despeses de gestió de l'operació en la fase de construcció dels solars urbanitzats:

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ingressos vendes	5.612	-	-	-	-	3.787	556	556	220	220	165	110
Cost Construcció	1.326	-	-	-	1.039	286	-	-	-	-	-	-
Gestió Construcció	199	-	-	-	156	43	-	-	-	-	-	-
Comissió de vendes	281	-	-	-	-	189	28	28	11	11	8	5
Valor de repercusió total	2.751	-	-	2.156	594	-	-	-	-	-	-	-
				Valor de Repercusión		339.600	Ptas/m2 sostre					
						2.041,0	€/m2st					
Fluix de Caixa Construcció (valors 2004)	1.056	-	-	-2.156	-1.789	3.268	528	528	209	209	157	104
				TIR Construcció (real)		10,66%						
Fluix de Caixa Construcció (valors corrents)		-	-	-2.266	-1.927	3.608	597	612	248	254	195	134
				TIR Construcció (monetària)		13,42%						

Valor residual del sòl abans d'urbanitzar:

El valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar en el sector de Carrer Major és de **1.986,3 €/m2s (330.500 PTA/m2s)**, equivalents a una repercussió per sostre de 1.004,4 €/m2st (167.124 PTA/m2st), **amb una rendibilitat del 13,42%**. La taula següent recull els fluxes de caixa a partir dels valor mitjans d'ingressos per venda de solars urbanitzats, una vegada descomptat la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament, i dels costos totals d'urbanització (inclòs el 10% de l'Ajuntament, d'acord amb la recent Llei 8/2007 del sòl, de 28 de maig) i despeses de gestió de l'urbanització.

	TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingressos venda solars	2.476	-	-	1.941	535	-	-	-
Cost Urbanització	83	-	42	42	-	-	-	-
Indemnitzacions	83	-	83	-	-	-	-	-
Reposició sostre actual	600	-	-	-	470	130	-	-
gestió sòl	73	73	-	-	-	-	-	-
gestió urbanització	11	-	5	5	-	-	-	-
comissions vendes	124	-	-	97	27	-	-	-
Total despeses de gestió	208	73	5	102	27	-	-	-
Cost adquisició Sòl	1.218	1.218	-	-	-	-	-	-
					Sòl brut	330.500 Ptas/m2 Sòl		
						1.986,3 €/m2s		
TOTAL DESPESES (Operació completa)	2.192	1.291	130	144	497	130	-	-
TOTAL INGRESSOS (Operació completa)	2.476	-	-	1.941	535	-	-	-
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors 2004)	284	-1.291	-130	1.797	38	129,60	-	-
				TIR Operació completa(real)	10,66%			
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors corrents)		-1.291	-133	1.888	41	143,06	-	-
				TIR (monetària)	13,42%			

Justificació de la viabilitat econòmica del sector Carrer Major

Tal com s'explica en els altres sectors, l'anàlisi de viabilitat econòmica consisteix bàsicament en establir si el valor que es pot pagar avui per el sòl abans d' urbanitzar, considerat com un valor residual una vegada deduït del preu de venda que permet el mercat immobiliari per el producte final (sostre construït), tots els costos i despeses necessaris i el marge de benefici de la promoció, és raonable i molt per sobre del preu que tindria aquest sòl a efectes d' expropiació.

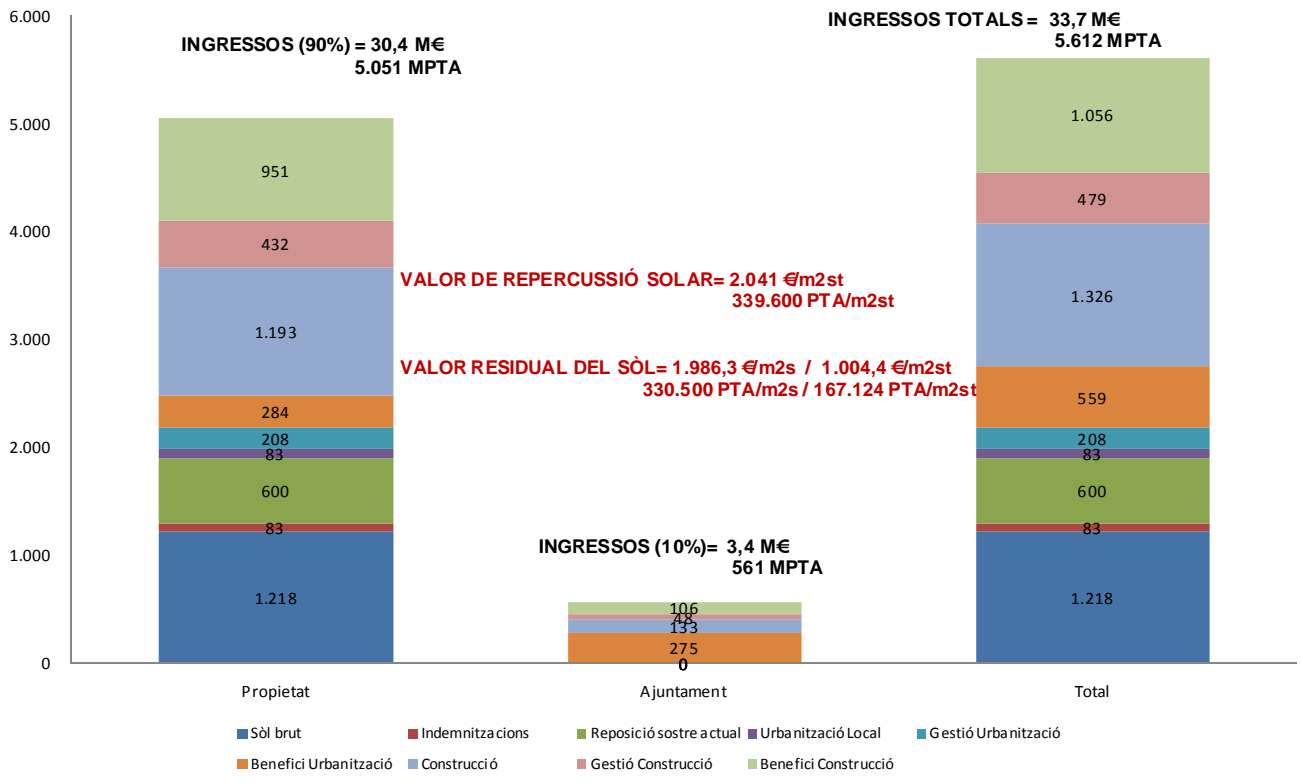
En el cas del sector de Carrer Major, al tractar se d'un sòl urbà consolidat que necessita el realotjament en el mateix sector als actuals residents i activitat, la viabilitat ve assegurada a partir de la autosuficiència de l'operació urbanística per finançar totes les càrregues, inclòs la reposició del sostre actual sense cost per als seus propietaris.

Components del preu immobiliari final

ESCANDALLS PROPIETAT I ADMINISTRACIÓ

	Propietat Mptas.	Ajuntament Mptas.	Total Mptas.	Total Meuros	Propietat Ptas/m2 st	Ajuntament Ptas/m2 st	Total Ptas/m2 st	Total Euros/m2 st
Sòl brut	1.218	-	1.218	7,3	167.124	-	167.124	1.004,4
Indemnitzacions	83	-	83	0,5	11.385	-	10.247	61,6
Reposició sostre actual	600	-	600	3,6	82.289	-	74.060	445,1
Urbanització Local	83	-	83	0,5	11.412	-	10.271	61,7
Gestió Urbanització	208	-	208	1,2	28.480	-	25.632	154,0
Benefici Urbanització	284	275	559	3,4	38.911	339.600	68.980	414,6
Valor Repercussió solar	2.476	275	2.751	16,5	339.600	339.600	339.600	2.041,0
Construcció	1.193	133	1.326	8,0	163.665	163.665	163.665	983,6
Gestió Construcció	432	48	479	2,9	59.193	59.193	59.193	355,8
Benefici Construcció	951	106	1.056	6,3	130.409	130.409	130.409	783,8
Ingressos per vendes	5.051	561	5.612	33,7	692.868	692.868	692.868	4.164,2

COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



4.5. CONCLUSIONS BÀSIQUES DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'operació urbanística "Modificació puntual del P.G.M. Entorn Estació Intermodal. Barri La Seda", és viable en termes econòmics per les següents justificacions i arguments:

- Les càrregues totals d'urbanització (costos d'urbanització i despeses de gestió) de **404,4 €/m² (67.289 PTA/m²) al sector de La Seda, i de 410,7 €/m² (68.334 PTA/m²) de l'Entorn Estació** son assumibles per els aprofitaments privats que adjudicats i resulten equilibrades entre els sectors. Les càrregues totals de **821,8 €/m² (136.730 PTA/m²) al Carrer Major**, que inclouen el benefici incorporat a la reposició de sostre, queden compensades per l'increment d'edificabilitat al sector.
- Els preus de venda dels productes immobiliaris, amb un valor mitjà de tots els usos de **3.117 €/m² (518.645 PTA/m²) en La Seda; 2.982 €/m² (496.213 PTA/m²) en l'Entorn Estació i 4.164 €/m² (692.868 PTA/m²) en Carrer Major**, resulten un valors "prudents" i s'argumenten en l'estudi immobiliari i les actuals tendències més contingudes de la demanda i dels preus.
- La promoció urbanística- immobiliària completa obté uns beneficis mitjans entorn del 26% del total de la inversió , inclòs el sòl abans d' urbanitzar, en la fase d'urbanització i del 26% en la fase de construcció, en el sector "La Seda"; del 27% i del 34 % , respectivament en el sector de l'Entorn Estació i del 18% i 23%, respectivament en el sector de Carrer Major. Aquests beneficis poden considerar-se adequats per un calendari total de 11 anys (5 anys de gestió de sòl i urbanització i 8 anys de construcció i venda que es solapen dos anys) i pel fet que l'estudi de viabilitat no ha considerat increments, en termes reals, en els preus immobiliaris dels pròxims anys. **La diferència de beneficis en els diferents sectors s'explica per el major risc del terciari respecte al residencial**, que fa que a "La Seda" la TIR sigui del 13% anual, a "Entorn Estació" del 13,68% i al Carrer Major del 13,42%.
- Assegura a la propietat del sòl **uns valors mitjans, abans d'urbanitzar, de 836,4 €/m² a La Seda i 893,4 €/m² a l'Entorn Estació**. Aquests valors es situen a l'entorn dels valors de referència (830 €/m²), amb un diferencial del 7% per sobre en el cas de l'Entorn Estació, del màxim dels solars industrials al Prat de Llobregat en el segon semestre de 2007, el que permet deduir la seva viabilitat econòmica i l'equilibri entre sectors. El valor residual d'acord al model dinàmic al **carrer Major és de 1.986,3 € (330.500 PTA)** compatible amb la permuta d'un m² nou per cada m² actual, que és el seu principal indicador de viabilitat econòmica.
- **L' Ajuntament rebrà el 10%** de l'aprofitament, en termes de sostre homogeneïtzat (unitats d'aprofitament equivalents), el que suposa un **marge estimat d'uns 40 M€ (6.656 MPTA.)**, exclosos els costos de finançament.

- La distribució de **càrregues i beneficis entre els dos sectors de La Seda i de l'Entorn Estació** és equilibrada, amb els preus, usos i calendaris considerats, de forma que el valor residual del sòl és similar en els dos sectors, per l'efecte compensatori de les imputacions d'infraestructures de ciutat.

5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

1. PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE LA MPGM

Les actuacions que s'hauran de desenvolupar d'acord amb la present Modificació del PGM son les següents:

1.1. Sistemes generals viari i ferroviari no inclosos en sectors de planejament

L'Estació ferroviària intermodal

Actuació: Projecte constructiu i execució obres de l'Estació, aparcament soterrat i urbanització entorn (àmbit sistema 5/3).

Administració actuant: Ministerio de Fomento, Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP) i Ajuntament del Prat de Llobregat (veure Protocol de juliol de 2003).

Finançament: DPTOP, sectors de la Seda i l'Estació. Aquests dos sectors aportaran 21,21 M€ per a aquesta actuació.

Cobriments de la Gran Via (C-31)

Actuació: Gestió de sòl, projecte constructiu i execució obres. El projecte constructiu desenvoluparà el projecte bàsic redactat l'any 2006 i promogut per la Mancomunitat de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament del Prat.

Administració actuant: Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord (integrat pel DPTOP i l'Ajuntament del Prat) i Ajuntament del Prat de Llobregat.

Finançament: Consorci Eixample Nord i sector de la Seda. Aquest sector aportarà 13,57 M€ per a aquesta actuació.

Vial d'accés a la rotonda de la Pota Sud (C-32)

Actuació: Gestió de sòl, projecte constructiu i execució obres.

Administració actuant: Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord (integrat pel DPTOP i l'Ajuntament del Prat) i Ajuntament del Prat de Llobregat.

Finançament: DPTOP d'acord el Protocol de Juliol de 2003.

1.2. Sectors de planejament derivat

Sector de la Seda

Actuació: Sector de pla de millora urbana a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Administració actuant: Ajuntament del Prat de Llobregat.

Sector de l'Estació

Actuació: Sector de pla de millora urbana a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació. La modalitat es concretarà en el propi pla.

Administració actuant: Ajuntament del Prat de Llobregat.

Sector Carrer Major

Actuació: Sector de pla de millora urbana a desenvolupar pel sistema d'actuació de reparcel·lació. La modalitat es concretarà en el propi pla.

Administració actuant: Ajuntament del Prat de Llobregat.

2. PLA D'ETAPES

L'execució del conjunt de les actuacions assenyalades es preveu realitzar en una sola etapa de 4 anys. El desenvolupament complet dels sectors de planejament derivat, fins completar la venda dels productes immobiliaris, s'ha estimat en els calendaris argumentats a l'estudi de viabilitat.

La programació temporal de les actuacions previstes d'execució dels sistemes generals es reflecteix en el quadre següent:

PLA D'ETAPES

TIPUS ACTUACIÓ	2008		2009		2010		2011	
	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S
SISTEMES GENERALS VIARI I FERROVIARI (*)								
Edifici Estació Intermodal								
Cobriment Gran Via (C-31)								
Accés de la Pota Sud (C-32)								
SECTOR DE LA SEDA								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel.lació								
Obres urbanització								
SECTOR DE L'ESTACIÓ								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel.lació								
Obres urbanització								
SECTOR DEL CARRER MAJOR								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel.lació								
Obres urbanització i edificació								

(*) Gestió sòl, projecte constructiu i execució obra

Barcelona, Febrer 2008

Sg.:

Sara Mur

Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa

Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning (Reading –UK 1974)

ANNEX 1. PREUS IMMOBILIARIS INDUSTRIALS DE FORCADELL

2º Semestre 2007

indicadores inmobiliarios Catalunya

INDICADORES INMOBILIARIOS. CATALUNYA

Estudio de Precios y Rentas Medios (Según zonas Forcadell y municipios) 2º semestre 2007



NAVES Y SOLARES INDUSTRIALES

ZONA	MUNICIPIO	VENTA SOLAR (€/m²)		VENTA NAVE (€/m²)		ALQUILER NAVE (€/m²/año)	
		Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
A	Precios Medios Zona	746	1.011	1.217	1.787	70,60	88,36
A - 1	Gava	801	830	1.180	1.586	68,66	95,10
	Prat de Llobregat, El	620	830	1.215	1.635	68,90	85,30
	Sant Boi de Llobregat	610	780	1.243	1.655	72,40	97,80
	Viladecans	610	780	1.180	1.615	69,30	91,10
A - 2	Cornellà de Llobregat	730	1.030	1.286	2.150	70,20	100,70
	Esplugues de Llobregat	730	930	1.185	1.790	70,20	94,90
	Hospitalet de Llobregat, L'	870	1.081	1.245	1.750	74,10	108,60
	Sant Joan Despi	789	990	1.300	1.630	69,60	95,30
	Sant Just Desvern	769	890	1.185	1.630	69,60	95,30
A - 3	Badalona	770	1.375	1.185	2.090	75,75	104,30
	Barcelona	1.081	1.823	1.185	2.090	75,75	112,10
	Montgat	740	935	1.156	1.815	65,30	91,70
	Sant Adrià de Besòs	772	1.010	1.319	1.940	71,50	103,80
	Sta. Coloma de Gramenet	772	771	1.160	1.640	66,20	91,40
B	Precios Medios Zona	526	624	1.110	1.427	61,28	81,48
B - 1	Molins de Rei	694	811	1.128	1.640	72,90	89,50
	Pallejà	638	840	1.035	1.520	65,10	81,30
	Papiol, El	694	840	1.065	1.520	65,10	81,30
	Sant Feliu de Llobregat	650	851	1.159	1.650	72,40	88,40
B - 2	Barberà del Vallès	570	750	1.232	1.350	63,20	87,30
	Cerdanyola	548	649	1.232	1.350	65,80	87,30
	Lliçost, La	510	674	1.232	1.275	63,80	83,21
	Mollet del Vallès	510	674	1.035	1.315	59,10	83,21
	Montcada i Reixac	644	835	1.286	1.730	61,20	85,10
	Ripollet	644	835	1.040	1.680	61,20	85,10
B - 3	Castellbisbal	480	565	1.214	1.680	58,20	82,75
	Rubi	480	565	1.214	1.680	58,20	82,75
	Sant Andreu de la Barca	505	492	1.214	1.312	60,15	85,10
	Sant Cugat del Vallès	650	630	1.268	1.312	65,70	92,60
B - 4	Lliçà de Munt	355	415	991	1.243	57,40	75,90
	Lliçà de Vall	355	415	991	1.243	57,40	75,90
	Palau de Plegamans	430	458	965	1.385	56,90	82,40
	Parets del Vallès	440	527	1.218	1.375	58,40	86,15
	Pollnò del Vallès	410	423	975	1.285	57,35	86,70
	Sta. Perpètua de Mogoda	460	518	975	1.285	57,35	86,70
B - 5	Caldes de Montbui	390	345	866	1.130	49,90	62,64
C	Precios Medios Zona	412	500	966	1.231	57,92	80,34
C - 1	Cervelló	345	345	818	1.138	50,10	80,20
	Sant Vicenç dels Horts	380	435	973	1.195	56,80	83,15
	Sta. Coloma de Cervelló	310	380	860	1.134	55,60	76,90
	Vallirans	310	380	780	1.200	47,30	67,50
C - 2	Abrera	440	438	1.043	1.215	59,90	74,40
	Esparreguera	420	350	1.043	1.130	59,90	72,35
	Martorell	490	595	965	1.200	59,40	74,50
	Olesa de Monserrat	320	341	1.010	1.130	54,30	74,50
	Sant Esteve Sesrovires	320	340	956	1.130	56,10	66,40
C - 3	Castellor del Vallès	460	510	1.078	1.391	59,40	79,80
	Sabadell	550	810	1.098	1.444	59,40	91,20
	Sant Quirze del Vallès	550	810	1.098	1.444	64,10	91,20
	Terrassa	550	810	1.098	1.444	60,40	91,20
C - 4	Viladecavalls	470	495	828	1.180	57,40	81,40
	Martorelles	365	455	828	1.180	61,60	82,30
	Montmeló	410	525	1.078	1.195	61,80	89,85
	Montornès	315	475	1.065	1.185	61,60	88,85
D	Precios Medios Zona	376	513	838	1.318	58,86	76,91
D - 1	Canovelles	360	505	875	1.310	64,10	74,20
	Franqueses del Vallès, Les	360	505	866	1.310	64,10	74,20
	Garriga, La	310	415	866	1.052	57,40	70,90
	Granollers	445	568	1.276	1.450	64,85	80,90
	La Roca	350	568	866	1.215	57,20	75,40
	Mataró	640	790	1.210	2.050	68,10	97,40
D - 2	Cardener	315	445	828	1.110	51,70	69,15
	Sant Colom	295	390	826	1.110	51,40	66,40
	Llinars del Vallès	310	435	840	1.253	50,90	73,60
E	Precios Medios Zona	284	425	807	1.216	54,49	78,34
E - 1	Igualada	235	345	733	935	55,40	80,10
	Manresa	248	500	765	1.255	55,40	80,10
	Sant Fruitós del Bages	248	290	760	795	52,90	70,70
	Sta Margarida i els Monjos	215	319	760	978	52,80	70,70
	Vic	215	430	730	1.350	50,35	80,80
	Vilafraanca del Penedès	315	410	908	1.350	50,35	80,80
	Vilanova i la Geltrú	510	680	1.005	1.850	64,20	85,20



tel: 93 496 54 11 fax: 93 496 54 34 e-mail: industrial@forcadell.com www.forcadell.com