

MASTER EN PROYECCIÓN URBANÍSTICA / U.P.C.

# FINANCIACIÓN DEL URBANISMO

(ECONOMIA Y FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD)

## ***AGENDA, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE PROYECTOS URBANOS***

Joaquim Clusa, economistaEconomista  
(Barcelona 1970, M.Sc. Planning –UK 1974)

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

Abril 2008  
[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat)



**Asignatura: “Espacio urbano, economía y financiación del urbanismo”.**

**Lectura de los procesos de crecimiento y transformación de los sistemas urbanos desde la clave económica.**

**Factores que inciden en la oferta y en la demanda de los diversos mercados inmobiliarios.**

**Recursos públicos y privados para la ejecución del urbanismo.**

**Mecanismos de dimensionado, gestión, financiación y programación de las actuaciones urbanísticas.**

**(Asignatura que integraría las anteriores asignaturas de “Macroeconomía urbana”, “Mercado inmobiliario y financiación del urbanismo” y la monografía sobre “Patrones espaciales de las actividades productivas”).**

# ÍNDICE

## 1. PROYECTOS URBANOS: EJEMPLOS

- **BARCELONA: JUEGOS OLÍMPICOS (1986-)1992 Y FORUM 2004 (+2010)**
- **BARCELONA: LA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA**
- [\(\(BARCELONA: POBLENOU 22@\)\)](#)

## 2. METODOLOGIA ECONÓMICA Y MERCADO INMOBILIARIO

- **EL MERCADO INMOBILIARIO ANTE EL CAMBIO DE CICLO: USOS, DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS**
  - **CIUDAD PÚBLICA Y CIUDAD PRIVADA: METODOLOGÍA DE LOS ESTUDIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**
- 

## 3. CASO PRÁCTICO

- **EL PRAT: LA SEDA-ESTACIÓ (325.000 M2 C.)**

- **LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS: POSIBILIDADES**
- 

- **CONCLUSIONES- TESIS:**

- **INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD- URBANIZACIÓN,**
  - **VIVIENDA PROTEGIDA, Y,**
  - **CESIONES DE APROVECHAMIENTO**
  - **QUE GARANTICEN UNA RENTABILIDAD DE MERCADO Y UN VALOR MÍNIMO A LA PROPIEDAD**
- 

## 4. APLICACIÓN DEL ALGORITMO DE GESTIÓN DE PLUSVALÍAS

# PROYECTOS URBANOS

## TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE "RECURSOS ESCASOS"

- **QUÉ ???? WHAT ?**
- **POR QUÈ ???? WHY?**
- *CUÁNTO ???? MUCH?* *WORTH? HOW*
- *QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?*
- *CUÁNDO ???? WHEN?*

## **NORMATIVA BÁSICA DE LOS DOCUMENTOS DE PLAN:**

\*\*\*\*\* AGENDA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

\*\*\*\*\* MEMORIA SOCIAL

\*\*\*\*\* INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- **DECRETO 305/ 2006, DE 18 DE JULIOL. REGLAMENT DE LA LLEI D' URBANISME (CATALUNYA)**
- **LEY DEL SUELO 8/2007, DE 28 DE MAYO (ESPAÑA)**
- **DECRETO- LEY 1/2007 DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, DE 16 DE OCTUBRE (CATALUNYA) DE MESURES (medidas) URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA**

## AGENDA, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PROGRAMA

DECRETO 305/ 2006, DE 18 DE JULIOL. REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO (CATALUNYA)

Art. 76 - PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL, AGENDA Y EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

76.1. “El POUM puede incorporar en su documentación el programa de actuación urbanística municipal (PAUM), al cual le corresponde:

- a) Establecer las previsiones temporales de ejecución de las determinaciones del POUM, y concretamente regular los plazos de inicio y finalización para el desarrollo de los sectores de planeamiento derivado.....y establecer las previsiones temporales para la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano y las otras actuaciones.....
- b) Establecer los plazos de edificación.....
- c) Determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del desarrollo urbanístico derivado.....período máximo de 6 años”.

76.2. “Si el POUM no incorpora el PAUM en su documentación, le corresponde a la AGENDA establecer las previsiones temporales a que hace referencia el apartado anterior. La Agenda .....se actualiza cada 6 años”.

76.3. “LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA del POUM contiene

la estimación del **coste económico** de las actuaciones previstas,  
la determinación del **carácter público o privado** de las inversiones necesarias para la ejecución del plan,  
las previsiones de **financiación pública**, y  
el análisis de la **viabilidad financiera** de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan”

## AGENDA Y EVALUACIÓN:

-INVERSIONES PÚBLICAS (“SISTEMAS”)

-INVERSIONES PRIVADAS (“ZONAS”)

-VIABILIDAD PÚBLICA (“SISTEMAS”)

-VIABILIDAD PRIVADA

-DEMANDA SUFICIENTE /”USOS”

-PROGRAMA

-RENTABILIDAD /”EDIFICABILIDAD”

-REVISIÓN “ORDENACIÓN”

## MEMORIA SOCIAL

### ART. 69- CONTENIDO DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### ART. 69.3. MEMORIA SOCIAL

La memoria Social del POUM es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las **necesidades sociales de acceso a la vivienda** y ha de hacer referencia a los aspectos siguientes:

- a) **Necesidades cuantitativas y de localización del suelo residencial y vivienda**, en relación con el medio urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socio-económicas de la población
- b) Análisis de las posible **localizaciones alternativas** de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública...impidiendo la segregación...
- c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias...y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas....así como del techo correspondiente al **suelo urbano calificado** con este destino
- d) Mecanismos previstos para la obtención del suelo para la construcción de **viviendas promovidas por la iniciativa pública**
- e) Previsión de las necesidades de **viviendas dotacionales públicas**, si procede, con indicación de los colectivos a los que se dirigen.....
- f) **Previsiones temporales** para el inicio y terminación de la construcción de viviendas protegidas y de los sistemas urbanísticos de vivienda dotacional pública
- g) Necesidades de **realojo y medidas para garantizar este derecho (¿1 m2 nuevo por un m2 existente?)**
- h) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios para las previsiones de nuevas viviendas....y localización..

69.4. ...en defecto de PAU o de Plan Local de la Vivienda, la Memoria Social ha de contener los efectos de la **concertación** de las políticas en materia de vivienda entre los **Ayuntamientos y la Administración de la Generalitat**

69.5. También ha de formar parte de la Memoria Social una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como los colectivos que requieren atención específica, tales como los **inmigrantes y las personas mayores**...contribuyan al desarrollo de la **igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres**...parámetros de accesibilidad, seguridad y uso del tejido urbano.....”

## MEMORIA SOCIAL

**-VIVIENDA PROTEGIDA (>30%)**

**-EQUIPAMIENTOS**

**-CRITERIOS:**

**-Igualdad de oportunidades**

**-Grupos**

**-Género**

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### LEY DEL SUELO ESTATAL 8/2007, DE 28 DE MAYO, ARTÍCULO 15.4:

*“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.**”*

**DECRET LLEI 1/2007 DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES (medidas) URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA – Art. 12-** Nuevo documento independiente de la Memoria de Ordenación

“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**”.



0. S'interpreta el contingut de l'art. 15. 4 de la Llei 8/2007 i l'art. 15.4 del D-Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya en el sentit que cal dictaminar:

- a. Per a **Generalitat i l'Estat** que la infraestructura general (especialment de carreteres, intercanviadors o infraestructura del transport públic) i pels equipaments de ciutat (especialment hospitals, ensenyament secundari o universitari i culturals) tenen algun compromís o previsió en els seus Plans territorials o sectorials, Programes, estudis o negociacions formals/informals.
- b. Pels **equipaments locals de gestió de la Generalitat** (especialment educatius i sanitaris) cal suposar que es construiran i es mantindran en els terminis que ho demani el nou desenvolupament.
- c. Per a les **inversions a càrrec de l'Ajuntament** que poden encaixar dins de les seves capacitats tendencials i previsibles d'inversió o finançar-se com a mínim amb el valor immobiliari de les cessions del sòl d'activitat
- d. Per a les **despeses de manteniment de la urbanització i els equipaments a càrrec de l'Ajuntament** que els ingressos corrents derivats de l'actuació per aplicació de les Ordenances Fiscals municipals vigents excediran a les despeses de funcionament previsibles de la urbanització i els equipaments, també anomenat "balanç fiscal positiu"
- e. Que els **llocs de treball localitzats** a l'actuació o l'excedent al municipi superen la població activa potencial dels nous residents

-INVERSIONES – FINANCIACIÓN VIABLE (competencias + tendencias)

-ADMINISTRACIÓN LOCAL

-ADMINISTRACIÓN REGIONAL

-ADMINISTRACIÓN CENTRAL

-MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES (balance fiscal)

-SUFICIENCIA DE PUESTOS DE TRABAJO LOCALIZADOS

0. Els problemes que els legisladors han volgut resoldre es suposa que són especialment els següents:
- a. La previsió d'infraestructures especialment viàries i algunes reserves d'equipaments o dotacions generals que tenen una justificació limitada o un dimensionat excessiu en relació a les necessitats estrictes del propi municipi o de l'actuació.
  - b. Quan l'escala del desenvolupament es situa molt per sobre de les previsions raonables de creixement endogen o tendencial i hi ha dubtes raonables que els serveis municipals no es podran mantenir amb els tipus o tarifes de les Ordenances fiscal municipals del moment. En general, per a les situacions d'Ajuntaments en els quals els **ingressos per llicències derivats del creixement són imprescindibles per a finançar les despeses de funcionament actuals** i una nova actuació pot requerir de nou creixement futur per a mantenir la quantitat i qualitat dels serveis municipals.
  - c. Els **desenvolupaments que incorporen un dèficit potencial de llocs de treball** a l'actuació o a l'entorn, especialment quan es una requalificació de sòl d'activitat industrial en residencial, i que produeixen un augment de la mobilitat obligada i no obligada en la forma de viatges de més distància. Es tracta de donar elements per a dotar a les actuacions d'un sòl complementari d'activitat econòmica industrial o terciària.

### **PROBLEMAS A RESOLVER:**

- DIMENSIÓN “EXCESIVA” DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD**
- COSTES DE MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS EN BAJA DENSIDAD**
- DÉFICITS DE PUESTOS DE TRABAJO EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES**

## **Ejemplo de objetivos de planeamiento**

# **OBJETIVOS DE UN PLAN DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN: EL CARMEL BARCELONA 2008**

La sostenibilitat econòmica de la present MPGM s'enmarca en els següents objectius de planejament, expressats a la Memòria d'Ordenació:

*Millorar l'accessibilitat respecte a la ciutat i als barris veïns, així com al propi barri*

*Incrementar l'equipament urbà, els espais lliures públics i els espais d'aparcament*

*Reduir la quantitat d'infra-vivenda i d'allotjaments de baixes qualitats urbanes, a l'entorn dels 750 habitatges, així com les altes densitats zonals en la mesura del possible*

*Obrir el barri a les operacions urbanes que es desenvolupen en zones adjacents, especialment al Parc dels Tres Turons i a la renovació del barri de la Clota*

*Mantenir el caràcter del barri i el seu veïnat, reallotjant a la població afectada dins del barri, sempre que sigui possible, o en localitzacions pròximes*

*Endegar actuacions estratègiques per impulsar la recuperació urbanística des de l'interior del barri.*

Los argumentos del Informe de Sostenibilidad Económica (nuevo documento) son complementarios a los de la Agenda y Estudio Económico y Financiero (Memoria de Ordenación), en relación a los

principios de la Ley de Urbanismo de Catalunya:

- "VIABILITAT I COMPETITIVITAT ECONÒMICA",
- "EFICIÈNCIA FUNCIONAL"
- 
- "COHESIÓ SOCIAL" .

**AGENDA = VIABILIDAD DE LAS "INVERSIONES PRIVADAS"**

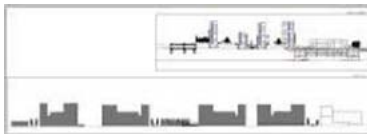
**INFORME DE SOSTENIBILIDAD = VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS + SUFICIENCIA PUESTOS DE TRABAJO (NO AUMENTAR LA MOBILIDAD RESIDENCIA-TRABAJO).**

**EL ARGUMENTO DE VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS ES COMÚN A LOS DOS DOCUMENTOS**

- **PARA ASEGURAR LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO URBANO**
- **PARA GARANTIZAR LOS REALOJOS (¿1 M2 NUEVO POR 1 M2 ACTUAL?)**

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](http://www.murclusa.cat)



M.P.G.M.  
DE LA SEDA-ESTACIÓ

APROBADA INICIALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
10/3/2008

EN INFORMACIÓN PÚBLICA

## 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)**

## AGENDA Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### Modificación de Plan General Metropolitano LA SEDA-ESTACIÓ / EL PRAT DE LLOBREGAT

#### **-DIMENSIONES**

#### **-ESTUDIO DE DEMANDA**

- Operaciones en competencia**
- Dinámica constructiva en el Prat**

#### **-DIMENSIONADO DE USOS**

#### **-CALENDARIO**

#### **-PRECIOS INMOBILIARIOS**

#### **-CONTENIDO ECONÓMICO DE LA PROPIEDAD**

#### **-VIABILIDAD ECONÓMICA PRIVADA**

- La Seda- Estació**
- Carrer Major- con Realojos**
- Ayto: valoración de la cesión 10%**

# DIMENSIONES Y USOS: 29 HA Y 324.600 M2 EDIFICABLES-" ZONAS"

SECTORS	Sòl Sectors	Sòl amb Aprofitament	Sostre sobre Rasant	Edificabilitat Bruta	Residencial	Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./Llosa	Comercial PB	Hotels	Aparca-ment	Sostre total lucratiu (exc.Equip.)	% Sòl Sistemes
	Ha	Ha	m2 st	m2st / m2s.total	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	m2st	
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%
<b>TOT L'ÀMBIT</b>	<b>29,43</b>	<b>9,1</b>	<b>324.600</b>	<b>1,10</b>	<b>202.050</b>	<b>32.850</b>	<b>10.000</b>	<b>21.000</b>	<b>34.200</b>	<b>24.500</b>	<b>94.462</b>	<b>419.062</b>	<b>69%</b>
					62%	10%	3%	6%	11%	8%			

## USO RESIDENCIAL Y VIVIENDA PROTEGIDA (30%)

SECTORS	Sostre sobre Rasant	Residencial	Habitatges	Habitatges	Densitat Htges.	70%		20%		10%		91		67		Aparca-ment
						Habitatge Lliure	Règim General	Règim Especial	Preu Concer-tat	Habitatge Lliure	Règim General	Règim Especial	Preu Concer-tat	m2 c./ habitatge		
	m2 st	m2st	Nº	m2 c.	/ Ha	m2st	m2st	m2st	m2st	nº	nº	nº	nº	nº	nº	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		
<b>TOT L'ÀMBIT</b>	<b>324.600</b>	<b>202.050</b>	<b>2.445</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>142.785</b>	<b>39.510</b>		<b>19.755</b>	<b>1.569</b>	<b>586</b>	<b>-</b>	<b>294</b>	<b>3.778</b>		
										64%	24%	-	12%			

## USO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (38%)

SECTORS	Sostre sobre Rasant	Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./Llosa	Comercial PB	Hotels	Total Activitat	% Acti-vitat
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%
<b>TOT L'ÀMBIT</b>	<b>324.600</b>	<b>32.850</b>	<b>10.000</b>	<b>21.000</b>	<b>34.200</b>	<b>24.500</b>	<b>122.550</b>	<b>38%</b>
		27%	8%	17%	28%	20%		

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

edificabilitat equipaments

## 2.2. 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.

- 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)

## DINÀMICA D'OCUPACIÓ DEL PRAT 2001-2006:

1.148 nous llocs de treball anuals  
Creixement anual (4,1%) superior al de la Regió Metropolitana

### Afil·lació 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
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
Delta- 4 municipis	100	120	2,624	3.7%
Barcelona	100	112	22,406	2.3%
Catalunya	100	117	92,979	3.2%

## 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



# DINÀMICA DE ACTIVITAT ECONÒMICA EN SUPERFICIE EDIFICADA

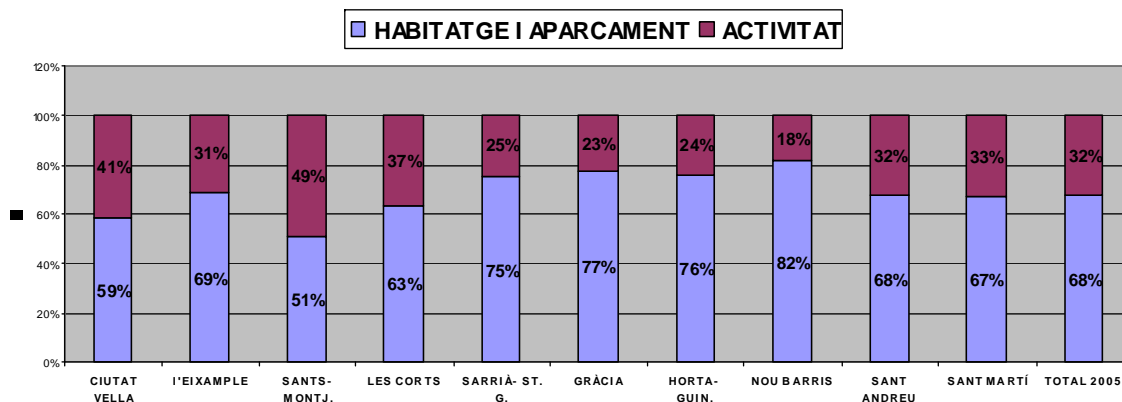
Cadastre de Barcelona 1996 -2006 (Maig). Municipis i usos. M2 edificats. % Variació anual en 9,5 anys

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 Singular	R Religioso	T Espectáculo	V 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

	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 Singular	R Religioso	T Espectáculo	V 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

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



**MIXTURA DE USOS:**

**BARCELONA= 32%-68%**

**EIXAMPLE= 31%-69%**

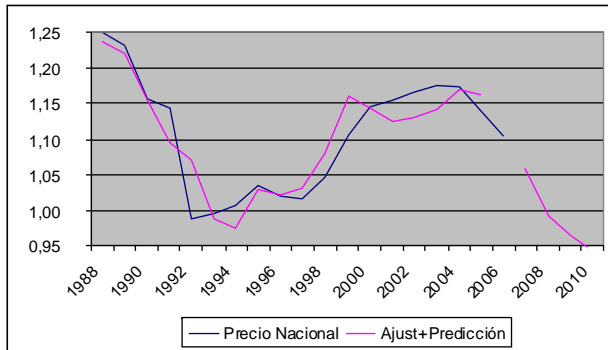
# PRECIOS INMOBILIARIOS:

## EL PRAT Y CONTEXTO DE CATALUNYA Y ESPAÑA

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 (El)	3.400	2.633	2.744	25	148	173
Sant Boi de Llobregat	3.204	2.778	2.838	37	225	262



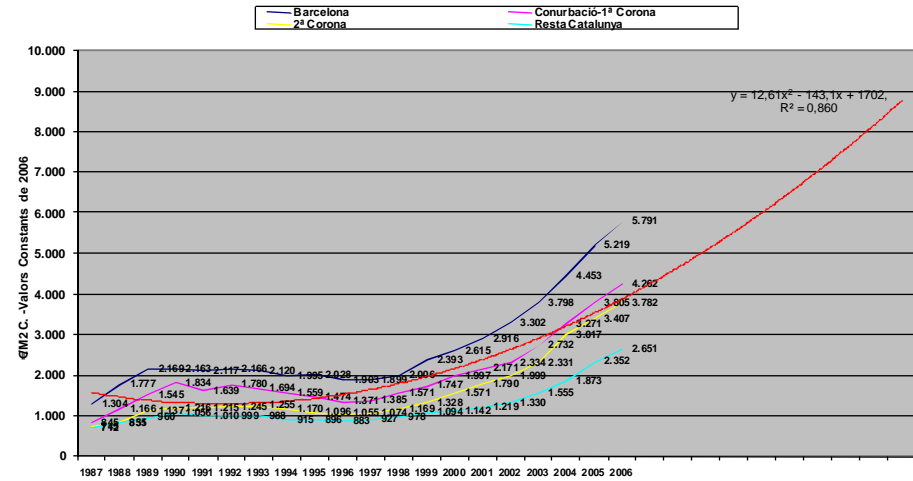
### Preus Espanya

Year	Annual Change (%)	Accumulated Change (%)
2007	6,0%	
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%

**% Mitjà** -1,0%

**Variació real acumulada** -6,7%

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



### 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-comella -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
Iloquer net/any	100%	180	192	222
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
6,4%	2.079	2.835	3.024	3.496
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'OFICINAS A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA 2007

ABSORCIÓ SOSTINGUDA DE 320.000 350.000 M2 C.

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

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

RISC DE SOBREPERTA A LA PLAÇA D'EUR OPA- L'HOSPITALET EN 2-3 ANYS

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

**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%

(\* ) 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

ATA8A - Estadística

SUGERENCIAS DE TIPOS Y MARGENES

11/07/2006 9:18

**Sugerencias de utilización de tipos de actualización y márgenes de beneficio en la OM ECO/805/2003**

Datos del mec	may-08
Índice precios (IPC)	4,0
Rentab. Deuda 2-6 años (BOE)	3,262
Rentab. Deuda 5 años (BdE-propia)	3,633
MIBOR (BOE)	3,306
EURIBOR (BOE)	3,308
Bancos (BOE)	4,002
Cajas (BOE)	4,088
EECC (BOE)	4,048

Método	Tipología	1ª residència	2ª residència	Oficinas	Loosies	Industrials	Parkings	Hoteles	Residencials	Otros	Rústicos
Actualización de rentas (32)	Diferencial (estimación ATA8A)	4,50	7,50	5,00	5,70	8,00	5,70	7,70	8,00	8,00	4,50
	Tipo nominal	7,75	10,75	9,25	9,95	11,25	8,95	10,95	11,25	11,25	7,75
	Tipo real	3,62	6,50	5,05	5,73	6,98	4,77	6,59	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
Residual dinámico (38)	Tipo real garantía hipotecaria	3,97	6,85	5,42	6,08	7,34	5,13	7,05	7,34	7,34	3,97
	Prima mínima s/FA (D.T.)	8	12	10	12	14	9	11	12	12	
	Rentab. mínima s/FA nominal	11,25	15,25	13,25	15,25	17,25	12,25	14,25	15,25	15,25	
	Rentab. mínima s/FA real	7,29	11,29	9,29	11,29	13,29	8,29	10,29	11,29	11,29	
Residual estático (41)	Rentab. mínima s/FA gar. hip. nominal	11,63	15,63	13,63	15,63	17,63	12,63	14,63	15,63	15,63	
	Rentab. mínima s/FA gar. hipotecaria real	7,65	11,65	9,65	11,65	13,65	8,65	10,65	11,65	11,65	
	Márgenes mínimos s/FA (D.T.)	18	24	21	24	27	20	22	24	24	

Quadre 12

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.

## RENTABILIDAD INMOBILIARIA

**PARÀMETRES BÀSICS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA  
DELS SECORTS DE LA SEDA-ESTACIÓ**

(EXCLÒS EL SECTOR DEL CARRER MAJOR- 4.500 m2st)

	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€)	133	158	24
€/m2 sòl	734	860	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

PARÁMETROS BÁSICOS  
DE RENTABILIDAD

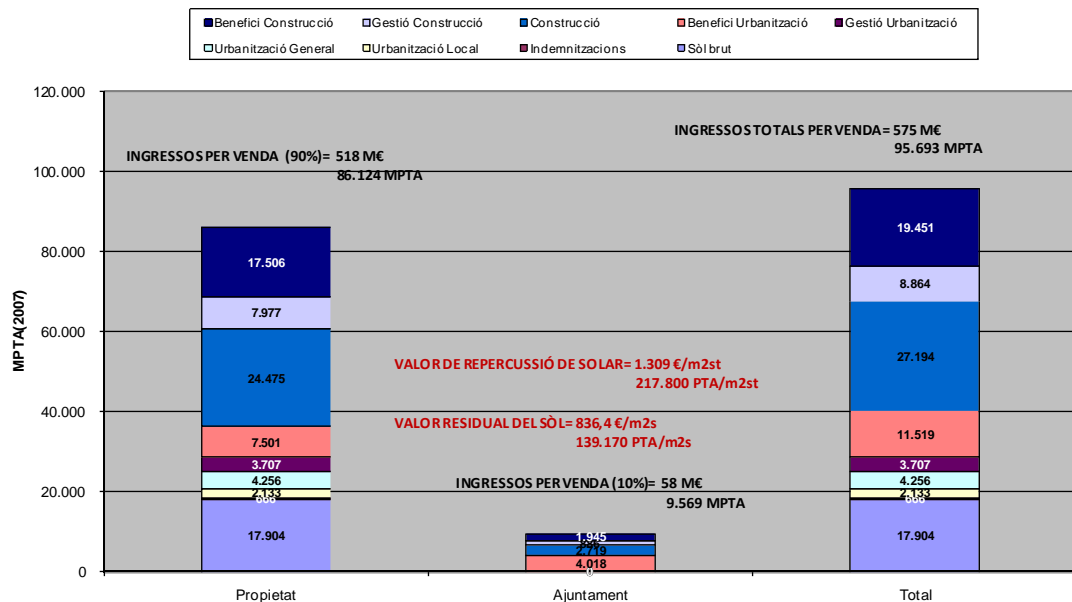
PRECIOS

COSTES DE URBANIZACIÓN

VALORES RESIDUALES DEL SUELO

EQUILIBRIO DE LOS DOS SECTORES

### COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



VIABILIDAD ECONÓMICA

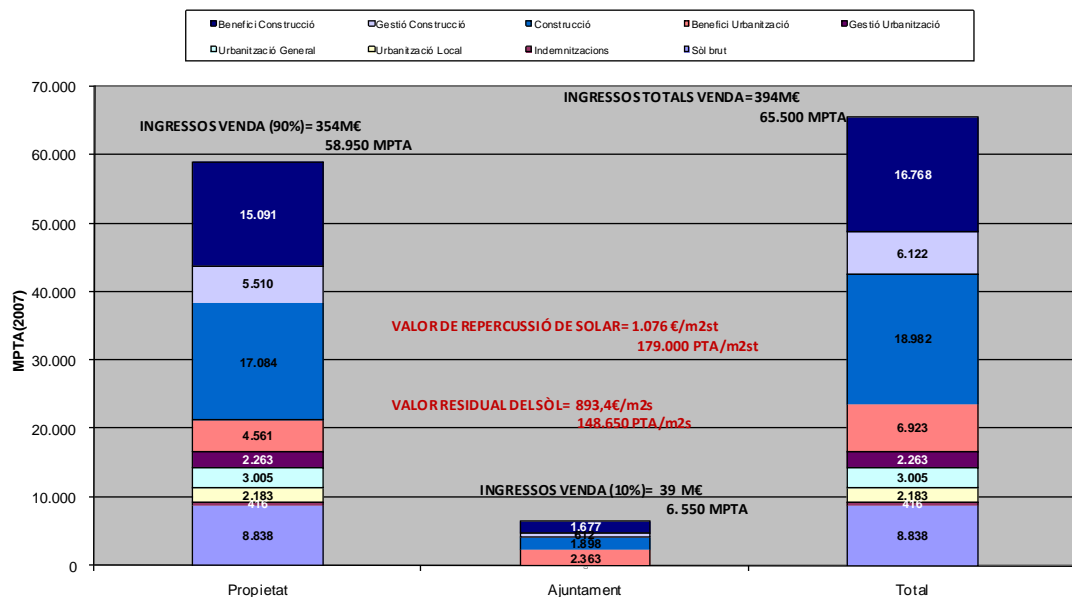
Y

EQUILIBRIO ENTRE SECTORES

VALORES RESIDUALES:  
836 Y 893 €/M2

= PRECIO SOLARES INDUSTRIALES  
620 - 830 € /M2 PARCELA

### COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



CARRER MAJOR I CARRER DE L'ESGLÉSIA



RENOVACIÓN RESIDENCIAL  
 Y DERECHO AL REALOJO  
 1M2 NUEVO POR 1 M2 ACTUAL  
 +74% DE EDIFICABILIDAD

	Habitatge m2st	Oficines m2st	Comerç m2st	Altres Act. m2st	TOTAL m2st
Sostre Actual	3.594	510	402	94	4.600
Sostre per reposició 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
<b>Total sostre necessari</b>	<b>4.500</b>	<b>2.152</b>	<b>1.370</b>		<b>8.022</b>

	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
<b>DEFICIT/SUPERÀVIT</b> (objectiu = 0)							<b>0,0007</b>

www.murclusa.cat

0. **Resum Executiu** (pàg. 3)
1. **Abast i interpretació de la normativa aplicable** (pàg. 10)
  - i. **Conceptes** (pàg. 10)
  - ii. **Problemes a resoldre** (pàg. 11)
  - iii. **Criteris i principis** (pàg. 12)
  - iv. **Interpretació del contingut normatiu** (pàg.14)
  - v. **Referències normatives del D-L 1/2007 de la Generalitat de Catalunya** (pàg.15)
  - vi. **Complementarietat amb l'Agenda** (pàg. 15)
2. **Infraestructures generals públiques: justificació del finançament i del manteniment** (pàg. 17)
3. **Equipaments generals i locals de gestió pública: justificació del finançament i del manteniment** (pàg. 20)
4. **El balanç fiscal municipal** (pàg.22)
  - i. **Metodologia** (pàg. 22)
  - ii. **Dimensionat d'usos privats i públics** (pàg. 27)
  - iii. **Ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Ajuntament del Prat de Llobregat 2007-2008** (pàg. 29)
  - iv. **Dimensions i dinàmica del Cadastre del Prat de Llobregat** (pàg. 34)
  - v. **Estimació dels ingressos puntuals per Ordenances Fiscals** (pàg. 36)
  - vi. **Estimació dels ingressos permanents per estàndards** (pàg.41)
  - vii. **Estimació de les despeses de funcionament dels serveis municipals per estàndards** (pàg. 49)
  - viii. **Balanç fiscal municipal** (pàg. 53)
5. **Suficiència de llocs de treball potencials a l'actuació** (pàg. 55-56)

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## M.P.G.M. LA SEDA-ESTACIÓ / EL PRAT

### -RESUMEN EJECUTIVO

### -ALCANCE DEL DOCUMENTO

### -INFRAESTRUCTURAS GENERALES

#### -INVERSIÓN

#### -MANTENIMIENTO

### -EQUIPAMIENTOS LOCALES Y GENERALES

### -BALANCE FISCAL MUNICIPAL

#### -INGRESOS PUNTUALES

#### -INGRESOS PERMANENTES

#### -GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (15 AÑOS)

#### -BALANCE POR M2 SUELO

#### -BALANCE POR M2 EDIFICADO -DENSIDAD

### -SUFICIENCIA DE PUESTOS DE TRABAJO

**DIMENSIONES= 324.600 M2 EDIFICABLES (0,6 VECES LA VILA OLÍMPICA DEL PROBLENOU)**  
**5.868 RESIDENTES / 3.790 PUESTOS DE TRABAJO**  
**94.000 M2 DE APARCAMIENTOS**

**Sostre edificat/ edificable = 446.688 m2st**  
 i. **Usos lucratiu = 324.600 m2st**  
 ii. **Aparcaments = 94.463 m2st**  
 iii. **Equipaments = 43.483 m2st - 15.858mst (equipaments existents)= 27.625 m2st**  
**Superfície d'espai públic de gestió municipal = 122.865 m2 sòl**  
 iv. **Vials = 76.080 m2 sòl**  
 v. **Zones verdes = 46.785 m2 sòl**  
**Nº de residents= 5.868 persones**  
**Nº de llocs de treball= 3.790 persones**  
**Sostre residencial = 202.050 m2st (263.350 m2st amb aparcaments proporcionals)**  
**Sostre d'activitat econòmica = 122.550 m2 st (155.713 m2st amb aparcaments proporcionals)**

SECTORS	Sostre sobre Rasant	Oficines			Comercial	Hotels	Total Activitat	% Acti-vitat
	m2 st	Oficines m2st	Corporatiu m2st	s./Llosa m2st	PB 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%
<b>TOT L'ÀMBIT</b>	<b>324.600</b>	<b>32.850</b>	<b>10.000</b>	<b>21.000</b>	<b>34.200</b>	<b>24.500</b>	<b>122.550</b>	<b>38%</b>
		27%	8%	17%	28%	20%		

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

edificabilitat equipaments



# PROGRAMA – PLAN DE ETAPAS

## PLA D'ETAPES

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

(\*) Gestió sòl, projecte constructiu i execució obra

# EVALUACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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
Cobriment 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)
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURES</b>	<b>169,14</b>	<b>17,75</b>	<b>58,80</b>	<b>-</b>	<b>76,55</b>	<b>21,70</b>	<b>18,06</b>	<b>52,83</b>	<b>92,59</b>	
(en MPTA)	28.142,37	2.953,35	9.783,34	-	12.736,69	3.611	3.005	8.790	15.405,68	
<b>DÈFICIT EXPLOTACIÓ TRANSPORT PÚBLIC***</b>	<b>2,14</b>					<b>1,32</b>	<b>0,82</b>		<b>2,14</b>	
(en MPTA)	356,07					220	136		356,07	
<b>EQUIPAMENT DE CIUTAT</b>	<b>3,88</b>					<b>3,88</b>			<b>3,88</b>	
(en MPTA)	645,58	-	-	-	-	646	-	-	645,58	
<b>TOTAL SISTEMES GENERALS</b>	<b>175,16</b>	<b>17,75</b>	<b>58,80</b>	<b>-</b>	<b>76,55</b>	<b>26,90</b>	<b>18,88</b>	<b>52,83</b>	<b>98,61</b>	
(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'explotació de transport públic únicament contempla el que financen els operacions de La Seda i l'Estació

QUADRE DE FINANÇAMENT					2007 M€		% 2007 - 2008		2008 MPTA		PTA / resident	
	2008 M€	€/resident	%									
INGRESSOS CORRENTS	70,3	1.122	72%		63,2		11%		11.699		186.704	
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	1.030	66%		57,9		12%		2.254		139.148	
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	5,7	92	6%		5,3		7%		955		15.245	
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	5,7	92	6%		5,3		8%		955		15.246	
<b>ESTALVI NET</b>	<b>- 0,0</b>	<b>- 0</b>	<b>0%</b>		<b>0,0</b>		<b>--</b>		<b>- 0</b>		<b>- 1</b>	
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	20,3	324	21%		8,6		135%		3.382		53.973	
CAPÍTOL VI.- VENDA DE PATRIMONI	1,5	23	1%		1,5		0%		245		3.910	
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	6,1	97	6%		13,8		-56%		1.008		16.091	
<b>CAPACITAT D'INVERSIÓ 2007</b>	<b>27,9</b>	<b>445</b>	<b>28%</b>		<b>23,9</b>		<b>16%</b>		<b>4.635</b>		<b>73.974</b>	

	2008 M€	2008 M€
<b>INGRESSOS PUNTUALS 2008</b>		
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS	4,5	
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	3,8	
PERMISOS AMBIENTALS	0,7	
LLICÈNCIA D'OBRES	0,9	<b>10,0</b>
<b>INGRESSOS PERMANENTS 2008</b>		
IMPOST DE BENS IMMOBLES	22,1	
I.V.T.M.-VEHICLES	4,4	
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	7,5	
TAXES PERMANENTS	9,6	
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	15,6	
INGRESSOS PATRIMONIALS	1,1	<b>60,3</b>
<b>INGRESSOS CORRENTS</b>		
		<b>70,3</b>

- PRESUPUESTO
- AHORRO
- CAPACIDAD DE INVERSIÓN
- INGRESOS PUNTUALES
- INGRESOS PERMANENTES
- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (4 BLOQUES)
  - ADMINISTRACIÓN
  - URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
  - SERVICIOS PERSONALES
  - SEGURIDAD Y SERVICIOS TÉCNICOS

FUNCIONS	2008 M€	2007 M€	% 2007 - 2008	% S./TOTAL
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	14,5	10,8	34%	22%
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	5,8	6,4	-10%	9%
SERVEIS PERSONALS	21,8	19,7	10%	34%
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	22,5	20,8	8%	35%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	57,9	12%	100%

FIGURES FISCALS	Sostre computable m2st	Càlcul	Estàndards	Total Ingressos M€	Total Ingressos MPTA	Total Ingressos/any M€
Imposts Increment Valor dels Terrenys	419.063	Ordenança Fiscal		10,63	1.769	1,33
I.C.I.O.	419.063	Ordenança Fiscal		7,02	1.167	0,88
Llicència d'obres	419.063	Ordenança Fiscal		3,01	500	0,38
Taxa Permisos ambientals	183.338	Estàndard	12,25 €/m2st	2,25	374	0,28
<b>TOTAL</b>				<b>22,90</b>	<b>3.810</b>	<b>2,86</b>

FIGURES FISCALS	Sostre computable* m2st	Residents	Estàndards	Total Ingressos M€/any
I.B.I.	446.688		4,8 €/m2st	2,14
I.A.E.	183.338		3,07 €/m2st	0,56
I.V.T.M.-VEHICLES	446.688		0,91 €/m2st	0,41
GUALS			2,78% s/l.B.I.	0,06
Activ. Esport+Serveis Esportius+Multas		5.868	61,18 €/resident	0,36
Recollida brossa+Ocup. Sòl+ Altres taxes	446.688		0,993 €/m2st	0,44
TRANSFERÈNCIES CORRENTS		5.868	248,84 €/resident	1,46
<b>TOTAL</b>				<b>5,43</b>

(\* ) El sostre computable inclou equipaments de la mateixa manera que al càlcul dels estàndards

## BALANCE FISCAL MUNICIPAL POSITIVO

**-INGRESOS PERMANENTES: 5,4 M€/AÑO**

**-GASTOS MANTENIMIENTO: 4,6 M€/AÑO**

**-Administración= 1,3**

**-Urbanismo = 0,2**

**-Servicios Personales = 2,0**

**-Seguridad y Servicios Técnicos= 1,0**

Referencias del gasto: Sup.Edificada (Catastro)/  
Espacio público / Nº Residentes

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE, ESPAI PÚBLIC I RESIDENTS)			I DESPESA ESTIMADA		
FUNCIONS	€/ UNITAT 2008	UNITATS	LA SEDA-ESTACIÓ - DIMENSIONS APLICABLES	M€ 2008	MPTA 2008
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	3,0	m2st total	446.680	1,3	222
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	2,0	m2 sòl-Espai Públic	122.865	0,2	41
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents	5.868	2,0	340
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	7,8	m2 sòl-Espai Públic	122.865	1,0	160
<b>DESPESES DE FUNCIONAMENT</b>				<b>4,6</b>	<b>763</b>

## SUFICIENCIA DE LOS PUESTOS DE TRABAJO:

**-VIVIENDAS= 2.445**

**-RESIDENTES = 5.868 (2,4 PERSONAS/VIVIENDA)**

**-PERSONES EN EDAD DE TRABAJAR = 2.934**

**-PUESTOS DE TRABAJO POTENCIALES = 3.790 (aplicando densidades por sectores)**

### IMPACTES EN HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL

SECTORS	HABITATGES (Nº)	RESIDENTS 2,4 (Nº)	LLOCS DE TREBALL PER TIPUS D'ACTIVITAT----->							PROPORCIONES----->		
			Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s/ Llosa	Comercial en PB	Hoteler	Equipament Públic	TOTAL	Llocs treball/ Habitatges	Llocs Treball	
			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	
<b>TOT L'ÀMBIT</b>	<b>2.445</b>	<b>5.868</b>	<b>1.314</b>	<b>400</b>	<b>840</b>	<b>855</b>	<b>408</b>	<b>103</b>	<b>3.790</b>	<b>1,55</b>	<b>0,65</b>	

## CONCLUSIONES- TESIS:

-INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD- URBANIZACIÓN,  
-VIVIENDA PROTEGIDA, Y,  
CESIONES DE APROVECHAMIENTO

QUE GARANTICEN UNA RENTABILIDAD DE MERCADO  
Y UN VALOR MÍNIMO A LA PROPIEDAD

- Las infraestructuras nuevas de la ciudad “nacen con un pan debajo del brazo”. generan potencial de desarrollo urbanístico cuyas plusvalías deben revertir mayoritariamente en la ciudad
  - Las “municipalidades” no “viven” de las plusvalías (8% de la inversión total)
  - Las “ciudades” necesitan de las plusvalías que generan los ayuntamientos para mejorar su nivel de infraestructuras (adelantar desarrollo, mejorar estándares, absorber déficits históricos...). “la edificabilidad hace maravillas”
  - La captura de plusvalías no inflaciona el mercado inmobiliarios: lo estructura, lo incentiva y lo “enfía”
  - Importancia del ciclo inmobiliario: “comprar cuando el mercado está en el ciclo bajo y vender en el punto de inflexión ....2 meses antes...”
  - “Capturar” antes de “atribuir derechos urbanísticos” por medio de “convenios voluntarios” con la promoción y la propiedad
  - Los Ayuntamientos deben dirigir y gestionar la “financiación de la ciudad” hacia el modelo deseado y necesario definido por el plan urbanístico o por el plan estratégico.
- \*\* NINGUNA PLUSVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO URBANO**
- Publicidad y participación pública en todo el proceso: garantía de consenso, de democracia y de distribución de las plusvalías a los grupos sociales menos favorecidos





The  
Economist

# Passion, pride and profit

A survey of football  
June 1st 2002

**LA CONSTRUCCIÓN  
DE LA CIUDAD PUEDE  
SER...**

**...COMO EL FÚTBOL:**

**“PASIÓN, ORGULLO  
Y...NEGOCIO”**

**...EN BENEFICIO  
COLECTIVO**