



[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat) - [murclusa@murclusa.cat](mailto:murclusa@murclusa.cat)

## **ELS PARAMETRES ECONÒMICS DE BONES PRACTIQUES DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA 2006- 2011**

Els principals indicadors econòmics de la gestió urbanística, i que s'aplicaran a la gestió recent de l'Ajuntament de Barcelona, són els següents:

### **- Proporció d'espai públic en relació al sòl total**

Com més alta sigui la proporció d'espai públic en relació al sòl total significa més espai públic per a la ciutat en la forma de vials, espais lliures i sòls urbanitzats per equipaments, obtingut gratuïtament per a l'Administració.

Per una determinada edificabilitat, una proporció més alta d'espai públic significa també una proporció més alta d'espai públic per resident.

El sòl de l'espai públic de cessió degudament urbanitzat més el sòl d'equipaments incrementarà el compte de patrimoni de l'Ajuntament a cost zero.

### **- Cost d'urbanització en relació al potencial de sostre**

Com més altes siguin les càrregues d'urbanització es podran compensar més indemnitzacions i dotar a la ciutat de més infraestructura urbanística (vials i zones verdes), obtingudes sense cost per a l'Administració. També com més altes siguin les càrregues d'urbanització, menor serà el valor residual del sòl abans d'urbanitzar o re-urbanitzar que tindrà la propietat del sòl, que no té risc en les operacions.

Les inversions en *infraestructures* no es reflectiran als pressupostos de l'Ajuntament o administració actuant, si l'actuació és per compensació.

### **- Proporció d'habitatge protegit i número en relació al sostre potencial residencial**

Com més alta sigui la proporció d'habitatge protegit a preu de venda taxat hi hauran més possibilitats de garantir el dret constitucional a l'habitatge digne pels grups socials que no poden accedir als preus de l'habitatge lliure. Com més alta sigui la proporció també es redueix el valor residual del sòl perquè **la proporció de preus de**

**l'habitatge protegit** (amb mixtures usuals de règim general, règim concertat i règim concertat català) **en relació a l'habitatge lliure és aproximadament de 1/ 2,65<sup>1</sup>.**

- **Valor residual del sòl abans d'urbanitzar o re-urbanitzar**

Com més s'acosti al valor dels terrenys amb els usos actuals significa que s'ha generat menys plusvàlua addicional **la propietat del sòl que rebrà el valor al començament de l'operació, que no té riscos empresarials.** I també menor serà la inversió en compra del sòl, urbanització, construcció i gestió que assumirà, l' empresa promotora que compra el sòl.

La referència més usual del valor actual són els preus del sòl industrial en les transformacions recents, a les recents grans operacions urbanístiques de renovació.

- **Valor en venda de la cessió normativa d'aprofitament a l'Ajuntament**

Correspon a la cessió del 10% d'aprofitament mínim del valor dels solars (15% a l'ARE de Vallbona, segons determinació de la norma que els va implementar) i quina propietat disposarà materialment l'Ajuntament una vegada s'hagi fet la reparcel·lació. I que es podrà dedicar a política d'habitatge públic per a la part d'usos residencials i al finançament d'equipaments o a la venda per obtenir recursos líquids per inversió, per a la part dels usos d'activitat econòmica.

Com més alt sigui el valor unitari dels solars més alt serà el valor de la cessió d'aprofitament. Aquest valor però estarà condicionat també per les càrregues urbanístiques que hauran reduir el valor de repercussió dels solars.

La quantificació dels resultats econòmics de la gestió urbanística de l'Ajuntament de Barcelona es realitza per a **les 4 grans operacions urbanístiques de renovació urbana del període 2006-2011** de La Marina de la Zona Franca, Sector Prim de l'Estació de la Sagrera, la Verneda Industrial (pendent d'aprovació provisional) i Vallbona (pendent d'aprovació provisional).

En dimensió, les quatre operacions abasten 187,6 Ha i tenen un potencial de 2.633.090 m2 de sostre edificable a una edificabilitat mitjana de 1,40 m2 de sostre per m2 de sòl. El potencial edificatori residencial és de **25.275 habitatges i el potencial d'activitat econòmica nova és de 23.120 llocs de treball**, segons el detall següent:

---

<sup>1</sup> Relació a la MPGM de La Verneda (pendent d'aprovació provisional) amb un mix d'HPO del 20% de règim general, un 10% de concertat i un 10% de concertat català. El preu mitjà en venda dels productes immobiliaris és de 2.093 €/m2st. La referència és el preu de l'habitatge lliure a l'any 2007 de 5.558 €/m2st, com estimació dels preus de venda del període 2017 i 2024, equivalents a un 10% per sobre dels preus de venda de 2007 al Districte de Sant Andreu..

	ANY	Habitatges Potencials	Llocs de treball potencials
LA VERNEDA (pendent Aprovació provisional)	2010	8.781	9.082
BCN - LA MARINA DE LA ZF (5)	2006	10.865	11.264
VALLBONA (pendent aprovació definitiva) (4)	2011	2.120	2.018
SECTOR PRIM- SAGRERA (1)	2009	3.509	756
BARCELONA- 4 OPERACIONS		25.275	23.120

**Els principals paràmetres econòmics** (que es presenten detallats a la **taula adjunta**) derivats de les quatre grans operacions analitzades són els següents:

- **Proporció d'espai públic en relació al sòl total:** 60%. La proporció de la ciutat construïda actual és del 39%.
- **Cost d'urbanització (sense gestió) en relació al potencial de sostre:** 470 € per m2 de sostre privat, en valors actualitzats de 2010. Representa el 34% del valor de repercussió dels solars. Amb el costos de gestió la proporció es situaria a l'entorn del 50%, deixant l'altre 50%, aproximadament, com a retribució de la propietat, sense risc i els beneficis de l'operació urbanitzadora.
- **Proporció d'habitatge protegit en relació al sostre potencial residencial:** 49% del potencial residencial total, inclosos els habitatges dotacionals (530 habitatges). La normativa urbanística estableix un mínim del 40% del sostre residencial, inclòs el de règim concertat català.
- **Valor residual del sòl abans d'urbanitzar o re-urbanitzar:** 1.102 € per m2 de sòl total de l'operació. Es situa en el límit del preu dels solars industrials de Barcelona del 2007 de 1.450 € per m2 de parcel·la. Conseqüentment **no hi plusvàlues privades rellevants per sobre del preu dels solars als usos actuals.**
- **Valor en venda de la cessió normativa d'aprofitament a l'Ajuntament:=** 360 M€. És equivalent a uns recursos nets per a l'Ajuntament de 192 € per cada m2 de sòl total de les operacions (187,6 Ha).

En resum, els paràmetres econòmics de les bones pràctiques de gestió urbanística de l'Ajuntament de Barcelona en les operacions urbanístiques de renovació urbana són especialment la proporció d'habitatge protegit del 49% dels usos residencials en relació al 40% mínim normatiu, sense computar l'habitatge dotacional, el cost de la urbanització de 479 € per m2 de sostre privat (en valors de 2010), el valor residual del sòl abans d'urbanitzar ajustat al preu mínim dels solars industrials actuals sense marge de plusvàlues privades, els 361 M€ de cessions normatives d'aprofitament, equivalents a 182 €/m2 de sòl total, i el 60% de sòl públic en relació a la proporció del 39% de la ciutat construïda.

**PLUSVÀLUES URBANÍSTIQUES A LES GRANS OPERACIONS URBANÍSTIQUES DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

**DIMENSIONS, PREUS IMMOBILIARIS, COSTOS D'URBANITZACIÓ, VALORS RESIDUALS I CESSIÓ D'AFROFITAMENT**

	ANY	SUPER-FÍCIE TOTAL (HA)	EDIFICABILITAT m2s/m2st	SOSTRE TOTAL m2st	% Espai Públic s / Sòl total	Urbanitz.+ Indemnitz. €(2010) / m2st privat	Urbanitz.+ Indemnitz. M€(2010) /HA	PreuVenda (pond). En € (2010) / m2 sostre	Reper-cussió Solar (pond). En € (2010) /m2 st	VResidual € (2010) /m2 s	% Resi-dencial	Nº d'HPO I CIONALS	% HPO s./Reside ncial	Calen-dari-Anys	TIR% (2)	Valor Cessió Adm. 10% - M€(3)	Cessió Adm. €m2sòl
LA VERNEDA (pendent Aprovació provisional)	2010	58,2	1,66	965.849	53%	601	8,98	4.028	1.697	1.464	70%	4.714	50%	16	14%	164	282
BCN - LA MARINA DE LA ZF (5)	2006	75,2	1,58	1.184.657	50%	401	5,68	2.557	1.003	1.124	81%	3.802	48%	12	12%	118	157
VALLBONA (pendent aprovació definitiva) (4)	2011	32,4	0,58	188.444	86%	421	2,08	3.152	1.094	199	90%	1.060	60%	11	12%	25	77
SECTOR PRIM- SAGRERA (1)	2009	21,8	1,35	294.140	71%	347	4,69	4.294	1.861	1.403	90%	1.689	45%	10	12%	53	243
<b>BARCELONA- 4 OPERACIONS</b>		187,6	1,40	2.633.090	60%	470	5,97	3.333	1.360	1.102	79%	11.265	49%	10	10%	360	192
		Ha	m2st / m2s	m2st	% Espai Pub.	€/ m2st	M€/Ha	€/ m2st	€/ m2st	€/ m2st	% Resd.	habitatges	% HPO	anys	% TIR	M€	€/ m2 sòl

**NOTES pro memoria:**

- (1) Preus amb argumentari de venda el 2016-2019: Sectors Prim-Sagrera i La Verneda
- (2) La taxa interna de rendiment (TIR) està condicionada per la taxa sense risc del Deute Públic de la data de la MPGM i de la inflació estimada futura
- (3) A Vallbona la cessió és del 15%, per la normativa d'aprovació de les Àrees Residencials Estratègiques (AREs)
- (4) El valor residual comparatament baix de Vallbona és degut a que es tracta d'un sòl urbanitzable de nou desenvolupament i no d'una renovació de zona industrial com la resta d'operacions
- (5) La Marina: només el 90% d'urbanització a càrrec del desenvolupament per normativa vigent el 2006

Amb trama de color les cel·les dels indicadors bàsics de gestió de plusvàlues públiques