



Ajuntament de Barcelona

Sector d'Urbanisme
Direcció de Plans i Projectes Urbans
Departament de Planejament de Transformació



Modificació de P.G.M.

LA MARINA DE LA ZONA FRANCA- LA MARINA DEL PRAT VERMELL

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

SARA MUR / JOAQUIM CLUSA

JUNY -SETEMBRE 2005 // JUNY 2008



PROYECTOS URBANOS

TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

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

SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



LOS NUEVOS DESARROLLOS IMPONEN UNOS COSTES DE MOVILIDAD QUE NO ASUMEN Y DEBERÍAN CONTRIBUIR A FINANCAR EN PARTE MEDIANTE CANONES DE MOVILIDAD

4

“ESTRATEGIA-JUEGO” DE SUMA CERO - SI UN SOCIO GANA MÁS, LOS OTROS GANAN MENOS

“EMPRESA INVERSORA”= RENTABILIDAD DE MERCADO (8-12% T.I.R.)

“PROPIEDAD” = VALOR CATASTRAL ACTUAL (IMOUESTOS PAGADOS)

“CIUDAD”= ECONÓMICAMENTE COMPETITIVA, FUNCIONALMENTE EQUILIBRADA, COHESIONADA SOCIALMENTE LA MEJOR CALIDAD POSIBLE, COMPENSANDO DÉFICITS DE S.G. Y TRANSPORTE PÚBLICO CON VIVIENDA DE PRECIO “ACCESIBLE”

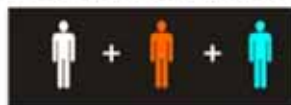
3

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)

3 socios

en la construcción de la nueva ciudad



propiedad del suelo

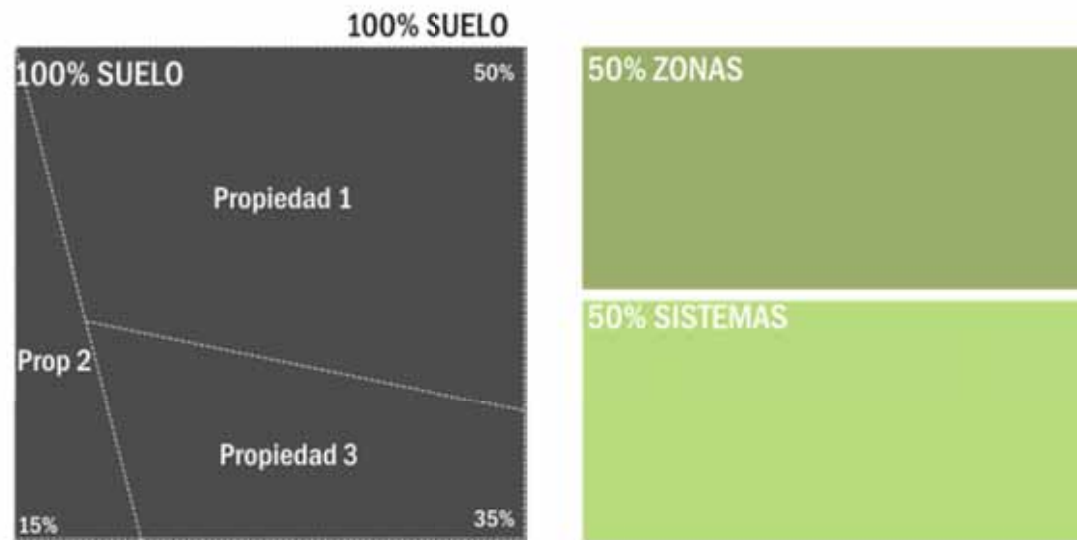
empresa inmobiliaria
inversora de capital

ciudad-ayuntamiento
infraestructuras + viv protegida

www.murclusa.cat
diana garcia cejudo. diseño grafico

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



www.murclusa.cat
diana garcia cejudo . diseño grafico

1. SITUACIÓN DE PARTIDA:

- Propiedad del suelo: varias propiedades
- Planeamiento urbanístico: $\approx$ 50% “Zonas” (usos lucrativos) + $\approx$ 50% “Sistemas” (usos públicos)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)

3 socios

en la construcción de la nueva ciudad



propiedad del suelo

empresa inmobiliaria
inversora de capital

ciudad-ayuntamiento
infraestructuras+vivienda protegida



www.murclusa.cat
diana garcia cejudo . diseño grafico

2. “CARGAS” DE “SISTEMAS”:

Cesión del suelo Ayuntamiento

Costes de urbanización completos = Urbanización Local + Infraestructura de Conexión

3. CARGAS DE “ZONAS”

- “Zonas” = 10% cesión al Ayuntamiento

- “Zonas” ≥ 30% Vivienda protegida

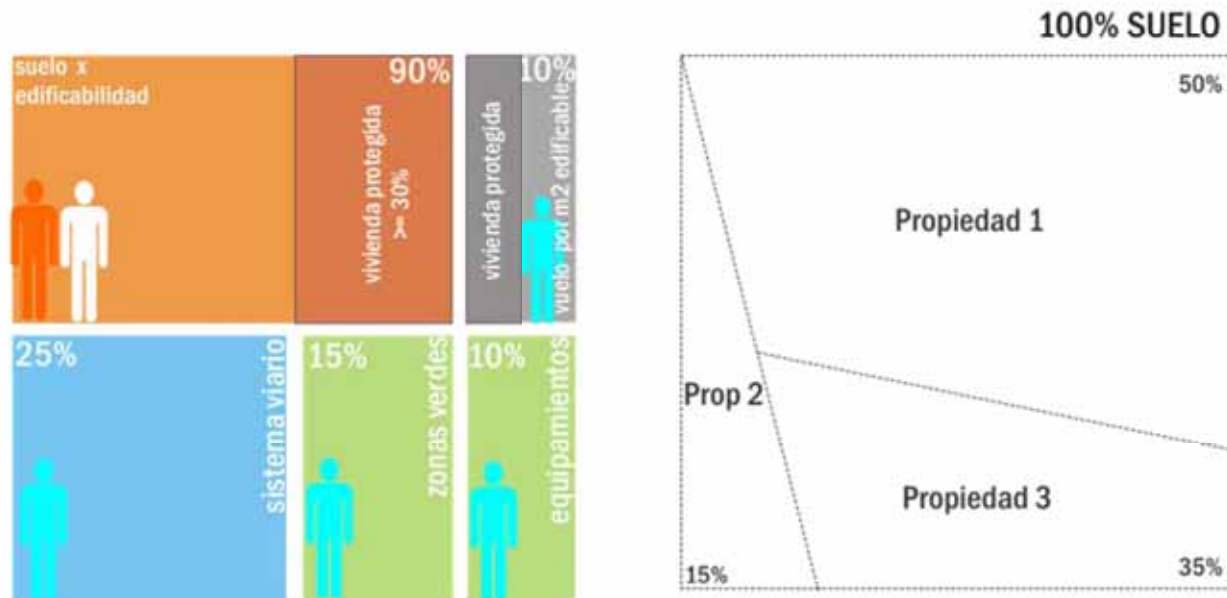
(Tanto en el 10% del Ayto. como en el 90% privado // “Usos no residenciales”= sin carga de vivienda protegida)

4. “BENEFICIOS PRIVADOS” / “Aprovechamiento urbanístico” (valor de mercado)

(90% Suelo x Edificabilidad)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



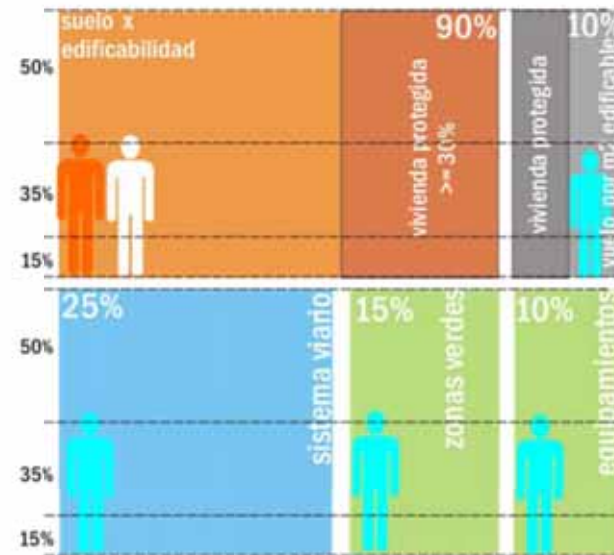
www.murclusa.cat
diana garcia cejudo . diseño grafico

5. "EQUIDISTRIBUCIÓN"=

- Las "cargas totales de urbanización" (incluida la parte del 10% cedido al Ayuntamiento se "aportan" en proporción a la propiedad del suelo inicial= 50%-35%-15%
- Los "beneficios privados" (90% de los solares edificables) se "reciben" en proporción a la propiedad del suelo inicial

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



3 socios
en la construcción de la nueva ciudad



www.murclusa.cat
diana garcia cejudo - diseño grafico

6. SITUACIÓN FINAL

- “Sistemas” urbanizados = Ayuntamiento (Informe de Sostenibilidad Económica de que podrá “mantenerlos”)
- 10% del “aprovechamiento” = Ayuntamiento ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre)
- 90% “Zonas” ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre) = 50%-35%-10% de las propiedades iniciales

PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO” (DEDUCIDAS LAS “CARGAS DE URBANIZACIÓN” Y LOS BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN)

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” (DAVID RICARDO, 1790)

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” (INFRAESTRUCTURA + DESARROLLO URBANO)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” (=“CESIÓN” DEL 90% A LA PROPIEDAD / PROMOCIÓN)

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (“determina” el valor residual del suelo):

- **USOS**
- **EDIFICABILIDADES**
- **PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS**
- **PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO**
- **IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN”** (Sistemas generales de ciudad)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” =
= “LA MITAD DE LO QUE TE REGALO ES MÍO” (PAÍS VASCO)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS”

CONDICIONANTES BÁSICOS :

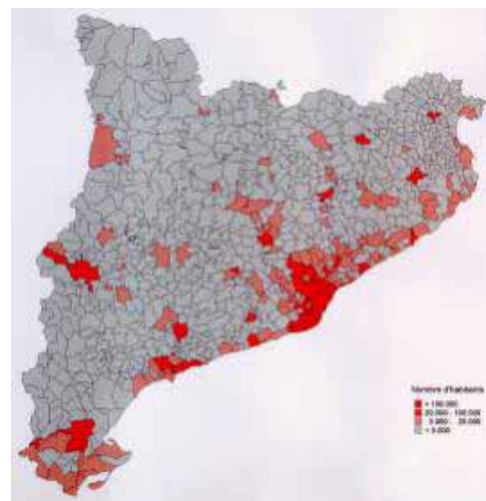
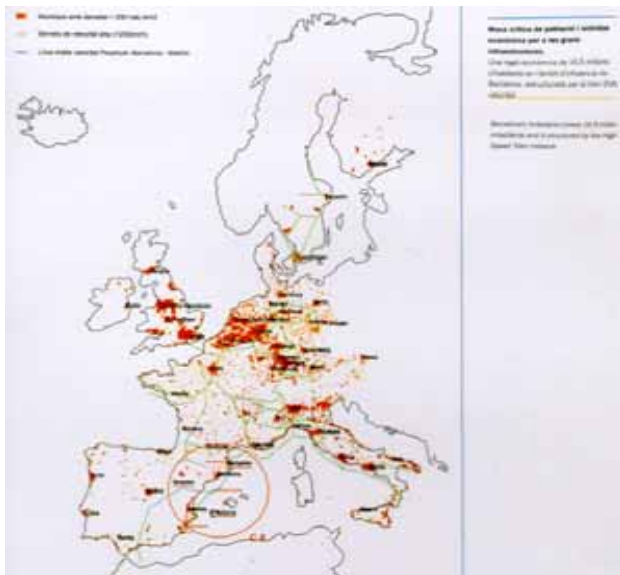
- **VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO**
- **VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**





Modificació de P.G.M.
LA MARINA DE LA ZONA FRANCA
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA
SARA MUR / JOAQUIM CLUSA





**METROPOLITAN
REGION**
3.300 km2

.....
DISPERSED

(1.400 inhabitants / Km2
- 15% residents in 55% residential
land-)



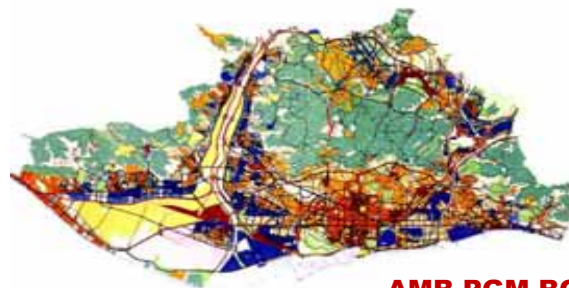
.....
AND COMPACT

(Ring Road Area: 4.500 inhab./km2
- "Central Triangle": 3.500
inhab./km2)

(Greater London:
1.500 Km2 – 7,3 m.inhab.
4.900 inhab. /Km2
>> "Barcelona Ring Road Area"

UE= 340- 420 mhab/. España 45 mhab. /CAT: 32.000 KM2-7,2 mhab.-1.000 municipios

R.M.BCN: 3.350 KM2 – 4,8 mhab.



AMB-PGM BCN: 750 KM2 -3,1 mhab.



BCN: 100KM2 – 1,6mhab.



**LA MARINA ZF (PRAT VERMELL)=
70 Ha – 11.865 viviendas – 28.500 residentes-
9.700 empleos**

PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO, MENOS LAS CARGAS” = el precio del “solar urbanizado” (de industrial tradicional actual a Residencial/Actividad) permite “internalizar” las cargas de urbanización e indemnizaciones de compensación a los usos actuales

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” = el precio de la vivienda es/ será el “máximo” que tiene el mercado

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” = “nueva ciudad” con las nuevas infraestructuras y “ciudad renovada” con los valores de centralidad de la ciudad construida en las áreas obsoletas (“la ciudad consolidada es “valor económico”)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” = de 2 m² t/m² s manzana industrial (22 a) (0,9 ocupado) a 2,35 m²t/m²s

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (determina el valor residual del suelo):

- USOS = 74% Residencial – 26 % Actividad
- EDIFICABILIDADES = 1,65 m² t /m² suelo bruto - 2,35 m² t /m² s “parcelas actuales”- 4,0 m²/m² “parcelas nuevas”
- PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS = 63% (s./ 75 Ha)
- PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO= 47,5 %en techo /52% en nº de viviendas (11.865 viv.- 1.000 viviendas dotacionales en alquiler)
- IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad) = reurbanización del Paseo de la Zona Franca (800 m.) – Subestación Eléctrica- Depósito- Alcantarillado general – 350 €/ m² edificable de urbanización (20%) + indemnizaciones (80%)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” = Compensación económica en la parcela CZF y ferroviaria (90 M€ -pudo ser y no fue)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS” = con el 2,35 m²t/m²s “suelo delimitado” (sin llegar al 2,7+0,3 del 22@)

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO = 3.500 € /m²c (vivienda libre) – 1.200 € /m²c (vivienda protegida) – 2.500 €/m² c (actividad económica terciaria-oficinas)
- VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO = 950 € /m² parcela (edificabilidad real de 0,9 m²t/m²s) (no se puede pagar por edificabilidad potencial)

- The Marina sector of Zona Franca is currently a highly industrial area with a confluence of industrial buildings, Warehouses, abandoned plots of land and a small nucleus of dwellings. It is an area classified as industrial land which will become new mixed-use spaces for residential and economic activity.

- Located between Montjuïc mountain and the industrial area of Zona Franca, the new neighbourhood is delimited by the streets Foc, Motors, Metal·lúrgia (with a small appendage extending to Carrer d'Amadeu Torner) and Passeig de la Zona Franca.

- 75 hectares
- 12 hectares for green area
- 11,865 new dwellings (5,161 publicly or privately subsidised dwellings; 1,000 apartments)
- 30,000 inhabitants
- Surface area for economic activities: 315,420 m²
- Number of anticipated work spaces: 10,000
- Time frame for completion: 10-15 years

- Mixed use: dwellings (74%) and economic activities (26%).
- Urban model: 30% roads; 35% residential and economic activities; 31% public spaces and green areas.
- Services: schools, health centres and markets.
- Creation of a network of streets to complement existing avenues.
- Substitution of the old factories and plots with office buildings and dwellings.

- Arrival of the **new line 9 of the metro (2007) and extension of line 2**
- City Metropolitana - District 38
- Porta d'Europa (European Gateway)
- Ciutat de la Justícia (City of Justice)
- Montjuïc Tunnel

RESIDENTS = 23,149

ACTIUS = 10,996

LLOCS DE TREBALL = 10.165

“EQUILIBRI POTENCIAL” RESIDÈNCIA-TREBALL

13

L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera 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 viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació 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 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 a l'actual.

Que la “ciutat privada” pagui la “ciutat pública” (sistemes i habitatge amb protecció”, garantint la rendibilitat de mercat de les inversions i un valor acceptable del sòl abans de la re- urbanització.

MPGM DE LA MARINA DE LA ZONA FRANCA

Operació de renovació urbana en sòls industrials amb processos d'obsolescència, “econòmicament viable i competitiva”, “funcionalment eficient” per la barreja d'usos residencials i d'activitat econòmica i “socialment cohesionada” per l'oferta d'habitatge protegit i d'habitatge lliure a Barcelona

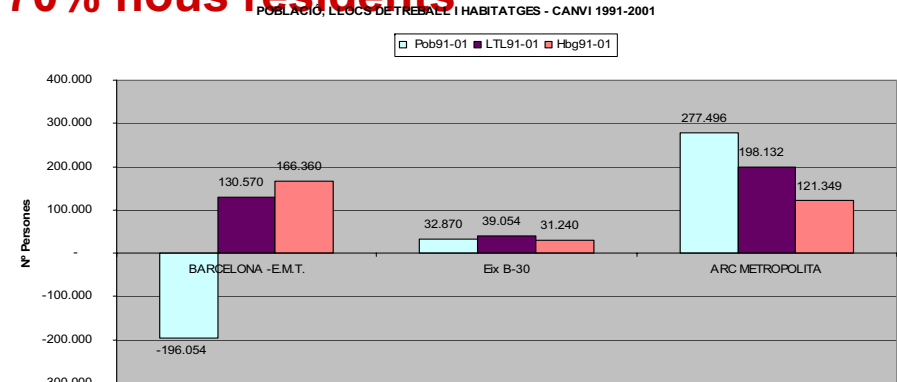
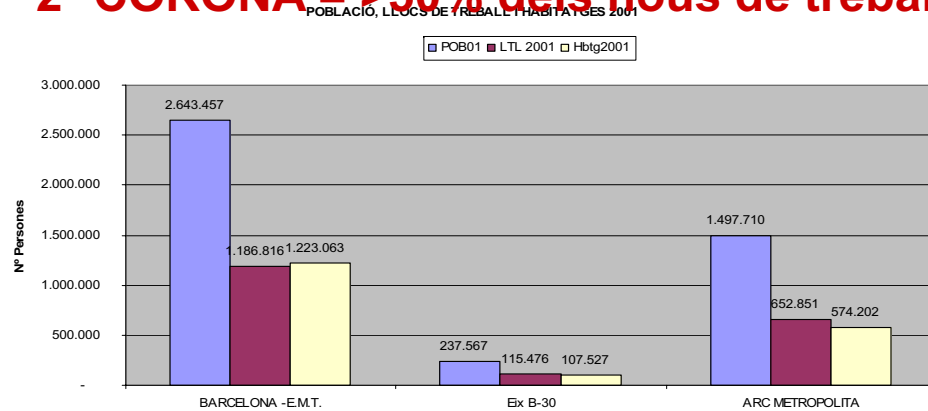
JUSTIFICACIONS SOCIO – ECONÒMIQUES :

- 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 a la perifèria metropolitana
- es localitzaran més llocs de treball dels que preveient hi havia (6.500 persones en 0,9 m2st / m2 parcel·les actuals)
- aquesta proporció possibilita que tots els llocs de treball tinguin potencialment residència al mateix sector (2,4 persones per habitatge i 47,5% d'actius)
- la barreja d'activitats és necessària per a satisfer l'objectiu urbanístic de ciutat “funcionalment eficient”
- serveix per apropar les proporcions d'habitatge/activitat del Districte de Sants-Monjuïc a les proporcions mitjanes de la ciutat
- el 47,5% d'habitatge protegit s'acosta al que demana el mercat que ha exclòs els demandants de nivell baix i mig

DINÀMIQUES METROPOLITANES 1991- 2001.

DESCENTRALITZACIÓ DE L'OCUPACIÓ I DE LA RESIDÈNCIA

2ª CORONA = >50% dels nous de treball / > 70% nous residents



DINÀMIQUES METROPOLITANES DE POBLACIÓ RESIDENT, LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS I HABITATGE. 1991- 2001

SISTEMES I CORONES	Població Resident						Mercat de treball				Habitatges			
	POB91	POB01	1991-01	% 1991-01	Km2	Hab/Km2	LTL 2001	LTL 1991	1991-01	% 1991-01	2001	1991	1991-01	% 1991-01
Barcelona	1.681.132	1.505.325	-175.807	-10%	98	15.439	818.162	761.165	56.997	7%	751.398	669.459	81.939	12%
Reste EMT	1.158.379	1.138.132	-20.247	-2%	233	4.885	368.654	295.081	73.573	25%	471.665	387.244	84.421	22%
E.M.T.	2.839.511	2.643.457	-196.054	-7%	331	7.998	1.186.816	1.056.246	130.570	12%	1.223.063	1.056.703	166.360	16%
Cerdanyola-Rpt.-MIR.	110.510	112.743	2.233	2%	58	1.940	47.063	36.708	10.355	28%	47.715	37.831	9.884	26%
Rubi - Sant Cugat	94.187	124.824	30.637	33%	111	1.123	68.412	39.714	28.698	72%	59.812	38.456	21.356	56%
Eix B-30	204.697	237.567	32.870	16%	169	1.403	115.476	76.422	39.054	51%	107.527	76.287	31.240	41%
Sabadell	247.191	264.158	16.967	7%	133	1.988	111.917	87.819	24.098	27%	111.331	87.329	24.002	27%
Granollers	82.336	87.328	4.992	6%	87	1.000	48.531	35.028	13.503	39%	36.039	27.665	8.374	30%
Martorell	53.414	73.535	20.121	38%	115	639	51.342	21.433	29.909	140%	33.871	23.232	10.639	46%
Mataró	117.600	131.293	13.693	12%	109	1.200	55.422	43.476	11.946	27%	53.430	41.877	11.553	28%
Terrassa	162.714	184.876	22.162	14%	138	1.340	77.574	54.718	22.856	42%	84.165	62.168	21.997	35%
Vilafranca del Penedès	35.455	40.062	4.607	13%	80	504	21.460	14.632	6.828	47%	18.641	12.960	5.681	44%
Vilanova i la Geltrú	76.578	105.704	29.126	38%	145	727	37.565	24.715	12.850	52%	66.164	48.540	17.624	36%
ARC METROPOLITÀ	775.288	886.956	111.668	14%	808	1.098	403.812	281.821	121.991	43%	403.641	303.771	99.870	33%
Mollet del Vallès	69.024	79.702	10.678	15%	41	1.953	34.724	25.736	8.988	35%	33.611	23.142	10.469	45%
Baix Maresme	48.138	60.561	12.423	26%	21	2.830	17.152	11.687	5.465	47%	27.691	23.466	4.225	18%
Alt Maresme	70.126	89.822	19.696	28%	175	515	33.791	23.237	10.554	45%	55.223	63.181	7.958	13%
Eix de Caldes	39.074	48.210	9.136	23%	77	625	39.682	24.069	15.613	65%	21.731	15.566	6.165	40%
Eix de l'Ametlla	19.787	30.362	10.575	53%	42	730	20.274	14.743	5.531	38%	14.255	9.790	4.465	46%
Sant Sadurní - Gelida	13.170	14.262	1.092	8%	45	314	7.100	5.076	2.024	40%	6.423	5.252	1.171	22%
Zona Montseny	12.692	14.252	1.560	12%	87	163	7.010	5.327	1.683	32%	6.953	5.121	1.832	36%
RESTA ARC METROPOLITÀ	272.011	337.171	65.160	24%	488	691	159.732	109.875	49.857	45%	165.887	145.518	20.369	14%
Municipis fora mostra	172.915	273.583	100.668	58%	1.519	180	89.308	63.023	26.285	42%	4.674	3.564	1.110	31%
Total RMB	4.264.422	4.378.734	114.312	3%	3.145	1.321	1.955.143	1.587.387	367.756	23%	1.904.792	1.585.843	318.949	20%

FONT: CENSOS 1991 I 2001 i elaboració pròpia



DÈFICIT DE VIVIENDA EN BARCELONA

HABITATGES INICIATS I ACABATS A BARCELONA I SANT ANDREU

Font: Barcelona Economia. Març de cada any

	INICIATS		ACABATS	
	BCN- Inicisats	ST.ANDREU- Inicisats	BCN-Acabats	ST.ANDREU- Acabats
2004	5.090	822	4.641	547
2005	5.841	834	3.591	468
2006	5.803	606	3.678	832
2007	4.704	922	3.396	215
Mitjana anual	5.360	796	3.827	516
% St.Andreu		15%		13%

HABITATGE PROTEGIT-2007

	1.650	925
	31%	24%
(BCN és el municipi de CAT amb més proporció d'habitatge protegit)		

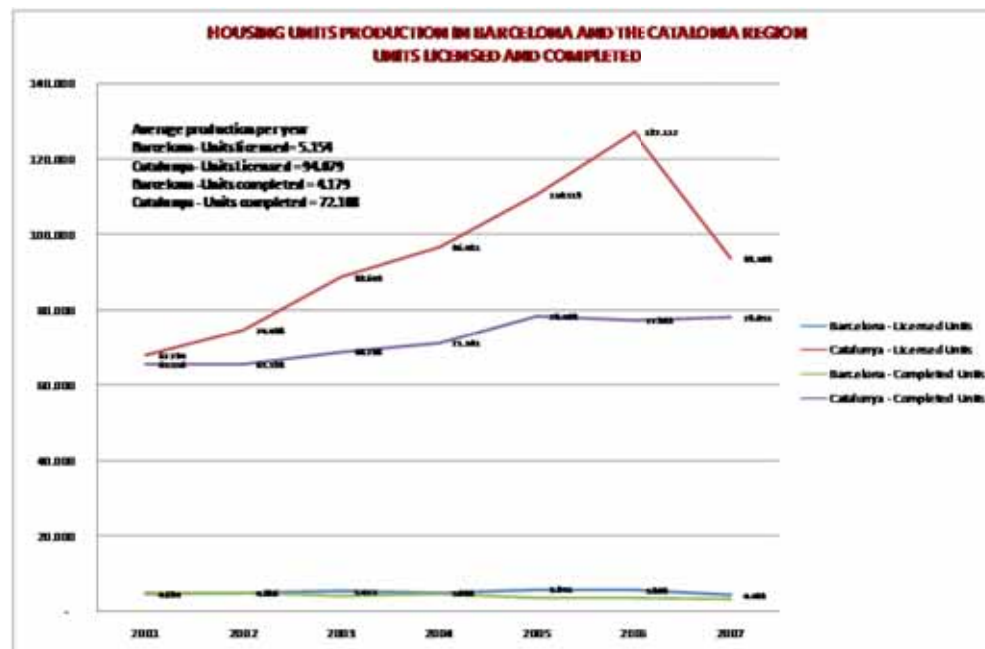
Mitjana Anual Habitatges / 1000 hab/any	6.699	995	4.783	644
	4,3	6,2	3,1	4,0

NECESSITATS

	6,0	1.550.000		
1000hab/any	9,286		65.000	habitatges / 7años
	9,2	14.286	100.000	habitatges / 7años
Nec.Medias	7,6	11.786	82.500	habitatges / 7años

DÈFICIT

85.604	49.018	HABITATGES / 7 ANYS
--------	--------	---------------------



5. POTENCIAL DE PROMOCIÓ D'HABITATGE PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004-2010

	HABITATGES TOTALS 2004 - 2010 (1)		HABITATGES DE PROTECCIÓ I/O ASSEQUIBLES 2004-2010	
Rehabilitació d'habitatges i mobilització	8.000	32.000	—	12.000 (2)
Nous habitatges en àmbits urbans consolidats	13.000	15.000	—	—
Nous habitatges en àmbits nou planejament aprovat	15.000	17.000	5.000	6.000
Nous habitatges en àmbits planejament en tràmit i/o estudi	6.000	10.000	2.000	3.000
Nous habitatges en barris de transformació i planejament pendent	14.000	18.000	5.000	8.000
Programa d'habitatge dotacional (3)	7.000	8.000	7.000	8.000
HABITATGES TOTALS	60.000	100.000	19.000	37.000

En el període 2004 - 2007 es preveu un potencial de promoció de 10.000 nous habitatges protegits i/o assequibles (públics o privats) i l'aportació de 435 milions d'euros dels pressupostos municipals d'inversió

(1) Habitatges (lloguers o protegits i/o assequibles) acabats o en construcció iniciada, de promoció pública o privada, en règim de lloguer o de venda

(2) Nou parc d'habitatge assequible i mobilització habitatges buits, vinculat a les polítiques de rehabilitació dels nous Plans d'Habitatge de l'Estat i la Generalitat

(3) Nous habitatges per a joves, apartaments amb servei per la gent gran, residències d'estudiants i residències assistides

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)

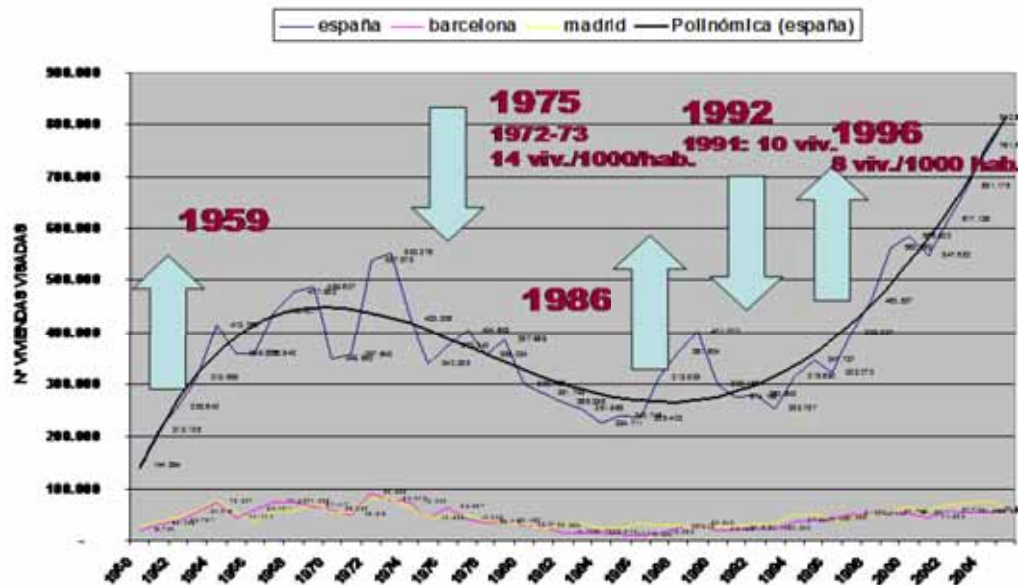
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

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

VIVIENDAS VISADAS. ESPAÑA-BARCELONA PROV.-MADRID-PROV.. 1960 – 2005

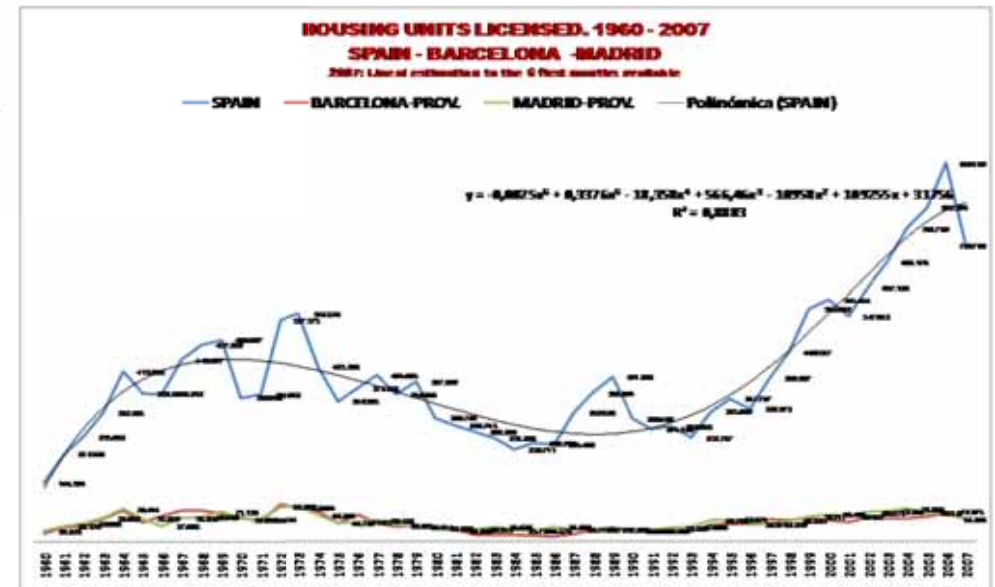


2007?

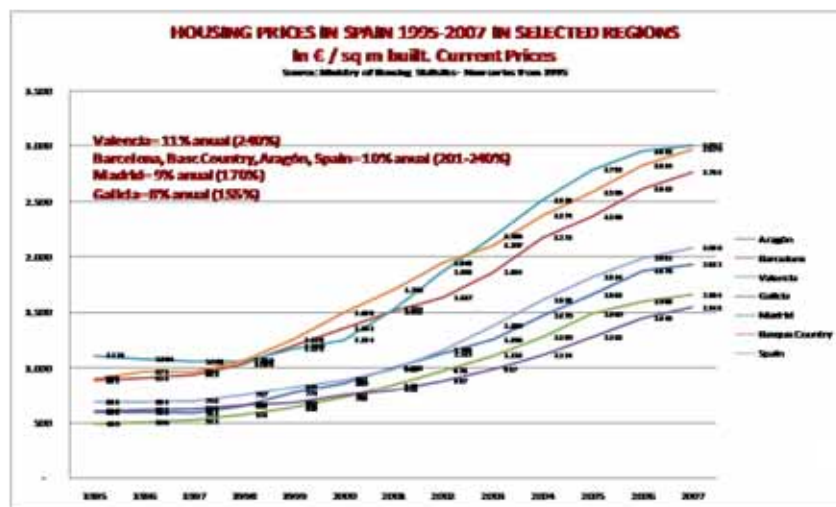
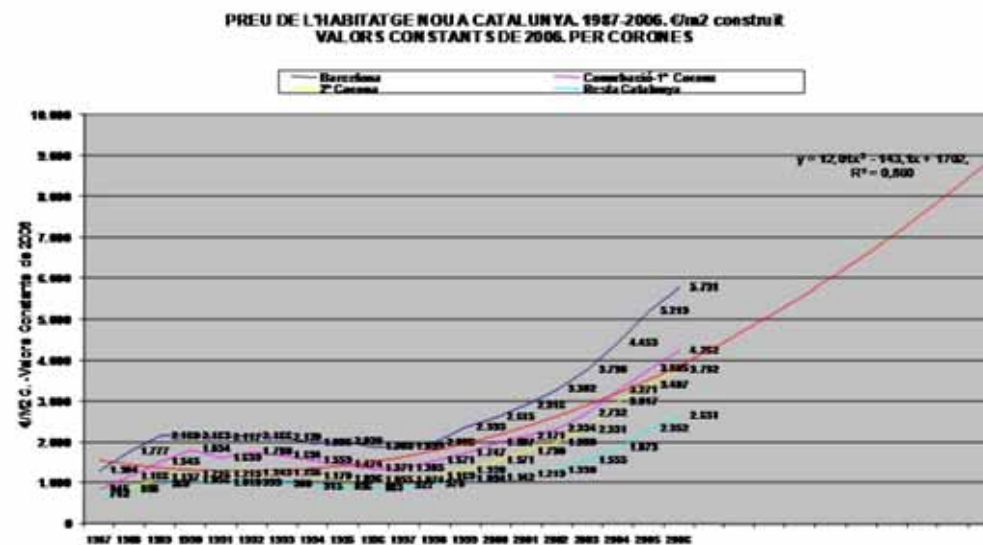
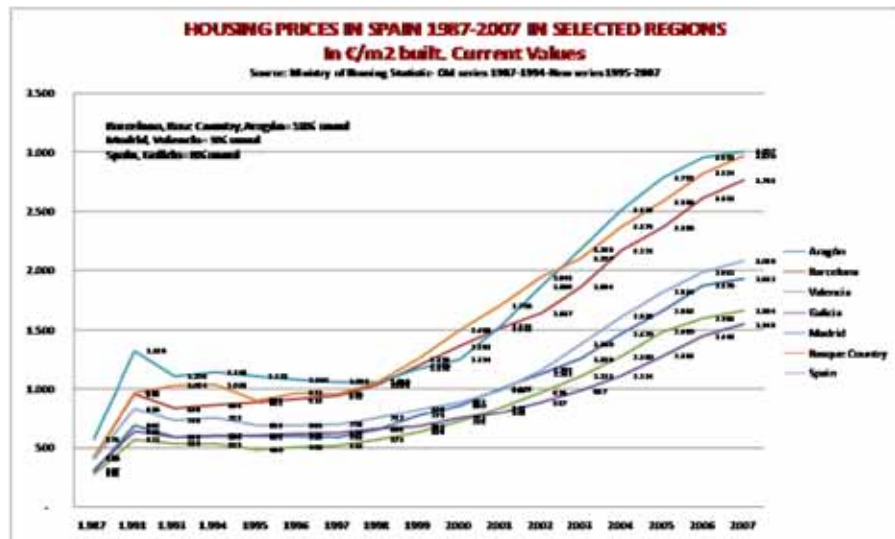
2005:
18 viv./1000hab.

2007: CAMBIO DE CICLO

“ANUNCIADO” DESDE 2004

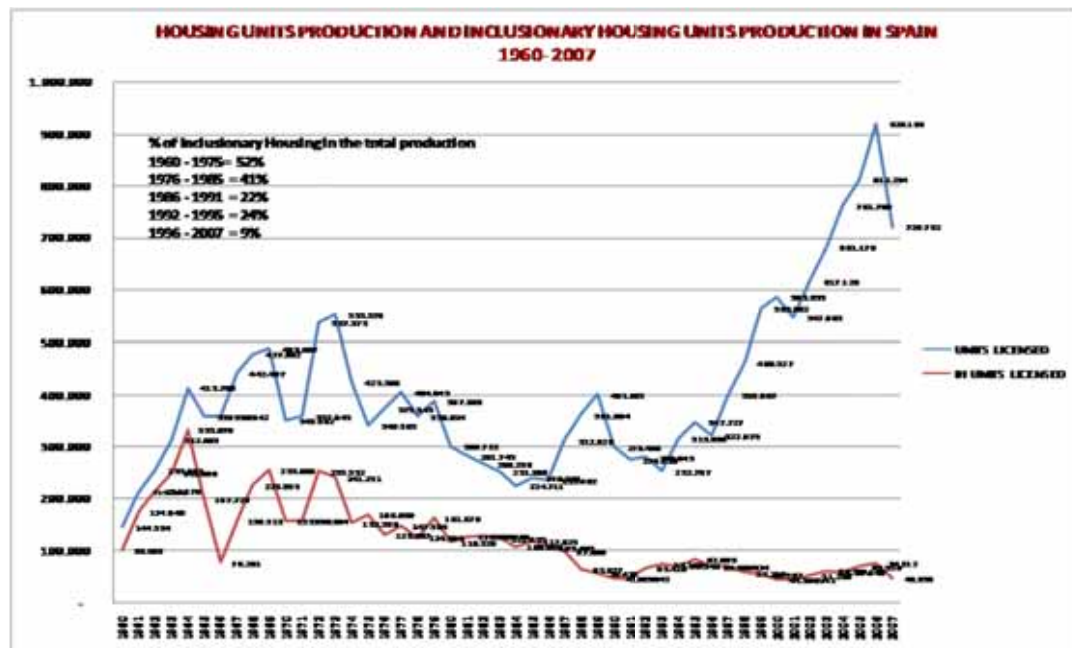


CICLOS DE PRECIOS EN ESPAÑA 1987-91 // 1992- 1995 // 1996- 2007 = CATALUNYA / BARCELONA- FINAL DE LA “BURBUJA”



**RELACIÓN DE PRECIOS MEDIOS
EN CATALUNYA: 1/ 2,2
1/ 1,5 EN LA REGIÓN METROPOLITANA**

EL CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS “EXCLUYE” GRUPOS DE DEMANDA A MÁS CRECIMIENTO MENOR VIVIENDA PROTEGIDA LOS CASOS EXCEPCIONALES DE EUSKADI Y MADRID



Recordatori del D-LI 1/2007 de 16 d'Octubre- Preàmbul-I - 10:

“En aquests moments, però, a Catalunya els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altre banda les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016, de les quals s'estima que un 60% necessitarà d'algun tipus de subvenció pública. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requereixen ser beneficiàries de la política de l'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys”.

Disposició addicional única.6.

“En el termini d'un any des de la data de l'acord de formulació, el DPTOP ha d'aprovar definitivament el pla o plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'AREs que, en conjunt, aportin, com a mínim, la meitat del nombre total previst en l'acord de formulació”

CADASTRE DE BARCELONA.MAIG 2005

118,99 milions de m2 construïts

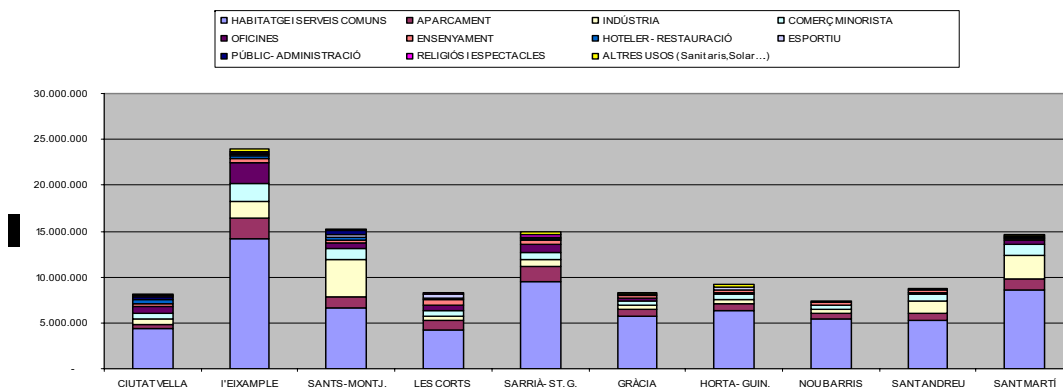
(78 m2 per resident empadronat / 1% d'increment respecte del 2004)

**Residencial:76,2 mm2 c./ Aparcament: 10,0 mm2 c. /
/ Activitat econòmica i social: 32,8 mm2 c. (32%)**

CADASTRE DE BARCELONA 2005 SUPERFÍCIES EDIFICADES (m2)

	CIUTAT VELLA	I'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	554.539	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. SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER USOS EN M2



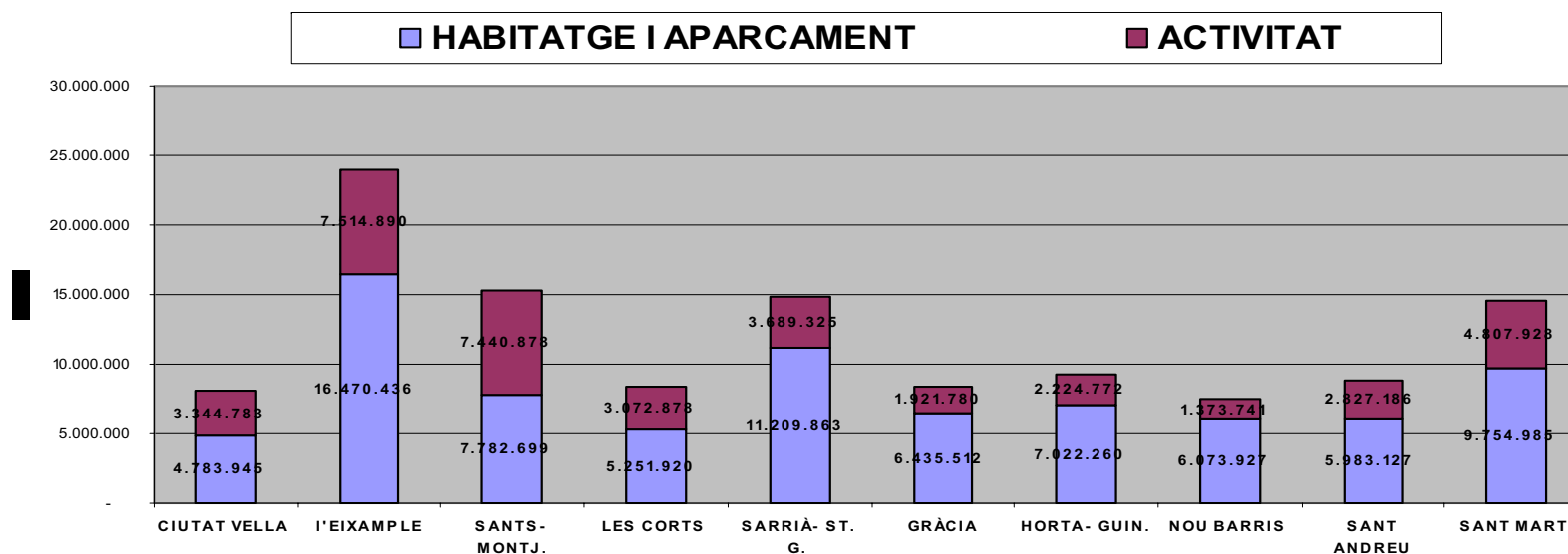
Font: Institut d'Estudis Fiscals- Ajuntament de Barcelona i elaboració pròpia

CADASTRE DE BARCELONA. MAIG 2005

L'EIXAMPLE: 24,0 mm2c. (20,2% de BCN)
SANTS- MONTJUÏC: 15, 2mm2 c. (12,8% de BCN)

	CIUTAT VELLA	L'EIXAMPLE	SANTS-MONTJ.	LES CORTS	SARRIÀ- ST. G.	GRÀCIA	HORTA- GUIN.	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	TOTAL 2005
HABITATGE I APARCAMENT	4.783.945	16.470.436	7.782.699	5.251.920	11.209.863	6.435.512	7.022.260	6.073.927	5.983.127	9.754.985	80.768.674
ACTIVITAT	3.344.783	7.514.890	7.440.878	3.072.878	3.689.325	1.921.780	2.224.772	1.373.741	2.827.186	4.807.928	38.218.161
TOTAL	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 BARELONA 2005. SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES RESIDÈNCIA-ACTIVITAT EN M2



Font: Institut d'Estudis Fiscals- Ajuntament de Barcelona i elaboració pròpia

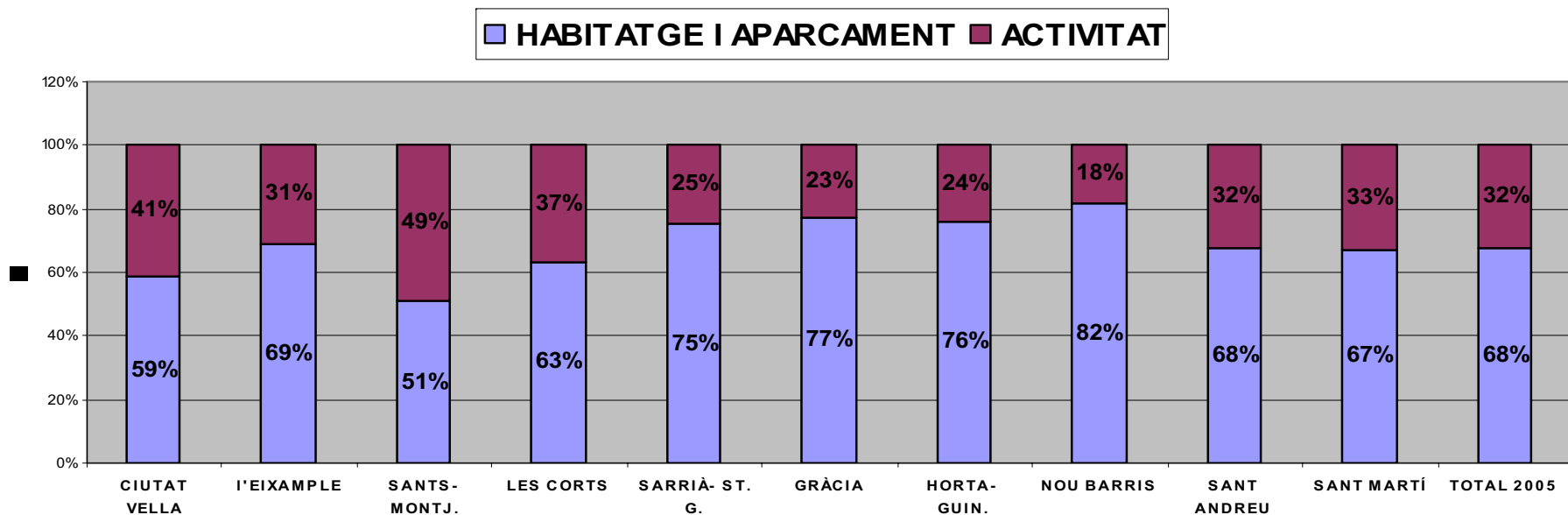
CADASTRE DE BARCELONA. MAIG 2005

BARCELONA: 68% de residència i aparcament / 32% d'activitat

L'EIXAMPLE: 69% de residència i aparcament / 31% d'activitat

SANTS- MONTJUÏC: 51% de residència i activitat / 49% d'activitat econòmica
(Sants- Montjuïc és el Districte amb més proporció d'activitat de BCN)

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



LA MARINA DE LA ZONA FRANCA:

PROJECTE EQUILIBRADOR DE RESIDÈNCIA - TREBALL AL DISTRICTE

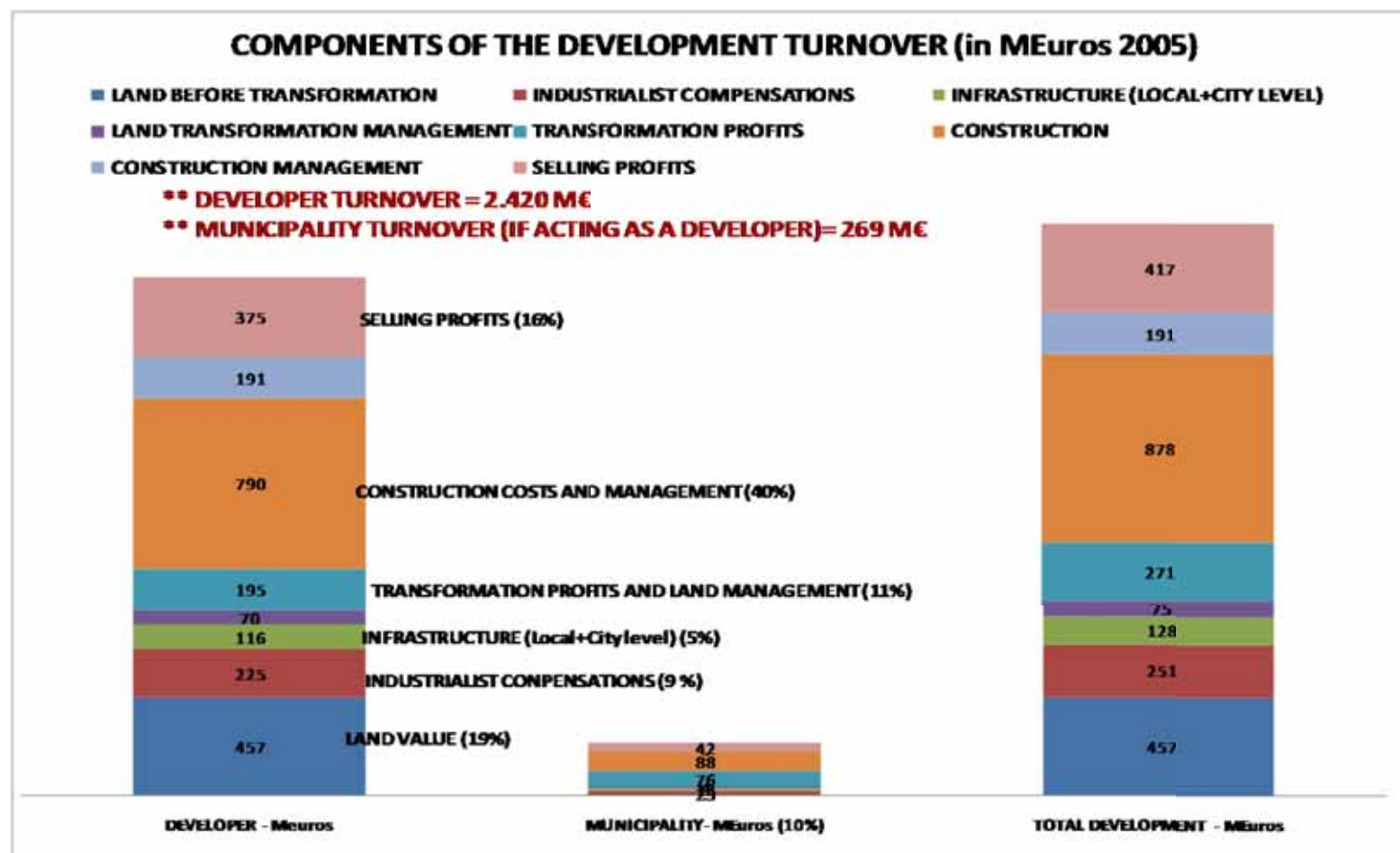
PROJECTE DE LA MARINA DE LA ZONA FRANCA- SOSTRE PER USOS (m2 c.)			
HABITATGE	869.237	DISTRICTE DE SANTS - MONTJUÏC	
APARCAMENT	438.240	9.090.176	54%
ACTIVITAT	289.746	7.730.624	46%
TOTAL	1.597.223	16.820.800	100%

***SANTS- MONTJUÏC DESPRÉS DE L'OPERACIÓ DE LA MARINA
CONTINUA ESSENT EL DISTRICTE AMB MÉS PROPORCIÓ D'ACTIVITAT ECONÒMICA***

***DEL 51% DE RESIDÈNCIA I APARCAMENT AL 54%
DEL 49% D'ACTIVITAT (POLÍGON DE LA ZONA FRANCA, ESPECIALMENT) AL 46%***

YEARS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
CONSTRUCTION SELLING					18%	18%		13%	13%		12%	12%	100%
LAND ACQUISITION	23%						24%						100%
INDUSTRIALIST COMPENSATIONS	23%			27%	27%								100%
INFRASTRUCTURE WORKS		19%	19%		19%	19%		13%	13%				100%
UNDEVELOPED LAND SELLING			10%	10%		19%	19%		13%	13%			100%
CONSTRUCTION			19%	19%		19%	19%		13%	13%			100%

LA CIUDAD LO PUEDE PAGAR



PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO, MENOS LAS CARGAS” = el precio del “solar urbanizado” (de industrial tradicional actual a Residencial/Actividad) permite “internalizar” las cargas de urbanización e indemnizaciones de compensación a los usos actuales

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” = el precio de la vivienda es/ será el “máximo” que tiene el mercado

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” = “nueva ciudad” con las nuevas infraestructuras y “ciudad renovada” con los valores de centralidad de la ciudad construida en las áreas obsoletas (“la ciudad consolidada es “valor económico”)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” = de 2 m² t/m² s manzana industrial (22 a) (0,9 ocupado) a 2,35 m²t/m²s

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (determina el valor residual del suelo):

- USOS = 74% Residencial – 26 % Actividad
- EDIFICABILIDADES = 1,65 m² t /m² suelo bruto - 2,35 m² t /m² s “parcelas actuales”- 4,0 m²/m² “parcelas nuevas”
- PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS = 63% (s./ 75 Ha)
- PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO= 47,5 %en techo /52% en nº de viviendas (11.865 viv.- 1.000 viviendas dotacionales en alquiler)
- IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad) = reurbanización del Paseo de la Zona Franca (800 m.) – Subestación Eléctrica- Depósito- Alcantarillado general – 350 €/ m² edificable de urbanización (20%) + indemnizaciones (80%)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” = Compensación económica en la parcela CZF y ferroviaria (90 M€ -pudo ser y no fue)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS” = con el 2,35 m²t/m²s “suelo delimitado” (sin llegar al 2,7+0,3 del 22@)

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO = 3.500 € /m²c (vivienda libre) – 1.200 € /m²c (vivienda protegida) – 2.500 €/m² c (actividad económica terciaria-oficinas)
- VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO = 950 € /m² parcela (edificabilidad real de 0,9 m²t/m²s) (no se puede pagar por edificabilidad potencial)