



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE LA VERNEDA INDUSTRIAL – TORRENT DE L'ESTADELLA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA M.P.G.M.

(Document per a aprovació inicial)

JULIOL 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. Abast i interpretació de la normativa aplicable (pàg. 7)**
- 2. Dimensions bàsiques i objectius econòmics de l'ordenació urbanística (pàg. 11)**
- 3. El balanç fiscal municipal. Justificació de la capacitat de manteniment de les inversions municipals (pàg.14)**
 - 3.1. Metodologia (pàg. 14)
 - 3.2. Dimensionat d'usos privats i públics (pàg.15)
 - 3.3. Ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Ajuntament 2008 (pàg.17)
 - 3.4. Dimensions del Cadastre i de l'espai públic de Barcelona (pàg.20)
 - 3.5. Ingressos puntuals per Ordenances Fiscals i estàndards (pàg. 24)
 - 3.6. Ingressos permanents per estàndards (pàg. 26)
 - 3.7. Despeses de funcionament dels serveis municipals per estàndards (pàg. 28)
 - 3.8. Balanç fiscal municipal sostenible (pàg. 31)
- 4. Sufficiència de llocs de treball de l'actuació (pàg.33)**
- 5. Finançament de la inversió, augment del patrimoni municipal i manteniment dels sistemes públics (pàg. 36-37)**

RESUM EXECUTIU

Objecte de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MPGM

Els arguments de l'Informe de sostenibilitat econòmica són complementaris amb els de l'Agenda i Estudi Econòmic de la Memòria d'ordenació, en relació als principis de les lleis d'urbanisme de Catalunya de “viabilitat i competitivitat econòmica”, “eficiència funcional” i “cohesió social”. Segons la normativa actual **l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament la viabilitat econòmica de les “inversions privades”** en relació a la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, mentre que **la Memòria de Sostenibilitat Econòmica ho ha de fer especialment en relació a les “inversions públiques”**, a més a més de justificar la suficiència de llocs de treball per a no augmentar la mobilitat residència –treball.

Dimensions i característiques socio-econòmiques de l'ordenació

En un territori de **58,18 Ha** l'operació de renovació del teixit industrial actual és de **948.394 m² de sostre sobre rasant amb edificabilitat bruta de 1,63 m²st/m²s i amb una distribució del 30% d'activitat econòmica i 70% de residència.**

Substitueix a un teixit industrial en procés d'obsolescència funcional que ha tingut una dinàmica recent molt feble en reformes i nova construcció. **Amb una ocupació actual de 455.113 m²st sobre rasant (en un 98% d'indústria i magatzematge) presenta una edificabilitat de parcel·la d'1,14 m²st/m²s** que desaprofita les potencialitats de centralitat de una zona propera a la futura estació central i intercanviador de la Sagrera.

Tindrà un potencial de **8.559 habitatges, 330 dels quals seran dotacionals i una proporció important d'habitatge amb algun règim de protecció pública (42,5%)**. El potencial residencial de l'operació és de **18.326 persones**, argumentat amb un estàndard prudent de 2,2 persones per habitatge.

La substitució d'activitat industrial per activitat terciària amb un consum més intensiu del sòl i del sostre permet que el nou desenvolupament urbanístic **tindrà més llocs de treballs que els actuals (9.246 front a 5.728**, com a màxim, fent servir els estàndards disponibles de zones industrials colmatades).

La característica de l'autofinançament dels sistemes viaris i d'espais lliures internalitzats explica que el present Informe de Sostenibilitat es refereixi principalment a l'impacte en els ingressos i despesa corrent de l'Ajuntament de Barcelona perquè les inversions de les administracions es limiten als equipaments futurs.

Balanç Fiscal de l'Ajuntament

El concepte de sostenibilitat econòmica a nivell municipal significa, tant que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, com que la **“nova ciutat privada” serà autosuficient pel manteniment de la “nova ciutat pública”**, que vol dir que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals.

L'equació bàsica és la del **Balanç Fiscal municipal** que és equivalent a l'estalvi brut: $\text{INGRESSOS (= BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS) * PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES)) (-) DESPESES (= QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS * COST UNITARI)}$

Les **despeses de funcionament** anuals, una vegada completada l'operació i mantenint els nivells actuals de serveis, s'han estimat en **18,4 M€, en valors de 2008**, fent servir estàndards desagregats per cinc grups de despesa.

Les **despeses de funcionament** anuals, una vegada completada l'operació i mantenint els nivells actuals de serveis, s'han estimat en **13,0 M€, en valors de 2008**, fent servir estàndards desagregats per cinc grups de despesa. Amb l'estàndard agregat i assumint que la Verneda comparteix les característiques mitjanes del municipi per a la prestació dels serveis municipals l'estimació es situa en el **10,1 M€** anuals. Als efectes del dictamen final es considera només l'estimació màxima de despesa de funcionament perquè dona un major marge de seguretat.

Els **“ingressos permanents nets”** s'han avaluat en **18,71 M€ anuals**, sense augment de la pressió fiscal actual, **una vegada completada l'operació el 2025** i acabades les eventuais exempcions fiscals.

Els **ingressos “puntuals”** distribuïts al llarg dels 10 anys del desenvolupament de la MPGM per llicències, ICIO i impost de plusvàlues aportaran uns ingressos mitjans de **20,68 M€ anuals, en valors actuals. A partir del 2021 aportaran només 3,1 M€ anuals.**

El **“balanç fiscal municipal sostenible”** (ingressos **“permanents”** en relació a les **despeses de funcionament**) serà de **5,7 M€** (18,7 – 13,0), equivalent al **22% dels ingressos “permanents”**, a partir de 2021.

El **balanç fiscal municipal del pressupost municipal de 2008 de l'Ajuntament és del 18%** al relacionar la totalitat dels ingressos corrents (1.995 M€ d'ingressos permanents i 159 M€ per ingressos puntuals, en el pressupost del 2008) amb les despeses de funcionament (1.548 M€) i la càrrega financera (213 M€).

El diferencial positiu de La Verneda- Torrent de l'Estadella en relació al conjunt municipal cal atribuir-lo al fet que el **balanç fiscal actual amb els usos industrials és**

negatiu (-3,3 M€, amb estàndards mitjans) i pel fet que els ingressos nets augmenten més que proporcionalment a les despeses (l'espai públic augmenta un 63% i el sostre construït un 162%), i és un nou indicador dels beneficis econòmics..

El dictamen positiu de sostenibilitat econòmica de la present MPGM de la Verneda- Torrent de l'Estadella queda més palès quan s'aplica el calendari fiscal de l'operació entre 2011 i 2025 (ingressos “permanents” estabilitzats) i ofereix un balanç fiscal total de 215,8 M€, que l'Ajuntament podrà aplicar a despesa d'inversió al conjunt de la ciutat.

Suficiència de llocs de treball

L'estimació mínima amb l'estàndard de 119 m2 per lloc de treball es situaria en 3.748 llocs de treball. L'aplicació de l'estàndard agregat dona una primera estimació de 5.788 llocs de treball i una més desagregada per usos de 6.001 llocs de treball.

A partir de l'estimació del nombre de **residents (18.726 persones** a una mitjana de 2,2 persones per habitatge), **d'actius residents (8.895 persones** aplicant la taxa del 47,5% dels residents que és la mitjana de Barcelona avui) i de **llocs de treball (8.895** a una mitjana de 33 m2 per lloc) es poden argumentar les dues conclusions següents:

- o **es generaran més llocs de treball que els actuals (3.197)**
- o **els nous llocs de treball que es generaran seran equivalents al potencial de persones actives residents (8.940)**

Quadre de finançament general de la Verneda- Torrent d'Estadella

El principal impacte econòmic positiu de la MPGM de la Verneda- Torrent de l'Estadella durant els primers 17 anys de desplegament, és per **l'Ajuntament de Barcelona** que té un **excedent de 363,0 M€**, en valors actuals, en el seu pressupost, tal com resumeix la taula adjunta.

És el resultat d'un **balanç fiscal positiu de 215,8 M€** derivats dels ingressos “permanents” i “puntuals”, el valor immobiliari de la **cessió del 10% d'aprofitament (166 M€)** deduïda la inversió estimada en equipaments (18,8 M€) i assumint que la inversió en habitatges dotacions s'equilibra durant la seva vida útil.

Es preveu que la Generalitat tindrà d'invertir 18,8 M€ en equipaments de la seva competència i que l'esta i la Unió Europea podrien aportar un finançament limitat de 4,2 M€. El manteniment dels equipaments per part de l'Ajuntament està inclosa en l'estimació de les despeses de funcionament.

Adicionalment el **compte de Patrimoni de l'Ajuntament queda incrementat en 185,6 M€ de sòls públics i en 106,6 M€ d'inversions en via pública i espais lliures.**

Els residents es beneficiaran de l'oferta de 3.857 habitatges protegits i dotacionals a preus molt inferiors als del mercat lliure gràcies a les reserves de la MPGM.

**FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS
LA VERNEDA- TORRENT D'ESTADELLA**

2009-2025

**INICI DESPLEGAMENT - INGRESSOS I DESPESES CORRENTS COMPLETTS
EN M€ DE 2008**

	AJUN- TAMENT	GENCAT	ADMON. CENTRAL I U.E.	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT
INFRAESTRUCTURA (INVERSIÓ I GESTIÓ)	-	-	-	-106,6
INGRESSOS "PUNTUALS"	176,1			
INGRESSOS "PERMANENTS"	131,0			
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-91,3			
BALANÇ FISCAL (INGR.-DESP.CORRENTS)	215,8	-	-	-
EQUIPAMENTS	-18,8	-18,8	-4,2	
CESSIONS APROFITAMENT - 10% SOSTRE	166,0			
HABITATGES DOTACIONALS -INVERSIONS	-14,9			
HABITATGES DOTACIONALS -INGRESSOS	14,9			
TOTAL M.P.G.M. LA VERNEDA	363,0	-18,8	-4,2	-106,6

INCREMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL 185,6

NOTES:

EQUIPAMENTS	45% Ajuntament (Administratiu, Esportiu, Culturals, Assistencials...)			
	45% Generalitat (Educatiu, Sanitari i parcialment Assistencials, Culturals i Esportiu)			
	10% Estat i Unió Europea			
HABITATGES DOTACIONALS	Autofinançament de la construcció, gestió, finançament, benefici i manteniment			
EQUIPAMENTS - INVERSIONS	amb els ingressos per lloguers			
	52.250	m2 sòl		
	52.250	m2 st	800	€/m2 st
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	m2 st	900	€/m2 st
CALENDARI FISCAL	Ingressos puntuals= en 10 anys des de l'inici de la construcció fins a completació			
	Ingressos Permanents = en 13 anys degut a les exempcions de 3 anys en l'habitatge protegit			
INCREMENT DE SÒL PÚBLIC MUNICIPAL	Valorat al preu residual del sòl abans d'urbanitzar (1.487 €/m2 sòl públic)			

La present MPGM és, conseqüentment, una operació de rehabilitació, renovació i de millora urbana que és **“econòmicament viable, competitiva i sostenible”, “funcionalment eficient” i “socialment cohesionada”,** complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

1. ABAST I INTERPRETACIÓ DE LA NORMATIVA APLICABLE

S'interpreta el contingut de l'art. 15. 4 de la Llei estatal 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 les **inversions a càrrec de l'Ajuntament** (infraestructures i aportació neta al desenvolupament dels sectors): que poden encaixar dins de les seves capacitats previsibles d'inversió i co-finançar-se amb el valor immobiliari de les cessions normatives d'aprofitament urbanístic.
- b. Per a les **inversions a càrrec de la Generalitat**: que són competències sectorials de finançament usual als municipis.
- c. 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; és a dir que hi haurà un "balanç fiscal municipal" positiu.
- d. Que els **llocs de treball localitzats** a l'actuació superen la població activa potencial dels nous residents

A la present MPGM són especialment rellevants els apartats c), d) i e) en relació als **impactes econòmics de les actuacions per l'Ajuntament** perquè les inversions a càrrec de les administracions no municipals no són d'entitat rellevant.

El contingut indicat materialitza el mandat de l'article 15.4 de la Llei del Sòl estatal 8/2007, de 28 de Maig, que estableix:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memòria 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**."*

També l'article 12 del **Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística**, incorpora la obligació de l'informe de sostenibilitat, com un nou apartat de l'article 59.3 del text refós de 2005, amb el següent redactat:

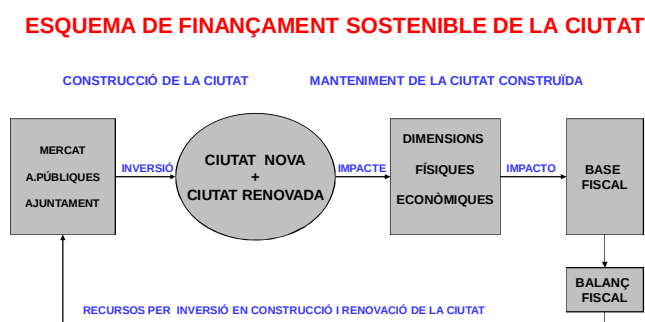
*“L’informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del **sòl destinat a usos productius**, i la ponderació de l’impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les **infraestructures** i de la implantació i prestació dels **serveis necessaris**”.*

La normativa d’adaptació de la Generalitat també especifica l’obligatorietat en relació a la documentació dels Plans generals (i les seves modificacions), dels Programes d’Actuació urbanística i dels Plans Parcial.

Tot i reconeixent la recent sensibilitat del legislador estatal per la sostenibilitat econòmica i les garanties de finançament, entenem que ha de **prevaldre** en un planejament municipal els **criteris d’oportunitat i necessitat de les renovacions urbanes i de les inversions en** infraestructura i equipament, per sobre del compromís tancat, que no sempre és possible en el cas de les administracions públiques.

L’exigència de més i millors serveis públics junt amb l’estructural **insuficiència de recursos per part dels Ajuntaments, especialment d’inversió, derivada de la pressió fiscal de les ordenances municipals**, per a mantenir l’urbanització local o els equipaments locals tampoc hauria de ser un criteri especialment limitatiu. Hi cap sempre la possibilitat d’ augmentar la pressió fiscal de les ordenances municipals, essent el més important el **tipus impositiu de l’Impost de Bens Immobles**, que sempre acostuma a tenir marge en la majoria de municipis en relació als tipus màxims de la normativa d’hisendes locals, o els preus i tarifes de serveis municipals.

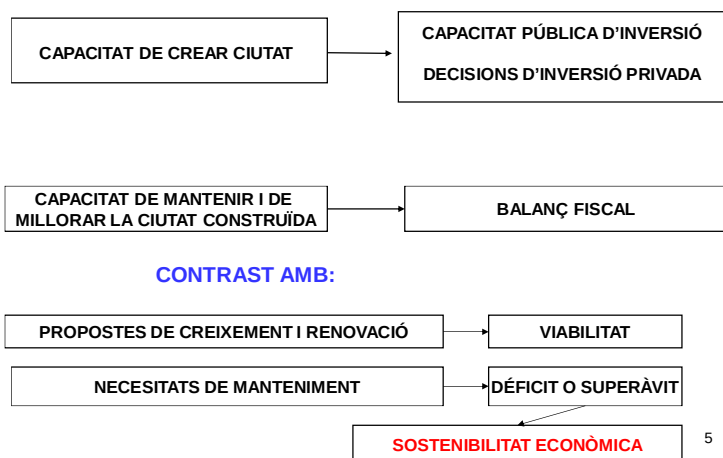
Els esquemes següents poden il·lustrar algunes elaboracions disponibles en relació a la preocupació i interpretació de la sostenibilitat econòmica en estudis previs¹ sobre els Balanços Fiscals municipals:



4

¹ S. Mur i J.Clusa (2003), “**Balanç fiscal municipal de l’operació del Fòrum 2004**” (mimeo). CPSV de la Universitat Politècnica de Catalunya per l’empresa pública “Infraestructures de Llevant S.A.”. Un estudi pioner va ser sobre els impactes de l’actuació del **Pla Especial del “Poblenou 22@”** elaborat pel Gabinet de Programació de l’Ajuntament de Barcelona, el 2002.

ANÀLISI ECONÒMIC LLIGAT AL PROCESS DE CONSTRUCCIÓ SOSTENIBLE DE LA CIUTAT



Els arguments de l'Informe de Sostenibilitat són complementaris amb els de l'Agenda. Efectivament L'article 59 del text refós de 2005 desenvolupa el contingut de la **Memòria d'ordenació** en el seu apartat 3 i per tant el Decret-Llei obliga a **ampliar-la** amb la Memòria de sostenibilitat econòmica, junt amb l'Informe de Mobilitat, el Programa de participació ciutadana i la justificació de la coherència amb el planejament territorial.

Al mantenir l'apartat 1de l'esmentat article 59 del text refós sobre la documentació dels POUMS es manté l'obligatorietat de l'apartat e) sobre l'agenda i avaluació econòmica financera. Es tracta, per tant, de **dos documents separats**. La **Memòria de Sostenibilitat** forma part de la **Memòria d'ordenació** i l'**Agenda** és un document separat de la Memòria, junt amb l'informe mediambiental i la Memòria Social.

Els arguments de l'Informe de sostenibilitat econòmica són també complementaris amb els de l'Agenda i estudi econòmic de la Memòria d'ordenació, en relació als principis de les lleis d'urbanisme de Catalunya de “viabilitat i competitivitat econòmica”, “eficiència funcional” i “cohesió social” .

Segons la normativa actual l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament **la viabilitat econòmica de les “inversions privades”** en relació a la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, mentre que la Memòria de Sostenibilitat Econòmica ho ha de fer especialment en relació a les **“inversions públiques”**, a més a més de justificar la suficiència de llocs de treball per a no augmentar la mobilitat residència –treball.

L'argument de viabilitat que demana l'article 76.3 del Reglament de Planejament de 2005 (“l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla”) es comú en ambdós documents perquè el desenvolupament urbanístic necessita d'iniciativa pública i de l'aportació de recursos públics **per assegurar el finançament dels allotjaments i de la urbanització per tal d'acomplir els objectius de la present MPGM** i col·laborar en la **realització**

efectiva de les actuacions proposades, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic. Tractant-se, però, d'argumentacions econòmiques i financeres d'un POUM semblaria lògic que mantinguin un sòl fil argumental.

Àdhuc pot argumentar-se que en l'Agenda i avaluació econòmica i financera, que no ha tingut dissortadament cap desenvolupament reglamentari en quant al seu abast i contingut, i seguint l'experiència professional de les últimes dècades, ja hi hauria d'haver tingut cabuda totes les determinacions que demana la nova normativa estatal i catalana.

2. DIMENSIONS BÀSIQUES I OBJECTIUS ECONÒMICS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

En un territori de 58,18 Ha l'operació de renovació del teixit industrial actual és de **948.394 m2 de sostre sobre rasant amb edificabilitat bruta de 1,63 m2st/m2s i amb una distribució del 30% d'activitat econòmica i 70% de residència.**

Substitueix a un teixit industrial en procés d'obsolescència funcional² que ha tingut una dinàmica recent molt feble en reformes i nova construcció. Amb una ocupació actual de **455.113 m2st sobre rasant** (en un 98% d'indústria i magatzematge) presenta una edificabilitat de parcel·la d'1,14 m2st/m2s que desaprofita les potencialitats de centralitat de una zona propera a la futura estació central i intercanviador de la Sagrera.

Tindrà un potencial de **8.559 habitatges, 330 dels quals seran dotacionals. La proporció d'habitatge amb algun règim de protecció pública (42,5%)** constitueix una important col·laboració a la cohesió social i és el nivell que compatibilitza l'edificabilitat, les indemnitzacions pel trasllat de les activitats actuals i una proporció del 30% del sostre d'activitat econòmica amb els preus immobiliaris de referència de 2007.

Aquests preus, que s'ha argumentat recuperaran el seu valor real el de 5 anys, expliquen la viabilitat econòmica del desplegament de la Marina del Prat Vermell a la Zona Franca, fa tres anys, perquè tenia una ocupació d'activitats industrials menor que l'actual de La Verneda- torrent de l'Estadella malgrat tenir uns preus immobiliaris inferiors.

La substitució d'activitat industrial per activitat terciària amb un consum més intensiu del sòl i del sostre permet que el nou desenvolupament urbanístic tindrà més llocs de treballs que els actuals (9.246 front a 5.728, com a màxim, fent servir els estàndards disponibles de zones industrials colmatades).

L'estimació de llocs de treball futurs es basa en un estàndard raonable de 33 m2st per nou lloc de treball i permet equilibrar la població activa dels nous residents de forma que **potencialment no s'incrementa la mobilitat residència- treball.**

² 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".

El **potencial residencial de l'operació és de 18.326 persones**, argumentat amb un estàndard prudent de 2,2 persones per habitatge.

La nova oferta d'habitatge col·laborarà a **reduir les necessitats de descentralització residencial neta de Barcelona** atès que la producció d'habitatge (4.783 habitatges acabats entre 2004 i 2007) és molt inferior a les necessitats de creixement vegetatiu i de recuperació de dèficits (entre 9.300 i 14.000 anuals segons el Pla Municipal de l'Habitatge 2004-2010), com s'ha posat de relleu en els arguments econòmics de l'Agenda i Estudi econòmic.

La demanda i el dèficit d'habitatge nou és especialment rellevant en els districtes de Sant Andreu i de Sant Martí- Poblenou perquè **l'operació del 22@** amb un potencial proper als 4 milions de m2 de sostre d'activitat terciària genera un potencial d'uns 130.000 llocs de treball que no tenen oferta propera de nou habitatge.

La **característica de l'autofinançament dels sistemes viaris i d'espais lliures** internalitzats a l'operació immobiliària privada explica que el present Informe de Sostenibilitat es refereixi principalment a l'impacte en els ingressos i despesa corrent de l'Ajuntament de Barcelona perquè les inversions de les administracions es limiten als equipaments futurs.

Les dimensions bàsiques de l'ordenació urbanística i les principals característiques socio- econòmiques que s'en deriven són les que es detallen en la taula adjunta.

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL
DIMENSIONS URBANÍSTIQUES

M.P.G.M. LA VERNEDA - TORRENT DE L'ESTADELLA

	Parcial	Totals
SOSTRE EDIFICAT ACTUAL (CADASTRE) (m2st)		
		493.844
RESIDENCIAL	3.546	
EQUIPAMENT	6.972	
ACTIVITAT ECONÒMICA	444.495	
SOTA RASANT	38.831	
SOSTRE A MANTENIR (MPGM) (m2st)		
		8.932
RESIDENCIAL	-	
EQUIPAMENT	-	
ACTIVITAT ECONÒMICA- INDÚSTRIA	5.718	
ACTIVITAT ECONÒMICA- MAGATZEM	3.214	
SOTA RASANT	-	
SOSTRE EDIFICABLE DE LA M.P.G.M. (m2st)		
		1.295.724
RESIDENCIAL LLIURE	381.729	948.394
42,5% RESIDENCIAL PROTEGIT	282.147	
30% ACTIVITAT ECONÒMICA- INDÚSTRIA	284.518	
APARCAMENTS	278.580	347.330
1,00 EQUIPAMENT	52.250	
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	
NOU SOSTRE EDIFICABLE (NOU CADASTRE) (m2st)		
		792.948
RESIDENCIAL	660.330	
ACTIVITAT ECONÒMICA	- 168.909	
APARCAMENT	239.749	
EQUIPAMENT	45.278	
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	
SÒL PÚBLIC ACTUAL		
		188.407
VIALS	169.108	
ZONES VERDES	11.447	
FERROVIARI I ALTRES	7.852	
SÒL PÚBLIC DE L'ORDENACIÓ (m2 sòl)		
		307.591
VIALS	191.880	
ZONES VERDES + VERD FERROVIARI	115.711	
SÒL PÚBLIC NOU		
		119.184
VIALS	22.772	
ZONES VERDES + VERD FERROVIARI	96.412	
HABITATGES (Nº)		
m2 st per habitatge		8.589
90 ACTUALS	39	
80 POTENCIALS LLIURES	4.772	
80 POTENCIALS PROTEGITS	3.527	
50 HABITATGES DOTACIONALS	330	
RESIDENTS (Nº)		
Residents per habitatge		18.726
2,4 ACTUALS	95	
2,2 POTENCIALS	18.326	
1,5 HABITATGES DOTACIONALS	495	
LLOCS DE TREBALL (Nº)		
m2 per lloc de treball		3.144
78 ACTUALS	5.788	
34,0 POTENCIALS	8.932	

3. EL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL. JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE MANTENIMENT DE LES INVERSIONS MUNICIPALS

3.1. METODOLOGIA

La **metodologia del “balanç fiscal municipal”** que justifiqui la sostenibilitat econòmica del nou desenvolupament urbà es pot sintetitzar en els següents continguts:

- a. El concepte de sostenibilitat econòmica a nivell municipal significa, tant que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, com que la **“nova ciutat privada” serà autosuficient pel manteniment de la “nova ciutat pública”**, que vol dir que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals.
- b. L'equació bàsica és la del **Balanç Fiscal municipal** que és equivalent a l'estalvi brut: $\text{INGRESSOS (= BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS) * PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES)) - DESPESES (= QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS * COST UNITARI)}$
- c. L'anàlisi dels impactes en l'hisenda municipal simplifica el calendari en dues fases i es refereix sempre a valors reals de 2008. De forma que la fase d'urbanització, construcció, venda i ocupació es tracta en conjunt com si l'impacte en ingressos i despeses estigues repartit uniformement, que és una hipòtesis raonable. La fase en que ja està tot ocupat (“de consolidació”) es situa a l'any 2018 i l'estimació d'ingressos i despeses es fa a partir dels estàndards actuals, sense cap increment en valors reals, es a dir, seria l'estimació de l' **impacte avui amb el mateix nivell de qualitat de serveis i la mateixa pressió fiscal**.
- d. En la **fase d'urbanització i construcció** són especialment rellevants els anomenats **Ingressos Puntuals** (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres i Llicència d'Obres, en la construcció; Permisos Ambientals, en el moment de l'ocupació del sostre d'activitat i l'Impost d'Increment de Valor dels Terrenys, en les vendes), mentre que **una vegada construït i ocupat** els més importants són els anomenats **Ingressos Permanents** (Impostos sobre Bens Immobles, sobre Activitat Econòmica i sobre la circulació de Vehicles de Tracció Mecànica; Taxes de Guals i sobre Serveis Urbans; i Transferències Corrents). Els ingressos s'estimen per estàndards a partir de les previsions del pressupost de 2008.
- e. Les despeses de funcionament es tracten identificant els estàndards de **cinc categories homogènies: Administració general, gestió i promoció econòmica** (que depenen especialment del sostre edificat total per a tots els usos); **Urbanisme, Habitatge, Sanejament i Recollida de Residus** (que són funció tant de l'espai públic com del sostre edificat) **separats dels de Via**

Pública, els **Serveis Personals** (que bàsicament depenen del nombre de residents); i la **Seguretat ciutadana** (que també són funció tant de l'espai públic com del sostre edificat).

- f. **L'indicador de sostenibilitat econòmica és que el balanç fiscal municipal sigui positiu, considerant tant els ingressos permanents com els puntuals que corresponen als de l'operació completada (2016) i la totalitat de les despeses, sense increment de la pressió fiscal ni del nivell de qualitat dels serveis, i en valors econòmics de 2008.. A partir d'aquest moment no hi hauran "ingressos puntuals" rellevants.**

També seria possible una anàlisi més detallada i exhaustiva dels ingressos permanents per figures impositives i de les despeses de funcionament amb una desagregació més àmplia, però s'han desestimat especialment per la limitada disponibilitat d'estàndards de cost dels serveis municipals en funció de diferents característiques urbanístiques.

3.2. DIMENSIONAT D'USOS PRIVATS I PÚBLICS

Els principals paràmetres de dimensió de l'actuació per tal de fer l'estimació de l'impacte en els ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Hisenda municipal, que repeteixen alguns paràmetres ja presentats, són els següents:

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL
DIMENSIONS URBANÍSTIQUES

M.P.G.M. LA VERNEDA - TORRENT DE L'ESTADELLA

	Parcial	Totals
SOSTRE EDIFICAT ACTUAL (CADASTRE) (m2st)		
		493.844
RESIDENCIAL	3.546	
EQUIPAMENT	6.972	
ACTIVITAT ECONÒMICA	444.495	
SOTA RASANT	38.831	
SOSTRE A MANTENIR (MPGM) (m2st)		
		8.932
RESIDENCIAL	-	
EQUIPAMENT	-	
ACTIVITAT ECONÒMICA- INDÚSTRIA	5.718	
ACTIVITAT ECONÒMICA- MAGATZEM	3.214	
SOTA RASANT	-	
SOSTRE EDIFICABLE DE LA M.P.G.M. (m2st)		
		1.295.724
RESIDENCIAL LLIURE	381.729	948.394
42,5% RESIDENCIAL PROTEGIT	282.147	
30% ACTIVITAT ECONÒMICA- INDÚSTRIA	284.518	
APARCAMENTS	278.580	347.330
1,00 EQUIPAMENT	52.250	
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	
NOU SOSTRE EDIFICABLE (NOU CADASTRE) (m2st)		
		792.948
RESIDENCIAL	660.330	
ACTIVITAT ECONÒMICA	- 168.909	
APARCAMENT	239.749	
EQUIPAMENT	45.278	
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	
SÒL PÚBLIC ACTUAL		
		188.407
VIALS	169.108	
ZONES VERDES	11.447	
FERROVIARI I ALTRES	7.852	
SÒL PÚBLIC DE L'ORDENACIÓ (m2 sòl)		
		307.591
VIALS	191.880	
ZONES VERDES + VERD FERROVIARI	115.711	
SÒL PÚBLIC NOU		
		119.184
VIALS	22.772	
ZONES VERDES + VERD FERROVIARI	96.412	
HABITATGES (Nº)		
m2 st per habitatge		8.589
90 ACTUALS	39	
80 POTENCIALS LLIURES	4.772	
80 POTENCIALS PROTEGITS	3.527	
50 HABITATGES DOTACIONALS	330	
RESIDENTS (Nº)		
Residents per habitatge		18.726
2,4 ACTUALS	95	
2,2 POTENCIALS	18.326	
1,5 HABITATGES DOTACIONALS	495	
LLOCS DE TREBALL (Nº)		
m2 per lloc de treball		3.144
78 ACTUALS	5.788	
34,0 POTENCIALS	8.932	
RESIDENTS ACTIUS (Nº)		
% Actius /Residents		8.895
47,50% ACTUALS	45	
47,50% POTENCIALS	8.940	
BALANÇ LLOCS DE TREBALL / ACTIUS (Nº)		
ACTUAL	5.743	
POTENCIAL	- 7	
INPUTS		

3.3. INGRESSOS CORRENTS I DESPESES DE FUNCIONAMENT DE L'AJUNTAMENT 2008

L'informació més rellevant del pressupost municipal del 2008 de l'Ajuntament de Barcelona per tal de calcular el balanç fiscal municipal de l'actuació, com a diferència entre els ingressos corrents i les despeses de funcionament, i en relació a població resident de 1.603.178 persones, és la següent:

Ingressos corrents de 2.153 M€ (358.229 MPTA), de previsió inicial pel 2008 en el pressupost, excloses les empreses i organismes autònoms, equivalent a **1.341 € per resident (223.000 PTA)**.

Despeses de funcionament de 1.548 M€ (257.566 MPTA), pressupostats inicialment pel 2008, amb el mateix supòsit, equivalent a **966 € per resident (139.000 PTA)**

Estalvi brut de 605 M€ i estalvi net de 392 M€ (17% dels ingressos totals)

Increment, entre 2007 i 2008, del 6,4% dels ingressos corrents i del 7,6% de les despeses de funcionament, segons es detalla a la Memòria del pressupost

Capacitat d'inversió de 592 M€, exclosa la inversió en empreses i organismes autònoms municipals que es financen amb ingressos comercials, equivalent a 369 € per resident (61.441 PTA). Està finançada en un 26% per endeutament, un 3% per transferències de capital d'altres administracions, un 5% per la venda de patrimoni i un 66% per aplicació directa de l'estalvi net

Augment de la capacitat d'inversió entre 2007 i 2008 en un 4,7% situant la **inversió tendencial d'aquests dos anys en 581 M€ anuals**, en valors de 2008.

Als efectes de calcular els estàndards de les despeses de funcionament es fa servir el pressupost de l'Ajuntament enlloc del pressupost consolidat perquè exclou els ingressos comercials de les empreses municipals. La informació pressupostària bàsica de 2008 de l'Ajuntament, excloses les empreses municipals, es resumeix en el quadre de finançament següent:

QUADRE DE FINANÇAMENT					
	2008 M€	€/resident	% s./ Ingres-ssos	2008 MPTA	PTA / resident
INGRESSOS CORRENTS	2.153	1.343	92%	358.229	223.449
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.548	966	66%	257.566	139.148
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	605	377	26%	100.664	62.790
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	213	133	9%	35.440	22.106
ESTALVI NET	392	245	17%	65.223	40.684
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	151	94	6%	25.124	15.672
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	30	19	1%	4.992	3.114
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	19	12	1%	3.161	1.972
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2007	592	369	25%	98.501	61.441

Font: Gaseta Municipal nº 3 de 25 de Gener de 2008 i elaboració pròpia

La informació desagregada dels ingressos corrents i despeses de funcionament, així com la separació entre els ingressos puntuals i els ingressos permanents, es detalla en les taules adjuntes.

PRESSUPOSTOS INICIALS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA					
2.008					
EN MILIONS D'EUROS DE CADA ANY					
	1.603.178			166,386	
	2008 M€	€/resident	%	2008 MPTA	PTA / resident
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	721	450	31%	119.964	74.829
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	77	48	3%	12.812	7.991
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	276	172	12%	45.923	28.645
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.040	649	44%	173.041	107.937
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	39	24	2%	6.489	4.048
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	30	19	1%	4.992	3.114
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	19	12	1%	3.161	1.972
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS- CRÈDITS	151	94	6%	25.124	15.672
	2.353	1.468	100%	391.506	244.206
	2008 M€	€/resident	%	2008 MPTA	PTA / resident
CAPÍTOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	333	208	14%	55.407	34.560
CAPÍTOL 2.- DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	466	291	20%	77.536	48.364
CAPÍTOL 3.- DESPESES FINANCERES	45	28	2%	7.487	4.670
CAPÍTOL 4.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	749	467	32%	124.623	77.735
CAPÍTOL 6.- INVERSIONS REALS	543	339	23%	90.348	56.355
CAPÍTOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	49	31	2%	8.153	5.085
CAPÍTOL 9.- PASSIUS FINANCERS	168	105	7%	27.953	17.436
	2.353	1.468	100%	391.506	244.206

Font: Gaseta Municipal nº 3 de 25 de Gener de 2008 i elaboració pròpia

2008 M€	
INGRESSOS PUNTUALS 2008	159
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS	105
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	39
PERMISOS AMBIENTALS	s.i.
LICÈNCIA D'OBRES	15
INGRESSOS PERMANENTS 2008	955
IMPOST DE BENS IMMOBLES	401
I.V.T.M.-VEHICLES	70
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	95
TAXES PERMANENTS	245
INGRESSOS PATRIMONIALS	39
GUALS	16
CESSIONS D'IMPOSTOS	89
ING.PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.040
INGRESSOS CORRENTS	2.154

		2008 M€ - Transfe- rències	
FUNCIONS DESPESA DE FUNCIONAMENT	2008 M€	Proporc.	%
1. SERVEIS DE CARÀCTER GENERAL	206	218	14%
2. PROTECCIÓ CIVIL I SEGURETAT CIUTADANA	226	239	15%
3. PROTECCIÓ I PROMOCIÓ SOCIAL	144	152	10%
4. SANITAT, EDUCACIÓ, CULTURA I ALTRES SERVEIS COMUNITARIS	352	372	24%
5. URBANISME, HABITATGE, SANEJAMENT, ESCOMBRERIES	383	405	26%
6. VIA PÚBLICA	116	123	8%
7. REGULACIÓ I GESTIÓ ECONÒMICA I PROMOCIÓ ECONÒMICA	38	40	3%
8. TRANSFERÈNCIES CORRENTS A OAAA MUNICIPALS	83		
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.548	1.548	100%

En relació al balanç fiscal municipal, la principal conclusió de l'Hisenda municipal de Barcelona és que els ingressos de caràcter permanent (1.995 M€, el 2008) són suficients per compensar la despesa de funcionament (1.548 M€), de forma els ingressos de caràcter "puntual" de plusvàlues, llicències d'obres i d'activitat (159 M€ i 7% dels ingressos corrents) poden aplicar-se a augmentar la capacitat d'inversió, ja sigui per a la càrrega financera o directament a la inversió i que **els ingressos del nou creixement no són imprescindibles per finançar la despesa corrent**, a diferència d'una gran majoria d'Ajuntaments catalans.

Destaca també la importància de les transferències corrents i participació en impostos indirectes (48% del total), l'Impost de Bens Immobles (14%) i les Taxes i preus públics (11%) front al pes limitat pes de l'Impost actual sobre Activitats Econòmiques (4%), que justifica l'ús **d'estàndards agregats pels tres grans blocs de ingressos**. En canvi la importància relativa de les despeses en Urbanisme i Via Pública (32%), en Serveis Personals (23%), en Seguretat (15%) i en Administració general (13% del total i 15% de la resta de serveis directes) justifica l'ús **d'estàndards específics per avaluar les despeses de funcionament** associades a un nou desenvolupament urbanístic o de rehabilitació.

Les **despeses de suplència i de capitalitat** de l'Ajuntament constitueixen un component rellevant de la despesa corrent municipal. Malgrat el seu caràcter singular s'ha d'incloure en les estimacions de la despesa de funcionament dels serveis municipals associats a un nou desenvolupament urbanístic perquè també s'en beneficia. Representen un **8% de la despesa corrent**, d'acord a les estimacions del Gabinet Tècnic de Programació de 2003. Destaquen dels resultats de la taula adjunta el pes d'aquestes despeses en l'Ensenyament (37%) i altres serveis personals (15%) i la no incidència en la vialitat, la policia municipal i el tractament de residus.

**DESPESES DE SUPLENCIA –CAPITALITAT I ESTÀNDARDS DE
COST DELS SERVEIS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE
BARCELONA**

ESTÀNDARDS DE REFERÈNCIA DELS SERVEIS MUNICIPALS

	% CAPITALITAT	PTA / UNITAT TOTAL		PTA / UNITAT FÒRUM
VIALITAT, PARCS I URBANISME	0%	1.344	PTA/m2 st	1.344
POLICIA MUNICIPAL	0%	232	PTA/m2 st	232
TRACTAMENT DE RESIDUS	0%	250	PTA/m2 st	250
ENSENYAMENT	37%	9.818	PTA / resident	6.147
ZONES ESPORTIVES	0%	375	PTA / resident	375
ALTRES SERVEIS PERSONALS	15%	48.818	PTA / resident	41.575
ADMINISTRACIÓ GENERAL	10%	354	PTA/m2 st	319

COST TOTAL DE FUNCIONAMENT	8%	1.897	PTA/m2 st	1.749
-----------------------------------	-----------	--------------	------------------	--------------

Font: Gabinet Tècnic de Programació (2003),
“Despeses de suplència de l'Ajuntament de Barcelona 1996-2003). Doc.7/2003

3.4. DIMENSIONS DEL CADASTRE I DE L'ESPAI PÚBLIC DE BARCELONA

El Cadastre constitueix un dels referents més importants als efectes de la valoració urbana i ha estat molt poc utilitzat com a instrument d'anàlisi i previsió socio-econòmica dels usos urbans. Per primera vegada es disposa d'informació sobre la superfície edificada per usos i per municipis de la província de Barcelona i ha estat facilitada per la Gerència de Barcelona del Cadastre. Aquesta informació complementa la que ja està disponible al web del Cadastre del MINHAC per bases imposables i número d'unitats fiscals.

El municipi de Barcelona localitzava un total de 119,6 milions de m2 edificats, el mes de Maig de 2006 Representa una edificabilitat bruta pel terme municipal de 1,2 m2 de sostre per m2 de sòl total i de 1,5 m2/st/m2s quan es dedueixen les aproximadament 20 Ha de Collserola. S'exclouen del còmput els solars en construcció o sense edificar corresponent a l'ús “M” del Cadastre (14,2 mm2 c.) i que presumiblement estan sobrevalorats.

L'àmbit de la demarcació de Barcelona localitzava 462,9 mm2 edificats a la mateixa data. Segons aquesta informació, doncs, el pes del municipi en l'estoc edificat de la província (26%) és marcadament inferior al pes de la població resident empadronada (o "població de nit") que era aproximadament del 30,5%. La proporció de llocs treball localitzats (també coneguts com la "població de dia"), en canvi, supera amb escreix les proporcions anteriors i es situava en el 38,1%, segons les darreres informacions censals de 2001. Aquestes informacions presenten una ciutat molt compacte en l'aprofitament del sòl que és un centre d'ocupació, especialment terciària i direccional, abans que de residència, tot i el creixement residencial recent fins a l'entorn del 1,6 milions de persones empadronades.

USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI			BCN PROVINCIA		% BCN / / Província 2006
	2006 m2 c.	milions %	s./Total	2006 milions m2 c.	% s./Total	
1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-	-	0,5	0%	-
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-	-	2,6	1%	-
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0%	0%	0,4	0%	9%
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,3	0%	0%	17,0	4%	2%
A Almacén-Estacionamiento	11,0	9%	9%	30,1	6%	37%
C Comercial	8,7	7%	7%	23,9	5%	37%
E Cultural	3,5	3%	3%	8,4	2%	42%
G Ocio y Hostelería	2,0	2%	2%	6,7	1%	30%
I Industrial	9,2	8%	8%	67,6	15%	14%
K Deportivo	1,3	1%	1%	9,6	2%	13%
O Oficinas	7,3	6%	6%	14,1	3%	52%
P Edificio Singular	0,7	1%	1%	1,6	0%	46%
R Religioso	0,5	0%	0%	1,4	0%	36%
T Espectáculos	0,2	0%	0%	0,8	0%	31%
V Residencial	73,0	61%	61%	274,3	59%	27%
Y Sanidad y Beneficiencia	1,7	1%	1%	4,1	1%	42%
Total- exclòs(M)	119,6	100%	100%	462,9	100%	26%
M Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar	14,2			299,0		
TOTAL GENERAL	133,8			761,9		17,6%

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

La dinàmica constructiva dels darrers 10 anys de cicle econòmic expansiu ha estat certament **espectacular**, i en el qual s'han batut rècords de producció d'habitatges i de preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts. El **creixement desenal del sostre edificat a la província de Barcelona ha estat del 21,2%, equivalent a un 1,9% anual**. Com a referent cal esmentar que **l'ocupació de sòl a la Regió Metropolitana en el període de 23 anys, 1977-2000, ha estat de l'1,48% anual**, segons l'estudi recent de la MMAMB ("Transformacions Urbanístiques a l'Àrea i Regió de Barcelona", dirigida pel A.Font i J.M.Carreras, i publicada el 2005).

USOS	1996 millones m2 c.	2006 millones m2 c.	% 1996 - 2006 (anual)	% 1996 - 2006 (anual)	1996-2006 m2 c.
A Almacén-Estacionamiento	20,9	30,1	44%	3,7%	9,2
C Comercial	18,9	23,9	27%	2,4%	5,1
I Industrial	56,9	67,6	19%	1,7%	10,7
O Oficinas	10,6	14,1	32%	2,8%	3,4
V Residencial	228,0	274,3	20%	1,9%	46,3
Otros Usos	32,7	36,0	10%	1,0%	3,3
Barcelona- Provincia	367,9	446,0	21,2%	1,9%	78,0
actividad	139,9	171,6	22,7%	2,1%	

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

El creixement de l'estoc construït al municipi de Barcelona ha estat molt més modest (9% desenal) com correspon al centre madur d'una regió metropolitana que ja supera els 4,5 milions de residents. o d'una regió econòmica (Catalunya) a l'entorn dels 7 milions de persones.

USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI 1996 milions m2 c.	BCN MUNICIPI 2006 milions m2 c.	% 1996 - 2006	PREVISIO INCREMENT 2006 - 2016 m2 c.
1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-		
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-		
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0,0	0%	0
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,1	0,3	119%	374.560
A Almacén-Estacionamiento	9,1	11,0	21%	2.355.249
C Comercial	7,6	8,7	15%	1.292.282
E Cultural	3,4	3,5	4%	137.785
G Ocio y Hostelería	1,5	2,0	31%	614.999
I Industrial	8,9	9,2	4%	372.538
K Deportivo	1,3	1,3	1%	11.354
O Oficinas	6,6	7,3	11%	765.879
P Edificio Singular	0,7	0,7	1%	10.408
R Religioso	0,5	0,5	2%	11.187
T Espectáculos	0,2	0,2	36%	85.549
V Residencial	68,4	73,0	7%	4.902.165
Y Sanidad y Beneficiencia	1,5	1,7	11%	193.669
Total- exclòs(M)	109,8	119,6	9%	11.127.623

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

Destaca en qualsevol cas les creixements molt importants de les activitats d'oci, hotels i restauració (31%), dels locals d'espectacles (36%) i de l'emmagatzematge (21%), i sorprèn que el creixement de les Oficines només hagi estat de l'11% desenal. El caràcter provisional d'aquestes primeres explotacions d'una informació nova obliga a la cautela en les conclusions inicials.

Als efectes del present Informe de Sostenibilitat interessa estimar el sostre cadastral a finals del 2008, data a la qual es refereixen les informacions de l'Hisenda municipal.

Aplicant el **creixement anual mitjà del 0,89%** al dos anys i mig s'arriba a la xifra de **122,3 milions de m2 edificats, el 2008.**

Cal posar de relleu que les superfícies edificades cadastrals inclouen la totalitat dels equipaments i instal·lacions públiques i els aparcaments sota rasant. Per tant el tractament homogeni obliga a considerar també la totalitat del sostre i del subsòl construït als efectes d'aplicació dels estàndards derivats de la informació cadastral.

També interessa estimar la **dinàmica de l'ús residencial i d'activitat**, globalment considerats als efectes de poder estimar els **estàndard dels ingressos puntuals**. Són, per el període 1996- 2006, els següents:

Increment mm2 st 1996- 2006			
		9,5 anys	
residència	4,6	484.211	m2/any
activitat	4,8	505.263	m2/any
Total	9,4	989.474	m2/any

La informació més recent sobre la dimensió de l'espai públic de Barcelona en el context de les superfícies dels principals usos del sòl del **municipi (101,34 Km2)** segons l'Anuari Estadístic de 2007, la següent:

1.2. Evolució de la distribució de la superfície del sòl segons qualificacions urbanístiques. 2002-2005				
Qualificació del sòl	2002	2003	2004	2005
TOTAL (ha)	10.103,21	10.103,18	10.106,44	10.134,35
Total sòl parcel·lat:	6.273,97	6.272,05	6.290,35	6.429,42
Sòl qualificat residencial	2.475,64	2.476,45	2.474,11	2.468,63
Sòl qualificat industrial	643,42	643,08	643,62	636,85
Sòl qualificat parc urbà	921,43	931,00	945,89	960,12
Sistema comunicacions:				
Portuari	498,66	500,92	500,92	671,40
Ferroviari	138,28	138,14	137,99	137,30
Vials	441,87	440,64	437,56	399,26
Sistema d'equipaments i serveis tècnics:				
Equipaments	1.088,95	1.078,44	1.086,81	1.099,56
Serveis tècnics	44,48	43,52	45,98	40,52
Altres	14,98	14,83	14,80	13,33
Sòl pendent de qualificar	5,08	5,04	2,69	2,44
Total sòl no parcel·lat i/o sòl forestal	3.830,41	3.831,13	3.816,08	3.704,93

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Font: Cadastre de la ciutat de Barcelona.

Dades facilitades pel Departament d'Estudis Fiscals. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona.

Els resultats anteriors en relació al sostre construït posen de relleu dues característiques importants del municipi de Barcelona, com són l'edificabilitat bruta (**1,21 m2st/m2s**, amb Collserola i tot l'espai forestal, aparcaments soterranis inclosos, i **1,91 m2st/m2s**, sense el sòl no parcel·lat i el Parc Collserola) i la **proporció de vials i espais oberts** (13% del terme municipal i 21% del sòl qualificat de "parcel·lat"³).

De l'espai públic de referència pels serveis municipals s'exclou la infraestructura portuària (671 Ha) i ferroviària (137 Ha) perquè són gestionats de forma sectorial per organismes no municipals. Amb aquests sòl la superfície d'espai públic representaria el 33,3% del sòl parcel·lat del municipi.

3.5. INGRESSOS PUNTUALS PER ORDENANCES FISCALS I ESTÀNDARDS

Els estàndards mitjans d'ingressos de cada tipus de l'Ajuntament de Barcelona en relació a les dimensions cadastrals totals (equipaments i edificis administratius inclosos) i de població resident, rellevant per a cada tipus d'impost, i presentats més amunt són els de la taula següent:

INGRESSOS PUNTUALS / PERMANENTS 2008 M€		UNITATS APLICABLES	ESTÀNDARD €/M2 ST
INGRESSOS PUNTUALS 2008		989.474	161
		m2st/any d'increment del Cadastre	€/m2st
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS	105		
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	39		
PERMISOS AMBIENTALS	s.i.		
LLICÈNCIA D'OBRES	15		
INGRESSOS PERMANENTS 2008	955	122.300.000	7,8
		m2st Cadastre total	€/m2st
IMPOST DE BENS IMMOBLES	401		
I.V.T.M.-VEHICLES	70		
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	95		
TAXES PERMANENTS	245		
INGRESSOS PATRIMONIALS	39		
GUALS	16		
CESSIONS D'IMPOSTOS	89		
ING.PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.040	1.603.178	649
		residents	€/resident
INGRESSOS CORRENTS	2.154		

³ El sòl no parcel·lat i/o sòl forestal (especialment Collserola) és de 3.704,9 Ha i representa el 37% del terme municipal

L'aplicació de l'estàndard de 161 €/m² st al sostre que es construirà durant el 12 anys de calendari previst justifica uns **ingressos uniformes de 20,7 M€ anuals, en valors de 2008**, d'acord als resultats de la taula adjunta. Atès que els preus immobiliaris del Districte de Sant Andreu són aproximadament els mitjans de la ciutat no és necessària cap correcció per l'Impost d'Increment de Valors i les Llicències .

DIMENSIONS RELLEVANTS

NOU SOSTRE EDIFICABLE TRIBUTABLE		anys construcció /venda	10
	m ² st	m ² st/any	
RESIDENCIAL	663.876	66.388	
ACTIVITAT ECONÒMICA	275.586	27.559	
APARCAMENT	278.580	27.858	
EQUIPAMENT	52.250	5.225	
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	1.650	
TOTAL	1.286.792	128.679	

ESTÀNDARD

161 € /m²st nou per any

INGRESSOS PUNTUALS DURANT LA CONSTRUCCIÓ

20,72 M€ / ANY- VALORS 2008

anys construcció
10 /venda

DES DE FINAL DE LA COMPLETACIÓ

TRANSACTIONS I SUBSTITUCIONS

15%

INGRESSOS PUNTUALS DES DE FINAL DE LA COMPLETACIÓ

3,1 M€ / ANY- VALORS 2008

És acceptable la hipòtesi que a partir del 2020 els ingressos puntuals poden assolir un 15% dels que es recapten en la fase de construcció en funció de les transaccions immobiliàries i dels canvis de titularitats en les activitats. Assolirien els **3,1 M€ anuals, en valors de 2008**, en els sectors de desenvolupament de la present MPGM.

3.6. INGRESSOS PERMANENTS PER ESTÀNDARDS

S'adopten els valors mitjans de la ciutat en relació a les **bases** tributàries dels impostos permanents, excloses les transferències corrents de l'Estat i la Generalitat, En canvi les transferències corrents estan bàsicament dimensionades per la població resident. L'estàndard mitjà ja justificat és de 7,8 €/m2st cadastral total a l'any 2008, pels ingressos permanents i de 649 e/resident per a les Transferències.

Les dimensions actuals són els 444.495 m2st actuals que paguen IBI per indústria 22@ i que ho fan en funció dels valors unitaris de sòl de parcel·la. S'estima que **els ingressos actuals són de 1,42 M€/any, aplicant la relació entre valors residencials i les bases tributables industrials (22a) és de 0,36 de la Ponència Cadastral de 2001.**

CADASTRE DE BARCELONA PONÈNCIA DE VALORS 2001					
DISTRICTE	BARRI O ZONA	Qualificació Urbanística	Ús Predominant	REPERCUSSIÓ PTA/ m2 st.	VALOR UNITARI PTA/m2 sòl
DISTRICTE 3, SANTS-MONTJUÏC	ZONA FRANCA	22a	Industrial		60.268
	HABITATGE ZONA FRANCA	13a	Resid. Col·lec.	65.026	
	GRAN VIA SUD	22a	Industrial		72.956
	EDUARD AUNÓS	18	Resid. Col·lec.	49.959	
	PORT	1	Portuari		20.876
	MONTJUÏC	7	Equipament	47.680	
	CAN CLOS	18	Resid. Col·lec.	60.286	
	SANTS-ESTACIÓ	12	Resid. Col·lec.	95.160	
	TERRADELLES- BERLÍN	13a	Resid. Col·lec.	110.227	
	SANTS	13b	Resid. Col·lec.	89.609	
DISTRICTE 10, SANT MARTÍ	INDUSTRIAL-POBLENOU	13a-22@	Resid.-Indust.	69.784	139.171
	INDUSTRIAL-POBLENOU	22@	Industrial		139.171
	INDUSTRIAL-POBLENOU (2)	13a-22@	Resid.-Indust.	75.335	138.171
	VILLA OLÍMPICA	OVE	Resid. Col·lec.	134.810	
	DIAGONAL MAR	11	Resid. Col·lec.	125.294	
	FRONT MARÍTIM DEL POBLE NOU	14	Resid. Col·lec.	89.609	
DISTRICTE 8, NOU BARRIS	POBLENOU	12	Resid. Col·lec.	80.093	
	CIUTAT MERIDIANA	18	Resid. Col·lec.	45.201	
DISTRICTE 1, CIUTAT VELLA	BARCELONETA	14*	Resid. Col·lec.	89.609	
	RAVALSUD	12	Resid. Col·lec.	65.026	
	PORT	1	Portuari		27.838
DISTRICTE 2, L'EIXAMPLE	EIXAMPLE CENTRAL	13a	Resid. Col·lec.	149.877	
	SAGRADA FAMÍLIA	13a	Resid. Col·lec.	125.294	
	ESTACIÓ DEL NORD	13a	Resid. Col·lec.	114.965	
DISTRICTE 5, SARRIÀ- SANT GERVASI	ESCOLES PIES	20a8-20a10	Res.Col.L.Unif.	149.877	
DISTRICTE 9, SANT ANDREU	INDUSTRIAL BON PASTOR	22a	Industrial		52.338
	LA MAQUINISTA	14b	Resid. Col·lec.	84.851	
	SANT ANDREU	12	Resid. Col·lec.	84.851	
				91.019	81.349
Edificabilitat mitjana (Hipòtesis)				2,50	1,00
VALORS MITJANS				227.548	81.349
Relació Indústria-residència					0,36
Relació Residència					
Estació Nord/Mitjana BCN				1,26	
Vila Olímpica /Mitjana BCN				1,48	

SOSTRE ACTUAL	
RESIDENCIAL	3.546
EQUIPAMENT	6.972
ACTIVITAT ECONÒMICA	444.495
SOTA RASANT	38.831
TOTAL	493.844

INGRESSOS ACTUALS		
Estàndard en		
Coefficients	€/m2st	M€
0,70	5,5	0,02
0,10	0,8	0,01
0,36	2,8	1,25
0,50	3,9	0,15
TOTAL		1,42

Les dimensions rellevants pels ingressos de caràcter permanent són les de 1.286.792 m2 st, inclosos els equipaments públics i els 18.726 nous residents, amb la hipòtesi de **2,2 persones per habitatge**, que es detallen a la taula següent:

DIMENSIONS RELLEVANTS	
SOSTRE EDIFICABLE DE LA M.P.G.M. (m2st)	
	m2st
RESIDENCIAL	663.876
ACTIVITAT ECONÒMICA	284.518
APARCAMENT	239.749
EQUIPAMENT	45.278
HABITATGES DOTACIONALS	16.500
TOTAL	1.249.921
RESIDENTS (Nº)	
Residents per habitatge	
2,4 ACTUALS	95
2,2 POTENCIALS	18.326
NOUS	18.726

Quan l'operació estigui completada els ingressos permanents (tractant separatament les Transferències Corrents de les altres administracions en relació al número de residents) seran de **18,71 M€, en valors de 2008**, amb la pressió fiscal actual, havent introduït un **coeficient de minoració del 35% en la recaptació de l'Impost de Bens Immobles i Activitat Econòmica, Vehicles, Guals i Taxes- Preus Públics per la proporció alta d'habitatge protegit**, i una **majoració del 26%** en els valors residencials lliures i d'activitat (en base a hipòtesis de valors de la Ponència Cadastral) en relació a la mitjana de la ciutat, d'acord als resultats de la taula següent:

ESTÀNDARD PERMANENTS (EXCEPTE TRANSFERÈNCIES)	
7,8 €/ m2st Cadastre total	
Coeficient Localització	1,26
Coeficient Habitatge Protegit	0,65
INGRESSOS PERMANENTS (EXCEPTE TRANSFERÈNCIES)	8,0
	M€ /ANY -VALORS 2008
ESTÀNDARD PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES	
649 € PER RESIDENT	
INGRESSOS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS ESTAT I GENCAT	12,2
	M€ /ANY -VALORS 2008
INGRESSOS PERMANENTS TOTALS	
	20,14 M€ /ANY -VALORS 2008
INGRESSOS PERMANENTS NETS	18,71 M€

Els **ingresos nets** dels impostos permanents per l'Ajuntament seran de **17,29 M€**. A destacar que tractant-se d'un barri amb un 70% de sostre residencial la participació en els Pressupostos de l'Estat (inclosa la part corresponent a l'activitat econòmica exempta d'IAE) l'imputació de transferències corrents, amb la hipòtesis única del nombre addicional de residents, superen a la resta d'ingressos permanents (IBI, IAE, Vehicles, Guals i Taxes) minorats.

3.7. DESPESES DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS MUNICIPALS PER ESTÀNDARDS

Als efectes del present Informe de Sostenibilitat, els 9 grups de serveis municipals corresponents a la primera desagregació de la despesa corrent es poden agregar en **5 grups bàsics** en funció de la dimensió territorial que més justifica la seva **demanda**. Són els següents:

SERVEIS MUNICIPALS BÀSICS	2008 M€	%
ADMINISTRACIÓ GENERAL, GESTIÓ I PROMOCIÓ ECONÒMICA	258	17%
PROTECCIÓ CIVIL I SEGURETAT CIUTADANA	239	15%
SERVEIS PERSONALS	524	34%
URBANISME, HABITATGE, SANEJAMENT, ESCOMBRERIES	405	26%
VIA PÚBLICA	123	8%
TOTAL (M€ 2008)	1.548	100%

Destaca la importància econòmica dels serveis personals que reben especialment els residents i que representen el 34% de la despesa total de funcionament, una vegada distribuïdes proporcionalment les transferències als organismes autònoms. També la gestió dels serveis urbanístics, el sanejament i la recollida de brossa amb el 26% del total. La via pública i la mobilitat lligats directament al territori i l'espai públic, assoleixen el 8% de la despesa, exclosa la Seguretat Ciutadana (15%). L'Administració General de l'Ajuntament i dels districtes representen el 17% del total.

Els serveis que presenten més **dificultats d'estimació** dels costos unitaris rellevants són els d'Urbanisme, Habitatge, Sanejament i Recollida de Residus i els de Seguretat Ciutadana perquè estan influïts tant per el sostre total com per la **superfície d'espai públic i el nombre de residents**. S'adapta però la dimensió del sostre total com a indicador més significatiu.

Els estàndards de cost unitari rellevants per a cada tipus de servei i pel conjunt de la ciutat, tenint en compte les dimensions físiques associades a la seva demanda, són els següents:

SERVEIS MUNICIPALS BÀSICS	2008 M€	%	REFERÈNCIA URBANÍSTICA	DIMENSIÓ DEMANDA	€/m2 UNITAT
ADMINISTRACIÓ GENERAL, GESTIÓ I PROMOCIÓ ECONÒMICA	258	17%	m2st Cadastre	122.300.000	2,1
PROTECCIÓ CIVIL I SEGURETAT CIUTADANA	239	15%	m2st Cadastre	122.300.000	2,0
SERVEIS PERSONALS	524	34%	Residents	1.603.178	326,9
URBANISME, HABITATGE, SANEJAMENT, ESCOMBRERIES	405	26%	m2st Cadastre	122.300.000	3,3
VIA PÚBLICA	123	8%	m2 Via Pública (Sense Port)	13.590.000	9,0
TOTAL (M€ 2008)	1.548	100%	m2st Cadastre	122.300.000	12,7

El **primer estàndard** rellevant és la relació de la totalitat de la despesa de funcionament (1.548 M€) amb la totalitat del sostre cadastral (122,3 milions m2st) que resulta ser de **12,7 €/m2st**, en valors de 2008.

Aplicat als **792.748 m2st nous de tots els usos privats i públics**, la despesa de funcionament imputable, una vegada completada l'operació i passats els terminis d'exempcions fiscals de tres anys, seria de **10,1 M€ anuals**, en valors de 2008, **en el supòsit que La Verneda rebí l'estàndard mitjà de la totalitat dels serveis municipals. Si es deduïssin els serveis de suplència/capitalitat (8%)** la despesa de funcionament corresponent a l'estàndard seria de **8,3 M€**.

Una anàlisi més acurada per tal de tenir en compte les característiques urbanístiques diferencials ha de considerar la demanda de **serveis personals en funció dels residents (326,9 € per resident el 2008)** i el manteniment de la Via Pública més lligats a l'espai públic (**9,0 €/m2 sòl**).

La informació rellevant de la MPGM als efectes d'estimar el cost desagregat dels serveis són els següents:

DIMENSIONS RELLEVANTS

SÒL PÚBLIC NOU

	m2 sòl
VIALS	22.772
ZONES VERDES + VERD FERROVIARI	96.412
TOTAL	119.184

RESIDENTS (Nº)

Residents per habitatge

2,4 ACTUALS	95
2,2 POTENCIALS	18.326

NOUS 18.726

SOSTRE EDIFICABLE DE LA M.P.G.M. (m2st)

	m2st
RESIDENCIAL	660.330
ACTIVITAT ECONÒMICA	- 168.909
APARCAMENT	239.749
EQUIPAMENT	45.278
HABITATGES DOTACIONALS	16.500
TOTAL	792.948

L'estimació de les despeses de funcionament en l'**estimació desagregada** és de **13,0 M€**, que incrementa la primera estimació per l'efecte de la important reserva d'espai públic de sistemes (62% del total) i tindrà, en valors de 2008 a partir del 2022 i sense

increment en els estàndards unitaris de prestació dels serveis, el següent desglossament:

AMB ESTÀNDARDS DESAGREGATS			
	€/m2 UNITAT	Dimensions de La Verneda	M€/ANY LA VERNEDA
SERVEIS MUNICIPALS BÀSICS			
ADMINISTRACIÓ GENERAL, GESTIÓ I PROMOCIÓ ECONÒMICA	2,1	792.948	1,7
PROTECCIÓ CIVIL I SEGURETAT CIUTADANA	2,0	792.948	1,5
SERVEIS PERSONALS	326,9	18.726	6,1
URBANISME, HABITATGE, SANEJAMENT, ESCOMBRERIES	3,3	792.948	2,6
VIA PÚBLICA	9,0	119.184	1,1
TOTAL (M€ 2008)			13,0
DESPESES DE VIA PÚBLICA ACTUAL	9,0	188.407	1,7

Aplicant però els estàndards corresponents a l'espai públic pels serveis d'Urbanisme, Habitatge, Sanejament i Recollida de Residus el cost estimat es situaria en els 7,1 M€ enlloc dels 2,6 M€ estimats en base al sostre total. Cal concloure que fan falta **estudis més detallats sobre la influència de la densitat urbana en els costos unitaris de prestació dels diferents serveis**. Es fa també la hipòtesis que l'estimació més baixa de cost dels serveis associats amb l'Urbanisme recull millor les economies d'escala que es produiran en el manteniment dels serveis municipals en una extensió com la del nou barri de la Verneda- Torrent d'Estadella..

3.8. **BALANÇ FISCAL MUNICIPAL SOSTENIBLE**

Les **despeses de funcionament** anuals, una vegada completada l'operació i mantenint els nivells actuals de serveis, s'han estimat en **13,0 M€, en valors de 2008**, fent servir estàndards desagregats per cinc grups de despesa. Amb l'estàndard agregat i assumint que la Verneda comparteix les característiques mitjanes del municipi per a la prestació dels serveis municipals l'estimació es situa en **10,1 M€** anuals. Als efectes del dictamen final es considera només l'estimació màxima de despesa de funcionament perquè dona un major marge de seguretat.

Els **"ingressos permanents nets"** s'han avaluat en **18,71 M€ anuals**, sense augment de la pressió fiscal actual, **una vegada completada l'operació el 2025** i acabades les eventuais exempcions fiscals.

Els **ingressos "puntuals"** distribuïts al llarg dels 10 anys del desenvolupament de la MPGM per llicències, ICIO i impost de plusvàlues aportaran uns ingressos mitjans de **20,68 M€ anuals, en valors actuals. A partir del 2021 aportaran només 3,1 M€ anuals.**

El **"balanç fiscal municipal sostenible" (ingressos "permanents" en relació a les despeses de funcionament)** serà de **5,7 M€** ($18,7 - 13,0$), equivalent al **22% dels ingressos "permanents"**, a partir de 2021.

Durant els anys de construcció (2009-2020) i considerant que els ingressos "puntuals" per llicències i plusvàlues són també ingressos corrents (i que poden aplicar-se a la despesa corrent, encara que sigui un indicador de insostenibilitat econòmica), el balanç fiscal serà de **26,4 M€ anuals** ($18,7 + 20,7 - 13,0$), equivalent al **55% dels ingressos corrents** (permanents i puntuals). **A partir de 2021 es limitarà a 8,8 M€** ($18,7 + 3,1 - 13,0$), equivalent al 13% dels ingressos corrents..

El **balanç fiscal municipal del pressupost municipal de 2008 de l'Ajuntament és del 18%** al relacionar la totalitat dels ingressos corrents (1.995 M€ d'ingressos permanents i 159 M€ per ingressos puntuals, en el pressupost del 2008) amb les despeses de funcionament (1.548 M€) i la càrrega financera (213 M€).

El diferencial positiu de La Verneda- Torrent de l'Estadella en relació al conjunt municipal cal atribuir-lo al fet que el **balanç fiscal actual amb els usos industrials és negatiu (-3,3 M€, amb estàndards mitjans)** i pel fet que **els ingressos nets augmenten més que proporcionalment a les despeses** (l'espai públic augmenta un 63% i el sostre construït un 162%), i és un nou indicador dels beneficis econòmics..

El **dictamen positiu de sostenibilitat econòmica de la present MPGM de la Verneda- Torrent de l'Estadella** queda més palès quan s'aplica el calendari fiscal de l'operació entre **2011 i 2025 (ingressos "permanents" estabilitzats)** i ofereix un **balanç fiscal total de 215,8 M€, que l'Ajuntament podrà aplicar a despesa d'inversió al conjunt de la ciutat.**

	TOTAL M€ 2008	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	7 2015	8 2016	9 2017	10 2018	11 2019	12 2020	13 2021	14 2022	15 2023	16 2024	17 2025
INGRESSOS "PERMANENTS"	131,0					8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
						8%	15%	23%	31%	38%	46%	54%	62%	69%	77%	85%	92%	100%
						1,4	2,9	4,3	5,8	7,2	8,6	10,1	11,5	13,0	14,4	15,8	17,3	18,7
INGRESSOS "PUNTUALS"	176,1			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%					
				10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%					
			20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-91,3					8%	15%	23%	31%	38%	46%	54%	62%	69%	77%	85%	92%	100%
						-1,0	-2,0	-3,0	-4,0	-5,0	-6,0	-7,0	-8,0	-9,0	-10,0	-11,0	-12,0	-13,0
BALANÇ FISCAL SOSTENIBLE	39,7			-	-	0,4	0,9	1,3	1,7	2,2	2,6	3,1	3,5	3,9	4,4	4,8	5,2	5,7
BALANÇ FISCAL AMB "INGRESSOS PUNTUALS"	215,8			20,1	20,1	20,6	21,0	21,4	21,9	22,3	22,7	23,2	23,6	6,9	7,4	7,8	8,3	8,7

4. SUFICIÈNCIA DELS LLOCS DE TREBALL

L'estimació dels llocs de treball actual presenta problemes d'informació per raons de la confidencialitat dels registres d'ocupació per empreses. La informació més completa disponible és la referida als polígons industrials del Prat de Llobregat referida al 2003, i que es detalla en les taules adjuntes amb un referent mínim de 78 m²st per lloc de treball, excloses les empreses més grans i un de màxim de 119 per a la totalitat d'empreses.

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 Polígon
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

Malgrat tractar-se d'una mostra de només 24 empreses la informació és rellevant perquè presenta una mixtura àmplia de sectors i de tipus d'instal·lacions com posa de relleu la taula següent:

EMPRESSES DEL PRAT- 2003

(Font= Ajuntament del Prat- Departament de Promoció Econòmica. 2003)

119 m2 de sostre per lloc de treball

136 m2 de parcel·la per lloc de treball

40 llocs de treball / Ha de polígon industrial

Edificabilitat neta de parcel·la= 0,87 m2 sostre / m2 sòl

Ocupació de parcel·la= 60%

45% viales +ZV polígon
factor
elevación
0.82

SECTORS D'ACTIVITAT	poligono	Densitat1 m2 sostre / lloc de treball	% Ocupació parcel·la	Edif.Neta (m2st/m2s)	Densitat2 m2 Parcel·la/ /Lloc treball	Densitat3 Llocs Treball/ /Ha Polígon
Automòbil (ZAE)	MAS BLAU II	51	16%	0.48	105	52
Químiques (ZAE)	ENKALENE	140	69%	0.62	227	24
Textil (ZAE)	MANSO MATEU	58	41%	1.64	35	156
Packaging (ZAE)	FONDO D'EN PEIXO	132	71%	1.04	126	44
Alimentació (ZAE)	MANSO MATEU	273	92%	1.49	183	30
Catering (ZAE)	MAS BLAU	13	24%	0.20	65	85
Empreses "Industrials"		123	52%	0.85	144	38
Transport (ZAE)	CA L'ALAIO	87	53%	0.68	128	43
Lloguer maquinària (ZAE)	CA L'ALAIO	111	82%	0.82	136	40
T.I.C. (ZAE)	MANSO MATEU	167	60%	1.39	120	46
Empreses de Serveis		116	65%	0.92	126	44
Indústries al Casc Urbà	ZONA URBANA	24	100%	1.59	15	367
TOTAL MOSTRA		119	60%	0.87	136	40

ZAE= Zona d'Activitat Econòmica-Polígon

L'estimació mínima amb l'estàndard de 119 m2 per lloc de treball es situaria en **3.748 llocs de treball**. L'aplicació de l'estàndard agregat dona una primera estimació de **5.788 llocs de treball**. Una **estimació més desagregada per usos** permet assolir un resultat semblant (**6.001 llocs de treball**) segueix els passos següents:

Sostre actual:

Comercial = 6.060 m2st s./rasant

Indústria a indemnitzar= 407.960 m2 st (exclòs l'edifici industrial a mantenir – 5.718 m2st)

Magatzems a indemnitzar= 10.959 m2st (exclòs l'edifici a mantenir -3.214 m2st)

Oficines= 4.965 m2st

Equipament= 6.972 m2st

Ús no determinats= 5.619 m2st

Sostre d'activitat a indemnitzar = 446.081 m2st

- Oficines i usos no determinats = 12.591 m2st / **25 m2 per lloc tr.** = 504 LT
- Equipament = 6.972 m2st / **70 m2 per lloc tr.** = 100 LT
- Magatzems = 10.959 m2st / **119 m2 per lloc tr.** = 92 LT
- Indústria = 407.960 m2st / **78 m2 per lloc tr.** = 5.230 LT

A partir de l'estimació del nombre de **residents (18.726 persones)** a una mitjana de 2,2 persones per habitatge), **d'actius residents (8.895 persones)** aplicant la taxa del 47,5% dels residents que és la mitjana de Barcelona avui) i de **llocs de treball (8.895**

a una mitjana de 33 m2 per lloc), detallat a la taula adjunta, es poden argumentar les dues conclusions següents:

- o es generaran més llocs de treball que els actuals (3.197)
- o els nous llocs de treball que es generaran seran equivalents al potencial de persones actives residents (8.940)

La generació de llocs de treball prop de la residència en número suficient als actius residents produeix un situació de mobilitat sostenible al limitar les distàncies potencials entre la residència i el treball.

HABITATGES (Nº)		
m2 st per habitatge		8.589
90 ACTUALS	39	
80 POTENCIALS LLIURES	4.772	
80 POTENCIALS PROTEGITS	3.527	
50 HABITATGES DOTACIONALS	330	
RESIDENTS (Nº)		
Residents per habitatge		18.726
2,4 ACTUALS	95	
2,2 POTENCIALS	18.326	
1,5 HABITATGES DOTACIONALS	495	
RESIDENTS ACTIUS (Nº)		
% Actius /Residents		8.895
47,50% ACTUALS	45	
47,50% POTENCIALS	8.940	
LLOCS DE TREBALL (Nº)		
m2 per lloc de treball		3.197
78 ACTUALS	5.788	
33,0 POTENCIALS	8.985	
BALANÇ LLOCS DE TREBALL / ACTIUS (Nº)		
ACTUAL	5.743	
POTENCIAL	45	
INPUTS		

5. FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ, AUGMENT DEL PATRIMONI MUNICIPAL I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS

El principal impacte econòmic positiu de la MPGM de la Verneda- Torrent de l'Estadella durant els primers 17 anys de desplegament, és per l'**Ajuntament de Barcelona** que té un **excedent de 363,0 M€**, en valors actuals, en el seu pressupost, tal com resumeix la taula adjunta.

És el resultat d'un **balanç fiscal positiu de 215,8 M€** derivats dels ingressos "permanents" i "puntuals", el valor immobiliari de la **cessió del 10% d'aprofitament (166 M€)** deduïda la inversió estimada en equipaments (18,8 M€) i assumint que la inversió en habitatges dotacions s'equilibra durant la seva vida útil.

Es preveu que la Generalitat tindrà d'invertir 18,8 M€ en equipaments de la seva competència i que l'esta i la Unió Europea podrien aportar un finançament limitat de 4,2 M€. El manteniment dels equipaments per part de l'Ajuntament està inclosa en l'estimació de les despeses de funcionament.

Adicionalment el **compte de Patrimoni de l'Ajuntament queda incrementat en 185,6 M€ de sòls públics i en 106,6 M€ d'inversions en via pública i espais lliures**. Els residents es beneficiaran de l'oferta de 3.857 habitatges protegits i dotacionals a preus molt inferiors als del mercat lliure gràcies a les reserves de la MPGM.

La present MPGM és, conseqüentment, una operació de rehabilitació, renovació i de millora urbana que és **"econòmicament viable, competitiva i sostenible", "funcionalment eficient" i "socialment cohesionada"**, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS
LA VERNEDA- TORRENT D'ESTADELLA
2009-2025
INICI DESPLEGAMENT - INGRESSOS I DESPESES CORRENTS COMPLERTS
EN M€ DE 2008

	AJUN- TAMENT	GENCAT	ADMN. CENTRAL I U.E.	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT
INFRAESTRUCTURA (INVERSIÓ I GESTIÓ)	-	-	-	-106,6
INGRESSOS "PUNTUALS"	176,1			
INGRESSOS "PERMANENTS"	131,0			
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-91,3			
BALANÇ FISCAL (INGR.-DESP.CORRENTS)	215,8	-	-	-
EQUIPAMENTS	-18,8	-18,8	-4,2	
CESSIONS APROFITAMENT - 10% SOSTRE	166,0			
HABITATGES DOTACIONALS -INVERSIONS	-14,9			
HABITATGES DOTACIONALS -INGRESSOS	14,9			
TOTAL M.P.G.M. LA VERNEDA	363,0	-18,8	-4,2	-106,6

INCREMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL 185,6

NOTES:

EQUIPAMENTS	45% Ajuntament (Administratiu, Esportiu, Culturals, Assistencials...) 45% Generalitat (Educatiu, Sanitari i parcialment Assistencials, Culturals i Esportius) 10% Estat i Unió Europea			
HABITATGES DOTACIONALS	Autofinançament de la construcció, gestió, finançament, benefici i manteniment			
EQUIPAMENTS - INVERSIONS	amb els ingressos per lloguers			
	52.250	m2 sòl		
	52.250	m2 st	800	€/m2 st
HABITATGE DOTACIONAL	16.500	m2 st	900	€/m2 st
CALENDARI FISCAL	Ingressos puntuals= en 10 anys des de l'inici de la construcció fins a completació Ingressos Permanents = en 13 anys degut a les exempcions de 3 anys en l'habitatge protegit			
INCREMENT DE SÒL PÚBLIC MUNICIPAL	Valorat al preu residual del sòl abans d'urbanitzar (1.487 €/m2 sòl públic)			

