



P.O.U.M. DE TARRAGONA
AGENDA I ESTUDI ECONOMIC I FINANCER
Document per a aprovació inicial

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)

Novembre 2008



www.murclusa.cat

ÍNDEX

1. **Abast i normativa aplicable** (pàg. 3)
2. **Dimensions de l'ordenació urbanística: sòl, sostre, habitatges i llocs de treballs** (pàg. 5)
3. **Infraestructures i equipaments. Inversions de la Generalitat i l'Administració Central previstes en els Plans Territorials** (pàg. 10)
4. **Obres d'urbanització externes als sectors i alternatives de finançament** (pàg. 14)
5. **Obres d'urbanització internes als sectors i indemnitzacions** (pàg. 17)
6. **Mercat immobiliari de 2005 i 2008 i consideració de la crisi** (pàg. 21)
 - 6.1. **Justificació del manteniment dels valors immobiliaris de 2007** (pàg. 21)
 - 6.2. **Els preus immobiliaris de referència. estadístiques del ministeri de la vivenda i estudis de la Generalitat** (pàg. 23)
 - 6.3. **L'evolució recent del mercat immobiliari de Tarragona en base als estudis de 2005 i 2008** (pàg. 26)
7. **Viabilitat econòmica dels sectors: metodologia, resultats i valoració de les cessions d'aprofitament a l'Ajuntament** (pàg. 31)
8. **Hisenda municipal: capacitat d'inversió actual i balanç fiscal del POUM** (pàg. 34)
 - 8.1. **El pressupost de l'Ajuntament 2008 i les previsions municipals de capacitat d'endeutament (2009-2013)** (pàg. 34)
 - 8.2. **La capacitat del balanç fiscal del POUM per finançar inversió de l'Ajuntament** (pàg. 38)
9. **Encaix econòmic – financer de l'Ajuntament i Quadre de finançament del POUM** (pàg. 39)
10. **Agenda i programa d'actuació 2009- 2014 i 2015- 2020** (pàg. 41)
11. **Dictamen de viabilitat econòmica i financera i Resum Executiu** (pàgs. 43- 50)

ANNEX: FITXES ECONÒMIQUES (document separat)

1. ABAST I NORMATIVA APLICABLE

L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera d'un POUM 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, d'acord amb els arguments econòmics 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"*), per tal de col·laborar en la **realització efectiva de les actuacions proposades**, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic.

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.

El mateix nom d'Agenda pressuposa tenir de justificar el "quant", el "com" i el "quan" de les propostes d'ordenació per donar-li coherència econòmica, financera i temporal que han de servir per justificar la gestió municipal i els recursos que hi esmerçarà l'Ajuntament en la construcció de nova ciutat i en la renovació i rehabilitació de l'actual. La tradicional limitació de recursos per a inversió dels Ajuntament condiciona també que el desenvolupament urbà internalitzi i financi una part important de les necessitats de Sistemes exteriors als sectors que necessita el creixement i la millora de la ciutat.

Els sectors de desenvolupament poden finançar, per tant, les infraestructures de connexió directes i indirectes essent el seu límit la viabilitat econòmica, com ja s'estableix a les Àrees Residencials Estratègiques de recent iniciativa de la Generalitat en els Plans Directors Urbanístics.

L'estudi econòmic ha d'instrumentar i justificar els dos **objectius** següents:

- Que els sectors de desenvolupament són econòmicament viables per a l'iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, al comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials.
- Que el desenvolupament del POUM permet finançar la totalitat de les infraestructures i dels equipaments que generarà el creixement urbà, junt amb l'excedent fiscal de l'Ajuntament i una part del valor immobiliari de les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic.

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.

En relació a la programació temporal del desenvolupament del POUM l'article 76.1 del **DECRET** 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme li atribueix bàsicament la funció de “ ...Establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable..... i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla”.

Les estimacions sobre la demanda d'habitatges de la Memòria Social i el corresponent horitzó temporal de referència del POUM condicionen i justifiquen el programa de desenvolupament i l'assignació de cada sector a una etapa de desenvolupament. Cal tenir en compte també que al dimensionar els inicis de planejament i gestió de la primera etapa de sis anys es considera el “ròssec” que es produeix en cada etapa de planejament i gestió i que obliga a dimensionar a l'alça les necessitats estrictes derivades de les previsions del mercat. La normativa deixa marge per ajustar el Programa cada sis anys en funció de les iniciatives avançades que s'hagin produït.

Les **Fitxes Econòmiques de l'Annex** especifiquen l'etapa d'inici de desenvolupament de cada sector.

2. DIMENSIONS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: SÒL, SOSTRE, HABITATGES I LLOCS DE TREBALLS

El POUM de Tarragona té els **potencials bàsics** següents:

- 4.587.031 m2 de sostre edificable (70,6% residencial i 29,4% d'activitat econòmica) en 992 Ha
- 0,46 m2st per m2s d'edificabilitat bruta mitjana
- 34.665 habitatges
- 13.905 habitatges algun règim de protecció pública (40% dels habitatges i 37% del sostre potencial)
- 30.923 llocs de treball (en 1.347.035 m2st d'activitat econòmica)
- 80.415 residents (en el cas de destinació exclusiva d'habitatge principal)
- 54% de sòl de cessió amb destinació a usos públics (Zones Verdes, Vials i Equipaments)
- 101 sectors poligonals de desenvolupament urbà a més a més de 21 sectors en Fitxes d'ordenació només de gestió
- 22 sectors de sòl classificat urbanitzable amb el 72% del sostre de sectors de desenvolupament i el 70,5% del sòl
- 2 Plans Especials (Centre històric i Universitat Laboral) quin potencial de sostre serà determinat al moment de la seva aprovació
- 64 sectors en Sòl Urbà, exclosos els de gestió, amb el 16% del nou potencial edificatori, amb una distribució gairebé igualitària entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat
- 13 Plans de Millora Urbana en sòls que ja tenen algun desenvolupament i que aporten el 12% del potencial d'edificació del POUM.

Suma de Sostre total m2st		
PLA	Total	
PA	350.991	8%
PA-SUC	370.895	8%
PEU	2	
PMU	545.417	12%
PPU-A	834.710	18%
PPU-R	2.485.016	54%
Total general	4.587.031	100%

Suma de Superfície a efectes càlcul m2s		Edificabilitat Bruta m2st/m2s
PLA	Total	
PA	690.724	0,51
PA-SUC	764.990	0,48
PEU	2	
PMU	1.462.694	0,37
PPU-A	1.565.600	0,53
PPU-R	5.437.100	0,46
Total general	9.921.110	0,46

Cuenta de Superfície Total m2s	ZONA CIUTAT					
PLA	Centre	La Canonja	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA	1	11	5	4	5	26
PA-SUC	5	5	11	12	5	38
PEU	1		1			2
PMU	4		5	2	2	13
PPU-A		3		2	1	6
PPU-R		2	7	5	2	16
Total general	11	21	29	25	15	101

El POUM esgota les possibilitat de nou creixement avaluades del sòl municipal. L'edificabilitat mitjana del POUM és molt semblant a la de les noves Àrees Residencials Estratègiques d'iniciativa recent de la Generalitat.

El potencial de llocs de treball garanteix els actius potencials dels habitatges principals (estimació del 80% de total) i la seva distribució territorial és més equilibrada que l'actual perquè el 20% del nou potencial es localitza a Ponent.

Cobreix les necessitats de sòl, habitatge i llocs de treball pels propoers 20 anys aproximadament, amb les hipòtesis considerades.

El POUM representa un increment del 50,1% de la ciutat consolidada actual al considerar el potencial del sostre lucratiu sobre rasant (4.587.031 m2st) afegit a l'estimació de nous aparcaments (25% del sostre sobre rasant) i el nou sostre d'equipaments (aplicació d 0,50 m2st/m2s a les reserves per equipaments) en relació als 13.754.281 m2st del Cadastre actual. També representa **un increment del 67,6% de l'espai públic actual** (368,7 Ha en relació a les 544 Ha actuals).

Les taules adjuntes presenten el detall sectorial i territorial dels paràmetres bàsics del POUM.

Suma de Cessions totalsm2		% Espai Públic i Equipament
PLA	Total	
PA	433.656	63%
PA-SUC	204.458	27%
PEU		
PMU	827.198	57%
PPU-A	809.010	52%
PPU-R	3.057.705	56%
Total general	5.332.027	54%

Suma de Sostre Residenci al m2st		
PLA	Total	% Residencial s./POUM
PA	335.964	96%
PA-SUC	280.343	76%
PEU	1	
PMU	493.755	91%
PPU-A	-	
PPU-R	2.129.934	86%
Total gene	3.239.998	71%

Suma de Habi-tatges Totals N°		
PLA	Total	
PA	3.582	
PA-SUC	2.259	
PEU	-	
PMU	4.680	
PPU-A	-	
PPU-R	24.144	
Total general	34.665	

Suma de Habi- tatges Protegits N°		% Hab. Protegits
PLA	Total	
PA	1.078	30%
PA-SUC	312	14%
PEU	-	
PMU	1.510	32%
PPU-A	-	
PPU-R	11.005	46%
Total general	13.905	40%

Suma de H.Lliure m2st		% Sostre Habit-tatge Lliure
PLA	Total	
PA	236.463	70%
PA-SUC	252.540	90%
PEU	-	
PMU	355.355	139%
PPU-A	-	
PPU-R	1.190.214	56%
Total general	2.034.572	63%

Suma de Llocs Treball N°	ZONA CIUTAT					
PLA	Centre	La Canonja	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA	-	-	-	-	376	376
PA-SUC	-	1.742	-	-	348	2.090
PEU			0			0
PMU	-		106	-	1.480	1.585
PPU-A		6.019		4.990	4.027	15.036
PPU-R		635	6.065	1.072	4.064	11.836
Total general	-	8.396	6.171	6.062	10.294	30.923
		27%	20%	20%	33%	100%

Suma de Resident N°	ZONA CIUTAT					
PLA	Centre	La Canonja	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA	113	3.018	738	1.532	2.980	8.381
PA-SUC	395	1.341	1.213	1.994	418	5.360
PEU			-			-
PMU	1.253		2.055	913	6.708	10.929
PPU-A		-		-	-	-
PPU-R		3.653	30.960	7.051	14.081	55.745
Total general	1.760	8.012	34.966	11.490	24.187	80.415
	2%	10%	43%	14%	30%	100%

Suma de Habitatges Totals N°	ZONA CIUTAT					
PLA	Centre	La Canonja	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA	48	1.293	314	654	1.272	3.582
PA-SUC	167	559	512	845	177	2.259
PEU			-			-
PMU	529		865	391	2.895	4.680
PPU-A		-		-	-	-
PPU-R		1.587	13.409	3.052	6.096	24.144
Total general	744	3.439	15.100	4.942	10.440	34.665

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL				
DIMENSIONS URBANÍSTIQUES				
P.O.U.M. DE TARRAGONA				
	Parcials	Totals	OBSERVACIONS	
SOSTRE EDIFICAT ACTUAL (CADASTRE) (m2st)		267.388		
55% RESIDENCIAL	145.879			
EQUIPAMENT				
45% ACTIVITAT ECONÒMICA	121.509			
SOTA RASANT				
SOSTRE A MANTENIR (MPGM) (m2st)		85.339		
RESIDENCIAL	58.167			
EQUIPAMENT				
ACTIVITAT ECONÒMICA	30.908			
SOTA RASANT				
SOSTRE EDIFICABLE DEL P.O.U.M. (m2st)		7.153.558		
RESIDENCIAL LLIURE	2.034.572	4.587.030	m2st SOBRE RASANT (= POUM 2007) HIPÒTESI= 35% DEL SOSTRE RESIDENCIAL INCLOU "PARC TECNOLÒGIC" (62.739 m2st) I "EQUIPAMENT" (120.810 m2st) I UNIVERSITAT (33.770 m2st) HIPÒTESIS =25% del sostre s./ rasant Inclou Universitat (33.770 m2st)	
35% RESIDENCIAL PROTEGIT	1.205.425			
"INDÚSTRIA/TERCIARI"-ACT.ECONÒMICA	1.347.033			
25% APARCAMENTS	1.950.518			
0,50 EQUIPAMENT	616.010			
HABITATGE DOTACIONAL	-			
NOU SOSTRE EDIFICABLE (NOU CADASTRE) (m2st)		6.886.170		
RESIDENCIAL LLIURE	1.888.693			
RESIDENCIAL PROTEGIT	1.205.425			
ACTIVITAT ECONÒMICA	1.225.524			
APARCAMENT	1.950.518			
EQUIPAMENT	616.010			
HABITATGE DOTACIONAL	-			
SÒL PÚBLIC ACTUAL A "SECTORS"		-		
VIALS				
ZONES VERDES				
FERROVIARI I ALTRES	-			
SÒL PÚBLIC DE L'ORDENACIÓ (m2 sòl)		3.686.013		
VIALS	1.996.950			
ZONES VERDES	1.074.613			
ALTRES	614.450			
SÒL PÚBLIC NOU		3.686.013		
VIALS	1.996.950			
ZONES VERDES	1.074.613			
FERROVIARI I ALTRES	614.450			
HABITATGES NOUS (Nº)		33.788		
m2 st per habitatge				
100 ACTUALS	877			
POTENCIALS LLIURES	20.760	34.665		
- POTENCIALS PROTEGITS	13.905			
HABITATGES DOTACIONALS	-			
RESIDENTS NOUS(Nº)		47.519		
Residents per habitatge				
2,74 ACTUALS	2.403			
2,2 POTENCIALS	49.922			
1,5 HABITATGES DOTACIONALS	-			
LLOCS DE TREBALL (Nº)		29.404		
m2 per lloc de treball				
80 ACTUALS	1.519			
POTENCIALS	30.923		INCLOU UNIVERSITAT / PARC TECNOLÒGIC / COMERCIAL (PENDENT DE JUSTIFICACIO SEGONS ESTRUCTURA EC. ACTUAL)	
RESIDENTS ACTIUS (Nº)		29.106		
% Actius /Residents				
47,00% ACTUALS	1.130			
POTENCIALS	30.236			
BALANÇ LLOCS DE TREBALL / ACTIUS (Nº)		1.076	SUPERÀVIT DE LLOCS DE TREBALLI	
ACTUAL	389			
POTENCIAL	687			
INPUTS				

3. INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS. INVERSIONS DE LA GENERALITAT I L'ADMINISTRACIÓ CENTRAL PREVISTES EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

Afortunadament, la redacció del POUM de Tarragona ha comptat amb planificació territorial aprovada en la que es comprometen inversions en infraestructures generals que afecten al territori municipal. El Pla Territorial del Camp de Tarragona, aprovat provisionalment, recull i complementa totes les actuacions previstes en la planificació sectorial de la administració de l'Estat i de la Generalitat de Catalunya, principalment:

Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT) 2005-2020 del Ministerio de Fomento

Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya (2006)

Pla de Transports de Viatgers 2008-2012

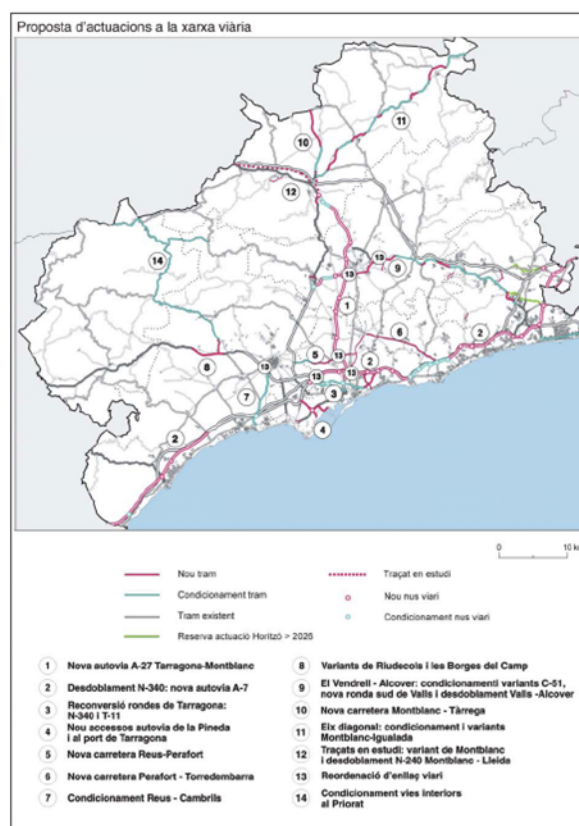
Pla Director del Turisme i la Indústria del Camp de Tarragona

Pla Director del Port de Tarragona

Les principals propostes d'infraestructures del Pla Territorial pel període 2006-2026, són les següents:

Xarxa Viària:

SÍNTESIS DE LES ACTUACIONS



TARRAGONA:

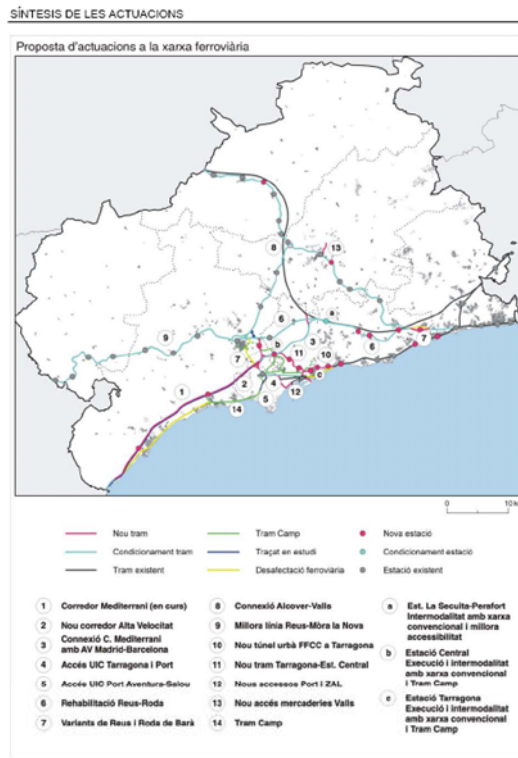
Desdoblament N-340, nova autovia A-7

Reconversió Rondes de Tarragona (N-340 i T-11)

Nous accesos autovia de la Pineda i al Port de Tarragona

Reordenació enllaç viari

Xarxa Ferroviària:



TARRAGONA:

Accés UIC Tarragona i Port

Nou túnel urbà FFCC a Tarragona

Nou tram Tarragona-Est. Central

Nous accessos Port i ZAL

Tram Camp

Estació de Tarragona. Execució i intermodalitat amb xarxa convencional i Tram Camp

L'Estudi Econòmic del Pla Territorial del Camp de Tarragona argumenta la següent programació d'infraestructures pel conjunt del Camp de Tarragona fins l'any 2026:

Taula 4.1: ACTUACIONS PREVISTES

	INVERSIÓ (M€)
Actuacions viàries	1.596,14
Autopistes i autovies	939,72
Vies estructurants primàries	375,58
Vies estructurants secundàries	280,84
Actuacions ferroviàries	2.953,96
Línies d'altres prestacions	1.520,00
Línies convencionals i altres	1.433,96
Actuacions en el sistema portuari	618,33
Actuacions en el sistema aeroportuari	151,23
Actuacions en Logística	147,34
TOTAL	5.467,00

Font: Pla Territorial del Camp de Tarragona. Estudi Econòmic Financer, pàg.77

El detall de les inversions anteriors i la informació de la administració actuant, en cada cas, es presenten en la taula següent que és l'annex de l'Estudi Econòmic i Financer del Pla Territorial:

ANNEX

		INVERSIÓ (M€)	Administració
Actuacions viàries: autopistes i autovies			
A-27: nova autovia Tarragona-Montblanc	Tarragona - el Morell el Morell - variant de Valls variant de Valls Valls - Montblanc	294,57	MIFO
AP-7	tercer carril AP-7 el Vendrell - Cambrils nou accés a Banyeres	160,00 10,00	MIFO ?
A-7	nova autovia A-7 (tot l'àmbit)	400,00	MIFO
C-37	nova autovia Alcover - Valls ronda sud de Valls - Vila rodona	30,55 44,61	GENCAT GENCAT
Total		939,72	
Actuacions viàries: vies estructurants i primàries			
N-420	variant de Riudecols	15,96	MIFO
C-242	variant de les Borges del Camp condicionament les Borges - límit Garrigues	7,00 55,74	GENCAT GENCAT
T-701	condicionament Albarca - Prades	16,20	GENCAT
C-14	variant de Montblanc nova carretera Montblanc - límit Segarra desdoblament Reus-Alcover	15,50 21,74 58,87	MIFO GENCAT GENCAT
C-37	variant de Pira variant de Sarraí variant de Rocafort de Queralt variant de les Piles intermitjos Montblanc-límit Anoia	7,83 8,60 2,78 4,55 26,08	GENCAT GENCAT GENCAT GENCAT GENCAT
C-51	variant de Rodonyà variant de Vilardida variant d'Albinyana (la Papiola) trams intermitjos el Vendrell - Vila rodona	51,66	GENCAT
TV-7211 (Reus-Constantí-Sant Salvador)	alternativa "B"	31,71	GENCAT
TV-3141	condicionament Reus - Cambrils	14,69	GENCAT
altres	nova carretera Torredembarra-Perafort nous accessos a la ZAL	26,11 23,97	GENCAT ?
reconversió de vies	T-11 Tarragona - les Gavarres N-340 ronda nord de Tarragona C-31 Cunit - Calafell connexió l'Arrabassada - TP-2031	50,00 100,00 12,00 5,41	? ? GENCAT GENCAT
reordenació de nusos (x3)		100,00	?
Total		656,42	
Actuacions ferroviàries: línies d'altres prestacions			
altres prestacions	AVE Castelló - Tarragona (tram CT) corredor del Mediterrani adaptació de l'estació central	1.080,00 420,00 20,00	MIFO MIFO MIFO
Total		1.520,00	
Actuacions ferroviàries: tren convencional			
Línies convencionals	rodalies de Tarragona (fase 1) rodalies de Tarragona (fase 2) rehabilitació Reus - Roda variant de Reus variant de Roda de Berà enllaç Reus-Valls per Picamoixons accés al polígon nord de Valls accés a la zona logística del Penedès condicionament Reus-Mora (tram CT) condicionament Roda-Valls-Picamoixons condicionament Reus-Montblanc-Vimbodí altres noves estacions (x 7)	400,00 400,00 180,00 60,00 25,54 2,92 13,38 8,94 38,78 27,25 42,15 35,00	MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO
tram via	Tram Camp	200,00	GENCAT
Total		1.433,96	
Actuacions en el sistema portuari			
ports esportius	estudis ampliació (Cambrils, Torredembarra i Coma-ruga) port de Roda de Berà port de Cap Salou	0,30 36,50 81,53	GENCAT privat privat
port de Tarragona	desenvolupament del Pla Director	500,00	Port+inversors
Total		618,33	
Actuacions en el sistema aeroportuari			
aeroport de Reus	desenvolupament del Pla Director	151,23	MIFO
Actuacions en logística			
actuacions Cimalsa	LOGIS Penedès CIM el Camp altres (aparcaments, etc.)	91,34 46,00 10,00	

Les actuacions incloses en l'Estudi Econòmic del Pla Territorial que afecten al POUM de Tarragona, amb el detall de la inversió i de l'administració no municipal actuant, es recull en la taula següent:

	INVERSIÓ M€	ADMINISTRACIÓ M€
Nova Autovia A-7 (tot l'àmbit)	400,0	MIFO
Reconversió de vies: T-11 Tarragona-Les Gavarres	50,0	
Reconversió N-340 ronda nord de Tarragona	100,0	
Connexió l'Arrabassada-TP-2031	5,4	GENCAT
INFRAESTRUCTURA VIARIA	555,4	
AVE Castellò-Tarragona (tram CT)	1.080,0	MIFO
Rodalies de Tarragona Fase 1	400,0	MIFO
Rodalies de Tarragona Fase 2	400,0	MIFO
Tramp Camp	200,0	GENCAT
INFRESTRUCTURA FERROVIARIA	2.080,0	
Desenvolupament del Pla Director del Port de Tarragona	500,0	PORT + INVERSORS
INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	500,0	
Actuacions en CIM del Camp (total)	46	
LOGÍSTICA	46	
TOTAL	3.181,4	

Les actuacions en xarxa viària de reconversió de vies són conseqüència de la creació de noves infraestructures per part de la Generalitat i de l'Estat, d'acord amb els seus plans sectorials. Al tractar-se de trams que seran transferits a l'Ajuntament de Tarragona passen a ser actuacions municipals i poden ser finançades total o parcialment pel nou desenvolupament urbanístic de la ciutat.

Les actuacions en el CIM del Camp corresponen a la segona fase de desenvolupament de la Central Integrada de mercaderies del Camp, prevista per el 2011.

Equipaments:

A més de les inversions en actuacions d'infraestructures previstes al Pla Territorial Parcial, els **equipaments que inclou el POUM** per tal de donar cobertura a les necessitats derivades dels nous desenvolupaments i els dèficits de ciutat tenen una superfície total de 1.031.564 m²s, a obtenir per cessions obligatòries, i un sostre estimat de 616.010 m²st. **La inversió total prevista és de 431 M€** i el finançament es preveu a càrrec de **l'Ajuntament (30%), la GENCAT (49%), la Diputació (11%) i l'Estat i altres (10%)**, en funció de les competències i hàbit inversor de cada administració.

4. OBRES D'URBANITZACIÓ EXTERNES ALS SECTORS I ALTERNATIVES DE FINANÇAMENT

Els sistemes generals d'infraestructures que proposa el POUM de Tarragona, que no estan inclosos en la urbanització local dels sectors, suposa una inversió de **373,6 M€**, amb el següent detall:

VALORACIÓ INFRAESTRUCTURES POUM (en M€ 2008)		
M€- 2008		
VIARI	107,6	
1. PONTS		
QUART PONT RIU FRANCOLI (PPU46)	6.500.000	
CINQUE PONT RIU FRANCOLI (PA-54)	6.000.000	
2. VIALS		
LA CANONJA (1)	4.500.000	
VIAL LA CANONJA/ N-340 (2)	300.000	
VIAL BONA VISTA- N-340 (3)	1.500.000	
VIAL LES GAVARRES-POL.RIU CLAR (4)	750.000	
3.TRACTAMENT URBÀ CARRETERES A TRANSFERIR		
N-340 (VIA AUGUSTA-LA MORA)	38.000.000	
N-340 (PL-IMPERIAL- LA CANONJA)	27.000.000	
N-240 (TRAM DES DE PP2 FINS A SANT SALVADOR)	19.000.000	
TRAVESSIA SANT PERE I SANT PAU	4.000.000	
ABASTAMENT D'AIGUA	104,0	
CANONADES INTERCOMUNICACIÓ DIPÒSITS	16.000.000	
DIPÒSITS ABASTAMENT	13.000.000	
IMPULSIONS C.A.T	2.000.000	
NOUS RECURSOS HIDRÀULICS	55.000.000	
CANONADES GENERALS I SECUNDÀRIES	18.000.000	
SANEJAMENT (PLUVIALS I RESIDUALS)	152,0	
CANALITZACIONS DE BARRANCS	38.000.000	
DIPÒSITS D'AIGÜES PLUVIALS	40.000.000	
COL.LECTORS GENERALS	34.000.000	
ESTACIO DEPURADORA	40.000.000	
ESPAIS PROTEGITS I LLIURES- ADQUISICIÓ	10,0	
ESTIMACIÓ DE 200 HA (10 €/m2 de sòl no urbanitzable)	10.000.000	
TOTAL	373,6	373.550.000

Es tracta de sistemes que són necessaris o que faciliten i afegeixen valor al desenvolupament dels nous sectors que programa el POUM. En part, també milloren l'estàndard de serveis bàsics d'abastiment i sanejament de la ciutat.

Sembla raonable, en conseqüència, que sigui el desenvolupament urbanístic el que financi totes aquestes actuacions i que la distribució entre finançament públic i privat s'argumenti en funció dels beneficis que el POUM assigna amb l'aprofitament urbanístic. Els recursos, en cada cas, són:

Finançament a càrrec dels sectors:

Increment de càrregues urbanístiques

Finançament públic (Ajuntament):

Una part del producte de les cessions d'aprofitament

El balanç fiscal que generin els nous desenvolupaments urbanístics durant el període de construcció i venda

Utilitzant la capacitat actual i futura d'inversió dels pressuposts municipals. En aquest últim cas, el conjunt de la ciutat estaria finançant actuacions que beneficien al nou desenvolupament.

Les actuacions directament relacionades amb el desenvolupament dels sectors (connexions viaries, un 50% de les noves infraestructures de sanejament i el 50% de les actuacions mediambientals), estimades en un total de 188,6 M€ són imputables als propis sectors i suposen increments en les càrregues d'urbanització.

La resta d'actuacions (abastiment d'aigua, 50% del sanejament i de les inversions en medi ambient), així com les inversions en construcció d'equipament de competència municipal (127,5 M€), són a càrrec de l'Ajuntament que, a més del balanç fiscal generat (201,9 M€), pot utilitzar el producte de les cessions d'aprofitament corresponents a sostre d'activitat i una part del de sostre d'habitatge lliure (estimada en el 15%).

El conjunt de sistemes que proposa el POUM i els que li afecten del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, amb l'import de les inversions programades i el seu finançament previst es recull en la taula següent:

POUM TARRAGONA.- SISTEMES GENERALS

ACTUACIONS	FINANCIACIÓ						TOTAL M€	GESTIÓ
	MIFO/ESTAT M€	GENERALITAT M€	DIPUTACIÓ M€	AJUNTAMENT M€	ALTRES/PORT M€	MERCAT M€		
Infraestructura Viària	400,0	5,4				107,6	513,0	MIFO - GENCAT - AJUNTAMENT
Infr. Ferroviària*, Transport públic i mobilitat	1.880,0	200,0					2.080,0	MIFO - GENCAT
Port					500,0		500,0	PORT
Abastiment d'Aigua				104,00			104,0	AJUNTAMENT
Sanejament (pluvials i residuals)				76,00		76,0	152,0	AJUNTAMENT-GENCAT
Espais protegits i lliures-adquisició				5,00		5,0	10,0	AJUNTAMENT
Equipaments	42,5	212,5	48,7	127,51			431,2	AJUNTAMENT - GENCAT - DIPU
TOTAL SISTEMES GENERALS	2.322,5	417,9	48,7	312,5	500,0	188,6	3.790,2	

(*)Les inversions en infraestructura ferroviària, per la seva naturalesa, no es limiten al territori municipal

El conjunt d'inversions en sistemes generals s'estima en **3.790 M€, incloent 2.080 M€ d'infraestructura ferroviària que no es localitza únicament al municipi de Tarragona**. El finançament previst correspon en un 95% al sector públic (61% a la administració estatal, fonamentalment Ministeri de Foment; 11% Generalitat; 1% a la Diputació; 8% a l'Ajuntament i 13% Port). Es preveu que el mercat immobiliari financi les infraestructures viàries exteriors als sectors (107,8 M€), el 50% de les infraestructures de sanejament (76 m€) i el 50% de les inversions en espais protegits (5M€) a càrrec de les plusvàlues urbanístiques del desenvolupament del POUM.

No es preveuen problemes de finançament per a les inversions a càrrec de l'Estat (Ministerio de Fomento - MIFO), de la Generalitat (GENCAT) i del Port perquè es tracta d'obres incloses en plans d'infraestructures que estan integrats al Pla Territorial del Camp de Tarragona.

5. OBRES D'URBANITZACIÓ INTERNES ALS SECTORS I INDEMNITZACIONS

La urbanització de les 533,2 Ha de sòl públic (54% del sòl total de nova ordenació) requereix una inversió estimada de **754,1 M€**, en valors reals de l'any 2008, que representa una repercussió mitjana de 164 € per m2 de sostre potencial privat.

Aquesta inversió és el resultat de l'aplicació dels mòduls mitjans següents:

- 240 € per m2 de vial, amb la hipòtesi mitjana del 20% del sòl total dels sectors,
- 120 € per m2 de zona verda per a les superfícies de les determinacions normatives de cada sector
- 120 € per m2 de sòl per el sòl anomenat "altres cessions" que és la diferència entre el sòl total de sistemes establert a les corresponents fitxes d'ordenació i la suma de les cessions estimades de vials i de zones verdes

Els mòduls d'urbanització permeten estimar la totalitat de les càrregues imputades a cada sector de planejament a les corresponents fitxes d'ordenació i van dirigides a **avaluar la vialitat econòmica del seu desenvolupament**. Les inversions en urbanització s'avaluaran detalladament en cada planejament derivat.

Els costos directes d'urbanització directes s'incrementen en un 25% per tal de garantir de forma proporcional el finançament de les infraestructures externes als sectors avaluades a l'apartat anterior i a partir de l'encaix financer general del POUM, incorporant un marge del 2% a l'alça per eventuais desviacions.

Les Indemnitzacions i el dret al reallotjament s'han avaluat a partir de la informació cadastral amb revisió sobre bases de fotografia aèria (per estimar el sostre a conservar segons les determinacions de les fitxes d'ordenació) per tal d'obtenir estimacions inicials raonables, que hauran de ser verificades als corresponents planejaments derivats.

Les indemnitzacions totalitzen 215.666 m2st, dels quals corresponen als PPU 101.701 m2st, als PMUs 59.067 m2st i als PA 51.976 m2st. Les indemnitzacions totals s'estimen en **85,4 M€**.

Els **mòduls mitjans d'indemnització**, seguint l'experiència i comparada dels Ajuntaments en la gestió urbanística, són els següents:

- Indemnització per habitatge= 48.000 €
- Construccions= 300 €/m2st per l'habitatge, 192 €/m2st per l'ús industrial, 182 €/m2st per l'ús de magatzem, 60 €/m2st per l'ús esportiu i 140 €/m2st per a d'altres activitats
- Trasllats d'activitat= 480 €/m2st
- Enderrocs = 60 €/m2st

Els resultats detallats per sectors es presenten a les taules següents.

PPU

	48.000	300	192	192	0,2 240	240	480	60	
Sectores	Viv existents Nº	Residencial existent m2st	Industrial m2st	Magatzem m2st	Esportiu * m2st	Altres usos existents m2st	Trasllat Activitat m2st	Enderrocs m2st	INDEMNIT- ZACIONS M€
PP01	15	3.981	60		546			4.150	2,2
PP05	7	1.420	174			392		1.986	1,0
PP10	1	135	990					1.125	0,3
PP23	3	1.978						1.978	0,9
PP24	14	4.181	89	398	230	7.470		12.184	4,6
PP27								-	-
PP28								-	-
PP30	17	4.572	7.745	323		2.122		14.762	5,1
PP37					10.853			2.171	0,7
PP41	83	18.047		123	27.691	327		24.035	12,3
PP42	1	103				327		430	0,2
PP43	3	8.967				327		9.294	3,5
PP44	9	1.637	2.091	16				3.744	1,6
PP45								-	-
PP46	1	1.356	14					1.370	0,5
PP47								-	-
PP48	6	2.007						2.007	1,0
PP49	3	689	3.147	160				3.996	1,2
PP50								-	-
PP51								-	-
PP52								-	-
PP??						290		290	0,1
PP02	26	3.342		182				3.524	2,5
PP09	1	528	1.939	1.856		463		4.786	1,3
PP17			150					150	0,0
PP38	10	1.083	348	64				1.495	1,0
PP40				1.145				1.145	0,3
PP55	1	2.168						2.168	0,8
PP57	13	1.387				2.178		3.565	1,8
PP58	2	818				528		1.346	0,5
TOTAL	216	58.399	16.747			14.424		101.701	43,4
133.157									

PMUs

Sectors	Viv existents Nº	Indemnit- zacions %	Residencial existent m2st	Industrial m2st	Magatzem m2st	Esportiu * m2st	Altres usos existents m2st	Trasllat Acititat m2st	Enderrocs m2st	INDEMNIT- ZACIONS M€	Residencial a indemnitzar m2st	Activitat a indemnitzar m2st
PMU-11	73	10%	7.930	71	834	752	-	106	899	0,7	793	11
PMU-13a	34	10%	5.011	268	69	133	-	36	537	0,4	501,1	4
PMU-13b	10	80%	1.524	-	162	15.611	-	2.627	3.847	2,9	1219,2	2.102
PMU-14	53	40%	8.503	1.240	163	-	-	561	3.962	2,7	3401,2	224
PMU-23	14	2%	2.148	77	724	-	-	16	59	0,0	42,96	0
PMU-25	-	30%	-	-	2.476	38.566	-	3.057	3.057	2,3	0	917
PMU-26	1	100%	554	-	-	-	6.906	6.906	7.460	5,6	554	6.906
PMU-27	6	5%	1.079	507	-	-	-	25	79	0,1	53,95	1
PMU-28	-	0%	-	1.262	-	-	-	-	-	-	0	-
PMU-29	8	5%	1.049				-	-	52	0,0	52,45	-
PMU-31	1	100%	2.990				-	-	2.990	1,1	2990	-
PMU-32	-	100%	-	766			-	766	766	0,6	0	766
PMU-33	-	100%	-	1.742			-	1.742	1.742	1,3	0	1.742
TOTAL	200		30.788	5.933	4.428	55.062	6.906	15.843	25.450	17,7	9.607,9	12.673,2

POLÍGONS D'ACTUACIÓ (PAs)

		48.000				300	192	192	0,20	240	100%	60				
PA	Denominació	Habitatge fectats Nº	Superficie constr. Afectada m2st	Superficie constr. Sense afectar m2st	Total construït m2st	Residencial afectat m2st	Industrial m2st	Magatzem m2st	Esportiu * m2st	Altres usos existents m2st	Trasllat Acitivitat m2st	Enderrocs m2st	INDEMNITZACIONS M€	€/m2st pot.	Sostre potencial m2st	Nou sostre de desnvolu- pament m2st
PA-02	La Canonja	1	2.922	-	2.922	51		2.871			2.871	2.922	2,2	62	35.246	35.246
PA-08b	Nauta Front Plaça	-	692	-	692				692		346	692	0,3	246	1.180	1.180
PA-11	Braus**	9	1.265	-	1.265	1.133		132			132	1.265	0,8	355	2.160	2.160
PA-16	Camí de la Cuixa	2	480	-	480	480					-	480	0,2	48	4.127	4.127
PA-24a	Via Augusta* Via Augusta- Cmaping	-	22	884	906	22					-	22	0,0	1	3.650	2.766
PA-24b	Arrabassada	-	909	-	909				909		-	182	0,1	11	5.020	5.020
PA-24c	Via Augusta	1	41	1.271	1.312	41					-	41	0,1	24	2.350	1.079
PA-33a	Arrabassada		66	899	965	66					-	66	0,0	5	2.675	1.776
PA-33b	Arrabassada 2	1	69	-	69	69					-	69	0,1	215	290	290
PA-38	Mercat Bonavista		1.701	-	1.701			999		702	1.701	1.701	1,3	34	37.320	37.320
PA-46	Bonavista Carretera de		42	-	42			42			42	42	0,0	8	3.802	3.802
PA-48	Reus**	51	5.099	-	5.099	5.099					-	5.099	3,5	647	5.436	5.436
PA-50	Camp Clar	20	2.691	-	2.691	2.691					-	2.691	1,5	295	5.166	5.166
PA-53	Baixada de Toro CLH-	12	1.159	-	1.159	1.026		133			133	1.159	0,9	212	4.200	4.200
PA-54	Hidrocarburos	-	13.413	-	13.413		13.413				13.413	13.413	9,8	138	71.400	71.400
PA-57	La Coma	-	179	15.418	15.597			179			179	179	0,1	3	43.685	28.267
PA-58b	Túria	32	6.717	-	6.717	4.790		1.129		799	1.928	6.717	4,0	106	37.600	37.600
PA-59	Cementiri	4	574	-	574	527		47			47	574	0,3	52	6.440	6.440
PA-60	Camp de Tir	1	1.383	-	1.383	50			1.333		267	317	0,3	12	22.925	22.925
PA-64	Casa Tutelar Zona Oest sota	-	3.408	-	3.408					3.408	3.408	3.408	2,7	388	6.845	6.845
PA-68	C/Goya	20	1.361	-	1.361	1.361					-	1.361	1,2	296	4.212	4.212
PA-69	Zona Oest	17	2.311	-	2.311	2.299		12			12	2.311	1,7	203	8.136	8.136
PA-80	Loste	-	9.636	-	9.636					9.636	9.636	9.636	7,5	401	18.725	18.725
PA-82	PP9	-	552	-	552		552				552	552	0,4	104	3.900	3.900
TOTAL		171	56.692	18.472	75.164	19.705	13.965	5.544	2.934	14.545	34.666	54.898	38,9	116	336.490	318.018

La repercussió mitjana de les càrregues d'urbanització s'estima en **248 € per m2 de sostre** que és considera raonable perquè representa com a mitjana el **30,2% dels valors mitjans ponderats del solars**. Els sectors presenten diferències en relació als valors mitjans, tant absoluts com en proporció, que **no alteren la viabilitat econòmica del sectors**, mesurada per un valor residual acceptable del sòl brut abans d'urbanitzar.

La taula següent presenta els resultats detallats per a cada sector dels components de les càrregues d'urbanització i els seus valors relatius, com també ho fan les Fitxes Econòmiques de l'Annex.

Suma de Sostre total m2st		Suma de Cesions totalsm2		Suma de Càrregues urbanístiques-Me		Suma de Increment Càrregues-Me		Suma de Indemnitzacions Me		Suma de TOTAL càrregues Me		Suma de reper s/ sostre prop. e/m2st		Promedio de % Càrregues/v.solar	
Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total
PA-101	4.287	PA-101	1.294	PA-101	0,2	PA-101	0,1	PA-101	-	PA-101	0,3	PA-101	74	PA-101	7%
PA-102	22.055	PA-102	16.388	PA-102	3,4	PA-102	0,9	PA-102	-	PA-102	4,3	PA-102	217	PA-102	19%
PA-103	3.456	PA-103	2.653	PA-103	0,6	PA-103	0,2	PA-103	-	PA-103	0,8	PA-103	256	PA-103	29%
PA-104	5.500	PA-104	2.848	PA-104	0,7	PA-104	0,2	PA-104	-	PA-104	0,9	PA-104	173	PA-104	19%
PA-105	3.375	PA-105	4.253	PA-105	0,7	PA-105	0,2	PA-105	-	PA-105	0,9	PA-105	280	PA-105	32%
PA-106a	26.425	PA-106a	11.895	PA-106a	2,5	PA-106a	0,6	PA-106a	-	PA-106a	3,2	PA-106a	134	PA-106a	18%
PA-106b	3.140	PA-106b	177	PA-106b	0,0	PA-106b	0,0	PA-106b	-	PA-106b	0,1	PA-106b	19	PA-106b	2%
PA-24a	3.650	PA-24a	3.945	PA-24a	0,8	PA-24a	0,2	PA-24a	0,0	PA-24a	1,0	PA-24a	319	PA-24a	22%
PA-24b	5.020	PA-24b	5.420	PA-24b	1,1	PA-24b	0,3	PA-24b	0,1	PA-24b	1,5	PA-24b	336	PA-24b	23%
PA-38	37.320	PA-38	75.650	PA-38	7,1	PA-38	1,8	PA-38	1,3	PA-38	10,1	PA-38	301	PA-38	41%
PA-43	34.850	PA-43	41.740	PA-43	6,8	PA-43	1,7	PA-43	-	PA-43	8,4	PA-43	269	PA-43	33%
PA-44c	26.000	PA-44c	35.665	PA-44c	6,4	PA-44c	1,6	PA-44c	-	PA-44c	8,0	PA-44c	341	PA-44c	46%
PA-47	15.998	PA-47	24.575	PA-47	3,1	PA-47	0,8	PA-47	-	PA-47	3,9	PA-47	272	PA-47	36%
PA-50	5.166	PA-50	5.653	PA-50	0,7	PA-50	0,2	PA-50	1,5	PA-50	2,3	PA-50	505	PA-50	68%
PA-51	-	PA-51	19.540	PA-51	0,0	PA-51	0,0	PA-51	-	PA-51	0,0	PA-51	-	PA-51	-
PA-54	71.400	PA-54	77.842	PA-54	9,4	PA-54	3,2	PA-54	9,8	PA-54	25,7	PA-54	400	PA-54	41%
PA-55	15.027	PA-55	2.943	PA-55	0,7	PA-55	0,2	PA-55	-	PA-55	0,9	PA-55	65	PA-55	9%
PA-59	6.440	PA-59	13.076	PA-59	1,9	PA-59	0,5	PA-59	0,3	PA-59	2,6	PA-59	455	PA-59	41%
PA-60	22.925	PA-60	24.029	PA-60	3,3	PA-60	0,8	PA-60	0,3	PA-60	4,4	PA-60	212	PA-60	24%
PA-71	10.153	PA-71	43.585	PA-71	6,3	PA-71	1,6	PA-71	-	PA-71	7,9	PA-71	859	PA-71	82%
PA-75	4.550	PA-75	6.895	PA-75	1,1	PA-75	0,3	PA-75	-	PA-75	1,4	PA-75	312	PA-75	23%
PA-80	18.725	PA-80	12.054	PA-80	1,2	PA-80	-	PA-80	7,5	PA-80	8,7	PA-80	515	PA-80	49%
PA-a	720	PA-a	95	PA-a	0,0	PA-a	0,0	PA-a	-	PA-a	0,0	PA-a	44	PA-a	6%
PA-b	639	PA-b	102	PA-b	0,0	PA-b	0,0	PA-b	-	PA-b	0,0	PA-b	53	PA-b	7%
PA-c	2.144	PA-c	966	PA-c	0,1	PA-c	0,0	PA-c	-	PA-c	0,1	PA-c	75	PA-c	10%
PA-d	2.028	PA-d	373	PA-d	0,1	PA-d	0,0	PA-d	-	PA-d	0,1	PA-d	61	PA-d	8%
PA-SUC-08b	1.176	PA-SUC-08b	50	PA-SUC-08b	0,0	PA-SUC-08b	0,0	PA-SUC-08b	0,3	PA-SUC-08b	0,3	PA-SUC-08b	268	PA-SUC-08b	19%
PA-SUC-11	2.160	PA-SUC-11	230	PA-SUC-11	0,1	PA-SUC-11	0,0	PA-SUC-11	0,8	PA-SUC-11	0,9	PA-SUC-11	402	PA-SUC-11	28%
PA-SUC-16	4.127	PA-SUC-16	1.670	PA-SUC-16	0,4	PA-SUC-16	0,1	PA-SUC-16	0,2	PA-SUC-16	0,7	PA-SUC-16	170	PA-SUC-16	12%
PA-SUC-24c	2.350	PA-SUC-24c	720	PA-SUC-24c	0,2	PA-SUC-24c	0,0	PA-SUC-24c	0,1	PA-SUC-24c	0,3	PA-SUC-24c	149	PA-SUC-24c	10%
PA-SUC-32b	862	PA-SUC-32b	640	PA-SUC-32b	0,1	PA-SUC-32b	0,0	PA-SUC-32b	-	PA-SUC-32b	0,2	PA-SUC-32b	179	PA-SUC-32b	12%
PA-SUC-33a	2.675	PA-SUC-33a	1.010	PA-SUC-33a	0,2	PA-SUC-33a	0,1	PA-SUC-33a	0,0	PA-SUC-33a	0,3	PA-SUC-33a	128	PA-SUC-33a	9%
PA-SUC-33b	290	PA-SUC-33b	340	PA-SUC-33b	0,1	PA-SUC-33b	0,0	PA-SUC-33b	0,1	PA-SUC-33b	0,2	PA-SUC-33b	697	PA-SUC-33b	48%
PA-SUC-33c	730	PA-SUC-33c	410	PA-SUC-33c	0,1	PA-SUC-33c	0,0	PA-SUC-33c	-	PA-SUC-33c	0,1	PA-SUC-33c	146	PA-SUC-33c	10%
PA-SUC-37	60.835	PA-SUC-37	24.130	PA-SUC-37	5,8	PA-SUC-37	1,4	PA-SUC-37	-	PA-SUC-37	7,2	PA-SUC-37	119	PA-SUC-37	11%
PA-SUC-40	54.960	PA-SUC-40	9.647	PA-SUC-40	2,3	PA-SUC-40	0,6	PA-SUC-40	-	PA-SUC-40	2,9	PA-SUC-40	53	PA-SUC-40	6%
PA-SUC-44b	5.910	PA-SUC-44b	2.860	PA-SUC-44b	0,7	PA-SUC-44b	0,2	PA-SUC-44b	-	PA-SUC-44b	0,9	PA-SUC-44b	145	PA-SUC-44b	16%
PA-SUC-46	3.802	PA-SUC-46	860	PA-SUC-46	0,2	PA-SUC-46	0,0	PA-SUC-46	0,0	PA-SUC-46	0,2	PA-SUC-46	65	PA-SUC-46	7%
PA-SUC-48	6.040	PA-SUC-48	880	PA-SUC-48	0,2	PA-SUC-48	0,1	PA-SUC-48	3,5	PA-SUC-48	3,8	PA-SUC-48	623	PA-SUC-48	70%
PA-SUC-52	3.560	PA-SUC-52	567	PA-SUC-52	0,1	PA-SUC-52	0,0	PA-SUC-52	-	PA-SUC-52	0,2	PA-SUC-52	53	PA-SUC-52	5%
PA-SUC-53	4.200	PA-SUC-53	1.042	PA-SUC-53	0,2	PA-SUC-53	0,0	PA-SUC-53	0,9	PA-SUC-53	1,1	PA-SUC-53	297	PA-SUC-53	26%
PA-SUC-57	69.672	PA-SUC-57	28.714	PA-SUC-57	6,9	PA-SUC-57	1,7	PA-SUC-57	0,1	PA-SUC-57	8,7	PA-SUC-57	139	PA-SUC-57	24%
PA-SUC-58a	13.590	PA-SUC-58a	6.702	PA-SUC-58a	1,6	PA-SUC-58a	0,4	PA-SUC-58a	-	PA-SUC-58a	2,0	PA-SUC-58a	164	PA-SUC-58a	38%
PA-SUC-58b	7.290	PA-SUC-58b	2.718	PA-SUC-58b	0,6	PA-SUC-58b	0,2	PA-SUC-58b	4,0	PA-SUC-58b	4,8	PA-SUC-58b	729	PA-SUC-58b	168%
PA-SUC-61	3.418	PA-SUC-61	6.259	PA-SUC-61	1,0	PA-SUC-61	0,2	PA-SUC-61	-	PA-SUC-61	1,2	PA-SUC-61	389	PA-SUC-61	43%
PA-SUC-62	1.323	PA-SUC-62	4.402	PA-SUC-62	0,6	PA-SUC-62	0,1	PA-SUC-62	-	PA-SUC-62	0,7	PA-SUC-62	616	PA-SUC-62	69%
PA-SUC-63	23.672	PA-SUC-63	33.062	PA-SUC-63	3,4	PA-SUC-63	0,8	PA-SUC-63	-	PA-SUC-63	4,2	PA-SUC-63	197	PA-SUC-63	22%
PA-SUC-64	6.845	PA-SUC-64	2.052	PA-SUC-64	0,2	PA-SUC-64	0,1	PA-SUC-64	2,7	PA-SUC-64	3,0	PA-SUC-64	488	PA-SUC-64	41%
PA-SUC-66	1.493	PA-SUC-66	1.656	PA-SUC-66	0,3	PA-SUC-66	0,1	PA-SUC-66	-	PA-SUC-66	0,4	PA-SUC-66	301	PA-SUC-66	23%
PA-SUC-67	12.876	PA-SUC-67	12.512	PA-SUC-67	0,7	PA-SUC-67	0,2	PA-SUC-67	-	PA-SUC-67	0,9	PA-SUC-67	80	PA-SUC-67	9%
PA-SUC-68	4.333	PA-SUC-68	3.673	PA-SUC-68	0,7	PA-SUC-68	0,2	PA-SUC-68	1,2	PA-SUC-68	2,1	PA-SUC-68	546	PA-SUC-68	48%
PA-SUC-69	8.448	PA-SUC-69	4.059	PA-SUC-69	0,9	PA-SUC-69	0,2	PA-SUC-69	1,7	PA-SUC-69	2,8	PA-SUC-69	370	PA-SUC-69	33%
PA-SUC-72	15.878	PA-SUC-72	8.471	PA-SUC-72	2,0	PA-SUC-72	0,5	PA-SUC-72	-	PA-SUC-72	2,5	PA-SUC-72	178	PA-SUC-72	22%
PA-SUC-74	15.863	PA-SUC-74	14.670	PA-SUC-74	3,2	PA-SUC-74	0,8	PA-SUC-74	-	PA-SUC-74	4,0	PA-SUC-74	252	PA-SUC-74	19%
PA-SUC-76	950	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	-	PA-SUC-76	0%
PA-SUC-79	345	PA-SUC-79	660	PA-SUC-79	0,2	PA-SUC-79	-	PA-SUC-79	-	PA-SUC-79	0,2	PA-SUC-79	510	PA-SUC-79	57%
PA-SUC-81	6.507	PA-SUC-81	4.870	PA-SUC-81	0,8	PA-SUC-81	0,2	PA-SUC-81	-	PA-SUC-81	1,0	PA-SUC-81	166	PA-SUC-81	22%
PA-SUC-82	3.900	PA-SUC-82	1.077	PA-SUC-82	0,1	PA-SUC-82	0,0	PA-SUC-82	0,4	PA-SUC-82	0,6	PA-SUC-82	160	PA-SUC-82	22%
PA-SUC-87	11.500	PA-SUC-87	13.690	PA-SUC-87	-	PA-SUC-87	-	PA-SUC-87	-	PA-SUC-87	-	PA-SUC-87	-	PA-SUC-87	0%
PA-SUC-89	3.119	PA-SUC-89	3.190	PA-SUC-89	0,6	PA-SUC-89	0,1	PA-SUC-89	-	PA-SUC-89	0,7	PA-SUC-89	228	PA-SUC-89	21%
PA-SUC-90	1.257	PA-SUC-90	990	PA-SUC-90	0,2	PA-SUC-90	0,1	PA-SUC-90	-	PA-SUC-90	0,3	PA-SUC-90	236	PA-SUC-90	21%
PA-SUC-91	2.371	PA-SUC-91	4.720	PA-SUC-91	0,4	PA-SUC-91	0,1	PA-SUC-91	-	PA-SUC-91	0,5	PA-SUC-91	216	PA-SUC-91	19%
PA-SUC-92	1.188	PA-SUC-92	335	PA-SUC-92	0,1	PA-SUC-92	0,0	PA-SUC-92	-	PA-SUC-92	0,1	PA-SUC-92	85	PA-SUC-92	8%
PA-SUC-93	1.382	PA-SUC-93	920	PA-SUC-93	0,2	PA-SUC-93	0,1	PA-SUC-93	-	PA-SUC-93	0,3	PA-SUC-93	200	PA-SUC-93	18%
PEU-1	1	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-
PEU-2	1	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-
PMU-11	39.035	PMU-11	57.200	PMU-11	10,2	PMU-11	2,6	PMU-11	0,7	PMU-11	13,5	PMU-11	385	PMU-11	31%
PMU-13a	47.320	PMU-13a	51.123	PMU-13a	10,1	PMU-13a	2,5	PMU-13a	0,4	PMU-13a	12,9	PMU-13a	273	PMU-13a	23%
PMU-13b	13.292	PMU-13b	22.739	PMU-13b	2,9	PMU-13b	0,7	PMU-13b	2,9	PMU-13b	6,4	PMU-13b	539	PMU-13b	52%
PMU-14	38.468	PMU-14	42.180	PMU-14	6,4	PMU-14	1,6	PMU-14	2,7	PMU-14	10,6	PMU-14	307	PMU-14	23%
PMU-23	35.559	PMU-23	31.425	PMU-23	5,9	PMU-23	1,5	PMU-23	0,0	PMU-23	7,4	PMU-23	231	PMU-23	17%
PMU-25	274.528	PMU-25	527.910	PMU-25	45,7	PMU-25	11,4	PMU-25	2,3	PMU-25	59,5	PMU-25	241	PMU-25	32%
PMU-26	13.118	PMU-26	8.000	PMU-26	1,4	PMU-26	0,4	PMU-26	5,6	PMU-26	6,29	PMU-26	629	PMU-26	61%
PMU-27	6.528	PMU-27	11.160	PMU-27	2,0	PMU-27	0,5	PMU-27	0,1	PMU-27	2,5	PMU-27	434	PMU-27	33%
PMU-28	29.031	PMU-28	29.031	PMU-28	3,8	PMU-28	1,0	PMU-28	-	PMU-28	4,8	PMU-28	183	PMU-28	22%
PMU-29	29.418	PMU-29	44.150	PMU-29	5,9	PMU-29	1,5	PMU-29	0,0	PMU-29	7,4	PMU-29	278	PMU-29	28%
PMU-31	10.380	PMU-31	1.360	PMU-31	0,3	PMU-31	0,1	PMU-31	1,1	PMU-31	1,5	PMU-31	164	PMU-31	39%
PMU-32	4.180	PMU-32	570	PMU-32	0,1	PMU-32	0,0	PMU-32	0,6	PMU-32	0,7	PMU-32	195	PMU-32	47%
PMU-33	4.560	PMU-33	350	PMU-33	0,1	PMU-33	0,0	PMU-33	1,3	PMU-33	1,4	PMU-33	336	PMU-33	61%
PPU-A- 54	240.000	PPU-A- 54	280.000	PPU-A- 54	40,8	PPU-A- 54	10,2	PPU-A- 54	-	PPU-A- 54					

6. MERCAT IMMOBILIARI DE 2005 I 2008 I CONSIDERACIÓ DE LA CRISI

6.1. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS VALORS IMMOBILIARIS DE 2007

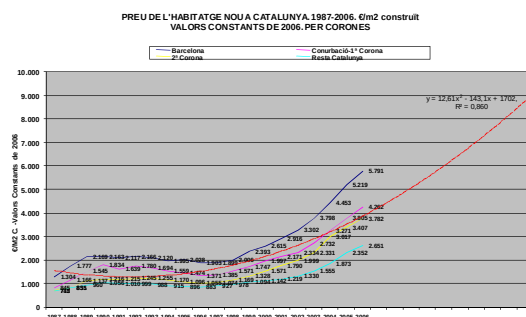
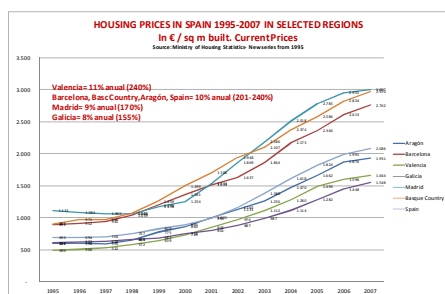
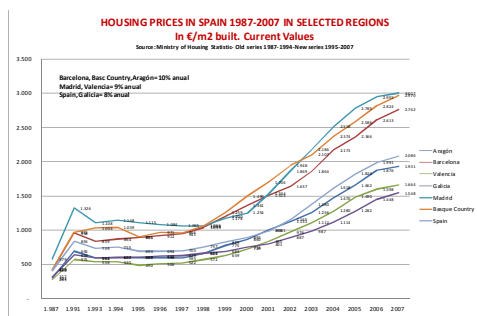
Els preus immobiliaris a Catalunya en el període comprès entre 1987 i 2006, última referència de les estadístiques de la Generalitat, es presenten al quadre i gràfics adjunts i posen de relleu que **la tendència del cicle és una corba creixent**, malgrat la baixada de preus reals entre 1992 i 1996-97.

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

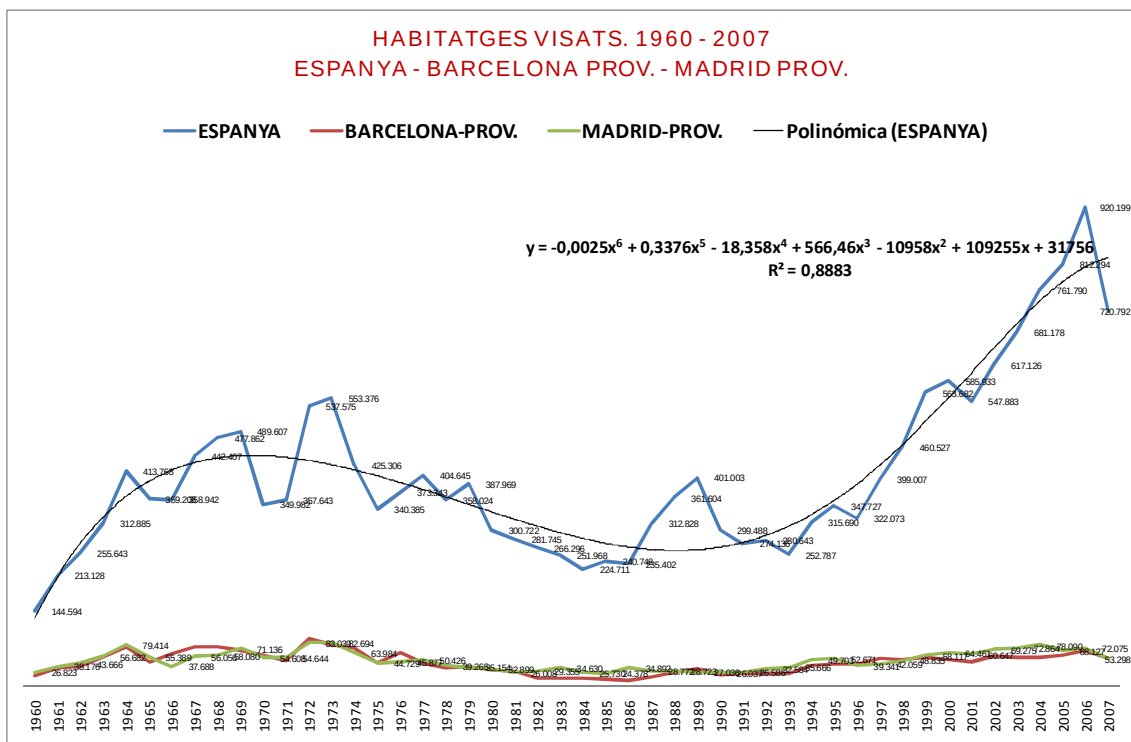
En el futur, per tant, serien previsible creixements mitjans d'aquest ordre en termes reals, amb independència de baixades de preus en l'actual canvi de cicle.

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

CICLES IMMOBILIARIS A ESPAÑA I CATALUNYA 1987-91 // 1992- 1995 // 1996- 2007



RELACIÓ DE PREUS MITJANS
A CATALUNYA: 1/ 2,2
1/ 1,5 EN LA REGIÓ METROPOLITANA



En les estimacions de viabilitat immobiliària del present document es fa la previsió que la crisi de producció i la davallada de preus del mercat immobiliari durarà a l'entorn dels 5 anys, passats els quals es tornaran a assolir els valors immobiliaris reals de 2007. La hipòtesi es basa en l'experiència del cicle anterior de 1991- 1996 i en la tendència a l'alça dels preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts.

No sembla raonable que els Ajuntaments dimensionin la proporcionalitat entre els beneficis i les càrregues en una situació de mercat immobiliari aturat i a la baixa, perquè la maduració dels projectes immobiliaris des del planejament urbanístic fins a la venda és d'una durada mitjana de 5 anys o superior.

6.2. ELS PREUS IMMOBILIARIS DE REFERÈNCIA. ESTADÍSTIQUES DEL MINISTERI DE LA VIVENDA I ESTUDIS DE LA GENERALITAT

Els preus immobiliaris de referència de Tarragona que és faran servir en l'estudi de viabilitat immobiliària del POUM són els de l'obra nova que figuren a l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2007, de la Generalitat (preu mitjà de 2.954 €/m²st). Aquests preus són pràcticament els del primer trimestre del 2008 del Ministeri de la Vivenda (2.990 €/m²st) per transaccions de menys de dos anys i resulten molt prudents i conservadors perquè, en l'anàlisi de viabilitat dels sectors, es mantenen constants al llarg de tot el programa de vendes del POUM (20 anys).

Respecte de la mitjana de preus trimestrals de les estadístiques del **Ministeri de la Vivenda de 2007**, el preu mitjà de Tarragona de 2007, de l'Informe de la Generalitat, és un 13% més alt el que resulta raonable per tractar-se d'obra nova i no de taxacions d'habitatges, nous i de segona mà, encara que de construcció recent (menys de dos anys).

Aquests preus es situen a la meitat dels preus de Barcelona, un 16% per sota de la mitjana de preus de Catalunya, sense Barcelona i un 7% per sota de la mitjana dels municipis catalans externs a la conurbació metropolitana de Barcelona.

Les taules següents mostren els preus oficials de les dos administracions. La primera recull els preus mitjans dels habitatges de nova construcció dels municipis de Catalunya, de l'Informe de la Generalitat de 2007. La segona, els preus dels municipis majors de 25.000 habitants de Catalunya de les estadístiques del Ministeri de Vivenda.

Quadre 3.1.2

Preus de venda i superfície dels habitatges de nova construcció Catalunya.
2006-2007

	Superfície mitjana construïda			Preu mitjà euros/m2 construït			
	2006	2007	Variació 07/06 %	2006	2007	Variació 07/06%	
						preus c	preus k
Badalona *	104	102	-2,1	4.218	4.189	-0,7	-4,7
Balaguer	105	102	-2,8	1.937	1.917	-1,0	-5,0
Banyoles	103	106	3,4	2.838	2.917	2,8	-1,4
Barcelona	102	99	-2,8	5.791	5.919	2,2	-1,9
Berga	106	100	-6,3	2.252	2.369	5,2	1,0
Castelldefels *	126	107	-15,4	4.427	4.866	9,9	5,5
Cerdanyola del Vallès *	108	106	-1,6	4.011	4.200	4,7	0,5
Comellà de Llobregat *	102	102	0,0	4.300	4.316	0,4	-3,7
Figueres	104	112	7,8	2.661	2.632	-1,1	-5,1
Gavà *	107	100	-6,5	3.944	3.968	0,6	-3,4
Girona	89	95	7,0	3.848	3.340	-13,2	-16,7
Granollers	119	113	-4,7	3.509	3.758	7,1	2,8
Hospitalet de Llobregat, l' *	99	96	-3,5	4.659	4.733	1,6	-2,5
Igualada	99	96	-2,5	2.924	2.825	-3,4	-7,3
Lleida	103	104	1,1	2.463	2.481	0,7	-3,3
Manresa	87	90	3,7	2.837	2.824	-0,5	-4,5
Martorell	99	87	-12,0	3.015	3.145	4,3	0,1
Masnou, el *	123	119	-3,5	4.646	4.568	-1,7	-5,6
Mataró	85	89	5,0	4.396	4.199	-4,5	-8,3
Mollet del Vallès	91	82	-10,2	3.823	3.609	-5,6	-9,4
Montcada i Reixac *	112	107	-4,5	3.447	3.309	-4,0	-7,9
Olot	98	96	-1,8	2.624	2.445	-6,8	-10,6
Prat de Llobregat, el *	120	112	-7,2	3.489	3.621	3,8	-0,4
Reus	116	100	-14,0	2.577	2.521	-2,2	-6,1
Ripolllet *	121	121	-0,1	3.287	3.144	-4,4	-8,2
Rubí	102	90	-11,8	3.297	3.337	1,2	-2,9
Sabadell	100	97	-3,6	3.733	3.919	5,0	0,8
Salt	103	107	3,7	2.645	2.573	-2,7	-6,6
Sant Boi de Llobregat *	100	112	11,3	4.004	3.560	-11,1	-14,7
Sant Cugat del Vallès *	134	121	-9,4	4.885	4.685	-3,7	-7,6
Sant Feliu de Llobregat *	101	105	4,9	4.521	4.441	-1,8	-5,7
Sant Joan Despí *	156	124	-20,5	4.804	4.944	2,9	-1,2
Sant Just Desvern *	138	132	-4,6	5.694	5.882	3,3	-0,9
Santa Coloma de Gramenet *	99	106	6,3	3.722	3.897	4,7	0,5
Sitges *	138	171	23,6	4.708	5.114	8,6	4,2
Tarragona	98	91	-7,3	3.137	2.954	-5,8	-9,6
Tàrraga	102	105	2,2	2.195	2.131	-2,9	-6,8
Terrassa	79	77	-2,2	3.801	3.635	-4,4	-8,2
Tortosa	101	89	-11,8	2.077	2.192	5,5	1,3
Valls	76	92	21,3	2.424	2.367	-2,4	-6,3
Vic	114	113	-1,4	2.944	3.199	8,7	4,3
Viladecans *	98	96	-2,1	3.779	3.621	-4,2	-3,0
Vilafranca del Penedès	99	98	-1,0	2.983	2.957	-0,9	-4,9
Vilanova i la Geltrú	98	96	-2,8	3.708	3.921	5,7	1,5
Total municipis sense BCN	102	99	-3,0	3.512	3.480	-0,9	-4,9
Conurbació sense BCN	114	111	-2,6	4.262	4.302	0,9	-3,1
Reste municipis	97	95	-2,3	3.176	3.167	-0,3	-4,3
Catalunya	102	99	-2,9	3.896	3.856	-1,0	-5,0

* Municipis de la conurbació de Barcelona.

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, amb les dades de TECNIGRAMA.

Tabla 5.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes
Base 2005

Primer trimestre de 2008

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total
Barcelona	Badalona	3.557,3	2.940,5	3.008,1	78	634	712
	Barcelona	4.938,6	3.628,8	3.802,6	508	3.319	3.827
	Castelldefels	3.811,9	3.496,2	3.548,6	36	181	217
	Cornellà de Llobregat	3.363,5	3.124,1	3.147,0	18	170	188
	Esplugues de Llobregat	3.943,2	3.344,9	3.712,9	131	82	213
	Gavà	3.071,8	2.959,0	2.973,5	15	102	117
	Granollers	3.167,1	2.675,3	2.836,5	78	160	238
	Hospitalet de Llobregat (L)	3.792,8	3.235,6	3.386,7	237	637	874
	Igualada	n.r	n.r	n.r	0	0	0
	Manresa	2.050,2	2.033,9	2.039,0	94	206	300
	Martorell	2.699,9	2.380,8	2.445,6	14	55	69
	Mataró	3.127,6	2.595,7	2.728,7	86	258	344
	Mollet del Vallès	3.126,9	2.648,8	2.696,7	12	108	120
	Montcada i Reixac	2.857,6	2.506,8	2.665,5	86	104	190
	Prat de Llobregat (El)	3.231,0	2.772,2	2.824,2	22	172	194
	Premià de Mar	2.887,0	2.730,3	2.773,8	25	65	90
	Ripolllet	n.r	2.664,4	2.670,6	7	110	117
	Rubí	2.498,3	2.546,7	2.524,3	156	181	337
	Sabadell	3.145,9	2.609,8	2.786,0	233	476	709
	Sant Adrià de Besòs	n.r	2.770,4	2.803,9	4	65	69
	Sant Boi de Llobregat	3.344,3	2.868,0	2.941,1	45	248	293
	Sant Cugat del Vallès	3.613,2	3.372,6	3.526,7	230	129	359
	Sant Feliu de Llobregat	3.242,2	3.165,0	3.190,5	44	89	133
	Sant Joan Despí	n.r	3.189,1	3.207,6	3	57	60
	Sant Pere de Ribes	3.171,8	2.537,8	2.869,7	89	81	170
	Santa Coloma Gramanet	3.744,3	2.898,3	2.983,8	37	329	366
	Barberà del Vallès	n.r	2.630,8	2.641,9	10	98	108
	Sant Vicenç dels Horts	2.867,6	2.329,5	2.396,0	11	78	89
	Cerdanyola del Vallès	3.253,7	2.712,8	2.821,7	33	131	164
	Terrassa	2.973,7	2.415,6	2.623,9	359	603	962
	Vic	2.412,9	1.976,6	2.102,6	43	106	149
	Viladecans	3.191,3	2.906,9	2.942,6	26	181	207
	Vilafranca del Penedès	2.472,7	2.247,1	2.358,4	75	77	152
	Vilanova i la Geltrú	3.072,4	2.382,4	2.677,7	104	139	243
Girona	Blanes	2.200,4	2.262,7	2.239,5	63	106	169
	Figueres	2.042,9	1.846,8	1.938,6	88	100	188
	Girona	2.993,1	2.503,9	2.630,6	85	243	328
	Lloret de Mar	2.356,5	2.504,5	2.483,9	29	180	209
	Olot	2.168,0	1.792,5	1.922,9	33	62	95
	Salt	2.298,7	2.018,2	2.075,0	32	126	158
Lleida	Lleida	2.087,9	1.792,4	1.893,9	189	361	550
Tarragona	Cambrils	2.675,6	2.395,5	2.479,2	46	108	154
	Reus	2.210,0	1.868,9	1.983,6	147	290	437
	Tarragona	2.990,1	2.198,8	2.515,1	255	383	638
	Tortosa	1.834,6	1.258,2	1.352,9	23	117	140
	Vendrell (El)	2.458,7	2.229,3	2.343,1	124	126	250

6.3. LA EVOLUCIÓ RECENT DEL MERCAT IMOBILIARI DE TARRAGONA EN BASE ALS ESTUDIS DE 2005 I 2008

Els estudis de mercat realitzats en Tarragona al mes d'Agost de 2005 i el de Setembre de 2008 permeten situar els preus diferenciats per àmbits de la ciutat pels diferents usos de l'edificació per tal d'establir hipòtesis raonables i raonades sobre els preus futurs (absoluts i relatius) dels diferents sectors de desenvolupament, a partir dels preus mitjans de les estadístiques oficials. Es tracta de dos estudis del mateix mercat en dos moments molt diferents de situació del mercat immobiliari.

Conclusions Estudi de mercat, agost 2005 (en situació de cicle expansiu):

HABITATGE

- El preu mig de **l'habitatge d'obra nova**, sobre un total de 175 habitatges, (37 amb preus definitius), és de **3.017 €/m²c.** (501.958 Ptas/m²c.),
- Poques obres en procés de construcció observades (983 habitatges acabats cada any),
- Les **valoracions hipotecàries**, donen un preu mig de venda de **2.100 €/m²c.** (349.410 Ptas/m²c.).
- **Tarragona es pot dividir en tres sub-mercats** bàsics en funció dels preus i les tipologies edificatòries: **el centre, els barris perifèrics interiors i els barris costaners i d'habitatge unifamiliar de Llevant.**
- **El preu mig del centre oscil·la al voltant dels 3.760 €/m²c**
- El preu mig dels **barris perifèrics interiors està al voltant dels 2.280 €/m²c**
- El preu mig dels **barris costaners ronda els 2.700 €/m²c.** La tipologia de les construccions **són majoritàriament cases unifamiliars aïllades.**
- Hi ha **molt poca oferta de sòl residencial** (2005) al municipi de Tarragona.
- **Els preus dels solars a Tarragona han pujat quasi un 100% el darrer any** (2004-2005).
- Els promotors esperen que es desenvolupi el PAU-1 i el PAU-2, per incrementar l'oferta de sòl.
- L'obra nova en oferta està venuda en un 90% (l'any 2005).
- **L'obra nova a mitges** o que encara no està començada, en general, **no té preus definitius, degut a l'increment de preus que viu el sector.**
- **El barri amb més promocions en curs és el de St. Pere i St. Pau**, amb un preu mig de 2.520 €/m²c. (420.000 Ptas/m²c.).

INDUSTRIAL

- **El preu mig de venda de naus industrials** del present estudi de mercat als diferents polígons de Tarragona **és de 720 €/m2c.**
- **El preu mig**, obtingut en el present estudi, de lloguer **de naus industrials** és de 4 €/m2cmes (665 Ptas/m2cmes)
- Els lloguers suposen una **capitalització dels preus de venda, al 6,5%.**
- A curt plaç, diferents promotors pensen que serà execiva l'oferta de naus industrials al poligon Riucclar.

COMERCIAL

- **El preu mig de lloguer** de naus comercials al polígon Les Gabarres, **és de 8 €/m2cmes** (1.330 Ptas/m2cmes), equivalent a un **preu de venda de 1.370 €/m2c** (227.949 PTA/m2c), **capitalitzat al 7%.**
- Al poligon comercial Les Gabarres, s'està venent sòl per urbanitzar a 300 €/mc (50.000 pts/m2).

OFICINES

- No s'han observat edificis sencers destinats exclusivament a aquest ús.
- **Sembla que hi ha demanda d'immobles exclusivament d'oficines fora del nucli urbà, per situar empreses entre Tarragona i Reus.**

Conclusions estudi de mercat de 2008 (ja amb canvi de cicle):

RESIDENCIAL

- Els preus de venda consultats han estat ajustats pels promotors un 20% com a mínim, tot i així la venda de les vivendes és molt lenta degut al moment d'incertesa econòmica.
- **El preu mig de la vivenda a la ciutat de Tarragona és situa a l'entorn dels 3.000 €/m2c.**
- **Respecte l'any 2005, les zones consolidades baixen lleugerament, mentre que les zones que es començaven a desenvolupar pugen notablement (La Canonja passa de 1.685 €/m2c a 2.300 €/m2c i St. Pere i St. Pau passa de 2.520 €/m2c a 3.200 €/m2c).**
- El centre continua següent la zona amb un preu mig més alt (3.500 €/m2c).
- La zona on més es construeix és a La Canonja (l'any 2005 era St, Pere i St. Pau però el sòl ja s'ha esgotat).

INDUSTRIAL

- **La venda de naus a Tarragona ha disminuït molt considerablement degut a l'actual moment de crisi i a la dificultat de finançar la compra de l'immoble.**
- **El preu de venda de referència es comprova que és de 950.000 €/m2 per naus a partir de 500 m2, i de 1.100 €/m2 per les naus més petites (un 35% més que l'any 2005).**
- **El preu mig de lloguer és de 3 €/m2c/mes (un 25% menys que l'any 2005).**

Testimonis:

Habitatge

Promotor	Ús	Renda	Població	Zona	nº hab.	m2 const.	Preu €	€/m2c.	Observacions
Llars Mediterrànies (977 64 56 34)	habitatge	venda	Tarragona	centre	3	72	218.000	3.028	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	centre	1	52	180.000	3.462	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	centre	2	76	275.000	3.618	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	centre	3	100	390.000	3.900	Obra Nova
centre								3.502	
Peñullar s.l.u. (977 54 00 28)	habitatge	venda	Tarragona	La Canonja	1	42	101.700	2.421	Obra Nova
Peñullar s.l.u. (977 54 00 28)	habitatge	venda	Tarragona	La Canonja	3	74	168.200	2.273	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	La Canonja	2	64	133.000	2.078	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	La Canonja	3	94	215.000	2.287	Obra Nova
La Canonja								2.265	
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	St.Pere i St.Pau	1	60	190.000	3.167	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	St.Pere i St.Pau	2	68	220.000	3.235	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	St.Pere i St.Pau	1	47	150.000	3.191	Obra Nova
St.Pere i St.Pau								3.198	
J.L. (977 217 950)	habitatge	venda	Tarragona	La Arrabassada	3	88	230.000	2.614	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	La Arrabassada	4	140	350.000	2.500	Obra Nova
Finques Arroyo (977 11 38 58)	habitatge	venda	Tarragona	La Arrabassada	3	98	250.000	2.551	Obra Nova
La Arrabassada								2.555	

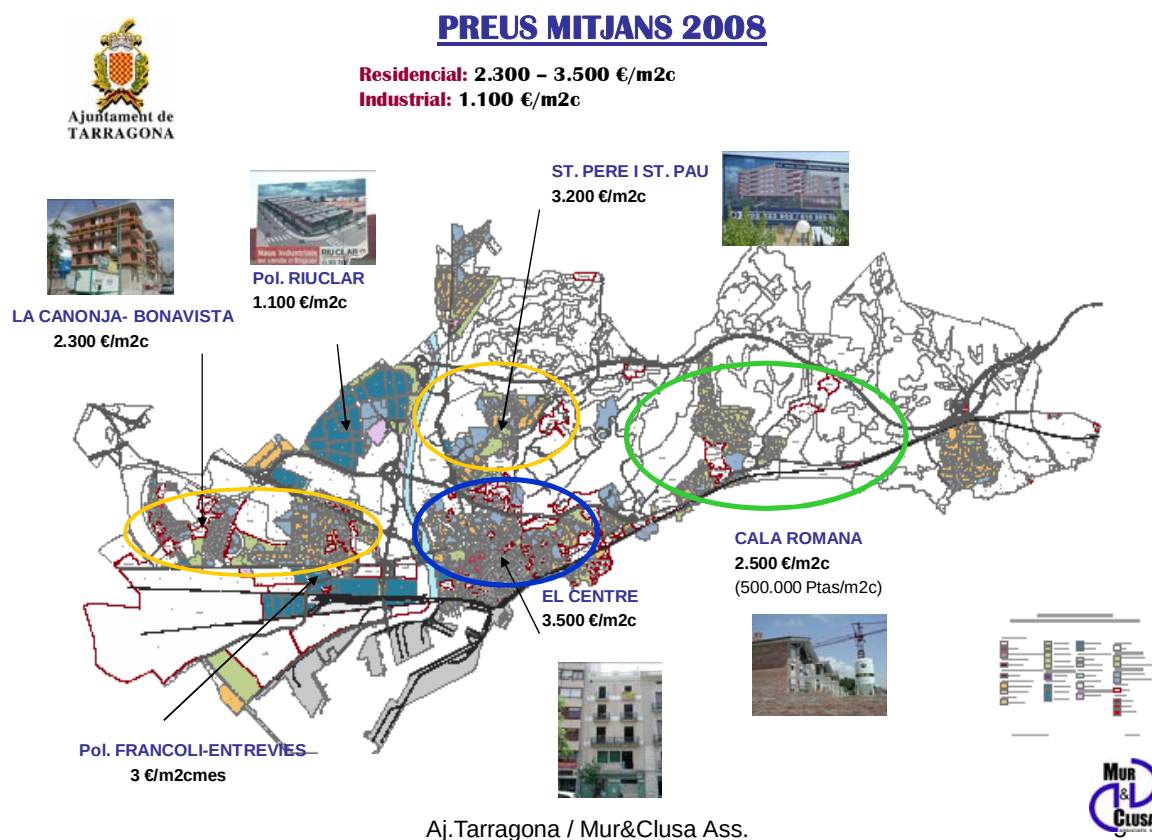
Oficines

Ús	Renda	Població	Zona	Superf.	Preu €	€/m2c.	Observacions
Oficina	venda	Tarragona	Centre	84	222.000	2.642,9	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Centre	73	190.000	2.602,7	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Centre	30	62.000	2.066,7	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Centre	72	260.000	3.611,1	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Centre	196	490.000	2.500,0	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Rambla Nova	70	270.000	3.857,1	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Rambla Nova	50	126.000 €	2.520,0	2ª Ma
Oficina	venda	Tarragona	Rambla Nova	52	120.000 €	2.307,7	2ª Ma

Naus industrials:

Promotor	Ús	Renda	Població	Zona	Superf.	Preu €	€/m2c.	Observacions
Proinme S.A.(977549622)	nau industrial	lloguer	Tarragona	Pol. Francolí	2.900	7.200 €/mes	2,5	2ª Ma
Bonsol (666446232)	nau industrial	lloguer	Tarragona	Pol. Francolí	482	1.415 €/mes	3	2ª Ma
Bonsol (666446232)	nau industrial	lloguer	Tarragona	Pol. Riuclar	550	1.650 €/mes	3	Obra Nova
Bonsol (666446232)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	250	350.000 €	1.400	Obra Nova
Bonsol (666446232)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	600	840.000 €	1.400	Obra Nova
Bonsol (666446232)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	200	360.000 €	1.800	Obra Nova
Bonsol (666446232)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	470	846.000 €	1.800	Obra Nova
Forcadell (934965411)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	240	264.000 €	1.100	Obra Nova
Forcadell (934965411)	nau industrial	venda	Tarragona	Pol. Riuclar	700	658.000 €	940	2ª Ma

Resum per zones:



Els estudis de mercat de 2005 i de 2008 ens permeten diferenciar **quatre zones de preus homogenis a Tarragona** que possibiliten situar els preus relatius dels diferents sectors del POUM a partir del preu mitjà de referència, mitjançant l' utilització de coeficients correctors a l'alça o a la baixa. Són els següents:

Coeficients correctots de preus:

ZONA	COEFICIENTS
Centre	1,2 a 1,5
Nord	0,9 a 1,2
Llevant	1,05 a 1,15
Ponent	0,8 a 0,95

Els coeficients de localització s'apliquen directament a les repercussions de solar urbanitzat que es deriven dels preus anteriors.

7. VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTORS: METODOLOGIA, RESULTATS I VALORACIÓ DE LES CESSIONS D'APROFITAMENT A L'AJUNTAMENT

La metodologia del càlcul dels preus de solars urbanitzats i del valor del sòl abans d'urbanitzar consisteix en l'aplicació de l'anomenat **model estàtic**, seguint bàsicament la metodologia cadastral establerta el 2003 i que consisteix en considerar que la suma de les despeses de gestió i dels beneficis empresarials és el 40% de la suma de les inversions empresarials en compra de solar ó de sòl i en construcció i urbanització, aplicat en dues etapes.

A la primera etapa d'avaluació es calculen els preus dels solars urbanitzats per a cada ús aplicant la fórmula següent (en € per m2st):

Repercussió de solar urbanitzat per a cada ús = ((1/1,40) * Preu de venda) – Costos de Construcció.

A la segona etapa es calculen els valors residuals del sòl brut per a cada sector en base al 90% del valor immobiliari dels solars amb la consideració de tots els usos i els corresponents preus unitaris de solar urbanitzat aplicant la fórmula següent:

Valor residual del sòl (en € per m2 de sòl brut) = (90% * ((1/1,40) * Repercussió de solar urbanitzat) / (Superfície de sector als efectes del càlcul de l'edificabilitat)

Els resultats són **valors reals corresponents al 2008 i reconeguts a la propietat al principi de cada desenvolupament**, en el moment que es produeixi.

Les **repercussions mitjanes de solar** que s'han aplicat són les següents:

- **Habitatge lliure= 1.110 €/m2st**
- **Habitatge protegit de règim general = 239 €/m2st**
- **Habitatge protegit de règim concertat = 716 €/m2st**
- **Habitatge de preu concertat català = 986 €/m2st**
- **Habitatge protegit de règim general (AREs)= 132€/m2st**
- **Comercial- Terciari = 512€/m2st**
- **Oficines- Terciari= 646€/m2st**
- **Industrial i Logístic= 541€/m2st**

Els **aparcaments** afegirien una mitjana del 39 €, equivalent aproximadament a un increment del 4,9% del valor immobiliari i no són

s'han considerat en el càlcul del valor residual per assegurar un **marge de seguretat en la viabilitat econòmica** del desenvolupament de les promocions. S'han inclòs però en el càlcul del valor immobiliari del POUM als efectes de **l'Informe de Sostenibilitat Econòmica** per tal d'avaluar els ingressos corrents de l'Ajuntament.

El valor immobiliari dels solars urbanitzats del POUM s'estima en 3.838 M€, en valors reals de 2008. Corresponen a la propietat 3.447,8 M€ i al valor de les cessions del 10% dels aprofitaments a l'Ajuntament 414,2 M€, considerant les exoneracions que estableixen les fitxes d'ordenació del POUM.

La **taula adjunta** detalla els valors immobiliaris absoluts i unitaris per a cada sector de desenvolupament.

El valor immobiliari dels solars, que és el rellevant als efectes de la **distribució de càrregues i beneficis del POUM** correspon a un **valor immobiliari en venda que s'estima en 10.512 M €, en valors reals de 2008**. Les valoracions i estimacions efectuades són raonables perquè la repercussió del solar urbanitzat en el producte immobiliari final seria del 36,5%, quin valor constitueix un **paràmetre reconegut com a referència mitjana** en el mercat immobiliari.

El dictamen positiu de viabilitat econòmica dels sectors de desenvolupament als efectes de la promoció immobiliària i es fonamenta en el **valor mitjà de repercussió de solar urbanitzat de 837 € per m2 de sostre potencial i en el valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar de 143 € per m2 de sòl de sector (1.435 M€ reconeguts a la propietat del sòl).**

Adicionalment com a resultat de la distribució de beneficis i càrregues **la totalitat dels 102 sectors del POUM, exclosos els de gestió són econòmicament viables.**

El sectors presenten valors residuals diferents en funció dels usos, les càrregues específiques assignades i la seva posició urbana. Lògicament més alts als Polígons d'Actuació més centrals i als Plans Parciais urbanístics residencials..

Promedio de V.solar ponderat e/mst		Suma de Valor Immo- biliari total M€		Suma de Valor imobiliari proprietat (90%) M€		Suma de Valor 10% Adm. M€		Promedio de Valor residual sbl brut €/m2s		Suma de Valor residual sbl brut M€	
Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total	Nº Plan	Total
PA-101	1.130	PA-101	4,8	PA-101	4,4	PA-101	0,5	PA-101	726	PA-101	2,8
PA-102	1.130	PA-102	24,9	PA-102	22,4	PA-102	2,5	PA-102	202	PA-102	11,7
PA-103	888	PA-103	3,1	PA-103	2,8	PA-103	0,3	PA-103	153	PA-103	1,2
PA-104	888	PA-104	4,9	PA-104	4,4	PA-104	0,5	PA-104	542	PA-104	2,3
PA-105	888	PA-105	3,0	PA-105	2,7	PA-105	0,3	PA-105	144	PA-105	1,1
PA-106a	751	PA-106a	19,8	PA-106a	17,9	PA-106a	2,0	PA-106a	267	PA-106a	9,6
PA-106b	888	PA-106b	2,8	PA-106b	2,5	PA-106b	0,3	PA-106b	728	PA-106b	1,7
PA-24a	1.443	PA-24a	5,3	PA-24a	4,7	PA-24a	0,5	PA-24a	208	PA-24a	2,3
PA-24b	1.443	PA-24b	7,2	PA-24b	6,5	PA-24b	0,7	PA-24b	203	PA-24b	3,1
PA-38	741	PA-38	27,7	PA-38	24,9	PA-38	2,8	PA-38	82	PA-38	7,7
PA-43	817	PA-43	28,5	PA-43	28,5	PA-43	2,8	PA-43	171	PA-43	11,9
PA-44c	741	PA-44c	19,3	PA-44c	17,3	PA-44c	1,9	PA-44c	85	PA-44c	4,4
PA-47	751	PA-47	12,0	PA-47	10,8	PA-47	1,2	PA-47	119	PA-47	3,8
PA-50	741	PA-50	3,8	PA-50	3,4	PA-50	0,4	PA-50	13	PA-50	0,1
PA-51	-	PA-51	-	PA-51	-	PA-51	-	PA-51	-	PA-51	-
PA-54	974	PA-54	69,6	PA-54	62,6	PA-54	7,0	PA-54	160	PA-54	19,0
PA-55	710	PA-55	10,7	PA-55	9,6	PA-55	1,1	PA-55	239	PA-55	6,0
PA-59	1.111	PA-59	7,2	PA-59	6,4	PA-59	0,7	PA-59	122	PA-59	2,0
PA-60	896	PA-60	20,6	PA-60	18,5	PA-60	2,1	PA-60	193	PA-60	8,8
PA-71	1.052	PA-71	10,7	PA-71	9,6	PA-71	1,1	PA-71	52	PA-71	1,0
PA-75	1.332	PA-75	6,1	PA-75	6,1	PA-75	-	PA-75	217	PA-75	2,9
PA-80	1.052	PA-80	19,7	PA-80	17,7	PA-80	2,0	PA-80	149	PA-80	4,0
PA-a	741	PA-a	0,5	PA-a	0,5	PA-a	0,1	PA-a	635	PA-a	0,3
PA-b	741	PA-b	0,5	PA-b	0,4	PA-b	0,0	PA-b	637	PA-b	0,3
PA-c	741	PA-c	1,6	PA-c	1,4	PA-c	0,2	PA-c	417	PA-c	0,9
PA-d	741	PA-d	1,5	PA-d	1,4	PA-d	0,2	PA-d	628	PA-d	0,9
PA-SUC-08b	1.443	PA-SUC-08b	1,7	PA-SUC-08b	1,7	PA-SUC-08b	-	PA-SUC-08b	2.602	PA-SUC-08b	0,9
PA-SUC-11	1.443	PA-SUC-11	3,1	PA-SUC-11	3,1	PA-SUC-11	-	PA-SUC-11	2.514	PA-SUC-11	1,4
PA-SUC-16	1.443	PA-SUC-16	6,0	PA-SUC-16	6,0	PA-SUC-16	-	PA-SUC-16	251	PA-SUC-16	3,6
PA-SUC-24c	1.443	PA-SUC-24c	3,4	PA-SUC-24c	3,1	PA-SUC-24c	0,3	PA-SUC-24c	344	PA-SUC-24c	1,9
PA-SUC-32b	1.443	PA-SUC-32b	1,2	PA-SUC-32b	1,2	PA-SUC-32b	-	PA-SUC-32b	815	PA-SUC-32b	0,7
PA-SUC-33a	1.443	PA-SUC-33a	3,9	PA-SUC-33a	3,9	PA-SUC-33a	-	PA-SUC-33a	380	PA-SUC-33a	2,4
PA-SUC-33b	1.443	PA-SUC-33b	0,4	PA-SUC-33b	0,4	PA-SUC-33b	-	PA-SUC-33b	105	PA-SUC-33b	0,1
PA-SUC-33c	1.443	PA-SUC-33c	1,1	PA-SUC-33c	1,1	PA-SUC-33c	-	PA-SUC-33c	345	PA-SUC-33c	0,6
PA-SUC-37	1.110	PA-SUC-37	67,5	PA-SUC-37	67,5	PA-SUC-37	-	PA-SUC-37	281	PA-SUC-37	41,0
PA-SUC-40	888	PA-SUC-40	48,8	PA-SUC-40	48,8	PA-SUC-40	-	PA-SUC-40	1.057	PA-SUC-40	32,0
PA-SUC-44b	888	PA-SUC-44b	5,2	PA-SUC-44b	5,2	PA-SUC-44b	-	PA-SUC-44b	658	PA-SUC-44b	2,9
PA-SUC-46	888	PA-SUC-46	3,4	PA-SUC-46	3,4	PA-SUC-46	-	PA-SUC-46	1.154	PA-SUC-46	2,2
PA-SUC-48	888	PA-SUC-48	5,4	PA-SUC-48	5,4	PA-SUC-48	-	PA-SUC-48	22	PA-SUC-48	0,1
PA-SUC-52	1.130	PA-SUC-52	4,0	PA-SUC-52	3,6	PA-SUC-52	0,4	PA-SUC-52	314	PA-SUC-52	2,4
PA-SUC-53	1.130	PA-SUC-53	4,7	PA-SUC-53	4,3	PA-SUC-53	0,5	PA-SUC-53	917	PA-SUC-53	1,9
PA-SUC-57	581	PA-SUC-57	40,5	PA-SUC-57	36,4	PA-SUC-57	4,0	PA-SUC-57	149	PA-SUC-57	17,3
PA-SUC-58a	433	PA-SUC-58a	5,9	PA-SUC-58a	5,3	PA-SUC-58a	0,6	PA-SUC-58a	78	PA-SUC-58a	1,8
PA-SUC-58b	433	PA-SUC-58b	3,2	PA-SUC-58b	2,8	PA-SUC-58b	0,3	PA-SUC-58b	226	PA-SUC-58b	2,8
PA-SUC-61	896	PA-SUC-61	3,1	PA-SUC-61	2,8	PA-SUC-61	0,3	PA-SUC-61	59	PA-SUC-61	0,8
PA-SUC-62	896	PA-SUC-62	1,2	PA-SUC-62	1,1	PA-SUC-62	0,1	PA-SUC-62	4	PA-SUC-62	0,0
PA-SUC-63	896	PA-SUC-63	21,2	PA-SUC-63	19,1	PA-SUC-63	2,1	PA-SUC-63	76	PA-SUC-63	9,4
PA-SUC-64	1.202	PA-SUC-64	8,2	PA-SUC-64	7,4	PA-SUC-64	0,8	PA-SUC-64	396	PA-SUC-64	2,3
PA-SUC-66	1.332	PA-SUC-66	2,0	PA-SUC-66	1,8	PA-SUC-66	0,2	PA-SUC-66	122	PA-SUC-66	0,9
PA-SUC-67	896	PA-SUC-67	11,5	PA-SUC-67	10,4	PA-SUC-67	1,2	PA-SUC-67	94	PA-SUC-67	6,5
PA-SUC-68	1.130	PA-SUC-68	4,9	PA-SUC-68	4,4	PA-SUC-68	0,5	PA-SUC-68	215	PA-SUC-68	1,0
PA-SUC-69	1.130	PA-SUC-69	9,5	PA-SUC-69	8,6	PA-SUC-69	1,0	PA-SUC-69	417	PA-SUC-69	3,3
PA-SUC-72	819	PA-SUC-72	13,0	PA-SUC-72	11,7	PA-SUC-72	1,3	PA-SUC-72	145	PA-SUC-72	5,8
PA-SUC-74	1.332	PA-SUC-74	21,1	PA-SUC-74	21,1	PA-SUC-74	21,1	PA-SUC-74	239	PA-SUC-74	11,1
PA-SUC-76	1.332	PA-SUC-76	1,3	PA-SUC-76	1,1	PA-SUC-76	0,1	PA-SUC-76	428	PA-SUC-76	0,8
PA-SUC-79	888	PA-SUC-79	0,3	PA-SUC-79	0,3	PA-SUC-79	0,0	PA-SUC-79	29	PA-SUC-79	0,0
PA-SUC-81	741	PA-SUC-81	4,8	PA-SUC-81	4,3	PA-SUC-81	0,5	PA-SUC-81	294	PA-SUC-81	2,1
PA-SUC-82	741	PA-SUC-82	2,9	PA-SUC-82	2,6	PA-SUC-82	0,3	PA-SUC-82	432	PA-SUC-82	1,3
PA-SUC-87	1.443	PA-SUC-87	16,6	PA-SUC-87	14,9	PA-SUC-87	1,7	PA-SUC-87	591	PA-SUC-87	10,7
PA-SUC-89	1.110	PA-SUC-89	3,5	PA-SUC-89	3,5	PA-SUC-89	-	PA-SUC-89	186	PA-SUC-89	1,8
PA-SUC-90	1.110	PA-SUC-90	1,4	PA-SUC-90	1,4	PA-SUC-90	-	PA-SUC-90	167	PA-SUC-90	0,7
PA-SUC-91	1.110	PA-SUC-91	2,6	PA-SUC-91	2,6	PA-SUC-91	-	PA-SUC-91	156	PA-SUC-91	1,4
PA-SUC-92	1.110	PA-SUC-92	1,3	PA-SUC-92	1,3	PA-SUC-92	-	PA-SUC-92	212	PA-SUC-92	0,8
PA-SUC-93	1.110	PA-SUC-93	1,5	PA-SUC-93	1,5	PA-SUC-93	-	PA-SUC-93	160	PA-SUC-93	0,8
PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-	PEU-1	-
PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-	PEU-2	-
PMU-11	1.221	PMU-11	47,7	PMU-11	42,9	PMU-11	4,8	PMU-11	97	PMU-11	17,1
PMU-13a	1.186	PMU-13a	56,1	PMU-13a	56,1	PMU-13a	-	PMU-13a	201	PMU-13a	27,1
PMU-13b	1.034	PMU-13b	13,7	PMU-13b	12,4	PMU-13b	1,4	PMU-13b	72	PMU-13b	2,4
PMU-14	1.332	PMU-14	51,2	PMU-14	46,1	PMU-14	5,1	PMU-14	232	PMU-14	22,3
PMU-23	1.332	PMU-23	47,4	PMU-23	42,6	PMU-23	4,7	PMU-23	195	PMU-23	23,1
PMU-25	743	PMU-25	204,0	PMU-25	183,6	PMU-25	20,4	PMU-25	104	PMU-25	71,7
PMU-26	1.034	PMU-26	13,6	PMU-26	12,2	PMU-26	1,4	PMU-26	74	PMU-26	1,3
PMU-27	1.332	PMU-27	8,7	PMU-27	7,8	PMU-27	0,9	PMU-27	93	PMU-27	3,0
PMU-28	833	PMU-28	24,2	PMU-28	21,8	PMU-28	2,4	PMU-28	185	PMU-28	10,7
PMU-29	984	PMU-29	28,9	PMU-29	26,0	PMU-29	2,9	PMU-29	115	PMU-29	11,2
PMU-31	418	PMU-31	4,3	PMU-31	3,9	PMU-31	0,4	PMU-31	242	PMU-31	1,3
PMU-32	418	PMU-32	1,7	PMU-32	1,6	PMU-32	0,2	PMU-32	187	PMU-32	0,4
PMU-33	551	PMU-33	2,5	PMU-33	2,3	PMU-33	0,3	PMU-33	103	PMU-33	0,2
PPU-A- 54	541	PPU-A- 54	129,9	PPU-A- 54	116,9	PPU-A- 54	13,0	PPU-A- 54	81	PPU-A- 54	32,5
PPU-A- 55	646	PPU-A- 55	79,1	PPU-A- 55	71,2	PPU-A- 55	7,9	PPU-A- 55	147	PPU-A- 55	30,0
PPU-A- 56	646	PPU-A- 56	19,9	PPU-A- 56	18,0	PPU-A- 56	2,0	PPU-A- 56	151	PPU-A- 56	7,8
PPU-A- 58	839	PPU-A- 58	8,1	PPU-A- 58	7,3	PPU-A- 58	0,8	PPU-A- 58	52	PPU-A- 58	1,7
PPU-A- 59	646	PPU-A- 59	122,6	PPU-A- 59	110,3	PPU-A- 59	12,3	PPU-A- 59	106	PPU-A- 59	50,3
PPU-A-38*	541	PPU-A-38*	130,8	PPU-A-38*	117,7	PPU-A-38*	13,1	PPU-A-38*	94	PPU-A-38*	37,8
PPU-R-01	912	PPU-R-01	30,8	PPU-R-01	27,7	PPU-R-01	3,1	PPU-R-01	192	PPU-R-01	12,0
PPU-R-05	1.277	PPU-R-05	52,6	PPU-R-05	47,4	PPU-R-05	5,3	PPU-R-05	150	PPU-R-05	20,7
PPU-R-10	705	PPU-R-10	94,1	PPU-R-10	84,7	PPU-R-10	9,4	PPU-R-10	103	PPU-R-10	30,4
PPU-R-23	1.443	PPU-R-23	31,4	PPU-R-23	28,3	PPU-R-23	3,1	PPU-R-23	178	PPU-R-23	12,9
PPU-R-24	882	PPU-R-24	517,8	PPU-R-24	440,2	PPU-R-24	77,7	PPU-R-24	130	PPU-R-24	170,0
PPU-R-30	792	PPU-R-30	149,5	PPU-R-30	127,1	PPU-R-30	22,4	PPU-R-30	106	PPU-R-30	40,1
PPU-R-37	708	PPU-R-37	36,2	PPU-R-37	32,6	PPU-R-37	3,6	PPU-R-37	107	PPU-R-37	10,9
PPU-R-40	873	PPU-R-40	14,9	PPU-R-40	13,4	PPU-R-40	1,5	PPU-R-40	123	PPU-R-40	5,3
PPU-R-41	851	PPU-R-41	578,7	PPU-R-41	520,8	PPU-R-41	57,9	PPU-R-41	221	PPU-R-41	251,2
PPU-R-42	2.220	PPU-R-42	23,3	PPU-R-42	21,0	PPU-R-42	2,3	PPU-R-42	132	PPU-R-42	9,2
PPU-R-43	2.084	PPU-R-43	146,6	PPU-R-43	131,9	PPU-R-43	14,7	PPU-R-43	118	PPU-R-43	55,6
PPU-R-44	737	PPU-R-44	110,3	PPU-R-44	99,3	PPU-R-44	11,0	PPU-R-44	163	PPU-R-44	40,6
PPU-R-46	794	PPU-R-46	377,9	PPU-R-46	340,2	PPU-R-46	37,8	PPU-R-46	129	PPU-R-46	136,4
PPU-R-52	932	PPU-R-52	6,8	PPU-R-52	6,1	PPU-R-52	0,7	PPU-R-52	139	PPU-R-52	2,5
PPU-R-60	1.110	PPU-R-60	8,5	PPU-R-60	7,6	PPU-R-60	0,8	PPU-R-60	117	PPU-R-60	3,0
PPU-R-61	749	PPU-R-61	6,8	PPU-R-61	6,1	PPU-R-61	0,7	PPU-R-61	143	PPU-R-61	2,6
Total general	978	Total general	3.838,0	Total general	3.447,8	Total general	414,2	Total general	282	Total general	1.435,0
€/m2st	837		M €-2008		M €-2008		M €-2008	€/m2sbl	143		M €-2008

8. HISENDA MUNICIPAL: CAPACITAT D'INVERSIÓ ACTUAL I BALANÇ FISCAL DEL POUM

8.1. EL PRESSUPOST DE L'AJUNTAMENT 2008 I LES PREVISIONS MUNICIPALS DE CAPACITAT D'ENDEUTAMENT (2009-2013)

El pressupost consolidat de l'Ajuntament de Tarragona per 2008 es de 198,5 M€ d'ingressos i de 196,1 M€ de despeses. Es detalla a la taula següent:

	I N G R E S S O S				D E S P E S E S				SUPERÀVIT (+) / DÉFICIT (-) m€
	Operacions Corrents M€	Operacions de Capital M€	Operacions Financeres M€	Total M€	Operacions Corrents M€	Operacions de Capital M€	Operacions Financeres M€	Total M€	
AJUNTAMENT	139,6	5,7	12,6	157,9	127,8	14,9	15,3	157,9	0,0
ORGANISMES I EMPRESES MUNICIPALS:									
Patronat Municipal de Turisme de Tarragona	1,6	0,0	-	1,6	1,6	0,1	-	1,7	-0,1
Institut Municipal de Serveis Socials de Tarragona	6,3	-	0,0	6,3	6,3	0,1	0,0	6,3	-
Patronat Municipal d'Esports de Tarragona	3,4	-	-	3,4	3,3	0,1	-	3,4	0,0
Aparcaments Municipals de Tarragona	3,6	3,6	-	7,2	3,5	-	3,3	6,8	0,5
Serveis i Promoció d'Iniciatives Municipals S.A.	3,3	10,0	-	13,3	3,0	8,5	0,5	12,1	1,2
Empresa Municipal de Transports Públics de Tarragona S.A.	12,9	-	-	12,9	12,7	-	-	12,7	0,2
Empresa Municipal de Mitjans de Comunicació de Tarragona S.A.	0,3	-	1,4	1,7	1,6	-	-	1,6	0,1
Empresa Municipal de Desenvolupament Econòmic S.A.	0,6	-	1,3	1,9	1,8	-	-	1,8	0,1
Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes S.A.	1,3	-	-	1,3	1,2	0,0	0,0	1,3	0,0
ELIMINACIÓ AJUSTAMENTS	16,2	-	2,7	18,8	16,2	0,0	2,7	18,9	-0,0
PRESSUPOST GENERAL CONSOLIDAT	156,7	19,4	12,6	188,7	146,6	23,6	16,4	186,6	2,0
EMPRESES MIXTES MUNICIPALS:									
Empresa Mixta de Serveis Fúnebres Municipals de Tarragona S.A.	1,7	-	-	1,7	1,2	0,0	0,4	1,7	0,0
Empresa MUNICIPAL Mixta d'Aigües de Tarragona S.A.	11,0	-	-	11,0	9,1	0,3	1,3	10,7	0,3
ELIMINACIÓ AJUSTAMENTS	2,8	-	-	2,8	1,2	-	1,7	2,8	-
PRESSUPOST GENERAL INCLOENT-HI EMPRESES MIXTES	166,5	19,4	12,6	198,5	155,7	23,9	16,5	196,1	2,4

A efectes d'avaluar els impactes del nou desenvolupament urbanístic del POUM en l'Hisenda municipal, l'anàlisi pren com referència el pressupost de l'Ajuntament i no el consolidat, perquè les aportacions als OOA i empreses municipals inclouen les necessitats de finançament d'aquestes amb ingressos municipals.

L'informació més rellevant del pressupost municipal del 2008 de l'Ajuntament de Tarragona, 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 134.163 persones, és la següent:

Ingressos corrents (sense Contribucions Especials ni Quotes d'Urbanització) de 139,6 M€, de previsió inicial pel 2008 en el pressupost, excloses les empreses i organismes autònoms, equivalent a 1.040,3 € per resident .

Despeses de funcionament de 120,7 M€, pressupostats inicialment pel 2008, amb el mateix supòsit, equivalent a 899,8 € per resident.

Estalvi brut (abans de despeses financeres) de 18,8 M€ (13,5% dels ingressos corrents), que compensa la càrrega financera (9,1 M€ de amortització de crèdits, més 7 M€ d'interessos) i la compensació de pèrdues (2,7 M€) i que per tant pràcticament **no hi ha estalvi net (0,05 M€) per aplicació directa a la inversió.**

Capacitat d'inversió de 14,9 M€, equivalent a 111 €/resident. Està finançada en un 61,1% per crèdit, un 11,4% venda d'actius, un 26,8% per transferències de capital d'altres administracions i únicament un 3% per estalvi net.

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	%
INGRESSOS CORRENTS (menys CE i QU)	139,6	1.040	
DESPESES DE FUNCIONAMENT	120,7	899,8	
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	18,8	140	
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	16,1	120	
Compensació pèrdues	2,7	20	
ESTALVI NET	0,05	0,4	0,3%
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	9,1	68	61,1%
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	1,7	13	11,6%
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	4,0	30	26,9%
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2008	14,9	111	100%

Exclosos els Cap.8 d'Ingressos i Despeses-Actius Financers-Bestretes de Personal

Font:Ajuntament de Tarragona, pressupost 2008 i elaboració pròpia

La informació desagregada dels ingressos corrents i despeses de funcionament es presenten en les taules annexes:

PRESSUPOSTOS INICIALS DE L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA			
2.008			
EN MILIONS D'EUROS DE CADA ANY			
	2008 M€	€/resident	%
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	63,5	473	40%
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	7,3	54	5%
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	28,1	209	18%
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	36,3	270	23%
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	4,5	34	3%
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	1,7	13	1%
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	4,0	30	3%
CAPÍTOL VIII.- ACTIUS FINANCERS - INGRESSOS DE CAPITAL	3,5	26	2%
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS- CRÈDITS	9,1	68	6%
		-	0%
	157,885	1.177	100%

	2008 M€	€/resident	%
CAPÍTOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	43,9	327	28%
CAPÍTOL 2.- DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	53,9	402	34%
CAPÍTOL 3.- DESPESES FINANCERES	7,0	52	4%
CAPÍTOL 4.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	22,9	171	15%
CAPÍTOL 6.- INVERSIONS REALS	14,3	106	9%
CAPÍTOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	0,6	4	0%
CAPÍTOL 8.-ACTIUS FINANCERS	2,7	20	2%
CAPÍTOL 9.- PASSIUS FINANCERS	12,5	93	8%
	157,885	1.177	100%

Font: Ajuntament de Tarragona, pressupost 2008 i elaboració pròpia

La taula següent recull el detall de les transferències als OOAA i empreses municipals:

	Transferències corrents (cap.IV) M€	Transferències de capital (cap.VII) M€	Aportacions financeres (cap. VIII) M€	TOTAL M€
PATRONAT MUNICIPAL DE TURISME	1,48	0,01		1,49
PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS	1,99			1,99
INSTITUT MUNICIPAL DE SERVEIS SOCIALS	4,11			4,11
SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A.	0,00	0,02		0,02
EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTS PÚBLICS DE TARRAGONA, S.A.	7,98			7,98
EMPRESA MUNICIPAL DE MITJANS DE COMUNICACIÓ DE TARRAGONA, S.A.			1,40	1,40
EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A.	1,28			1,28
SOCIETAT ESPORTS I LLEURE	0,0			0,00
TOTAL	16,83	0,03	1,40	18,27

Font: Ajuntament de Tarragona, pressupost 2008 i elaboració pròpia

Respecte al conjunt dels Ajuntaments de Catalunya, els ingressos corrents de 2008 (1.040 €/resident) són similars a la mitjana dels ajuntaments de Catalunya (1.032 €/resident en 2007) i una mica per sota de la mitjana provincial (1.087 €/resident en 2007). En canvi, la inversió real per resident es situa a Tarragona (106 €/resident) molt per sota de la del conjunt provincial (412 €/resident, al 2007) i de la mitjana de Catalunya (340 €/resident). El detall es reflexa a les taules adjuntes:

Presupuestos de las Entidades locales 2007 Clasificación económica por capítulos Comunidad Autónoma de Cataluña

Miles euros

cap.	Conceptos	Municipios de Barcelona miles €	Municipios de Girona miles €	Municipios de Lleida miles €	Municipios de Tarragona miles €	CATALUNYA miles €
	Ingresos					
1	Impuestos directos	2.064.720	291.360	131.069	313.140	2.800.290
2	Impuestos indirectos	279.364	56.017	28.459	65.987	429.826
3	Tasas y otros ingresos	1.019.920	298.454	110.626	231.545	1.660.545
4	Transferencia corrientes	1.924.101	177.120	106.995	190.651	2.398.867
5	Ingresos patrimoniales	98.790	15.944	14.301	22.424	151.459
	Operaciones Corrientes	5.386.895	838.895	391.450	823.748	7.440.987
6	Enajenación de inversiones reales	221.220	71.195	32.970	72.243	397.627
7	Transferencias de capital	338.792	150.578	109.324	106.561	705.254
	Operaciones de Capital	560.011	221.773	142.294	178.803	1.102.881
	Operaciones no Financieras	5.946.906	1.060.668	533.744	1.002.551	8.543.869
8	Activos financieros	2.716	1.817	862	3.671	9.066
9	Pasivos financieros	412.302	89.036	29.937	53.154	584.429
	Operaciones Financieras	415.018	90.853	30.799	56.825	593.495
	Total Ingresos	6.361.924	1.151.521	564.543	1.059.376	9.137.364
	Gastos					
1	Gastos de personal	1.742.189	257.882	125.530	277.724	2.403.325
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.738.937	318.249	145.475	337.871	2.540.532
3	Gastos financieros	124.839	18.780	10.346	23.891	177.856
4	Transferencias corrientes	786.195	52.412	23.341	53.520	915.468
	Operaciones Corrientes	4.392.160	647.324	304.692	693.005	6.037.181
6	Inversiones reales	1.461.259	436.373	238.548	312.315	2.448.495
7	Transferencias de capital	121.798	14.565	4.433	6.054	146.850
	Operaciones de Capital	1.583.057	450.938	242.981	318.369	2.595.345
	Operaciones no Financieras	5.975.217	1.098.262	547.672	1.011.374	8.632.526
8	Activos financieros	18.423	143	647	3.058	22.271
9	Pasivos financieros	360.460	51.576	15.949	44.466	472.451
	Operaciones Financieras	378.883	51.719	16.596	47.524	494.722
	Total gastos	6.354.100	1.149.981	564.268	1.058.898	9.127.248

		757.795	7.210.508	134.163
cap.	Conceptos	Municipios de Tarragona E/residente	Media de Catalunya E/residente	TARRAGONA 2008 E/residente
Ingresos				
1	Impuestos directos	413	388	473
2	Impuestos indirectos	87	60	54
3	Tasas y otros ingresos	306	230	209
4	Transferencia corrientes	252	333	270
5	Ingresos patrimoniales	30	21	34
	Operaciones Corrientes	1.087	1.032	1.040
6	Enajenación de inversiones reales	95	55	13
7	Transferencias de capital	141	98	30
	Operaciones de Capital	236	153	43
	Operaciones no Financieras	1.323	1.185	1.083
8	Activos financieros	5	1	26
9	Pasivos financieros	70	81	68
	Operaciones Financieras	75	82	94
Total Ingresos		1.398	1.267	1.177
Gastos				
1	Gastos de personal	366	333	327
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	446	352	402
3	Gastos financieros	32	25	52
4	Transferencias corrientes	71	127	171
	Operaciones Corrientes	915	837	952
6	Inversiones reales	412	340	106
7	Transferencias de capital	8	20	4
	Operaciones de Capital	420	360	111
	Operaciones no Financieras	1.335	1.197	1.063
8	Activos financieros	4	3	20
9	Pasivos financieros	59	66	93
	Operaciones Financieras	63	69	114
Total gastos		1.397	1.266	1.177

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministeri d'Economia i del pressupost de l'Ajuntament de Tarragona

Les previsions municipals de capacitat d'inversió futura amb préstecs, en situació d'estabilitat pressupostària es situa, per els exercicis següents (2009-2013), segons el departament municipal d'Hisenda, en:

2009: 11,6 M€
2010: 12,3 M€
2011: 13,1 M€
2012: 12,1 M€
2013: 13,0 M€

La capacitat d'inversió mitjana en els propers 5 anys, finançada per crèdit, és de 12,4 M€/any, un 36% per sobre de l'endeutament del 2008. **La capacitat total mitjana d'inversió anual en el període 2009-2013, amb la mateixa estructura actual de finançament (61% per crèdit) seria de 20,37 M€/any.** Aquest esforç inversor tractaria de compensar en part la diferència en nivell d'inversió actual per resident de Tarragona

i el conjunt de municipis de Catalunya, com s'ha indicat, i especialment per a finançar la reposició i millora de la ciutat consolidada actual..

8.2. LA CAPACITAT DEL BALANÇ FISCAL DEL POUM PER FINANÇAR INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM argumenta que en el període de desenvolupament urbanístic del POUM el **balanç fiscal estimat de les diferents operacions serà de 201,9 M€**, que poden finançar inversions, com a resultat de la diferència entre els ingressos "puntuals" i "permanents" i les despeses de funcionament estimades. La taula següent mostra el detall del balanç fiscal d'acord al calendari del POUM.

	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	18 2026	19 2027	20 2028	21 2029	22 2030	23 2031
INGRESSOS "PERMANENTS"																								
										</														

9. ENCAIX ECONÒMICO - FINANCER DE L'AJUNTAMENT I QUADRE DE FINANÇAMENT DEL POUM

En relació a les inversions en equipaments de finançament i gestió municipals (127,5 M€) i a les infraestructures externes als sectors (estimades en 373,6 M€), l'Ajuntament pot dedicar el balanç fiscal del període de desenvolupament del POUM (201,9 M€) i una part del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament (414,2 M€).

És raonable fer la hipòtesi que un màxim del 26,7% del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament (110,6 M€) de l'Ajuntament pugui aplicar-se al finançament d'infraestructures i equipaments al seu càrrec perquè correspon al valor de les cessions dels solars d'activitat i un 15% aproximadament del valor dels solars d'habitatge lliure, tenint en compte que la resta s'haurà d'aplicar a la promoció de l'habitatge protegit durant el període de vigència del POUM (303,6 M€).

Es necessari, per tant, que aproximadament el 50% de la inversió necessària de totes les **infraestructures previstes al POUM** que no formen part de plans sectorials d'altres administracions i que no estan integrades en la urbanització dels sectors **siguin a càrrec del mercat immobiliari (188,6 M€) com a inversions de connexió de la "ciutat pública" que directa o indirectament genera el desenvolupament de la "ciutat privada"**.

Aquesta inversió representa un increment del 23% dels costos d'urbanització i indemnitzacions dels sectors de desenvolupament. **L'imputació del 25% d'increment (considerant un 2% adicional de marge de seguretat) s'ha demostrat econòmicament viable i assumible pels sectors** (Capítol 7) que tindran un **valor residual del sòl brut mitjà abans d'urbanitzar** de 143 € per m² de sòl i un valor immobiliari de **1.435,0 M€**.

La Generalitat, l'Estat i la Diputació participen en la construcció dels **equipaments** i el seu manteniment en la part que sigui de competència municipal està inclosa en l'estimació de les despeses de funcionament realitzada en l'estimació del balanç fiscal..

El Quadre de Finançament adjunt posa de relleu l'encaix econòmic- financer de l'Ajuntament i les inversions a càrrec de les administracions no municipals i **l'excedent de 303,5 M€**, en valors actuals, de l'Ajuntament aplicable a la política d'habitatge protegit.

FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS
P.O.U.M TARRAGONA
2009-2038
DES D'INICI DESPLEGAMENT - FINS INGRESSOS I DESPESES CORRENTS COMPLERTS
EN M€ DE 2008

	AJUN- TAMENT	GENCAT	DIPUTACIÓ	ESTAT I ALTRES	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT
INFRAESTRUCTURAS PLA TERRITORIAL (INVERSIÓ)		-205,4		-2.780,0	
INFRAESTRUCTURES POUM (EXTERNES SECTORS)	-185,0				-188,6
URBANITZACIÓ POUM (INTERNA A SECTORS)					-754,1
TOTAL INFRAESTRUCTURES	-185,0	-205,4	0,0	-2.780,0	-942,7
INGRESSOS "PUNTUALS"	222,5				
INGRESSOS "PERMANENTS"	599,2				
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-619,9				
BALANÇ FISCAL (INGR.-DESP.CORRENTS)	201,9	0,0	0,0	0,0	0,0
EQUIPAMENTS (INVERSIÓ)	-127,5	-212,5	-48,7	-42,5	
CESSIONS APROFITAMENT - 10% SOSTRE	414,2				
TOTAL P.O.U.M TARRAGONA	303,5	-417,9	-48,7	-2.822,5	-942,7
INCREMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL				497,6	

NOTES:

EQUIPAMENTS

Agenda Econòmica:

CESSIONS D'APROFITAMENT

Agenda Econòmica:

CALENDARI FISCAL

Ingressos puntuals= en 18 anys des de l'inici de la construcció fins a completació

Ingressos Permanents = en 19 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 a valor mitjà de tot el POUM (135 €/m2 sòl públic)

El present POUM, conseqüentment, és **“econòmicament viable, competitiu i sostenible”**, amb les hipòtesis incorporades, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

10. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ 2009- 2014 I 2015- 2020

Les etapes de desenvolupament han de ser de 6 anys tenint en compte els terminis mínims per a cada etapa de planejament i gestió següents:

- Planejament derivat = 1 any
- Projectes d'equidistribució i urbanització = 1 any
- Urbanització i venda de solars = 2 any
- Construcció i venda final (entrada en el mercat) = 2 anys

Pels sectors d'activitat econòmica cal fer una previsió addicional de 2 anys per l'etapa de construcció i venda.

Els primers terminis de planejament i gestió poden fàcilment dilatar-se dos anys més, de forma que la satisfacció de les necessitats estimades a la Memòria Social. El canvi de cicle immobiliari a la baixa reduirà les necessitats del mercat però, com ha succeït en cicles anteriors la demanda es recupera en etapes posteriors per tal d'absorbir els dèficits inicials

Previsiblement els Polígons d'Actuació i els Plans de Millora urbana tindran un desenvolupament més ràpid perquè es tracta d'actuacions ja iniciades.

El ròssec oferta-demanda produeix una pèrdua de potencial en cada etapa de planejament i gestió. Assumint que **en cada etapa es perd un 20% de les iniciatives inicials**, unes necessitats inicial de cada 100 m2 de solars d'incrementen de la forma següent:

- Planejament general = 100 m2
- Planejament derivat = 120 m2
- Projectes d'equidistribució= 144 m2
- Projecte d'urbanització = 144 m2
- Urbanització i venda de solars = 173 m2
- Construcció i venda final (entrada en el mercat) =207 m2

Els resultats anterior indiquen que per posar en el mercat 100 m2 de solars d'haver es consumeixen 207 m2 previstos en el planejament general, amb la hipòtesi de la pèrdua del 20% en cada etapa. Conseqüentment cal iniciar en la primera etapa de 6 anys el 107% de les necessitats previstes que s'han estimat d'un 30% per un horitzó del POUM en 20 anys (2028); és a dir el 62%, arrodonit al 60%.

A la segona etapa de 6 anys cal disposar també d'un 60% de sostre iniciat que una es cobreix amb la recuperació dels retards de la primera etapa. Queda per tant per la tercera etapa només un 10% aproximadament a iniciar. Considerant pèrdues més baixes lògicament es redueixen els ròssecs a considerar. Els marges del 100% en cada etapa garanteixen també que el mercat no tindrà estrangulaments.

En xifres globals els 4.676.356 m2st es distribuïrien de la forma següent:

- Primera etapa: 2,9 mm2 st (62%) a iniciar
- Segona etapa: 1,3 mm2 st (27%)
- Tercera etapa: 0,5 mm2 st (10%)

L'assignació per sectors de les prioritats temporals als diferents tipus de plans derivats i indicats a les corresponents Fitxes Econòmiques dona uns resultats que es corresponen aproximadament amb les estimacions inicials amb els resultats següents:

Suma de Sostre total m2st	Rótulos de columna			
Rótulos de fila	1/ 2009-2014	2/ 2015-2020	3/ >2020	Total general
PA	350.991			350.991
PA-SUC	370.895			370.895
PEU	2			2
PMU	51.586	177.215	316.615	545.417
PPU-A	671.540	9.690	153.480	834.710
PPU-R	1.077.237	1.293.129	114.650	2.485.016
Total general	2.522.251	1.480.034	584.745	4.587.031

11. DICTAMEN DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA I RESUM EXECUTIU

Abast i normativa aplicable

L'estudi econòmic ha d'instrumentar i justificar els dos **objectius** següents:

- Que els sectors de desenvolupament són econòmicament viables per a l'iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, al comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials.
- Que el desenvolupament del POUM permet finançar la totalitat de les infraestructures i dels equipaments que generarà el creixement urbà, junt amb l'excedent fiscal de l'Ajuntament i una part del valor immobiliari de les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic.

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”**.

Les estimacions sobre la demanda d'habitatges de la Memòria Social i el corresponent horitzó temporal de referència del POUM condicionen i justifiquen el programa de desenvolupament i l'assignació de cada sector a una etapa de desenvolupament. Cal tenir en compte també que al dimensionar els inicis de planejament i gestió de la primera etapa de sis anys es considera el “ròssec” que es produeix en cada etapa de planejament i gestió i que obliga a dimensionar a l'alça les necessitats estrictes derivades de les previsions del mercat. La normativa deixa marge per ajustar el Programa cada sis anys en funció de les iniciatives avançades que s'hagin produït. Les **Fitxes Econòmiques de l'Annex** especifiquen la viabilitat i l'etapa d'inici de desenvolupament de cada sector.

Dimensions de l'ordenació urbanística

El POUM de Tarragona té els **potencials bàsics** següents:

- 4.587.031 m2 de sostre edificable (70,6% residencial i 29,4% d'activitat econòmica) en 992 Ha
- 0,46 m2st per m2s d'edificabilitat bruta mitjana
- 34.665 habitatges
- 13.905 habitatges algun règim de protecció pública (40% dels habitatges i 37% del sostre potencial)
- 30.923 llocs de treball (en 1.347.035 m2st d'activitat econòmica)

- 80.415 residents (en el cas de destinació exclusiva d'habitatge principal)
- 54% de sòl de cessió amb destinació a usos públics (Zones Verdes, Vials i Equipaments)
- 101 sectors poligonals de desenvolupament urbà a més a més de 21 sectors en Fitxes d'ordenació només de gestió
- 22 sectors de sòl classificat urbanitzable amb el 72% del sostre de sectors de desenvolupament i el 70,5% del sòl
- 2 Plans Especials (Centre històric i Universitat Laboral) quin potencial de sostre serà determinat al moment de la seva aprovació
- 64 sectors en Sòl Urbà, exclosos els de gestió, amb el 16% del nou potencial edificatori, amb una distribució gairebé igualitària entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat
- 13 Plans de Millora Urbana en sòls que ja tenen algun desenvolupament i que aporten el 12% del potencial d'edificació del POUM.

El POUM representa un increment del 50,1% de la ciutat consolidada actual al considerar el potencial del sostre lucratiu sobre rasant (4.587.031 m²st) afegit a l'estimació de nous aparcaments (25% del sostre sobre rasant) i el nou sostre d'equipaments (aplicació d 0,50 m²st/m²s a les reserves per equipaments) en relació als 13.754.281 m²st del Cadastre actual. També representa **un increment del 67,6% de l'espai públic actual** (368,7 Ha en relació a les 544 Ha actuals).

Inversions de la Generalitat i de l'Administració Central, infraestructures externes als sectors i equipaments del POUM

El conjunt de sistemes que proposa el POUM i els previstos del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, amb l' import de les inversions programades i el seu finançament previst o imputat es recull en la taula següent:

POUM TARRAGONA.- SISTEMES GENERALS

ACTUACIONS	FINANCIACIÓ						TOTAL M€	GESTIÓ
	MIFO/ESTAT M€	GENERALITAT M€	DIPUTACIÓ M€	AJUNTAMENT M€	ALTRES /PORT M€	MERCAT M€		
Infraestructura Viària	400,0	5,4				107,6	513,0	MIFO - GENCAT - AJUNTAMENT
Infr. Ferroviària*, Transport públic i mobilitat	1.880,0	200,0					2.080,0	MIFO - GENCAT
Port					500,0		500,0	PORT
Abastiment d'Aigua				104,00			104,0	AJUNTAMENT
Sanejament (pluvials i residuals)				76,00		76,0	152,0	AJUNTAMENT-GENCAT
Espais protegits i lliures-adquisició				5,00		5,0	10,0	AJUNTAMENT
Equipaments	42,5	212,5	48,7	127,51			431,2	AJUNTAMENT - GENCAT - DIPU
TOTAL SISTEMES GENERALS	2.322,5	417,9	48,7	312,5	500,0	188,6	3.790,2	

(*)Les inversions en infraestructura ferroviària, per la seva naturalesa, no es limiten al territori municipal

El conjunt d'inversions en sistemes generals **s'estima en 3.790 M€, incloent 2.080 M€ d'infraestructura ferroviària que no es localitza únicament al municipi de Tarragona**. El finançament previst correspon en un 95% al sector públic (61% a la

administració estatal, fonamentalment Ministeri de Foment; 11% Generalitat; 1% a la Diputació; 8% a l'Ajuntament i 13% Port). S'assigna al desenvolupament dels sectors (mercat immobiliari) les infraestructures viàries exteriors als sectors (107,8 M€), el 50% de les infraestructures de sanejament (76 m€) i el 50% de les inversions en espais protegits (5M€) a càrrec de les plusvàlues urbanístiques del desenvolupament del POUM, i que es justifica en l'encaix econòmic final.

Obres d'urbanització internes als sectors i indemnitzacions

La urbanització de les 533,2 Ha de sòl públic (54% del sòl total de nova ordenació) requereix una inversió estimada de **754,1 M€**, en valors reals de l'any 2008, que representa una repercussió mitjana de 164 € per m2 de sostre potencial privat.

Les indemnitzacions i reallotjaments totalitzen 215.666 m2st, dels quals corresponen als PPU 101.701 m2st, als PMUs 59.067 m2st i als PA 51.976 m2st. Les indemnitzacions totals s'estimen en **85,4 M€**.

La repercussió mitjana de les càrregues d'urbanització s'estima en **248 € per m2 de sostre que és considera raonable perquè representa com a mitjana el 30,2% dels valors mitjans ponderats del solars**. Els sectors presenten diferències en relació als valors mitjans, tant absoluts com en proporció, que **no alteren la viabilitat econòmica del sectors**, mesurada per un valor residual acceptable del sòl brut abans d'urbanitzar.

Mercat immobiliari de 2005 i 2008

En les estimacions de viabilitat immobiliària del present document es fa la previsió que la crisi de producció i la davallada de preus del mercat immobiliari durarà a l'entorn dels 5 anys, passats els quals es tornaran a assolir els valors immobiliaris reals de 2007. La hipòtesi es basa en l'experiència del cicle anterior de 1991- 1996 i en la tendència a l'alça dels preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts perquè no sembla raonable que els Ajuntaments dimensionin la proporcionalitat entre els beneficis i les càrregues en una situació de mercat immobiliari aturat i a la baixa, perquè la maduració dels projectes immobiliaris des del planejament urbanístic fins a la venda és d'una durada mitjana de 5 anys o superior.

Els preus immobiliaris de referència de Tarragona que és faran servir en l'estudi de viabilitat immobiliària del POUM són els de l'obra nova que figuren a l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2007, de la Generalitat (preu mitjà de 2.954 €/m2st). Aquests preus són pràcticament els del primer trimestre del 2008 del Ministeri de la Vivenda (2.990 €/m2st) per transaccions de menys de dos anys. Els estudis de mercat permeten justificar els següents coeficients de localització o ponderació per zones:

Coefficients correctors de preus:

ZONA	COEFICIENTS
Centre	1,2 a 1,5
Nord	0,9 a 1,2
Llevant	1,05 a 1,15
Ponent	0,8 a 0,95

Les repercussions mitjanes de solar que s'han aplicat són les següents:

- Habitatge lliure= 1.110 €/m²st
- Habitatge protegit de règim general = 239 €/m²st
- Habitatge protegit de règim concertat = 716 €/m²st
- Habitatge de preu concertat català = 986 €/m²st
- Habitatge protegit de règim general (AREs)= 132€/m²st
- Comercial- Terciari = 512€/m²st
- Oficines- Terciari= 646€/m²st
- Industrial i Logístic= 541€/m²st

Viabilitat econòmica dels sectors

El **valor immobiliari dels solars urbanitzats del POUM s'estima en 3.838 M€, en valors reals de 2008**. Corresponen a la propietat 3.447,8 M€ i **al valor de les cessions del 10% dels aprofitaments a l'Ajuntament 414,2 M€, considerant les exoneracions que estableixen les fitxes d'ordenació del POUM**.

El valor immobiliari dels solars, que és el rellevant als efectes de la **distribució de càrregues i beneficis del POUM** correspon a un **valor immobiliari en venda que s'estima en 10.512 M €, en valors reals de 2008**. Les valoracions i estimacions efectuades són raonables perquè la repercussió del solar urbanitzat en el producte immobiliari final seria del 36,5%, quin valor constitueix un **paràmetre reconegut com a referència mitjana** en el mercat immobiliari.

El **dictamen positiu de viabilitat econòmica** dels sectors de desenvolupament als efectes de la promoció immobiliària i es fonamenta en el **valor mitjà de repercussió de solar urbanitzat de 837 € per m² de sostre potencial i en el valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar de 143 € per m² de sòl de sector (1.435 M€ reconeguts a la propietat del sòl)**.

Adicionalment com a resultat de la distribució de beneficis i càrregues **la totalitat dels 102 sectors del POUM, exclosos els de gestió són econòmicament viables**.

El sectors presenten **valors residuals diferents en funció dels usos, les càrregues específiques assignades i la seva posició urbana**. Lògicament més

alts als Polígons d'Actuació més centrals i als Plans Parcial urbanístics residencials.

Hisenda Municipal

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	%
INGRESSOS CORRENTS (menys CE i QU)	139,6	1.040	
DESPESES DE FUNCIONAMENT	120,7	899,8	
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	18,8	140	
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	16,1	120	
Compensació pèrdues	2,7	20	
ESTALVI NET	0,05	0,4	0,3%
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	9,1	68	61,1%
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	1,7	13	11,6%
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	4,0	30	26,9%
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2008	14,9	111	100%

Exclosos els Cap.8 d'Ingressos i Despeses-Actius Financers-Bestretes de Personal

Font:Ajuntament de Tarragona, pressupost 2008 i elaboració pròpia

Les previsions municipals de capacitat d'inversió futura amb préstecs, en situació d'estabilitat pressupostària es situa per els exercicis següents (2009-2013) en:

2009: 11,6 M€
 2010: 12,3 M€
 2011: 13,1 M€
 2012: 12,1 M€
 2013: 13,0 M€

La capacitat d'inversió mitjana en els propers 5 anys, finançada per crèdit, és de 12,4 M€/any, un 36% per sobre de l'endeutament del 2008. **La capacitat total mitjana d'inversió anual en el període 2009-2013, amb la mateixa estructura actual de finançament (61% per crèdit) seria de 20,37 M€/any.** Aquest esforç inversor tractaria de compensar en part la diferència en nivell d'inversió actual per resident de Tarragona i el conjunt de municipis de Catalunya.

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM argumenta que en el període de desenvolupament urbanístic del POUM el **balanç fiscal estimat de les diferents operacions serà de 201,9 M€**, que constitueixen recursos d'inversió per finançar infraestructures i equipaments del POUM.

	TOTAL M€ 2008	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
INGRESSOS "PERMANENTS"						5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	599,2					3,2	6,3	9,5	12,6	15,8	18,9	22,1	25,2	28,4	31,5	34,7	37,8	41,0	44,2	47,3	50,5	53,6	56,8	59,9
INGRESSOS "PUNTUALS"						6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
	222,5					12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1
DESPESES DE FUNCIONAMENT						6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
	-619,9					-3,4	-6,7	-10,1	-13,5	-16,8	-20,2	-23,6	-27,0	-30,3	-33,7	-37,1	-40,4	-43,8	-47,2	-50,5	-53,9	-57,3	-60,6	-63,9
BALANÇ FISCAL SOSTENIBLE						-0,2	-0,4	-0,6	-0,9	-1,1	-1,3	-1,5	-1,7	-1,9	-2,2	-2,4	-2,6	-2,8	-3,0	-3,2	-3,4	-3,6	-3,8	-4,0
BALANÇ FISCAL AMB "INGRESSOS PUNTUALS"	201,9					12,1	12,1	11,8	11,6	11,4	11,2	11,0	10,8	10,6	10,3	10,1	9,9	9,7	9,5	9,3	9,0	8,8	8,6	8,4

Encaix econòmic-financer i quadre de finançament

En relació a les inversions en equipaments de finançament i gestió municipals (127,5 M€) i a les infraestructures externes als sectors (estimades en 373,6 M€), l'Ajuntament pot dedicar el balanç fiscal del període de desenvolupament del POUM (201,9 M€) i una part del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament (414,2 M€).

És raonable fer la hipòtesi que un màxim del 26,7% del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament (110,6 M€) de l'Ajuntament pugui aplicar-se al finançament d'infraestructures i equipaments al seu càrrec perquè correspon al valor de les cessions dels solars d'activitat i un 15% aproximadament del valor dels solars d'habitatge lliure, tenint en compte que la resta s'haurà d'aplicar a la promoció de l'habitatge protegit durant el període de vigència del POUM (303,6 M€).

Es necessari, per tant, que aproximadament el 50% de la inversió necessària de totes les **infraestructures previstes al POUM** que no formen part de plans sectorials d'altres administracions i que no estan integrades en la urbanització dels sectors **siguin a càrrec del mercat immobiliari (188,6 M€) com a inversions de connexió de la “ciutat pública” que directa o indirectament genera el desenvolupament de la “ciutat privada”**.

Aquesta inversió representa un increment del 23% dels costos d'urbanització i indemnitzacions dels sectors de desenvolupament. **L'imputació del 25% d'increment (considerant un 2% addicional de marge de seguretat) s'ha demostrat econòmicament viable i assumible pels sectors** (Capítol 7) que tindran un **valor residual del sòl brut mitjà abans d'urbanitzar** de 143 € per m² de sòl i un valor immobiliari de **1.435,0 M€**.

El Quadre de Finançament adjunt posa de relleu l'encaix econòmic- financer de l'Ajuntament i les inversions a càrrec de les administracions no municipals i **l'excedent de 303,5 M€**, en valors actuals, de l'Ajuntament aplicable a la política d'habitatge protegit.

FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS
P.O.U.M TARRAGONA
2009-2038
DES D'INICI DESPLEGAMENT - FINS INGRESSOS I DESPESES CORRENTS COMPLERTS
EN M€ DE 2008

	AJUN- TAMENT	GENCAT	DIPUTACIÓ	ESTAT I ALTRES	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT
INFRAESTRUCTURAS PLA TERRITORIAL (INVERSIÓ)		-205,4		-2.780,0	
INFRAESTRUCTURES POUM (EXTERNES SECTORS)	-185,0				-188,6
URBANITZACIÓ POUM (INTERNA A SECTORS)					-754,1
TOTAL INFRAESTRUCTURES	-185,0	-205,4	0,0	-2.780,0	-942,7
INGRESSOS "PUNTUALS"	222,5				
INGRESSOS "PERMANENTS"	599,2				
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-619,9				
BALANÇ FISCAL (INGR.-DESP.CORRENTS)	201,9	0,0	0,0	0,0	0,0
EQUIPAMENTS (INVERSIÓ)	-127,5	-212,5	-48,7	-42,5	
CESSIONS APROFITAMENT - 10% SOSTRE	414,2				
TOTAL P.O.U.M TARRAGONA	303,5	-417,9	-48,7	-2.822,5	-942,7

INCREMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL 497,6

NOTES:

EQUIPAMENTS

Agenda Econòmica:

CESSIONS D'APROFITAMENT

Agenda Econòmica:

CALENDARI FISCAL

Ingressos puntuals= en 18 anys des de l'inici de la construcció fins a completació

INCREMENT DE SÒL PÚBLIC MUNICIPAL

Ingressos Permanents = en 19 anys degut a les exempcions de 3 anys en l'habitatge protegit

Valorat al preu residual del sòl abans d'urbanitzar a valor mitjà de tot el POUM (135 €/m2 sòl públic)

El present POUM de Tarragona, consegüentment, és **“econòmicament viable, competitiu i sostenible”**, amb les hipòtesis incorporades, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Agenda i programa d'Actuació 2009- 2014 i 2015 – 2020

Les etapes de desenvolupament han de ser de 6 anys tenint en compte els terminis mínims pel planejament derivat (1-2 anys), Projectes d'equidistribució i urbanització (1-2 anys), Urbanització i venda de solars (2 anys) i construcció i venda del producte final (1-2 anys). Pels sectors d'activitat econòmica cal fer una previsió addicional de 2 anys per l'etapa de construcció i venda. Previsiblement els Polígons d'Actuació i els Plans de Millora urbana tindran un desenvolupament més ràpid perquè es tracta d'actuacions ja iniciades.

El ròssec oferta-demanda produeix una pèrdua de potencial en cada etapa de planejament i gestió. Assumint que **en cada etapa es perd un 20% de les iniciatives inicials**. Es posa de relleu que **posar en el mercat 100 m2 de solars d'haver es consumeixen 207 m2 previstos en el planejament general**, amb la hipòtesi de la pèrdua del 20% en cada etapa. Conseqüentment cal iniciar en la primera etapa de 6 anys el 107% de les necessitats previstes que s'han estimat d'un 30% per un horitzó del POUM en 20 anys (2028); és a dir el 62%, arrodonit al 60%.

A la segona etapa de 6 anys cal disposar també d'un 60% de sostre iniciat que una es cobreix amb la recuperació dels retards de la primera etapa. Queda per tant per la tercera etapa només un 10% aproximadament a iniciar. Els marges del 100% en cada etapa garanteixen també que el mercat no tindrà estrangulaments.

En xifres globals els 4.676.356 m2st es distribuïrien de la forma següent:

- Primera etapa: 2,8 mm2 st (60%), aproximadament a iniciar
- Segona etapa: 1,3 mm2 st (20%)
- Tercera etapa: 0,5 mm2 st (10%)

L'assignació per sectors de les prioritats temporals als diferents tipus de plans derivats i indicats a les corresponents Fitxes Econòmiques dóna uns resultats que es corresponen aproximadament amb les estimacions inicials amb els resultats següents:

Suma de Sostre total m2st	Rótulos de columna			
Rótulos de fila	1/ 2009-2014	2/ 2015-2020	3/ >2020	Total general
PA	350.991			350.991
PA-SUC	370.895			370.895
PEU	2			2
PMU	51.586	177.215	316.615	545.417
PPU-A	671.540	9.690	153.480	834.710
PPU-R	1.077.237	1.293.129	114.650	2.485.016
Total general	2.522.251	1.480.034	584.745	4.587.031

Tarragona Novembre 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)