



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 13 MARÇ 2009

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BARCELONÈS

Llibre

3.0 BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES.
AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA.

Autor

DIRECCIÓ GENERAL D'ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES I
POLÍTICA DE SÒL

Data

MARÇ 2009



Generalitat
de Catalunya



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Taula de Contingut

Taula de Contingut.....	2
1 Introducció	4
1.1 Àmbit de l'actuació	5
1.2 Característiques urbanístiques del PDU de les ARE del Barcelonès	5
1.3 Determinació dels preus de venda	6
1.4 Valoració dels costos de transformació urbanística	7
1.5 Assignació competencial de les inversions urbanístiques de l'ARE	8
2 Justificació de la viabilitat econòmica i financera del PDU del Barcelonès pel desenvolupament de les AREs	9
3 Avaluació econòmica i financera de l'ARE l'Estrella a Badalona	10
3.1 Característiques urbanístiques de l'ARE	10
3.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	11
3.2.1 Estimació de les despeses.....	11
3.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització	12
3.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	12
3.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics	12
3.3.2 Flux d'ingressos per venda	13
3.4 Temporalitat	14
3.5 Taxa de descompte	15
3.6 Estimació del valor residual del sòl.....	15
4 Avaluació econòmica i financera de l'ARE Sant Crist a Badalona	17
4.1 Característiques urbanístiques de l'ARE	17
4.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	18
4.2.1 Estimació de les despeses.....	18
4.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització	19
4.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	19
4.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics	19
4.3.2 Flux d'ingressos per venda	20
4.4 Temporalitat	21
4.5 Taxa de descompte	22
4.6 Estimació del valor residual del sòl.....	22
5 Avaluació econòmica i financera de l'ARE Front Riu Besòs a Sant Adrià del Besòs.....	24
5.1 Característiques urbanístiques de l'ARE	24
5.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	25
5.2.1 Estimació de les despeses.....	25
5.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització	26
5.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	26
5.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics	26
5.3.2 Flux d'ingressos per venda	27
5.4 Temporalitat	28
5.5 Taxa de descompte	29
5.6 Estimació del valor residual del sòl.....	29
6 Avaluació econòmica i financera de l'ARE La Bastida a Santa Coloma de Gramenet	31
6.1 Característiques urbanístiques de l'ARE	31
6.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	32
6.2.1 Estimació de les despeses.....	32
6.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització	33



6.3	Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	33
6.3.1	Previsió d'ingressos. Drets teòrics	33
6.3.2	Flux d'ingressos per venda	34
6.4	Temporalitat	35
6.5	Taxa de descompte	36
6.6	Estimació del valor residual del sòl.....	36
7	Avaluació econòmica i financera de l'ARE Safaretjos a Santa Coloma de Gramenet.....	38
7.1	Característiques urbanístiques de l'ARE	38
7.2	Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	39
7.2.1	Estimació de les despeses.....	39
7.2.2	Flux de pagaments dels costos d'urbanització	40
7.3	Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	40
7.3.1	Previsió d'ingressos. Drets teòrics	40
7.3.2	Flux d'ingressos per venda	41
7.4	Temporalitat	42
7.5	Taxa de descompte	43
7.6	Estimació del valor residual del sòl.....	43
8	Característiques del planejament	45
9	Quadre resum d'avaluació econòmica del PDU Barcelonès	46
10	Annex: Conveni Incasòl – Agència Catalana Aigua	47

1 Introducció

El present document estableix les Bases tècniques i econòmiques per desenvolupar el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, d'acord amb el que determina l'article 56.2d de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Les Bases tècniques i econòmiques tenen com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica de les propostes de les Àrees Residencials Estratègiques, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant en qualsevol cas el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera es centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera del Pla Director Urbanístic de Barcelonès es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de les cessions de sòl i d'estàndards d'urbanització que incorpora cadascuna de les ARE.

Pel que fa al conjunts de les Àrees Residencials Estratègiques incloses en aquest Pla Director Urbanístic, l'avaluació econòmica ha de justificar, en els àmbits delimitats, l'equilibri entre els beneficis i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que també s'ha d'incloure una estimació dels costos procedents de l'enderroc, indemnitzacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució de les determinacions de les Àrees Residencials Estratègiques i així com els honoraris tècnics per la redacció dels diferents instruments urbanístics necessaris per la tramitació, gestió i execució de les diferents Àrees Residencials Estratègiques.

El present anàlisi de viabilitat econòmica se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades de les que es disposa en el moment de la redacció del pla director del que n'és part.

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada un dels ARES del PDU, aquest s'ha analitzat en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic i utilitzant el denominat mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici de l'actuació. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat a una taxa de descompte que és la que s'estima dona viabilitat al projecte.

El present estudi té com a únic objecte el donar compliment a l'obligació de viabilitat econòmica que estableix l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Tal i com estableix la legislació vigent, en tot cas, el valor del sòl a efectes de gestió es determinarà en els documents que correspongui.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents amb la conjuntura actual i amb les previsions establertes pels documents de planejament als que acompanya. D'altra banda, les magnituds de l'estudi es presenten en termes reals i no nominals.

A aquests efectes, els factors rellevants per tal d'avaluar el projecte d'inversió són:

- Les dades urbanístiques de planejament proposat

- L'estimació del pagament dels costos d'urbanització del sector previstos en el planejament.
- L'estimació dels valor dels ingressos o cobraments previstos per venda.
- La temporalitat amb que es produirà el flux de tresoreria que generaran els pagaments i els cobraments anteriors.
- La taxa de retorn estimada com a desitjable per al projecte.

1.1 Àmbit de l'actuació

L'àmbit territorial del referit PDU, està integrat pel territori de les sis àrees residencials estratègiques que es delimiten en els quatre municipis que es relacionen a continuació, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Barcelonès Els termes municipals abastats per aquest Pla són: Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet.

Donat que el PDU incorpora en les seves determinacions l'Ordenació detallada i els Projectes d'urbanització de les obres bàsiques de les cinc AREs que es desenvoluparan en els tres municipis abans indicats, és necessari que la seva documentació inclogui l'avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la viabilitat de cada ARE, d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, DL1/2005 de 26 de juliol, en l'article 66, apartat 1, pel que fa a la formalització dels planejaments derivats i a la documentació que cal redactar.

El Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal del sòl en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, recollint el que es regulava en l'anterior a Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig, en el seu article 12 estableix que l'avaluació econòmica i financera ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

1.2 Característiques urbanístiques del PDU de les ARE del Barcelonès

El document "Objectius i Propòsits generals dels Plans Directors Urbanístics de les Àrees Residencials Estratègiques de Catalunya pel quadrienni 2008-2011" proposa un total de sis ARE's distribuïdes en quatre municipis. Del tràmit de consulta als ajuntaments receptors del programa de les ARE's ha resultat que el present PDU ARE BARCELONÈS afecta a un total de tres municipis dins el quals es desenvoluparan cinc Àrees Residencials Estratègiques, amb les següents característiques urbanístiques bàsiques:

<i>Municipi</i>	<i>Sector</i>	<i>Superfície Ha.</i>	<i>Ed.bruta m2st/m2sól</i>	<i>Sostre (m2)</i>	<i>Densitat hab/Ha</i>	<i>Habitatges protegits</i>	<i>Habitatges totals</i>
Badalona	L'Estrella	4,32	0,94	40.889,44	75,00	167	325
	Sant Crist	1,44	1,24	17.894,64	122,00	176	176
Sant Adrià del Besòs	Front Riu Besòs	1,15	1,28	14.780,00	104,00	60	120
Santa Coloma de Gramenet	La Bastida	2,40	0,52	12.413,40	50,00	96	120
	Safaretjos	3,35	1,02	34.280,00	92,00	248	310
TOTALS àmbit PDU		12,66		120.257,48		747	1.051

1.3 Determinació dels preus de venda

El present estudi presenta els valors de venda dels productes immobiliaris de cada ARE, i els corresponents valors de repercussió de sòl, en funció de:

- les diferents tipologies resultants en cada ARE
- els valors establerts per l'administració per les diferents modalitats d'habitatge protegit
- la zona de preus que correspon a cada municipi en els que es localitza l'ARE
- la situació de cada ARE en relació a la trama urbana del municipi

Les valoracions que corresponen als habitatges protegits són les emprades pel l'INCASÒL i s'ajusten al que determinen:

- el Reial Decret 244/2005 de 8 de novembre d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat fins el 31/12/2008
- l'Ordre VIV/1266/2006 de 31 de març
- l'Ordre MAH/253/2006 de 15 de maig
- la Resolució de 9 de gener de 2007 (BOE de 10 de gener de 2007)
- Decret 152/2008, de 29 de juliol

Les fonts consultades per a determinar les valoracions que corresponen als habitatges lliures i als altres usos han estat:

- els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016
- Indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia)
- els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat



- diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals

1.4 Valoració dels costos de transformació urbanística

El present Pla director, sota l'epígraf de Despeses Generals, valora el conjunt d'obres a executar, en les ARE que desenvolupa dins l'àmbit del Barcelonès, atenent principalment als següents conceptes.

- **Urbanització interna**

Conjunt dels costos d'urbanització propis del sector i que fan referència a les obres d'urbanització dels vials i zones d'aparcaments i a les que corresponen a l'urbanització dels espais lliures: jardins, places, parcs i zones de protecció.

- **Connexions externes dels serveis**

Conjunt de costos d'urbanització que han de garantir les necessàries connexions dels diferents serveis del sector urbanitzat amb les xarxes de serveis municipals existents a l'exterior dels diferents àmbits d'actuació.

- **Cànon ACA**

El cànon de l'aigua està regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. A través del cànon els usuaris de l'aigua contribueixen als costos dels serveis del cicle de l'aigua. El cost d'aquest cànon va en funció el número d'habitatges lliures de cada ARE i del coeficient que l'ACA determina per a cada municipi.

- **Obres singulars**

El PDU incorpora les càrregues externes dels diferents sectors ARE necessàries pel desenvolupament dels sectors i el conjunt d'obres singulars vinculades a la seva transformació.

- **Enderrocs de les edificacions**

El PDU incorpora els costos relatius a enderrocs de les edificacions, construccions i instal·lacions afectades en els respectius Projectes bàsics d'urbanització de cada ARE.

- **Imprevistos**

El PDU incorpora una estimació d'imprevistos sobre el cost de les despeses d'urbanització de cada ARE.

- **Mobilitat generada**

El PDU incorpora una estimació de l'import de les actuacions en relació a la mobilitat generada de cada ARE, d'acord amb les especificacions del respectius estudis.

- **Indemnitzacions**

El PDU incorpora una estimació de l'import de la indemnització de vols i usos de les AREs en que es doni aquesta circumstància.

- **Expropiacions**

El PDU incorpora una estimació de l'import de les expropiacions de les AREs en que es doni aquesta circumstància.

1.5 Assignació competencial de les inversions urbanístiques de l'ARE

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament de l'ARE constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, delimitava clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

Aquesta distribució de drets i deures s'ha vist posteriorment modificada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 28 de juny pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal del sòl que en l'article 16, apartat 1 b, estableix que en les actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació.

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de la Generalitat de Catalunya, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 8, apartat 2, recollint el que establia la Llei estatal 8/2007 del sòl, modifica l'article 46 del Text refós, establint que : "l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats".

En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes dins l'àmbit del PDU no se'n deriven càrregues d'urbanització per l'Administració actuant.

2 Justificació de la viabilitat econòmica i financera del PDU del Barcelonès pel desenvolupament de les AREs

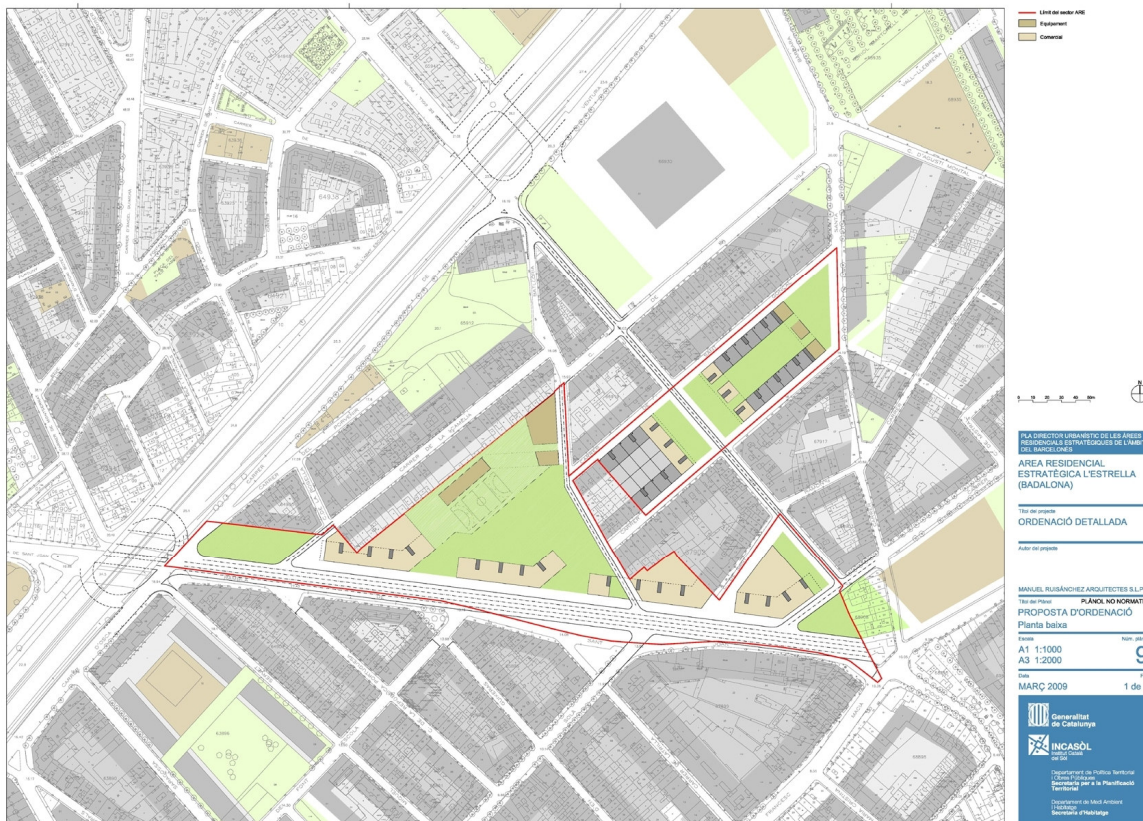
L' anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de les AREs és de caràcter orientatiu i es centra, en la part de l'actuació que correspon al sòl amb aprofitament no subjecte a cessió – 85% del total - utilitzant amb criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat, i incloent els possibles costos financers, de gestió i promoció de tota l'operació.

Amb l'estudi i justificació de la seva viabilitat s'ha tractat d'estimar, els costos o preu residual del sòl, el marge brut de l'operació en relació als ingressos previstos per la seva venda i la taxa de rendiment intern de tota la inversió a realitzar, tot això també en base als preus vigents en el mercat sobre els diferents productes immobiliaris que seran objecte de la promoció prevista executar en cada cas i després de deduir el 15% d' aprofitament urbanístic que s' aplica com a cessió obligatòria.

En base a les dades urbanístiques - tècniques i econòmiques – de les AREs que es detallen en els apartats corresponents, s'evidencia la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les AREs, amb independència de les que tenen un valor residual negatiu, que es desenvoluparan pel sistema d'expropiació i en les que serà l'administració actuant qui garantirà els recursos per a fer front a aquesta actuació.

3 Avaluació econòmica i financera de l'ARE l'Estrella a Badalona

3.1 Característiques urbanístiques de l'ARE



Les dades del planejament del sector L'Estrella rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	43.293,00
Superfície computable (m2)	43.293,00
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0.94
m2 sostre	40.889,44
% cessió	15 %

3.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos

3.2.1 Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

3.2.1.1 Les despeses generals

Són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada àrea residencial estratègica, ja siguin cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència d'una banda, a les obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

I d'altra banda, inclouen el conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon Agència Catalana de l'Aigua
- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

3.2.1.2 Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles

Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles, representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarial, despeses per registradors, etc.

- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

3.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Despeses
Obres d'urbanització	4.579.049,23
Connexions externes	921.284,04
Obres singulars	0
Indemnitzacions	5.720.950,00
Despeses de gestió i altres despeses	0
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	11.221.283,27

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

3.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos

3.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris.



Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl. S'ha de dir que totes les ARE's d'aquest Pla Director es troben en la mateixa zona de preu, A-2, pel que fa als valors de venda dels habitatges protegits.

Preus de venda dels habitatges protegits A-2		
Municipis : Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet	Preu	Repercussió de sòl
	€/m2 superfície útil	€/m2 construït
Habitatge protegit règim especial	1.705,50	144,97
Habitatge protegit règim general	1.940,48	445,34
Habitatge de preu concertat	3.001,68	1.071,60
Habitatge concertat de protecció oficial	3.500,00	1.249,50

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

3.3.2 Flux d'ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Ingressos
Habitatge lliure	1.698,50	16.971,15	28.825.498,28
Habitatge concertat de protecció oficial	1.249,50	3.360,00	4.198.320,00
Habitatge protegit de preu concertat	1.071,60	5.040,00	5.400.864,00



Habitatge protegit de règim general	445,34	6.650,00	2.961.511,00
Habitatge protegit de règim especial	144,97	1.615,00	234.126,55
Comercial		0	0
Altres	812,18	7.253,29	5.890.977,07
Altres- Activitats		0	0
Altres- Terciari		0	0
TOTAL		40.889,44	47.511.296,90

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 47.511.296,90 €, corresponent:

- propietaris de l'àmbit: 85% dels cobraments totals = 40.384.602,36 €
- administració actuant: 15% restant = 7.126.694,53 € ; en virtut de la cessió obligatòria

3.4 Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

- **Flux de pagaments**

S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el primer semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 15 semestres després.

- **Flux de cobraments**

Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Habitatge concertat de protecció oficial	9
Habitatge de preu concertat	9
Habitatge protegit de règim general i especial	6

Comercial	
Altres	15
Altres - Activitats	
Altres - Terciari	
TOTAL	15

3.5 Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

3.6 Estimació del valor residual del sòl

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 11.967.483,99 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria **276,43** EUR m2 de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta).

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Badalona/Estrella

PDU		03 Barcelonès
Municipi		Badalona
Actuació		Estrella
Zona		A2
Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	43.293
	Superfície de sòl computable (m2)	43.293
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,94
	m2 Sostre (m2 St)	40.889
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	41,50%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,22%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	12,33%
	Règim general (%)	16,26%
	Règim especial (%)	3,95%
	Comercial (%)	15,81%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Altres - Terciari (%)	1,93%
	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.698,50
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Cobraments previstos	Altres - Terciari (€/m2 St)	812,18
Pagaments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	40.384,602
	Cobraments patrimonials previstos (€/m2)	933
	Valor cessió (€)	7.126,695
	Indemnitzacions (€)	5.720,950
	Cost urbanització (€)	4.579,049
	Cost urbanització (€/ha computable)	1.057,688
	Connexions externes (€)	921,284
	Connexions externes (€/ha computable)	212,802
	Obres singulars (€)	0
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	1.683,192
	Total (€)	12.904,476
	Total (€/m2)	298
TIR		12%
Valor sòl		Valor residual sòl brut (€/m2)
Temporalitat		276,43
	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15



4 Avaluació econòmica i financera de l'ARE Sant Crist a Badalona

4.1 Característiques urbanístiques de l'ARE



Les dades del planejament del sector de Sant Crist rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	14.421,35
Superfície computable (m2)	14.421,35
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,24
m2 sostre	17.894,64
% cessió	15 %

4.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos

4.2.1 Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

4.2.1.1 Les despeses generals

Són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada àrea residencial estratègica, ja siguin cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència d'una banda, a les obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

I d'altra banda, inclouen el conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon Agència Catalana de l'Aigua
- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

4.2.1.2 Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles

Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles, representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarial, despeses per registradors, etc.

- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

4.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Despeses
Obres d'urbanització	1.215.655,00
Connexions externes	239.810,00
Obres singulars	170.100,00
Indemnitzacions	5.069.926,00
Despeses de gestió i altres despeses	1.004.324,000
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	7.699.815,00

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

4.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos

4.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris.



Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl. S'ha de dir que totes les ARE's d'aquest Pla Director es troben en la mateixa zona de preu, A-2, pel que fa als valors de venda dels habitatges protegits.

Preus de venda dels habitatges protegits A-2		
Municipis : Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet	Preu	Repercussió de sòl
	€/m2 superfície útil	€/m2 construït
Habitatge protegit règim especial	1.705,50	144,97
Habitatge protegit règim general	1.940,48	445,34
Habitatge de preu concertat	3.001,68	1.071,60
Habitatge concertat de protecció oficial	3.500,00	1.249,50

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

4.3.2 Flux d'ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Ingressos
Habitatge lliure	1.698,50	0,00	0,00
Habitatge concertat de protecció oficial	1.249,50	2.210,18	2.761.619,91
Habitatge protegit de preu concertat	1.071,60	2.104,90	2.255.610,84



Habitatge protegit de règim general	445,34	12.279,56	5.468.579,25
Habitatge protegit de règim especial	144,97	1.050,00	152.218,50
Comercial		0	0
Altres	812,18	250,00	203.045,00
Altres- Activitats		0	0
Altres- Terciari		0	0
TOTAL		17.894,64	10.841.073,50

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 10.841.073,50 €, corresponent:

- propietaris de l'àmbit: 85% dels cobraments totals = 9.214.912,48 €
- administració actuant: 15% restant = 1.626.161,03 € ; en virtut de la cessió obligatòria

4.4 Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

- Flux de pagaments

S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el primer semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 15 semestres després.

- Flux de cobraments

Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Habitatge concertat de protecció oficial	9
Habitatge de preu concertat	9
Habitatge protegit de règim general i especial	6

Comercial	
Altres	15
Altres - Activitats	
Altres - Terciari	
TOTAL	15

4.5 Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

4.6 Estimació del valor residual del sòl

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de -354.476,78 € que dividit per la superfície total computable del sector representaria **-24,58 € m2 de sòl**.

Aquest valor negatiu indica la desproporció entre els beneficis i les càrregues del sector, i indica que haurà de ser l'administració actuant, qui mitjançant el sistema de gestió per expropiació desenvolupi el sector i qui garantirà els recursos per fer front a aquesta situació (veure fitxa adjunta).

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Badalona/Sant Crist

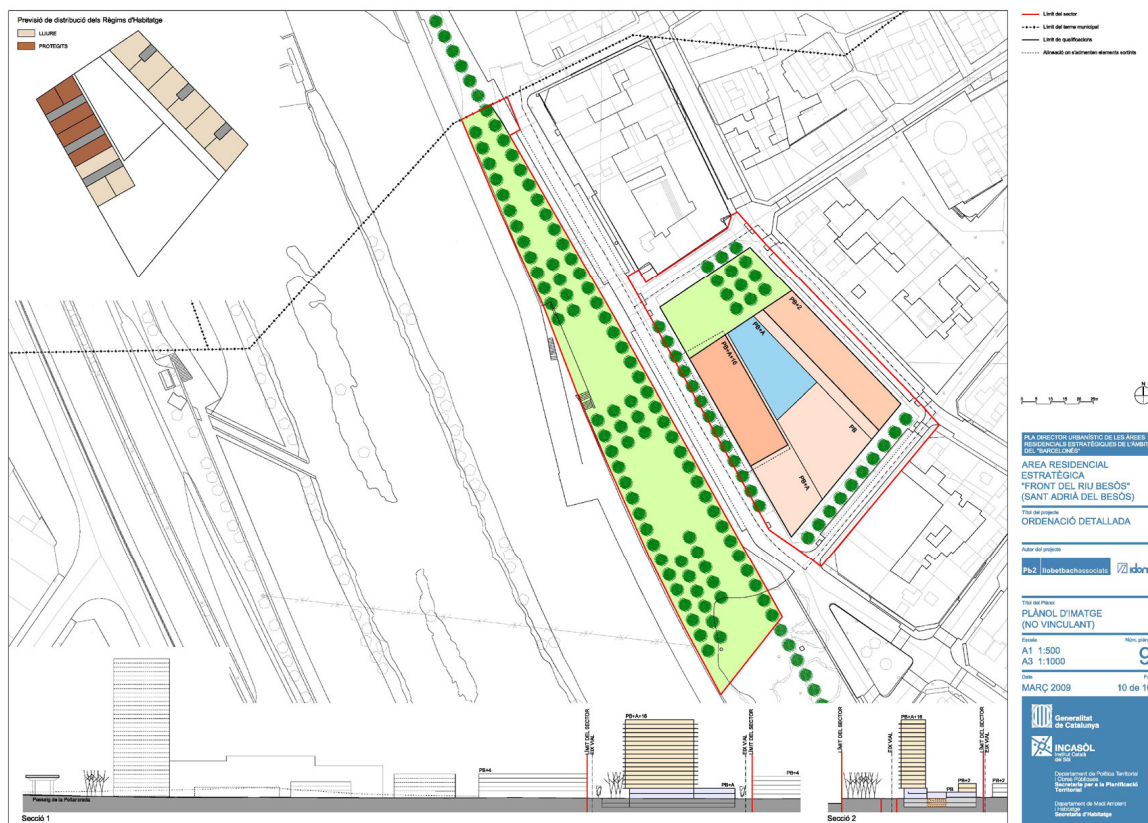
PDU	03 Barcelonès
Municipi	Badalona
Actuació	Sant Crist
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	14.421
	Superfície de sòl computable (m2)	14.421
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,24
	m2 Sostre (m2 St)	17.895
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	0,00%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	12,35%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	11,76%
	Règim general (%)	68,62%
	Règim especial (%)	5,87%
	Comercial (%)	1,40%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
	Altres - Terciari (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.698,50
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
	Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	9.214.912
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	639
	Valor cessió (€)	1.626.161
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	5.069.926
	Cost urbanització (€)	1.215.655
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	842.955
	Connexions externes (€)	239.810
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	166.288
	Obres singulars (€)	170.100
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	1.004.324
	Total (€)	7.699.814
	<i>Total (€/m2)</i>	534
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	-24,58
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15



5 Avaluació econòmica i financera de l'ARE Front Riu Besòs a Sant Adrià del Besòs

5.1 Característiques urbanístiques de l'ARE



Les dades del planejament del sector Front Riu Besòs rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	11.530,00
Superfície computable (m2)	11.530,00
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,28
m2 sostre	14.780,00
% cessió	15 %

5.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos

5.2.1 Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

5.2.1.1 Les despeses generals

Són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada àrea residencial estratègica, ja siguin cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència d'una banda, a les obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

I d'altra banda, inclouen el conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon Agència Catalana de l'Aigua
- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

5.2.1.2 Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles

Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles, representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarial, despeses per registradors, etc.

- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

5.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Despeses
Obres d'urbanització	1.335.239,00
Connexions externes	956.142,00
Obres singulars	0,00
Indemnitzacions	3.481.440,00
Despeses de gestió i altres despeses	865.923,00
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	6.638.744,00

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

5.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos

5.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris.



Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl. S'ha de dir que totes les ARE's d'aquest Pla Director es troben en la mateixa zona de preu, A-2, pel que fa als valors de venda dels habitatges protegits.

Preus de venda dels habitatges protegits A-2		
Municipis : Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet	Preu	Repercussió de sòl
	<i>€/m2 superfície útil</i>	<i>€/m2 construït</i>
Habitatge protegit règim especial	1.705,50	144,97
Habitatge protegit règim general	1.940,48	445,34
Habitatge de preu concertat	3.001,68	1.071,60
Habitatge concertat de protecció oficial	3.500,00	1.249,50

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

5.3.2 Flux d'ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Ingressos
Habitatge lliure	1.698,50	6.165,00	10.471.252,50
Habitatge concertat de protecció oficial	1.249,50	1.694,00	2.116.653,00
Habitatge protegit de preu concertat	1.071,60	1.694,00	1.815.290,40



Habitatge protegit de règim general	445,34	2.454,00	1.092.864,36
Habitatge protegit de règim especial	144,97	613,00	88.866,61
Comercial		0	0
Altres	812,18	2.160,00	1.754.308,80
Altres- Activitats		0	0
Altres- Terciari		0	0
TOTAL		14.780,00	17.339.235,67

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 17.339.235,67 €, corresponent:

- propietaris de l'àmbit: 85% dels cobraments totals = 14.738.350,32 €
- administració actuant: 15% restant = 2.600.885,35 € ; en virtut de la cessió obligatòria

5.4 Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

- Flux de pagaments

S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el primer semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 15 semestres després.

- Flux de cobraments

Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Habitatge concertat de protecció oficial	9
Habitatge de preu concertat	9
Habitatge protegit de règim general i especial	6

Comercial	
Altres	15
Altres - Activitats	
Altres - Terciari	
TOTAL	15

5.5 Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

5.6 Estimació del valor residual del sòl

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 2.640.600,60 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria **229,02 EUR m2 de sòl**, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta).

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Sant Adrià del Besòs/Front Riu Besòs

PDU	03 Barcelonès
Municipi	Sant Adrià del Besòs
Actuació	Front Riu Besòs
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	11.530
	Superfície de sòl computable (m2)	11.530
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,28
	m2 Sostre (m2 St)	14.780
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	41,71%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	11,46%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	11,46%
	Règim general (%)	16,60%
	Règim especial (%)	4,15%
	Comercial (%)	14,61%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Altres - Terciari (%)	0,00%
	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.698,50
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
Cobraments previstos	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
	Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00
	Cobraments patrimonials previstos (€)	14.738.350
	Cobraments patrimonials previstos (€/m2)	1.278
	Valor cessió (€)	2.600.885
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	3.481.440
	Cost urbanització (€)	1.335.239
	Cost urbanització (€/ha computable)	1.158.057
	Connexions externes (€)	956.142
	Connexions externes (€/ha computable)	829.265
	Obres singulars (€)	0
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	865.923
	Total (€)	6.638.745
TIR	Total (€/m2)	576
	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	229,02
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15



6.1 Caractéristiques urbanistiques de l'ARE



Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	24.000,00
Superfície computable (m2)	24.000,00
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,52
m2 sostre	12.413,00
% cessió	15 %

6.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos

6.2.1 Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

6.2.1.1 Les despeses generals

Són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada àrea residencial estratègica, ja siguin cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència d'una banda, a les obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

I d'altra banda, inclouen el conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon Agència Catalana de l'Aigua
- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

6.2.1.2 Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles

Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles, representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarial, despeses per registradors, etc.

- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

6.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Despeses
Obres d'urbanització	2.019.570,00
Connexions externes	1.745.149,00
Obres singulars	449.121,00
Indemnitzacions	0,00
Despeses de gestió i altres despeses	632.076,00
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	4.845.916,00

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

6.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos

6.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris.



Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl. S'ha de dir que totes les ARE's d'aquest Pla Director es troben en la mateixa zona de preu, A-2, pel que fa als valors de venda dels habitatges protegits.

Preus de venda dels habitatges protegits A-2		
Municipis : Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet	Preu	Repercussió de sòl
	€/m2 superfície útil	€/m2 construït
Habitatge protegit règim especial	1.705,50	144,97
Habitatge protegit règim general	1.940,48	445,34
Habitatge de preu concertat	3.001,68	1.071,60
Habitatge concertat de protecció oficial	3.500,00	1.249,50

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

6.3.2 Flux d'ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Ingressos
Habitatge lliure	1.698,50	2.285,00	3.881.072,50
Habitatge concertat de protecció oficial	1.249,50	1.250,40	1.562.374,80
Habitatge protegit de preu concertat	1.071,60	3.744,80	4.012.927,68



Habitatge protegit de règim general	445,34	3.420,00	1.523.062,80
Habitatge protegit de règim especial	144,97	1.140,00	165.265,80
Comercial		0	0
Altres	812,18	573,20	465.541,58
Altres- Activitats		0	0
Altres- Terciari		0	0
TOTAL		12.413,40	11.610.245,16

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 11.610.245,16 €, corresponent:

- propietaris de l'àmbit: 85% dels cobraments totals = 9.868.708,38 €
- administració actuant: 15% restant = 1.741.536,77 € ; en virtut de la cessió obligatòria

6.4 Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

- Flux de pagaments

S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el primer semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 15 semestres després.

- Flux de cobraments

Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Habitatge concertat de protecció oficial	9
Habitatge de preu concertat	9
Habitatge protegit de règim general i especial	6

Comercial	
Altres	15
Altres - Activitats	
Altres - Terciari	
TOTAL	15

6.5 Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

6.6 Estimació del valor residual del sòl

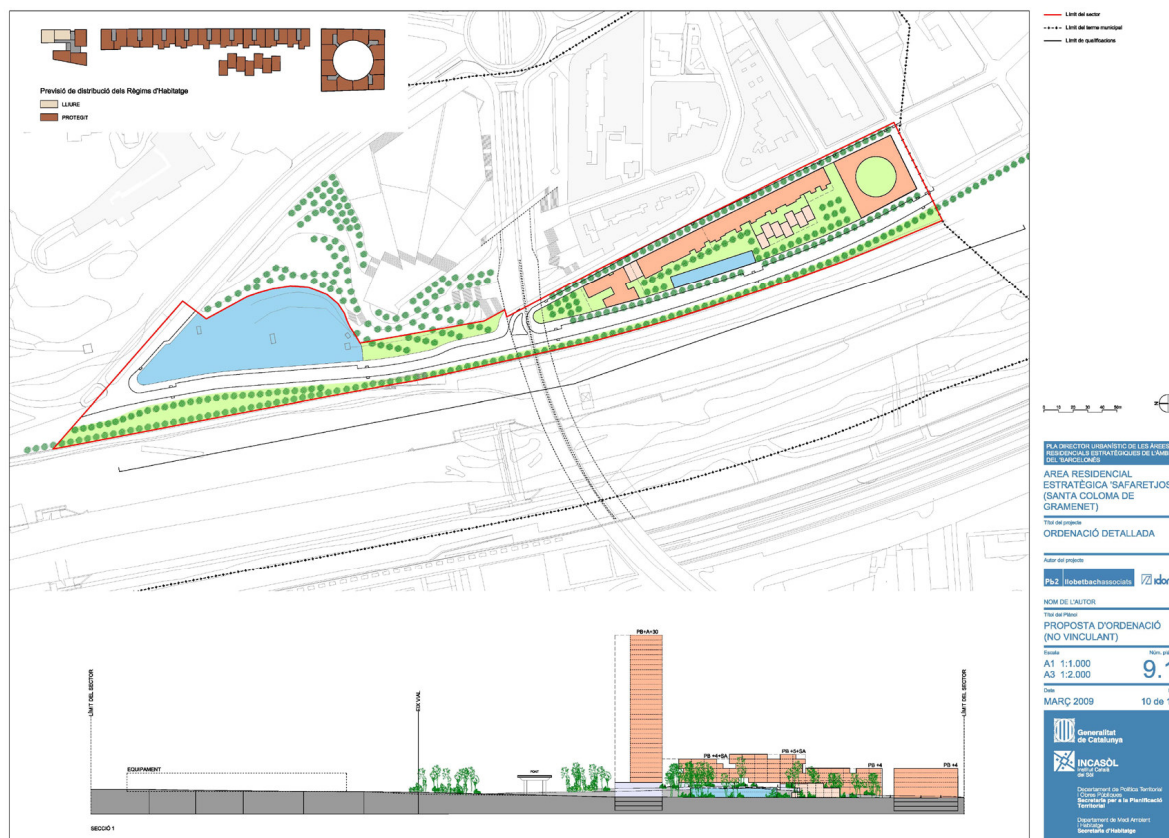
D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 2.149.200,00 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria **173,14 EUR m2 de sòl**, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta).

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE: Santa Coloma de Gramenet/La Bastida	PDU	03 Barcelonès
	Municipi	Santa Coloma de Gramenet
	Actuació	La Bastida
	Zona	A2
Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	24,000
	Superfície de sòl computable (m2)	24,000
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,52
	m2 Sostre (m2 St)	12,413
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	18,41%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	10,07%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	30,17%
	Règim general (%)	27,55%
	Règim especial (%)	9,18%
	Comercial (%)	4,62%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Altres - Terciari (%)	0,00%
	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.698,50
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
Cobraments previstos	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
	Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00
	Cobraments patrimonials previstos (€)	9.868.708
	Cobraments patrimonials previstos (€/m2)	411
Pagaments previstos	Valor cessió (€)	1.741.537
	Indemnitzacions (€)	0
	Cost urbanització (€)	2.019.570
	Cost urbanització (€/ha computable)	841.487
	Connexions externes (€)	1.745.149
	Connexions externes (€/ha computable)	727.145
	Obres singulars (€)	449.121
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	632.076
	Total (€)	4.845.915
	Total (€/m2)	202
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	89,55
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15



7 Avaluació econòmica i financera de l'ARE Safaretjos a Santa Coloma de Gramenet

7.1 Característiques urbanístiques de l'ARE



Les dades del planejament del sector Safaretjos rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	33.560,00
Superfície computable (m2)	33.560,00
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,02
m2 sostre	34.280,00
% cessió	15 %

7.2 Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos

7.2.1 Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

7.2.1.1 Les despeses generals

Són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada àrea residencial estratègica, ja siguin cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència d'una banda, a les obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

I d'altra banda, inclouen el conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon Agència Catalana de l'Aigua
- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

7.2.1.2 Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles

Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles, representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notarial, despeses per registradors, etc.

- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

7.2.2 Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Despeses
Obres d'urbanització	2.427.036,00
Connexions externes	1.277.715,00
Obres singulars	81.000,00
Indemnitzacions	5.586.315,00
Despeses de gestió i altres despeses	1.405.810,00
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	10.777.876,00

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

7.3 Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos

7.3.1 Previsió d'ingressos. Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris.



Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl. S'ha de dir que totes les ARE's d'aquest Pla Director es troben en la mateixa zona de preu, A-2, pel que fa als valors de venda dels habitatges protegits.

Preus de venda dels habitatges protegits A-2		
Municipis : Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet	Preu	Repercussió de sòl
	<i>€/m2 superfície útil</i>	<i>€/m2 construït</i>
Habitatge protegit règim especial	1.705,50	144,97
Habitatge protegit règim general	1.940,48	445,34
Habitatge de preu concertat	3.001,68	1.071,60
Habitatge concertat de protecció oficial	3.500,00	1.249,50

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponen als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

7.3.2 Flux d'ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Ingressos
Habitatge lliure	1.698,50	6.280,00	11.583.770,00
Habitatge concertat de protecció oficial	1.249,50	3.410,00	4.260.795,00
Habitatge protegit de preu concertat	1.071,60	9.950,00	10.662.420,00



Habitatge protegit de règim general	445,34	9.375,00	4.175.062,50
Habitatge protegit de règim especial	144,97	2.945,00	426.936,65
Comercial		0	0
Altres	812,18	1.780,00	1.445.680,40
Altres- Activitats		0	0
Altres- Terciari		0	0
TOTAL		34.280,00	32.554.664,55

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 32.554.664,55 €, corresponent:

- propietaris de l'àmbit: 85% dels cobraments totals = 27.671.464,87 €
- administració actuant: 15% restant = 4.883.199,68 € ; en virtut de la cessió obligatòria

7.4 Temporalitat

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

- Flux de pagaments

S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el primer semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 15 semestres després.

- Flux de cobraments

Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Habitatge concertat de protecció oficial	9
Habitatge de preu concertat	9
Habitatge protegit de règim general i especial	6

Comercial	
Altres	15
Altres - Activitats	
Altres - Terciari	
TOTAL	15

7.5 Taxa de descompte

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

7.6 Estimació del valor residual del sòl

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 8.115.413,60 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria **241,81 EUR m2 de sòl**, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta).



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Santa Coloma de Gramenet/Safaretjos

PDU	03 Barcelonès
Municipi	Santa Coloma de Gramenet
Actuació	Safaretjos
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	33.560
	Superfície de sòl computable (m2)	33.560
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,02
	m2 Sostre (m2 St)	34.280
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	19,89%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	9,95%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	29,03%
	Règim general (%)	27,35%
	Règim especial (%)	8,59%
	Comercial (%)	5,19%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Altres - Terciari (%)	0,00%
	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.698,50
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Cobraments previstos	Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00
	Cobraments patrimonials previstos (€)	27.671.465
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	825
Pagaments previstos	Valor cessió (€)	4.883.200
	Indemnitzacions (€)	5.586.315
	Cost urbanització (€)	2.427.036
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	723.193
	Connexions externes (€)	1.277.715
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	380.726
	Obres singulars (€)	81.000
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	1.405.810
	Total (€)	10.777.876
	<i>Total (€/m2)</i>	321
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	241,81
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

8 Característiques del planejament

CARACTERISTIQUES PLANEJAMENT

MUNICIPI SECTOR	BADALONA ARE La Estrella	BADALONA ARE Sant Crist	SANT ADRIÀ DEL BESÒS ARE Front Riu Besòs	SANTA COLOMA DE GRAMENET ARE La Bastida	SANTA COLOMA DE GRAMENET ARE Safarells	TOTALS PDU
SUPERFÍCIE	43.293,00 100,00%	14.421,35 100,00%	11.530,00 100,00%	24.000,00 100,00%	33.560,00 100,00%	126.804,35 100,00%
SÒL PÚBLIC	32.954,50 76,12%	11.143,12 77,27%	8.820,00 76,50%	20.723,00 86,35%	27.741,00 82,66%	101.381,62 79,95%
ESPAYS LLIURES - TOTAL	11.674,04 26,97%	2.033,31 14,10%	5.925,00 51,39%	6.733,50 28,06%	8.454,00 25,19%	34.819,85 27,46%
VIALS	16.098,79 37,19%	8.485,70 58,84%	2.395,00 20,77%	9.855,50 41,06%	12.624,00 37,62%	49.458,99 39,00%
EQUIPAMENTS	4.625,35 10,68%	624,11 4,33%	500,00 4,34%	1.737,00 7,24%	6.663,00 19,85%	14.149,46 11,16%
DOTACIONAL	556,32 1,29%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	2.397,00 9,99%	0,00 0,00%	2.953,32 2,33%
PROTECCIÓ SISTEMES	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%
SERVEIS TÈCNICS I ALTRES	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%	0,00 0,00%
SÒL PRIVAT	10.338,50 23,88%	3.278,23 22,73%	2.710,00 23,50%	3.277,00 13,65%	5.819,00 17,34%	25.422,73 20,05%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,94	1,24	1,28	0,52	1,02	0,95
SOSTRE PLURIFAMILIAR LLIURE	16.971,15 50,46%	0,00 0,00%	6.165,00 49%	2.285,00 19,30%	6.820,00 20,98%	32.241,15 29,79%
TOTAL SOSTRE LLIURE	16.971,15 50,46%	0,00 0,00%	6.165,00 49%	2.285,00 19,30%	6.820,00 20,98%	32.241,15 29,79%
SOSTRE HPO RÈGIM ESPECIAL	1.615,00 4,80%	1.050,00 5,95%	613,00 5%	1.140,00 9,63%	2.945,00 9,06%	7.363,00 6,80%
SOSTRE HPO RÈGIM GENERAL	6.650,00 19,77%	12.279,56 69,59%	2.454,00 19%	3.420,00 28,88%	9.375,00 28,85%	34.178,56 31,58%
SOSTRE HP PREU CONCERTAT	5.040,00 14,98%	2.104,90 11,93%	1.694,00 13%	3.744,80 31,63%	9.950,00 30,62%	22.533,70 20,82%
SOSTRE H CONCERTAT AMB PO	3.360,00 9,99%	2.210,18 12,53%	1.694,00 13%	1.250,40 10,56%	3.410,00 10,49%	11.924,58 11,02%
TOTAL SOSTRE PROTEGIT	16.665,00 49,54%	17.644,64 100,00%	6.455,00 51%	9.555,20 80,70%	25.680,00 79,02%	75.999,84 70,21%
SOSTRE RESIDENCIAL	33.636,15 100,00%	17.644,64 100,00%	12.620,00 100%	11.840,20 100,00%	32.500,00 100,00%	108.240,99 100,00%
SOSTRE ALTRES USOS	7.253,29	250,00	2.160,00	573,20	1.780,00	12.016,49
SOSTRE TOTAL	40.889,44	17.894,64	14.780,00	12.413,40	34.280,00	120.257,48
APROFITAMENT MIG	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
DENSITAT	75	122	104	50	92	83



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

9 Quadre resum d'avaluació econòmica del PDU Barcelonès

Avaluació Econòmica											
MUNICIPI SECTOR	BADALONA ARE La Estrella		BADALONA ARE Sant Crist		SANT ADRIA DEL BESOS ARE Front Riu besos		SANTA COLOMA DE GRAMANET ARE La Bastida		SANTA COLOMA DE GRAMANET ARE Safarelljos		TOTALS PDU
INGRESSOS / VALORS REPERCUSSIÓ SOLARS	VALOR €/m2st	Euros	VALOR €/m2st útil	Euros	VALOR €/m2st útil	Euros	VALOR €/m2st útil	Euros	VALOR €/m2st útil	Euros	Euros
INGRESSOS HAB. LLIURE 3.500,00 €/m2st útil (excepte L'Estrella i La Remunta 3.750,00 €/m2st útil)											
REPERCUSSIÓ €/m2st	1.698,50	28.825.498,28	1.698,50	0,00	1.698,50	10.471.252,50	1.698,50	3.881.072,50	1.698,50	11.583.770,00	54.761.593,28
INGRESSOS HPO REG. ESP. 1.705,50 €/m2st útil											
REPERCUSSIÓ €/m2st	144,97	234.126,55	144,97	152.218,50	144,97	88.866,61	144,97	165.265,80	144,97	426.936,65	1.067.414,11
INGRESSOS HPO REG. GERAL 1.040,48 €/m2st útil											
REPERCUSSIÓ €/m2st	445,34	2.961.511,00	445,34	5.468.579,25	445,34	1.092.864,36	445,34	1.523.062,80	445,34	4.175.062,50	15.221.079,91
INGRESSOS HPO PREU CONCERTAT 3.001,68 €/m2st útil											
REPERCUSSIÓ €/m2st	1.071,60	5.400.864,00	1.071,60	2.255.610,84	1.071,60	1.815.290,40	1.071,60	4.012.927,68	1.071,60	10.662.420,00	24.147.112,92
INGRESSOS HAB. CONCERTATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL 3.500,00 €/m2st útil											
REPERCUSSIÓ €/m2st	1.249,50	4.198.320,00	1.249,50	2.761.619,91	1.249,50	2.116.653,00	1.249,50	1.562.374,80	1.249,50	4.260.795,00	14.899.762,71
INGRESSOS ALTRES USOS 1.800,00 €/m2st útil											
REPERCUSSIÓ €/m2st	812,18	5.890.977,07	812,18	203.045,00	812,18	1.754.308,80	812,18	465.541,58	812,18	1.445.680,40	9.759.552,85
El valor en venda útil es transforma en conrutt amb el coeficient 1,33.											
TOTAL VALOR REPERCUSSIÓ		47.511.296,90		10.841.073,50		17.339.235,67		11.610.245,16		32.554.664,55	119.856.515,77
DRETS TEÒRICS PRIVATS (85% INGRESSOS)		40.384.602,36		9.214.912,48		14.738.350,32		9.868.706,38		27.671.464,87	101.878.038,41
DRETS TEÒRICS PÚBLICS (15% INGRESSOS)		7.126.694,53		1.626.161,03		2.600.885,35		1.741.536,77		4.883.199,68	17.978.477,37
(1) DESPESES GENERALS		11.221.283,26		6.695.490,77		5.772.821,45		4.213.839,46		9.372.066,02	37.275.500,96
URBANITZACIÓ ESTIMACIÓ											
URBANITZACIÓ SECTOR OBRES BÀSIQUES		4.274.192,66		1.065.619,21		1.019.835,80		1.586.269,71		1.977.380,81	9.923.298,19
IMPREVISTOS 10%		359.175,85		89.547,83		85.700,49		133.299,98		166.166,46	2.329.270,23
OBRES COMPLEMENTÀRIES		1.272.985,17		243.093,49		229.703,16		300.000,00		283.488,41	
CONEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS											
CANON ACA		190.677,04		0,00		72.409,00		138.783,92		96.545,34	498.415,30
PRESSUPOST FECSA-ENDESA		730.607,00		239.810,00		883.733,00		1.509.226,00		1.181.170,00	4.544.546,00
CANON MOBILITAT		0,00		0,00				14.921,00			14.921,00
OBRES SINGULARS (Barreires sòniques, dipòsits aigua,...)				170.100,00				531.338,85		81.000,00	782.438,85
Participació convenis Obres externes		-1.327.304,46		-182.605,36							-1.509.909,82
TOTAL REPERCUTIBLES		5.500.333,26		1.625.565,17		2.291.381,45		4.213.839,46		3.785.751,02	17.416.870,36
(2) INDEMNITZACIONS VOLS		5.720.950,00		5.069.925,60		3.481.440,00				5.586.315,00	19.858.630,60
(3) Despeses de gestió i altres despeses 15%		1.683.192,49		1.004.323,62		865.923,22		632.075,92		1.405.809,90	5.591.325,14
DESPESES TOTALES = (1)+(2)+(3)		12.904.475,75		7.699.814,39		6.638.744,67		4.845.915,38		10.777.875,92	42.866.826,10
REPERCUSSIONS DESPESES											
(€/Ha)											
REPERCUSSIÓ PER HECTÀREA Despeses totals (€/Ha)		2.591.939,40		4.642.762,83		5.006.783,56		1.755.766,44		2.792.629,92	2.939.607,43
REPERCUSSIÓ PER HABITATGE Despeses totals (€/Habit)		2.980.730,31		5.339.177,25		5.757.801,10		2.019.131,41		3.211.524,41	397.696,24
REPERCUSSIÓ DESPESES TOTALES (€/Habit)		39.706,08		43.748,95		55.322,87		40.382,63		34.767,34	61.704,42
REPERCUSSIÓ DESPESES TOTALES SOBRE 85%ST TOTAL (€/m2)		371,29		506,22		528,44		459,27		369,89	419,36
REPERCUSSIÓ URBANITZACIÓ M2 SOSTRE											
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE HAB.LLIURE		542,74				765,07		834,03		661,56	
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE HAB. PRE		46,32		121,13		65,30		71,19		56,46	
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE HAB. PRG		142,30		372,12		200,60		218,68		173,46	
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE HAB. PC		342,42		895,41		482,69		526,20		417,38	
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE HAB. PCC		399,26		1.044,06		562,82		613,55		486,67	
REPERCUSSIÓ SOBRE M2 SOSTRE ALTRES USOS		259,52		678,64		365,84		398,81		316,34	
VALOR RESIDUAL DEL SÒL		11.967.483,99		-354.476,76		2.640.600,60		2.149.200,00		8.115.143,60	24.517.951,41
VALOR UNITARI (€/m2 de sol brut)		276,43		-24,58		229,02		89,55		241,81	
VALOR UNITARI (€/m2 de sostre)		292,68		-19,81		178,66		173,14		236,73	

10 Annex: Conveni Incasòl – Agència Catalana Aigua

L'equip redactor

Març de 2009



**Agència Catalana
de l'Aigua**

08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

**CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA I
L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, RELATIU A DIVERSOS EXTREMS RELACIONATS
AMB L'ADEQUACIÓ DELS SISTEMES PÚBLICS DE SANEJAMENT EN ALTA,
DERIVADA DE LES NECESSITATS GENERADES PER LES DIFERENTS ÀREES
RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT
DEL BARCELONÈS**

Barcelona, 20 de gener de 2009

REUNITS

I senyor Miquel Bonilla i Ruiz, director de l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, actuant en la representació que ostenta en virtut de la Llei 4/1980, de creació de l'Institut Català del Sòl, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives.

I el Sr. Manuel Hernández Carreras, director de l'Agència Catalana de l'Aigua, empresa pública adscrita al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb domicili social a Barcelona, carrer Provença, 204-208, i CIF Q-080103-F, actuant en la representació que ostenta en virtut dels articles 11.11 apartat e) del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya i 17 del Decret 125/1999, de 4 de maig, d'aprovació dels Estatuts de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Les parts que intervenen es reconeixen, en la representació en què actuen, la capacitat legal necessària per a la formalització del present Conveni, i

EXPOSEN

I. L'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, exerceix les competències de la Generalitat en matèria d'aigües i obres hidràuliques. A tal fi, li correspon, entre d'altres funcions, la intervenció administrativa dels abocaments que puguin afectar a les aigües superficials, subterrànies i marítimes i el control de la qualitat de les aigües en general.

En exercici d'aquestes funcions autoritza els abocaments d'aigües residuals al medi receptor a les conques internes de Catalunya i efectua la proposta de resolució en relació amb les parts del territori que corresponen a conques hidrogràfiques compartides amb altres comunitats autònomes.

II. Igualment li correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua l'ordenació del servei de sanejament a tot Catalunya i l'acció concertada de les actuacions de les administracions competents en matèria de sanejament per tal d'assolir un bon estat de les aigües superficials.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

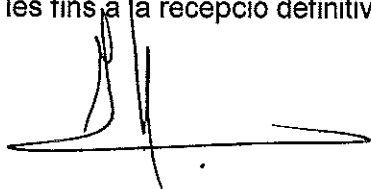
III. En data 20 de juny de 2006 (DOGC núm. 4679 de 19 de juliol), mitjançant Resolució MAH- Medi Ambient i Habitatge- 2370/2006, de 3 de juliol, es va fer públic l'Acord de Govern de la Generalitat pel qual s'aprova el Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes 2005, el qual conté les actuacions necessàries per donar compliment a les disposicions normatives que regeixen aquesta matèria, i, expressament, preveu la subscripció de convenis de col·laboració per tal de facilitar el compliment de les obligacions que la legislació urbanística aplicable a Catalunya imposa als propietaris dels terrenys subjectes a procés urbanitzador. Aquesta previsió del PSARU- Programa de Sanejament d'aigües residuals urbanes- 2005 té el seu recolzament legal en l'article 29 del Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

IV. D'acord amb la seva Disposició adicional vint-i-unena, introduïda pe Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'Administració de la Generalitat - a través de la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl del Departament de Política Territorial i Obres Públiques; la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge; i, materialment, a través de l'Institut Català del Sòl - promou les àrees residencials estratègiques, la classificació de les quals, en sòl urbanitzable delimitat, s'establirà mitjançant el corresponent Pla director urbanístic.

Un cop aprovats inicialment aquests Plans directors urbanístics, en compliment de l'establert en l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, s'ha de sol·licitar, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent, (o per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, en alguns casos) informe a l'Agència Catalana de l'Aigua sobre els aspectes que afectin a la seva competència. Igualment de conformitat amb l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme, correspon recepcionar als Ajuntaments corresponents les obres d'urbanització que estiguin previstes en el corresponent Pla i projecte d'urbanització.

V. En els supòsits en els quals el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació per cooperació, l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, imposa que seran a càrrec dels propietaris del sector les despeses d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització. En aquest sentit l'article 96.4.d)1) del Reglament del Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu específicament que una de les obres d'urbanització que necessàriament s'han de contemplar en els projectes d'urbanització són les obres relacionades amb el sanejament de les aigües, inclosos els col·lectors d'aigües residuals i pluvials i les actuacions adequades per la depuració de les aigües residuals.

VI. L'Institut Català del Sòl, amb caràcter general i d'acord amb les competències urbanístiques previstes als articles 22 i 23 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol abans esmentat, és una entitat urbanística especial que pot ostentar la condició d'administració actuant si així ho determina el corresponent planejament urbanístic. Si opera com a administració actuant pot formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i té dret a rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, sent l'encarregat, amb caràcter general, d'executar les obres d'urbanització i conservar-les fins a la recepció definitiva per part de l'ens local corresponent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



**Agència Catalana
de l'Aigua**

08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

VII. D'acord amb la Disposició addicional vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïda pe Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, la transformació urbanística de les àrees residencials estratègiques es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, el qual, ha d'establir l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat, concretant el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi d'un projecte d'urbanització. La condició d'Administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic, del que n'han de formar part, en tot cas, l'Ajuntament corresponent i l'Institut Català del Sòl. Aquest consorci urbanístic s'ha de constituir en un termini de tres mesos des de l'entrada en vigor del pla director urbanístic corresponent, en cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, serà l'Institut Català del Sòl.

VIII. En data 25 de setembre de 2008 es va aprovar inicialment el Pla director urbanístic de l'àmbit del Barcelonès, en el qual encara no s'ha pogut determinar amb precisió la totalitat dels paràmetres que condicionen la determinació exacta del pressupost de la contribució a l'adequació dels sistemes de sanejament públics en alta objecte d'aquest conveni.

Així doncs, els paràmetres que condicionen la determinació de l'import a contribuir que consta a l'annex núm. 1 d'aquest conveni no es troben prou determinats en el moment de la signatura del present conveni i són susceptibles de modificació.

A la vista dels preceptes legals i reglamentaris esmentats, les parts acorden subscriure el present conveni que es regeix per les següents

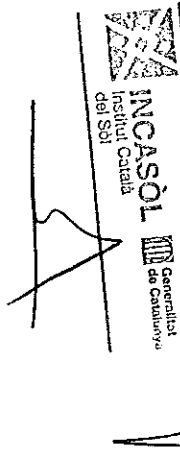
CLÀUSULES

Primera. Objecte del conveni

És objecte del present conveni l'establiment dels instruments de col·laboració entre les entitats participants per tal de fixar l'aportació econòmica que l'Institut Català del Sòl efectuarà, en primera instància, a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades per les diferents àrees residencials estratègiques enumerades en l'annex 1 d'aquest conveni.

Segona. Compromisos de les parts participants

L'Institut Català del Sòl, en tant que promotor actual del sector de referència, fins que no estigui constituït, en el seu cas, el consorci urbanístic amb l'Ajuntament corresponent, que haurà de ser l'Administració actuant d'aquesta Àrea residencial estratègica, i d'acord amb els preceptes legals esmentats en els antecedents III, IV i V d'aquest conveni, es compromet a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua l'import que es determina en la clàusula tercera, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pel desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques.


INCASÒL
Institut Català
del Sòl
Generalitat
de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Tenint en compte l'obligació legal de constituir, en primer terme, un Consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor del Pla director, el qual tindrà la condició d'administració actuant de l'àrea residencial estratègica corresponent, en resulta que aquest consorci haurà d'assumir les obligacions econòmiques derivades del present conveni, en el cas que ja estigui constituït en el moment de l'aportació econòmica referenciada a la clàusula cinquena del present Conveni.

L'Agència Catalana de l'Aigua col·laborarà en el compliment de les obligacions imposades per la legislació urbanística, mitjançant les actuacions que estimi necessàries per tal de preveure el sanejament de les aigües residuals generades pel sector objecte de conveni.

Els projectes d'urbanització de les àrees residencials estratègiques hauran de concretar les obres de connexió de la xarxa de sanejament del sector a la xarxa de sanejament existent. L'execució de les obres de connexió aniran a càrrec de l'Administració actuant que finalment s'estableixi – bé sigui el consorci urbanístic que s'acabi constituint, bé sigui l'Institut Català del Sòl -, amb la conseqüent repercussió a la comunitat reparcel·l·atòria corresponent. Aquesta connexió tindrà la consideració de xarxa de sanejament en baixa, i per tant no serà inclosa en el Pla de Sanejament a efectes del seu manteniment posterior.

Tercera.- Càlcul de l'aportació a la inversió en sanejament en alta a finançar per les Àrees residencials estratègiques.

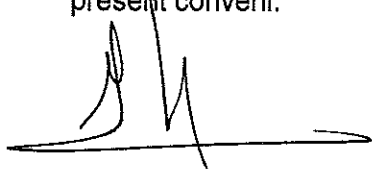
D'acord amb els criteris de càlcul acordats entre l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Incasòl els imports que cada ARE haurà d'aportar per contribuir a finançar els seu corresponent sanejament en alta són els següents:

ARE	MUNICIPIS	Habitatges Lliures	HE habitatge lliure	Distància col·lector (km)	IMPORT abans d'IVA	IMPORT IVA inclòs
L'Estrella	Badalona	158	474	11,28	190.677,04 €	221.185,36 €
Sant Crist	Badalona	0	0	11,85	0,00 €	0,00 €
La Remonta	L'Hospitalet del Llobregat	319	957	7,13	384.974,52 €	446.570,45 €
Front del Riu Besòs	Sant Adrià del Besòs	60	180	3,80	72.409,00 €	83.994,44 €
La Bastida	Santa Coloma de Gramanet	115	345	6,03	138.783,92 €	160.989,35 €
Safarells	Santa Coloma de Gramanet	80	240	3,88	96.545,34 €	111.992,59 €

Els imports per concepte a repercutir de cada ARE (nombre d'habitatges lliures i metres de col·lector en alta utilitzats) es troben especificats a l'Annex del present Conveni.

Aquests imports són provisionals, ja que els paràmetres que es necessiten per a calcular-los (els metres de col·lector en alta afectats i el nombre d'habitatges lliures) no es troben prou determinats en el moment de signatura del conveni, i són susceptibles de modificació mitjançant una addenda al present conveni, d'acord amb el que estableix la clàusula quarta del conveni.

Així mateix i ja que s'ha estimat en el càlcul realitzat un cost unitari únic per habitant equivalent de cada PDU, la possible modificació en el nombre d'habitatges lliures de les ARE del Pla Director Urbanístic de l'àmbit del Barcelonès implicarà una variació en el cost unitari a aplicar en aquell PDU i una nova motivació per a redactar una addenda al present conveni.




Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



**Agència Catalana
de l'Aigua**

08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Quarta. Previsió d'existència de possibles modificacions en la quantificació dels diferents imports abans esmentats imputats a les diferents ARE.

Com a conseqüència que el Pla director urbanístic de les ARE de l'àmbit del Barcelonès actualment en tramitació, encara no ha pogut determinar amb precisió la totalitat dels paràmetres que condicionen la determinació exacte del pressupost de la contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta abans esmentats; i, com a conseqüència de la possible divisió poligonal dels diferents àmbits de les àrees residencials estratègiques esmentades en l'anterior clàusula tercera; és possible que amb posterioritat a la signatura d'aquest conveni, i una vegada estiguin totalment determinats els paràmetres que influeixen en aquests càlculs - és a dir, el número d'habitatges lliures i la longitud del col·lector en alta - es conclouï que les quantitats referenciades en l'anterior pacte tercer, a aportar per cada ARE, s'hagin de modificar. De donar-se aquest supòsit les parts compareixents es comprometen a signar una addenda a aquest conveni que tindria com únic objectiu el d'ajustar els càlculs definitius per determinar l'aportació econòmica final imputable a cada ARE.

Per tal d'iniciar el procés de redacció de l'addenda del present conveni per aquest motiu, l'Institut Català del Sòl es compromet a notificar els acords d'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic on es determinin els nous paràmetres que han motivat la redacció de l'addenda.

Així mateix, i arran de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic de l'àmbit del Barcelonès, també serà motiu de redacció d'una addenda al present conveni la possible modificació del nombre d'habitatges lliures de cada ARE del PDU de l'àmbit del Barcelonès, ja que aquesta variació implica un nou cost unitari a aplicar en el PDU de les ARE de l'àmbit del Barcelonès objecte del present Conveni.

Tenint en compte els supòsits de suspensió i anul·lació de les àrees residencials estratègiques del Pla Director Urbanístic de l'àmbit del Barcelonès, establerts a la clàusula sisena del present conveni, la suspensió o anul·lació d'una àrea residencial estratègica del Pla Director Urbanístic de l'àmbit del Barcelonès no implicarà la redacció d'una nova addenda al present conveni.

Cinquena. Pagament

Un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent a cada àrea residencial estratègica, l'Institut Català del Sòl o en el cas que ja estigui constituït, el consorci urbanístic de l'àrea residencial estratègica corresponent, haurà d'ingressar l'import abans esmentat a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'IVA corresponent inclòs, en el termini màxim de dos mesos comptadors a l'endemà de la notificació de la factura corresponent emesa i notificada per l'Agència Catalana de l'Aigua; amb el benentès que aquesta despesa es repercutirà, posteriorment, a la corresponent comunitat reparcel·latòria.

Aquest import de contribució serà actualitzat d'acord amb l'IPC català vigent, si l'aportació econòmica no s'efectua al llarg de l'any 2009. En aquest últim supòsit l'IPC s'aplicarà des del dia d'avui, fins el mes en el qual es prevegi que s'efectuarà l'abonament corresponent.

L'Institut Català del Sòl es compromet a notificar a l'Agència Catalana de l'Aigua l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de cada ARE en el termini màxim d'un mes comptador des de la seva aprovació.

INCASÒL
Institut Català
del Sòl
Generalitat
de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sisena. Supòsits de suspensió o d'anul·lació de determinades àrees residencials estratègiques.

a) Supòsit de suspensió.

En el supòsit que transcorregut el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic, o bé, fins i tot, abans d'exaurir-se aquest termini, es conclou que determinada-es àrees residencials estratègiques no s'executaran de forma immediata, l'Institut Català del Sòl notificarà aquest extrem a l'Agència Catalana de l'Aigua, quedant suspès temporalment aquest conveni respecte aquella ARE en concret fins un termini màxim de tres anys. Durant aquest període es podrà aixecar la referida suspensió si l'Àrea residencial estratègica suspesa es reactiva. En aquest últim supòsit, l'Institut Català del Sòl, o el consorci urbanístic que en el seu cas sigui l'administració actuant de l'ARE, notificarà aquest extrem a l'Agència Catalana de l'Aigua, amb el benentès que l'import de la contribució al finançament del sanejament en alta corresponent s'actualitzarà amb l'IPC català acumulat en el període de suspensió sofert.

Transcorregut el termini màxim de tres anys abans esmentats, sense que s'hagi aixecat la suspensió de l'ARE, s'entendrà que no s'executa i el conveni esdevindrà ineficaç per a aquella ARE.

b) supòsit d'anul·lació.

En el supòsit que transcorreguts els sis mesos esmentats en l'anterior supòsit de suspensió, o bé, fins i tot, abans d'exaurir-se aquest termini, es verifica que determinada-es àrees residencials estratègiques no s'executaran, l'Institut Català del Sòl notificarà aquest extrem a l'Agència Catalana de l'Aigua. Per aquests supòsits de no viabilitat de determinades àrees residencials estratègiques, aquest conveni esdevindrà ineficaç, sense que, per tant, es pugui exigir cap contribució al finançament del sanejament en alta.

L'Institut Català del Sòl també es compromet a notificar a l'Agència Catalana de l'Aigua la no viabilitat de determinades àrees residencials estratègiques que han estat suspeses d'acord amb el supòsit a) anterior.

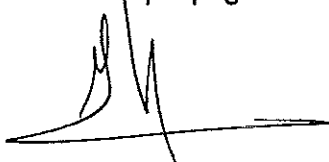
Setena. Entrada en vigor i vigència del Conveni

El Conveni entrarà en vigor a l'endemà de la seva formalització per les dues parts i es mantindrà en vigor fins a la finalització de les obligacions que se'n derivin.

Vuitena. Comissió de seguiment

Les parts signants acorden posar els recursos tècnics i els mitjans necessaris per al desenvolupament del present Conveni i coordinar-se en les actuacions a què es comprometen.

Cada part signatària designarà un representant, el qual exercirà les funcions de comissió mixta per al seguiment, gestió, interpretació i execució del Conveni, i la resolució dels problemes que puguin derivar-se en el seu desenvolupament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



**Agència Catalana
de l'Aigua**

08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Una de les funcions específiques d'aquesta Comissió de seguiment serà la de portar el seguiment de les possibles suspensions o anul·lacions de les ARE així com controlar els projectes d'urbanització aprovats i els paràmetres que determinin una addenda al conveni per aquest motiu.

Els acords i determinacions de la Comissió s'hauran de prendre per unanimitat dels seus membres.

La Comissió de seguiment es reunirà com a mínim un cop cada sis mesos, estenent-se les actes de les reunions que seran signades per ambdues parts.

Novena. Extinció

El present conveni s'extingirà:

- a) Per l'incompliment de les obligacions pactades.
- b) Per mutu acord entre les parts.
- c) Per impossibilitat d'assolir l'objecte o la finalitat prevista.

Desena. Jurisdicció

El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

I, en prova de conformitat, els compareixents signen per exemplar triplicat aquest conveni, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Miguel Bonilla i Ruiz



Director de l'INCASÒL

Manuel Hernández i Carreras

Director de l'Agència Catalana de l'Aigua



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



**Agència Catalana
de l'Aigua**

08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

ANNEX Càlcul de l'aportació econòmica

ARE	MUNICIPIS	Habitatges Lliures	HE habitatge lliure	Distància col·lector (km)	IMPORT abans d'IVA	IMPORT IVA inclòs
L'Estrella	Badalona	158	474	11,28	190.677,04 €	221.185,36 €
Sant Crist	Badalona	0	0	11,85	0,00 €	0,00 €
La Remonta	L'Hospitalet del Llobregat	319	957	7,13	384.974,52 €	446.570,45 €
Front del Riu Besòs	Sant Adrià del Besòs	60	180	3,80	72.409,00 €	83.994,44 €
La Bastida	Santa Coloma de Gramanet	115	345	6,03	138.783,92 €	160.989,35 €
Safarejtes	Santa Coloma de Gramanet	80	240	3,88	96.545,34 €	111.992,59 €

IMPORT TOTAL abans d'IVA	€/HE depuració	€/HE col·lector	€/HE PDU
883.389,82 €	200,00 €	202,27 €	402,27 €

INCASÒL
Institut Català
del Sòl
M.C. Generalitat
de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya