



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 EN ELS MUNICIPIS DE: BADALONA, L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ST. ADRIÀ DEL BESÓS I SANTA COLOMA DE GRAMANET.

Llibre

3.5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ARE 'LA BASTIDA' (SANTA COLOMA DE GRAMENET)

Autor

MBM Arquitectes

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

1. Justificació de la sostenibilitat econòmica	3
1.1. Antecedents i objectius	3
1.2. Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques.....	3



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1. Justificació de la sostenibilitat econòmica

1.1. Antecedents i objectius

En compliment del article 12 del Decret Legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística que afegeix al article 66.1 un epígraf d, en el qual inclou dins el contingut dels plans parcials urbanístics en l'avaluació econòmica i financera, un estudi que en ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, s'inclou el següent estudi justificatiu.

1.2. Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques

En aplicació del prescrit pel present pla parcial, i **en compliment del propi Decret Legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'efecte de la implantació de les infraestructures sobre les finances del Ajuntament és nul·la, en no participar en les despeses d'urbanització, en virtut del article 8 del Decret Legislatiu citat.**

Pel que fa a la explotació i el manteniment dels sòls públics rebuts, es consideren les despeses per aquest concepte generades pels vials públics i els espais lliures, entenent que **els equipaments públics generats en el present Pla Parcial gaudiran d'un sistema d'explotació propi que en garantirà la viabilitat**, o seran equipaments executats per la Generalitat en el marc de les actuacions de les àrees residencials estratègiques.

Així doncs cal avaluar d'una banda els costos de manteniment i explotació de vials i espais lliures, i de l'altra els ingressos generats pel desenvolupament del Pla Parcial que han de ser destinats a aquesta finalitat, comprovant que són suficients.

A partir de la informació disponible es planteja un exercici consistent en comparar els ingressos generats per l'impost de béns immobles del municipi i les despeses derivades del manteniment de vials i espais lliures, a un cost de **3.-€/m²** i **4,5.-€/m²** any.

Espais lliures a mantenir 6.377,5 metres quadrats; 30.300,75.-€ any de manteniment

Viari: 9.855,5 metres quadrats; 29.566,5.-€/any de manteniment

La suma d'ambdós capítols fins a 2015, significa un nominal de 59.867,25 **anual** x 4 (primera venda 2012), o sigui al voltant de 24.000 euros anuals de manteniment pel període 2009 a 2015.

Les principals despeses provindran probablement de la neteja i manteniment dels vials, malgrat que el tipus de paviment escollit finalment pot representar costos de manteniment ajustats força diferents. L'altre font principal de despeses serà el reg de l'arbrat, especialment en les zones enjardinades, així com el manteniment del mobiliari previst.

En quant als ingressos, es computen els derivats del Impost sobre Béns Immobles, que s'avalua a continuació.

La informació disponible, dels anys 2003 i 2004 aboca els següents resultats:

INGRESSOS PER IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES				
	Any	Nombre de rebuts	Quota íntegra	Deute tributari
SC Gramenet	2004	62.913	13.230.000	12.501.000
	2003	61.857	12.750	12.664
Habitatges 2006: 46.000				
Barcelonès	2004	1.337.772	458.972.000	449.087.000
	2003	1.319.386	392.637.000	380.292.000
Catalunya	2004	4.734.140	1.324.865.000	1.296.833.000
	2003	4.596.807	1.171.723.000	1.152.438.000

Fonts : Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària.

Anys disponibles : del 1986 al 2004

Per a dur a terme aquest exercici s'han estimat uns ingressos mitjans per habitatge de 350.- euros per habitatge (sense incloure els aparcaments).

Donat que a l'ARE el nombre d'habitatges és de 120, els ingressos totals anuals en concepte d'IBI serien d'uns 42.000.-€ anuals amb tots els habitatges construïts, al final del període fins a 2015. Superiors als 24.000.-€ anuals de manteniment. Entre 2012 i 2015 la situació seria la següent: d'acord amb l'exercici del capítol anterior:

Any	2012	2013	2014	2015	Total
N. habitatges	64	102	116	120	120
IBI	22.260	35.700	40.740	42.000	SUM 140.700

Donat que les despeses dels 4 anys serien de 96.000 (a raó de 24.000 € anuals), i la suma d'ingressos derivats de l'IBI és de 140.000.-€, també durant aquest període el sector és plenament sostenible des d'un punt de vista econòmic. Per tant, aquesta quantitat justifica la sostenibilitat econòmica de la operació només a partir de l'IBI, perquè els 42.000 €/any son superiors als 24.000.-€/any de despeses generades pel sector.

Amb la inclusió de l'impost de vehicles de tracció mecànica o les taxes derivades de les obres corresponents, l'anàlisi des del punt de vista de la sostenibilitat fins i tot milloraria.

L'equip redactor
Barcelona, març 2009.