



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'

Document

3.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ARE  
"SAFARETJOS" (SANTA COLOMA DE GRAMENET)

Autor

Pb2 Ilobetbachassociats



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

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Antecedents i objectius</b> .....                                       | <b>3</b> |
| <b>2. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius</b> .....    | <b>3</b> |
| <b>3. Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques</b> ..... | <b>4</b> |
| <b>4. Impacte sobre els sectors econòmics</b> .....                           | <b>6</b> |
| <b>5. Conclusió</b> .....   | <b>6</b> |



## 1. Antecedents i objectius

L' informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat pel Text refós de la Llei estatal del sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 26 de juny, en l'article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15, apartat 4, d'aquesta Llei estatal i per l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de 16 d' octubre de mesures urgents en matèria urbanística que modifica diferents apartats dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d' Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal. En l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "*..la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l' impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*".

En la Disposició transitòria segona, apartat 3, del mateix Decret Llei 1/2007 s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'haurà d'aplicar als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007. En base, per tant, a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest informe de sostenibilitat econòmica relatiu a l'ARE de "Safaretjos". Objectius de l'informe són, per tant, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius d'aquesta ARE de Santa Coloma de Gramenet.

## 2. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, és considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de llocs de treball existents. D'acord amb les darreres dades que es disposen sobre la mobilitat de la població per motius de treball i que corresponen al darrer cens del 2001, quasi un 74,38% dels 48.838 ocupats, residents en el municipi, tenien el lloc de treball fora del mateix. Encara que a principis del 2008 aquestes xifres i percentatges poden haver canviat quelcom, amb el desenvolupament urbà que és planteja es considera com a prioritari l'augment més que proporcional del nombre de llocs de treball en el municipi en relació a l'augment de la població, per tal d'afavorir l'equilibri entre el seu nombre de població ocupada resident i el seu nombre de llocs de treball.

En concret, es considera que l'augment de la població ocupada resident que es pot derivar dels 310 nous habitatges del sector, pot assolir la xifra de d'uns 218 – 226 habitants que és la xifra que l'hi podria correspondre, respectivament, als 837 – 868 nous habitants residents a l'ARE "Safaretjos", després d'aplicar unes 2'7 o 2'8 de persones residents per cada nou habitatge, mantenint la proporció del 25% entre el nombre total de nous ocupats residents i la nova població, valor estimat existent en el 2001 pel conjunt del municipi.

Amb la implementació de l'ARE "Safaretjos" es preveu la construcció d'uns 1.780 m<sup>2</sup> de sostre per activitats productives. Aquesta xifra va més enllà dels 1.674 – 1.736 m<sup>2</sup> de sostre per equipaments comercials que l'hi haurien de correspondre cas d'aplicar a la nova població resident, l'estàndard de 2 m<sup>2</sup> de sostre per habitant que s'aconsella per una oferta comercial equilibrada, en la que s'inclou el comerç més quotidià i el comerç de bens més duradors per municipis mitjans <sup>(1)</sup>.

Per tant, es pot concloure que la previsió de 1.780 m<sup>2</sup> de nou sostre que contempla l'ARE de "Safaretjos" per ser destinat a activitats productives és suficient a les necessitats d'equipament comercial que pot generar la seva nova població resident i va en la línia de poder pal·liar quelcom el desequilibri detectat en el municipi en el 2001, pel que respecta a l'elevada proporció de població ocupada resident - 74,38% - que treballava fora del municipi.

(1) Vegis, Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, 1999, Guia de redacció dels programes d'orientació per als equipaments comercials, Generalitat de Catalunya, pàgines 48 i 49.

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

A priori, l'actuació urbanística prevista amb l'ARE d'acord amb la seva naturalesa i les seves dimensions es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques que a continuació es detallen:

#### 3.1. Sobre els ingressos i despeses de capital derivades de l'actuació.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es deriven de l'actuació urbanística proposada són: la construcció dels habitatges de protecció pública de règim general que l'hi corresponguin pel 15 % d'aprofitament urbanístic dels m<sup>2</sup> de sostre d'habitatges de protecció pública.

Per la banda d'ingressos de capital, es podria obtenir cas d'alienar el sòl urbanitzat que l'hi correspongui del 15% d'aprofitament urbanístic de l'ordre de 4'88 milions d'euros que resulten d'aplicar el percentatge anterior sobre el total import que s'obté en la següent Taula 1 i que es la suma dels imports a obtenir per la venda de tot el sòl urbanitzat segons els diferents usos, després d'aplicar els corresponents preus de repercussió.

Pel que respecta a la promoció d'habitatges de protecció pública pels m<sup>2</sup> de sostre que obtingui del 15% d'aprofitament urbanístic, cas de que l'Administració actuant optés per ser promotor directe, aleshores es reduiria quelcom la xifra potencial a obtenir pel 15% d'aprofitament urbanístic i caldria contemplar l'alternativa de que el seu finançament fos a llarg termini utilitzant la capacitat d'endeutament que avui en dia presenta l'hisenda municipal. D'altre banda l'import d'aquesta inversió es podria veure reduït de forma significativa si una bona part dels habitatges protegits de promoció directe, fossin destinats a lloguer, atès els ajuts i subsidis que té establerts la Generalitat - Decret 244/2005 de 8 de novembre articles 34, 35, 36 37 i 38 -, pel finançament dels préstecs als promotors en la promoció d'habitatges de protecció en règim de lloguer amb superfície útil inferior a 70 m<sup>2</sup>, com podria ser el cas.

**Taula 1. Import total estimat per la venda de tot el sòl urbanitzat del sector.**

| Tipus d'ús                    | Sostre total<br>m <sup>2</sup> | Preu venda m <sup>2</sup> | Import en milers € |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Habitatges lliures            | 6.820                          | 1.698'50                  | 11.583'77          |
| HPO règim especial            | 2.945                          | 144'97                    | 426'94             |
| HPO, règim general            | 9.375                          | 445'34                    | 4.175'06           |
| HPO, preu concertat           | 9.950                          | 1.071'60                  | 10.662'42          |
| HPO, preu con. català         | 3.410                          | 1.249'50                  | 4.260'80           |
| Locals activitats productives | 1.780                          | 812'18                    | 1.445'68           |
| <b>Total</b>                  | <b>34.280</b>                  |                           | <b>32.554'66</b>   |

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet del desenvolupament urbanístic previst amb l'ARE que es proposa, es pot concloure que el seu impacte sobre les finances públiques és clarament sostenible econòmicament i més, si es té en compte que, en qualsevol cas l'Ajuntament té capacitat no esgotada d'obtenir finançament extern a llarg termini, tal com es dedueix del fet de que en els



darrers tres exercicis en els seus pressupostos liquidats han presentat un estalvi net del voltant del 15 al 20%— diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents més les despeses d'amortitzacions financeres – positiu amb una càrrega financera – despeses d'amortització més interessos dividit pel total d'ingressos corrents de l'exercici anterior – que a principis del 2008 era de l'entorn del 85% quan el límit legal és del 110%.

### **3.2. Sobre les despeses de capital d' altres administracions.**

L'altre inversió pública que es planteja deriva de la implementació en l'ARE "Safaretjos" corresponent a la construcció d'un equipament amb un ús estimat en CEIP, Centre d'Educació Infantil i Primària de dues línies, amb una superfície de sòl de 6.159 m<sup>2</sup>, i un sostre possible d'uns 2.900 m<sup>2</sup>, i d'un altre equipament amb un ús estimat assistencial o administratiu, amb una superfície de sòl de 504 m<sup>2</sup>, i un sostre possible d'uns 504 m<sup>2</sup>, als quals correspondria una inversió estimada a preus actuals que es pot situar en l'ordre dels 3'9 milions d'euros i, per tant, clarament assumible.

### **3.3. Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.**

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de l'hisenda municipal de Santa Coloma de Gramenet pel desenvolupament urbanístic de l'ARE són els que provinguin del normal funcionament dels nous sistemes i serveis i que, competencialment, tindran que anar a càrrec de l'Ajuntament més els propis que es derivaran de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Pel que respecta al funcionament dels nous equipament inicialment estimats en un CEIP de 2 línies, i en un equipament assistencial o administratiu, considerant sols el cas més desfavorable de la seva incidència pel que fa a les despeses de manteniment i partint d' un cost de l' ordre dels 300 euros/any per cada 30 m<sup>2</sup> de sostre, les despeses totals no superarien els 29 mil euros/any.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament de l' ARE sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

1) Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són, l'impost sobre bens immobles - IBI - , l'impost sobre construccions, les taxes per llicències d' obres, i la taxa de recollida d'escombraries que recaiguin sobre els nous habitatges construïts junt amb les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d' enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres – i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic i per tal d'atendre la política local de l' habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d'habitatges d'HPO i de preu concertat en el municipi.

En principi , els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes en l'ARE, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, recollida d'escombraries, clavegueram i manteniment i reposició dels nous espais públics han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions. En aquest sentit, per exemple, l'augment anual per concepte d'IBI quan estiguin acabats els 310 nous habitatges fàcilment pot assolir els 186 mil euros, aplicant una mitja de 600 euros per habitatge i l'augment total per l'impost sobre construccions al llarg de diferents anys, pot ser de l'ordre dels 1'3 milions d'euros, aplicant la tarifa del 4% sobre el cost de les construccions. En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment

de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució de l' ARE, s'ha de considerar que presumiblement podrà ser cobert sense major dificultat amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostra d'hisenda municipal amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers tres exercicis, on la xifra total dels ingressos corrents han estat superiors amb llarguesa a la xifra total de les despeses corrents .

**Quadre 3.3. Estimació dels costos de manteniment dels nous espais lliures i de vialitat del sector de planejament derivat de "Safaretjos" (ratis promig de sectors equivalents)**

| Concepte manteniment | Superfície       | Cost unitari manteniment mínim/màx. €/m <sup>2</sup> s | Cost anual manteniment mínim | Cost anual manteniment màxim |
|----------------------|------------------|--|------------------------------|------------------------------|
| Espais lliures       | 8.454'00         | 3.00 – 4.00  | 16.908'00                    | 25.362'00                    |
| Viari                | 12.624'00        | 2.00 – 3.00  | 25.248'00                    | 37.872'00                    |
| <b>Total</b>         | <b>21.078'00</b> |  | <b>42.156'00</b>             | <b>63.234'00</b>             |

La repercussió mitjana d'aquesta despesa en relació als 34.280 m<sup>2</sup> de nou sostre del sector demanaria un valor de 1'23 €/m<sup>2</sup>st (mínim) i 1'84 €/m<sup>2</sup>st (màxim), valor inferior als valors unitaris d'ingressos municipals en concepte d' IBI, que tal i com es dedueix de l'apartat 2.3 és d'uns 5'72 €/m<sup>2</sup>st any.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament de l'ARE i la política local que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial és de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser llargament compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

## 4. Impacte sobre els sectors econòmics

L'aportació mitjana d'un treballador de la construcció al producte interior brut a preus de mercat –PIB - pel conjunt de Catalunya, en el 2006 es situava a l' entorn dels 40'5 mil euros, partint de la xifra total estimada per aquest any de 137.072 milions d'euros a preus constants del 2000–vegis Anuari Econòmic Comarcal de la Caixa de Catalunya 2007, pàgina 38 – que actualitzada a preus del 2006, passa a ser de 165.172 milions d'euros i que el pes del sector de la construcció en aquesta xifra total del PIB era del 8'58% - o sigui d'uns 14'2 mil milions d'euros - i que la població ocupada en el sector era de l'ordre d' uns 350 mil treballadors.

Aplicant el supòsit de que per cada habitatge nou s'acostumen a generar dos llocs de treball, aleshores l'impacte global en el PIB de la implementació de l'ARE a preus actuals es pot estimar en uns 25'1 milions d' euros - resultat de multiplicar 40'5 mil euros per 310 habitatges per 2 treballadors -.

## 5. Conclusió

D'acord amb els raonaments i dades exposades pot afirmar-se que queda demostrada la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística de l'ARE de "Safaretjos" tant pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius com del balanç positiu resultat de ponderar els ingressos i despeses que les noves edificacions i noves prestacions de serveis generen.