

1414



ANNEX VI

**CRITERIS D'AVUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL
TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DEL PGM,
AFECTATS PER L'EXPROPIACIÓ PER MINISTERI DE LA
LLEI**

1415



Àrea Metropolitana
de Barcelona

**CRITERIS D'AVALUACIÓ ECONOMIC FINANCERA
DEL TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES
DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
AFECTATS PER EXPROPIACIÓ DER MINISTERI DE LA LLEI**

Emmarcament general en l'àmbit municipal

Juliol 2013

Jordi Duatis, arquitecte

CRITERIS D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Marc legal de l'estudi econòmic

En els darrers anys la legislació urbanística catalana ha sofert diferents modificacions importants, introduint en temes econòmics, la necessitat de realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següent document de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Objectius de l'avaluació econòmica i financera.

Analitzat el sistema d'espais lliures dels diferents municipis, en cada cas s'ha determinat el tractament més adequat per tal d'obtenir les zones verdes (requalificar, gestionar, reclassificar, conveniar i reordenar).

Malgrat que en cada cas cal realitzar un estudi econòmic de les condicions concretes, pel que fa als criteris d'avaluació econòmica considerem que cal distingir dos aspectes principals:

- Els terrenys que es poden gestionar mitjançant la delimitació d'una figura de planejament o gestió que garanteixi l'obtenció del terreny subjecta a expropiació per ministeri de llei, mitjançant la incorporació de nou sostre edificable que compensi econòmicament la zona verda. En aquest cas, s'incrementa el sòl edificable de l'àmbit per permetre la distribució equitativa de beneficis i càrregues i alhora la cessió gratuïta dels sistemes a l'administració pública.
- Atès que, en molt casos, es tracta zones consolidades dels diferents municipis, no sempre es possible actuar delimitant un àmbit de planejament o gestió, i es manté el sistema d'expropiació.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, cal tenir en compte que degut a la seva pròpia naturalesa d'obtenció de sistemes de zones verdes, la finalitat d'aquest estudi econòmic no és centra en justificar ni garantir la viabilitat econòmica global del planejament. L'objectiu econòmic del planejament consistirà en reduir en la possible la càrrega que suposa pel municipi la obtenció de zones verdes pel sistema d'expropiació, si bé el balanç econòmic seguirà sent negatiu.

Malgrat que pugui semblar que la modificació de planejament no és viable econòmicament en la seva globalitat, si analitzem el resultat final en comparació al Pla General d'origen, podem observar que la modificació proposada suposa un estalvi econòmic molt important per l'Ajuntament.

L'actual context de crisi econòmica, especialment en el sector immobiliari, fa que sigui necessari que el planejament tingui un control molt acurat de la viabilitat econòmica de les propostes realitzades, així com de la repercussió econòmica de les operacions urbanístiques a les finances municipals.

L'efecte de la crisi ha fet fracassar operacions dels diferents usos immobiliaris i ha afectat de manera molt especial al desenvolupament de tot el planejament urbanístic. L'aturada del mercat immobiliari i la caiguda dels preus dels diferents productes ha frenat la majoria de previsions de creixement urbanístic per la manca de rendibilitat de les operacions.

D'altra banda, el PGM va considerar la majoria de terrenys qualificats de zones verdes actuacions aïllades en sòl urbà a obtenir pel sistema d'expropiació. Tanmateix cal tenir en compte que els criteris de valoració a efectes expropiatoris del RD 2/2008, text refós de la llei del sòl, han suposat un notable encariment de les expropiacions en relació a les condicions que existien l'any de l'aprovació del PGM (1976). Per aquest motiu, és necessari portar a terme una revisió del sistema econòmic d'obtenció de les zones verdes per tal de que siguin assumibles per l'administració.

3. Criteris metodològics

L'estudi de viabilitat econòmica té dos parts molt diferenciades: l'estudi de les actuacions poligonals, que pretenen ser autònomes econòmicament i les actuacions que s'obtenen pel sistema d'expropiació.

Àmbits d'actuació de repartiment de càrregues i beneficis

L'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la rendibilitat privada de l'operació de transformació urbanística, és a dir, valorar si els beneficis generats per l'operació podran assumir les càrregues que es generaran.

En general l'estudi de viabilitat consisteix en identificar i estimar els beneficis i càrregues, tant del procés d'urbanització com del procés d'edificació.

Obtenció del sòl pel sistema d'expropiació

Pel que fa al càlcul dels costos de les expropiacions, cal esmentar que en aquest treball hem calculat el cost previsible aproximat de l'expropiació dels immobles afectats, d'acord a la legislació del sòl i al mercat immobiliari actual. Tanmateix cal tenir en compte que les expropiacions es portaran a terme al llarg dels dos propers sexennis i que, molt probablement, en alguns casos hauran canviat tant la legislació que regula les valoracions urbanístiques com la conjuntura del mercat immobiliari.

D'altra banda, cal també tenir en compte, que el propi procediment expropiatori fa que sigui impossible fixar amb certesa aquest valor. En aquest sentit cal recordar que en cas que no s'arribi a un acord amb la propietat, el valor d'expropiació vindrà fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya i, en darrera instància, si és recorre l'acord del Jurat d'Expropiació, pels Tribunals del contenciós - administratiu.

3.1 Criteris de valoració a efectes expropiatoris

Per la valoració dels immobles afectats a la present Modificació de PGM a efectes expropiatoris és d'aplicació el Text refós de la Llei del Sòl, RDL 2/2008, de 20 de juny i el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, RD 1492/2011, de 24 d'octubre.

En general, considerem que a efectes de valoració caldrà definir principalment dos casuístiques de valoració: sòl urbanitzat i sòl urbà no consolidat.

Valoració del sòl urbanitzat

En aplicació de la Llei del sòl considerem que totes les zones urbanitzades i consolidades s'han de valorar aplicant l'art. 24 del RDL 2/2008.

En el cas dels terrenys no edificats la valoració serà d'acord a l'art. 24.1 del RDL 2/2008, si bé, en aquest cas, d'acord a l'art. 24.3 caldrà aplicar els usos i edificabilitats definits a la situació d'origen, és a dir, el PGM 1976. Atès que els terrenys no estaven inclosos en cap polígon urbanístic ni àmbit d'actuació, caldrà calcular l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni. A Catalunya aquest àmbit espacial, està definit per la Llei 3/2012, de 22 de febrer: és considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

Pel que fa al valor de repercussió de sòl, es calcularà mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'art. 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

En el cas de immobles edificats, en aplicació de l'article 24.2 el valor urbanístic de cadascun dels immobles serà el valor més gran de:

- Valor del sòl considerat vacant, obtingut aplicant els criteris esmentats anteriorment sense tenir en compte el cost de les construccions existents.
- Valor de l'immoble existent, obtingut mitjançant el mètode de comparació de mercat.

Valoració de sòl urbà no consolidat

En algunes zones, considerem que els terrenys qualificats de sistemes es poden considerar als efectes de la Llei del sòl, en situació bàsica de sòl rural per manca dels serveis urbanístics bàsics, o bé, perquè malgrat disposin de la majoria de serveis urbanístics, es considera que no compleixen els requisits per ser sòl urbà consolidat (pendent superior al 20%, gran superfície i formes irregulars, no integració a la trama urbana, etc.).

En aquests casos la valoració a efectes expropiatoris considerem que s'ha de realitzar com a sòl rural afegint la indemnització prevista a l'art. 25 del RDL 2/2008.

El valor del sòl es determinarà sumant al valor del sòl rural, la indemnització prevista per la privació de la facultat de participar a la urbanització (article 25).

Valoració = valor del sòl rural + 10% (v. sòl urbà - v. sòl rural).

3.2 Criteris de viabilitat dels polígons d'actuació

L'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la rendibilitat privada de l'operació de transformació urbanística, és a dir, valorar si els beneficis generats per l'operació podran assumir les càrregues que es generaran.

En aquest cas l'estudi es porta a terme estimant per a cada Polígon d'Actuació els beneficis generats per l'aprofitament urbanístic així com les despeses d'urbanització necessàries, i es calcula el diferencial urbanístic de cadascun dels polígons descomptades les càrregues del polígon (diferència entre el valor de l'aprofitament i el cost de les despeses de transformació).

L'estudi s'ha portat a terme a partir de l'aprofitament atribuïble a la iniciativa privada, que en aquest cas és el 85% atès que cal cedir el 15% gratuïtament i sense costos d'urbanització.

Per tal de determinar la viabilitat de les actuacions poligonals, hem analitzat el comportament de diferents indicadors. Concretament, d'acord als estàndards emprats professionalment, hem considerat que les operacions seran viables econòmicament si les despeses urbanístiques no superen un 20 - 25% del ingressos previstos i, alhora, que la repercussió de les despeses d'urbanització no superin els 200 €/m2 de sostre edificable.

3.3. Desenvolupament i agenda de la modificació.

L'obtenció del sòl destinat a sistemes s'ha resolt en els casos que ha estat possible a partir d'àmbits de repartiment de càrregues i beneficis. En general, s'han definit els següents àmbits:

Polígons d'Actuació urbanística i Actuacions aïllades de dotació, en aquells casos en que és preveu una gestió ràpida (primer sexenni), ja que la MPGM defineix amb precisió l'ordenació urbanística. La iniciativa de la gestió és privada.

Sectors de planejament derivat, pendent de concretar-se mitjançant un Pla de Millor Urbana. La iniciativa de la gestió és privada, i es preveu que es tramitin en el segon sexenni.

4. Cost de les actuacions d'obtenció de sòl mitjançant el sistema d'expropiació

En els casos on no sigui possible integrar els terrenys afectats dins d'una actuació de distribució equitativa de càrregues i beneficis, es calculen els costos d'expropiació. Cal tenir en compte que únicament es pot realitzar una estimació del valor previsible d'expropiació d'acord a la legislació del sòl i al mercat immobiliari actual, si bé cal tenir en compte que el procediment expropiatori fa que sigui impossible fixar amb certesa aquest valor. En aquest sentit cal recordar que en cas que no s'arribi a un acord amb la propietat, el valor d'expropiació vindrà fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya i, en darrera instància, si és recorre l'acord del Jurat, pels Tribunals del contenciós - administratiu.

Cal esmentar que en aquests casos, l'administració pública s'ha de fer càrrec íntegrament dels costos d'adquisició del sòl destinat a sistemes així com de les càrregues de transformació urbanística.

4.1 Valoració del sòl urbanitzat

D'acord a l'art 24 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, el valor del sòl s'obindrà com a producte de l'edificabilitat atribuïble a la parcel·la pel valor de repercussió de sòl obtingut residualment.

V. sòl = Edificabilitat x Valor repercussió

Per a cadascuna de les actuacions aïllades d'expropiació cal definir el seu corresponent àmbit espacial i el seu càlcul detallat de l'edificabilitat, així com el seu valor de repercussió de sòl.

4.1.1 Criteris de càlcul de l'edificabilitat aplicable

En aquest cas, atès que es tracta d'actuacions urbanístiques, no incloses en àmbits d'actuació amb edificabilitat lucrativa, caldrà aplicar a efectes de valoració l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni (art. 24.1.a), que a Catalunya actualment està regulat per l'art. 83 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, concretament l'art. 83 que modifica l'apartat segon de la disposició addicional tercera:

"En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit urbanístic, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà".

D'altra banda, l'art. 21 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RD 1492/2011), defineix el sistema de càlcul de l'edificabilitat mitjana, aplicant la següent fórmula:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

On:

EM= Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.
Ei= Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada a l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Si= Superfície de sòl de cada parcel·la i en metres quadrats.

VRSi= Valor de repercussió de sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per la comparació de la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA= Superfície de sòl de l'àmbit especial homogeni, en metres quadrats.

SD= Superfície de sòl dotacional públic existent a l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

4.1.2 Criteris de valoració: el mètode residual estàtic

En aplicació de l'art. 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), el valor de repercussió de sòl s'ha de calcular mitjançant el mètode residual estàtic mitjançant la següent expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

VRS= Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv= Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerant el producte immobiliària acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de la edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat segons criteris establerts.

Vc= Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven a la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

4.2 Valor del sòl urbà no consolidat

A efectes de valoració és molt important definir als efectes de la Llei del Sòl si és tracta de sòl urbanitzat o sòl rural.

Algunes finques considerem que, malgrat que els carrers estiguin urbanitzats, no compleixen tots els requisits de sòl urbanitzat. Ens referim a finques que per la seva gran superfície, pendent molt superior al 20%, etc. necessitarien realitzar cessions de vial i urbanització parcial per a ser edificables. A efectes de valoració es considera sòl urbà no consolidat, i considerem que pot ésser aplicat l'art. 25 del RD 2/2008, text refós de la Llei del Sòl.

En aquests casos de sòl urbà no consolidat, el valor del sòl és determinarà sumant al valor del sòl rural, la indemnització prevista per privació de la facultat de participar a la urbanització (art. 25 del RDL 2/2008)).

Valoració= valor del sòl rural + 10% (v. sòl urbà - v. sòl rural)

4.3 Càlcul del valor de mercat dels immobles edificats a efectes expropiatoris

4.3.1 Criteris de valoració: el mètode de comparació de mercat

El mètode de comparació de mercat està basat en el "principi de substitució", segons el qual el valor d'un immoble és equivalent al d'altres actius de similars característiques. Per poder aplicar aquest mètode és necessari l'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables, disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per a realitzar la homogeneïtzació de comparables i disposar d'informació suficient de, com a mínim, 6 transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual del mercat.

El procediment de càlcul per obtenir el valor per comparació pot resumir-se:

- S'establiran les característiques i qualitats de l'immoble a taxar que influeixin el seu valor.
- S'analitzarà el segment del mercat immobiliari de comparables, i s'obtidran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles. Es seleccionarà entre els preus obtinguts una mostra representativa dels que corresponguin als comparables, als quals s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.
- Es realitzarà la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i ponderacions adequats i s'assignarà el valor de l'immoble en funció dels preus homogeneïtzats.

Per aplicar el mètode de comparació de mercat, serà necessari portar a terme un estudi de mercat de cadascun dels usos existents (habitatges unifamiliars, habitatges plurifamiliars i usos no residencials).

4.3.2 Valor d'expropiació de les parcel·les edificades

En el cas de parcel·les edificades, el valor d'expropiació s'obtidrà considerant el més gran entre el valor del sòl com si fos vacant i el valor de l'immoble existent calculat pel mètode de comparació de mercat:

- Valor del sòl com si fos vacant
Valor sòl = superfície x coeficient d'edificabilitat x valor de repercussió
- Valor de mercat de l'immoble existent calculat:
Valor mercat= superfície edificada x Valor mercat edifici existent

4.3.3 Cost d'expropiació

El valor d'expropiació serà el sumatori de totes les parcel·les calculades segons els criteris esmentats anteriorment, afegint el 5% de premi d'afecció.

Per tal de calcular el cost total que suposa per part de l'administració l'adquisició pel sistema d'expropiació, cal afegir el cost de les despeses d'urbanització.

5. Viabilitat dels polígons d'actuació urbanística

5.1 Càlcul de l'aprofitament dels Polígons d'actuació

Per tal de calcular els ingressos que corresponen a cadascun dels polígons, caldrà, aplicar al sostre edificable de cadascun dels usos, els seus corresponents valors de repercussió.

Als efectes de càlcul de l'aprofitament de cadascuna de les actuacions, s'han aplicat els percentatges d'habitatge protegit que estableix la Llei d'Urbanisme, considerant un 20% d'HPO i un 10% HPC. Així mateix s'ha comptabilitzat únicament el 85% de l'aprofitament, atès que cal cedir el 15% d'aprofitament sense càrregues d'urbanització.

5.2. Càlcul de les despeses de transformació urbanística

Les despeses urbanístiques necessàries per l'execució del planejament en els Polígons d'Actuació Urbanística, bàsicament, són:

Obres d'urbanització: urbanització de vials, urbanització de zones verdes, enderrocs, etc.
Indemnitzacions: activitats i magatzems existents, realotjaments i trasllats i arrendataris.
Projectes, estudis i gestió i benefici industrial.

5.3 Comprovació de la viabilitat econòmica en funció del diferencial urbanístic

Es proposa realitzar un càlcul simplificat de la viabilitat de les operacions, comprovant diferents indicadors econòmics de cada actuació. Com a indicadors principals podem considerar:

- Les despeses urbanístiques no poden superar un 20-25% dels ingressos (valor de sòl urbanitzat).
- Les despeses urbanístiques, atès el nivell de valors de repercussió de sòl de la majoria de zones dels municipis estudiats, considerem que han de ser inferiors a 200 €/m² de sostre edificable.
- Relació ingressos (venda de sòl urbanitzat) i les despeses de transformació urbanística, estudiant especialment el percentatge que suposen les despeses en relació als ingressos.

Es important realitzar a cada municipi una taula resum de les diferents unitats d'actuació de manera que es puguin comparar els diferents indicadors econòmics. D'aquesta manera és fàcil visualitzar les operacions que es desvien a l'alça o a la baixa dels paràmetres habituals.

6. Comparació entre el Planejament vigent amb la modificació proposada

Atès que la present Modificació Puntual de Pla General comporta un increment de sostre edificable, es aplicable l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord a aquest article les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Els terrenys inclosos a la present MPGM, actualment estan majoritàriament qualificats pel PGM 1976 de sistemes urbanístics, no inclosos en cap àmbit de gestió i que, per tant, s'han d'obtenir pel sistema

d'expropiació. En aquest context, l'avaluació econòmica del planejament vigent no inclou ingressos per aprofitament urbanístic sinó que és tracta únicament de despeses, concretament de les despeses derivades de l'expropiació, així com de les obres necessàries d'urbanització.

Es tracta de fer una estimació del cost previsible que suposarien les expropiacions previstes per planejament vigent (PGM 1976), aplicant els mateixos criteris que s'han emprat a la resta de treball. En aquest cas també caldrà tenir en compte el cost d'urbanització necessari de totes les actuacions.

La voluntat de la Modificació puntual de Pla General, ha estat modificar el sistema de gestió en tots els casos en que ha estat possible, substituint el sistema previst d'expropiació per sistemes reparcel·lators. D'aquesta manera s'intenta incloure la majoria de sistemes dins de polígons d'actuació urbanística autònoms econòmicament i sense cap cost econòmic per l'administració pública. En els casos en que no ha estat possible utilitzar polígons gestionats pel sistema de reparcel·lació, s'ha mantingut el sistema d'expropiació.

Si establim la comparació del rendiment econòmic entre el planejament original i la modificació proposada podem concloure que:

- A la situació inicial, PGM 1976, tots els terrenys s'han d'adquirir pel sistema d'expropiació, de manera que l'administració pública té que assumir tot el cost dels terrenys expropiats així com de les despeses de transformació urbanística necessàries.

- A la MPGM proposada, considerem que els polígons d'actuació són econòmicament autònoms i, per tant, només cal comptabilitzar els terrenys que s'adquireixen per expropiació, així com les obres d'urbanització necessàries en aquestes actuacions.

De l'estudi comparatiu del resultat econòmic entre el planejament vigent i la modificació proposada, podem concloure que el cost d'executar el planejament vigent seria molt superior al de la Modificació de Pla General, atès que l'objectiu de la modificació és disminuir notablement la superfície objecte d'expropiació.

En resum, la present MPGM té uns resultats econòmics molt favorables per a l'administració pública en relació als costos previstos pel planejament existent, ja que s'han reduït significativament.