

Àrea d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

Modificació Puntual del P.G.M.

ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI DE LA SEDA



**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
(Document per a aprovació provisional)**

JUNY 2008



www.murclusa.cat

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)
Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning -UK 1974)

0. **Resum Executiu** (pàg. 3)
1. **Abast i interpretació de la normativa aplicable** (pàg. 10)
 - i. **Conceptes** (pàg. 10)
 - ii. **Problemes a resoldre** (pàg. 11)
 - iii. **Criteris i principis** (pàg. 12)
 - iv. **Interpretació del contingut normatiu** (pàg.14)
 - v. **Referències normatives del D-L 1/2007 de la Generalitat de Catalunya** (pàg.15)
 - vi. **Complementarietat amb l'Agenda** (pàg. 15)
2. **Infraestructures generals públiques: justificació del finançament i del manteniment** (pàg. 17)
3. **Equipaments generals i locals de gestió pública: justificació del finançament i del manteniment** (pàg. 20)
4. **El balanç fiscal municipal** (pàg.22)
 - i. **Metodologia** (pàg. 22)
 - ii. **Dimensionat d'usos privats i públics** (pàg. 27)
 - iii. **Ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Ajuntament del Prat de Llobregat 2007-2008** (pàg. 29)
 - iv. **Dimensions i dinàmica del Cadastre del Prat de Llobregat** (pàg. 34)
 - v. **Estimació dels ingressos puntuals per Ordenances Fiscals** (pàg. 36)
 - vi. **Estimació dels ingressos permanents per estàndards** (pàg.40)
 - vii. **Estimació de les despeses de funcionament dels serveis municipals per estàndards** (pàg. 47)
 - viii. **Balanç fiscal municipal** (pàg. 51)
5. **Suficiència de llocs de treball potencials a l'actuació** (pàg. 53-54)

0. RESUMEN EXECUTIU

1. S'interpreta el contingut de l'art. 15. 4 de la Llei 8/2007 i l'art. 12.1 del Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya en el sentit que cal dictaminar:

- a. Per a **Generalitat i l'Estat** que la infraestructura general (especialment de carreteres, intercanviadors o infraestructura del transport públic) i pels equipaments de ciutat (especialment hospitals, ensenyament secundari o universitari i culturals) tenen algun compromís o previsió en els seus Plans territorials o sectorials, Programes, estudis o negociacions formals/informals.
- b. Pels **equipaments locals de gestió de la Generalitat** (especialment educatius i sanitaris) cal suposar que es construiran i es mantindran en els terminis que ho demani el nou desenvolupament.
- c. Per a les **inversions a càrrec de l'Ajuntament** que poden encaixar dins de les seves capacitats tendencials i previsibles d'inversió o finançar-se com a mínim amb el valor immobiliari de les cessions del sòl d'activitat
- d. Per a les **despeses de manteniment de la urbanització i els equipaments a càrrec de l'Ajuntament** que els ingressos corrents derivats de l'actuació per aplicació de les Ordenances Fiscals municipals vigents excediran a les despeses de funcionament previsibles de la urbanització i els equipaments, també anomenat "balanç fiscal positiu"
- e. Que els **llocs de treball localitzats** a l'actuació o l'excedent al municipi superen la població activa potencial dels nous residents

2. Els problemes que els legisladors han volgut resoldre es suposa que són especialment els següents:

- a. La previsió d'infraestructures especialment viàries i algunes reserves d'equipaments o dotacions generals que tenen una justificació limitada o un dimensionat excessiu en relació a les necessitats estrictes del propi municipi o de l'actuació.
- b. Quan l'escala del desenvolupament es situa molt per sobre de les previsions raonables de creixement endogen o tendencial i hi ha dubtes raonables que els serveis municipals no es podran mantenir amb els tipus o tarifes de les Ordenances fiscal municipals del moment. En general, per a les situacions d'Ajuntaments en els quals els **ingressos per llicències derivats del creixement són imprescindibles per a finançar les despeses de funcionament actuals** i una nova actuació pot requerir de nou creixement futur per a mantenir la quantitat i qualitat dels serveis municipals.
- c. Els **desenvolupaments que incorporen un dèficit potencial de llocs de treball** a l'actuació o a l'entorn, especialment quan es una requalificació de sòl d'activitat industrial en residencial, i que produeixen un augment de la mobilitat obligada i no obligada en la forma de viatges de més distància. Es tracta de donar elements per a dotar a les actuacions d'un sòl complementari d'activitat econòmica industrial o terciària.

3. Els **Sistemes generals viari i ferroviari** no inclosos en sectors de planejament, amb el detall de l'administració actuant, el temps de construcció i el finançament són els de: Estació ferroviària Intermodal (60 M€); Cobriment de la Gran Via C-32 (66,4 M€ estimació) i Vial d'accés a la rotonda de la Pota Sud C-32 (2,26 M€). La viabilitat i realització efectiva de les inversions públiques es justifica pels següents arguments:
- a. A falta de projecte tècnic aprovat de la **Cobertura de la Gran Via** i atès de hi ha experiència comparada (com la recent cobertura de la Plaça Europa de l'Hospitalet), l'estimació actual de la inversió necessària es situa **en 66,4 M€** de l'últim avantprojecte, i quina completació no és tècnicament imprescindible pel desenvolupament de l'actuació.
 - b. El conjunt de inversions en sistemes generals a l'àmbit de la modificació del PGM s'estima en **175,16 M€ (29.144 MPTA)**, indoent 3,88 M€ d'equipaments de ciutat i 2,14 M€ de dèficit de transport públic. El finançament previst correspon en un **44% al sector públic i en un 56% al mercat immobiliari** de les promocions urbanístiques de La Seda (15%), L'Estació (11%) i el desenvolupament del Prat Nord (30%).
 - c. Les **inversions a càrrec del sector públic en el municipi del Prat** són: Ministeri de Foment- ADIF (17,75 M€); Generalitat- Departament de Política Territorial i Obres Públiques (58,8 M€) i Consorci del Prat Nord (INCASOL i Ajuntament del Prat) en règim d'empresa pública (52,83 M€). **No es preveuen problemes de finançament** ni per part de l'empresa pública ADIF ni per part de la Generalitat ni per part del Consorci del Prat Nord (INCASOL i Ajuntament del Prat) en el finançament de les inversions al seu càrrec perquè es tracta d'obres incloses en programacions sectorials o conveniades.
4. **Per a les inversions en Equipaments generals i locals per part de la Generalitat d'11,2 M€ (70%) i de la Diputació de 1,6 M€ (10%)** no es preveuen problemes especials de finançament quan els equipaments siguin requerits per la nova edificació, perquè en gran part es tracten d'inversions reglades de les administracions sectorials, en un moment que no hi ha dèficits especials al municipi del Prat. **Per a les que es preveuen a càrrec l'Ajuntament de 3,2 M€ (20%)** tampoc es preveuen problemes especials de finançament atès que la seva **capacitat tendencial d'inversió pressupostada** pels anys 2007 i 2008 és de **25,8 M€/any** i disposa del recurs addicional d'una part del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament.
5. La **metodologia del "balanç fiscal municipal"** es pot sintetitzar en els següents continguts:

- a. El concepte de sostenibilitat econòmica a nivell municipal significa, no sols que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, si no especialment que la **“nova ciutat privada” serà autosuficient pel manteniment de la “nova ciutat pública”**, que vol dir que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals. L'equació bàsica és la del **Balanç Fiscal** que és equivalent a l'estalvi brut: $INGRESSOS (= \text{BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS)} * \text{PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES)}) - DESPESES (= \text{QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS} * \text{COST UNITARI})$
- b. L'anàlisi dels impactes en l'hisenda municipal simplifica el calendari en dues fases i es refereix sempre a valors reals de 2008. De forma que la fase d'urbanització, construcció, venda i ocupació es tracta en conjunt com si l'impacte en ingressos i despeses estigues repartit uniformement, que és una hipòtesis raonable. La fase en que ja està tot ocupat (“de consolidació”) es situa a l'any 2019 i l'estimació d'ingressos i despeses es fa a partir dels estàndards actuals, sense cap increment en valors reals, es a dir, seria l'estimació de l' **impacte avui amb el mateix nivell de qualitat de serveis i la mateixa pressió fiscal.**
- c. En la **fase d'urbanització i construcció** són especialment rellevants els anomenats **Ingressos Puntuals** (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres i Llicència d'Obres, en la construcció; Permisos Ambientals, en el moment de l'ocupació del sostre d'activitat i l'Impost d'Increment de Valor dels Terrenys, en les vendes), mentre que **una vegada construït i ocupat** els més importants són els anomenats **Ingressos Permanents** (Impostos sobre Bens Immobles, sobre Activitat Econòmica i sobre la circulació de Vehícles de Tracció Mecànica; Taxes de Guals i sobre Serveis Urbans; i Transferències Corrents). Els ingressos Puntuals s'estimen per aplicació de les Ordenances Fiscals i els Permanents per estàndards a partir del pressupost de 2008.
- d. Les despeses de funcionament es tracten identificant els estàndards de **quatre categories homogènies: Administració general i Promoció Econòmica** (com a funció del sostre edificat total -m2st); **Urbanisme, Territori, Medi Ambient, Projectes i Obres** (com a funció alternativament de la superfície d'espai públic i del sostre edificat); **Serveis Personals** (com a funció dels residents); i **Seguretat ciutadana, mobilitat i manteniment de serveis públics** (com a funció de l'espai públic i del sostre edificat).
- e. **L'indicador de sostenibilitat econòmica és que el balanç fiscal municipal sigui positiu, considerant només els “ingressos permanents” que corresponen als de l'operació completada (2019) i la totalitat de les despeses.** A partir d'aquest moment no hi hauran “ingressos puntuals” rellevants.

6. La fase de desenvolupament urbanístic (urbanització, construcció i venda) respecte dels ingressos puntuals comprèn el període 2011-2018, des de el primer i l'últim exercici, perquè es suposa que el 2011 es començarà a recaptar l' I.C.I.O i la Llicència d'Obres i el 2018 es recaptarà l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys) corresponent a les últimes compres. Els ingressos estimats són del següent ordre:

- De l' **Impost d'Increment de Valor dels Terrenys** (plusvàlua): 10,64 M€ (1.771 MPTA), per aplicació de l'Ordenança Fiscal de 2008.
- De l' **Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres**: 7,05 M€ (1.172 MPTA), per aplicació de l'Ordenança Fiscal de 2008.
- De les **Llicències d'Obres**: **3,02 M€** (502 MPTA), per aplicació de l'Ordenança Fiscal de 2008.
- De les **Taxes per Permisos Ambientals**, amb un estàndard mitjà de 12,25 €/m2 d'increment anual de sostre d'activitat: **2,26 M€** (376 MPTA)

7. El total d'ingressos puntuals estimats en 22,97 M€ (3.821 MPTA) en el període 2011-2018 es corresponen amb una mitjana anual de 2,87 M€ (478 MPTA), que equivaldria a un **28,7 % dels ingressos puntuals del 2008**.

8. La segona fase fiscal de consolidació **a partir de 2019** s'estima que generarà uns **ingressos puntuals anuals de 0,25 M€/any** (42 MPTA/any), en valors reals del 2008.

9. La "nova ciutat construïda", una vegada acabat el procés d'urbanització, construcció i venda aportarà els **ingressos de caràcter permanent** que graven la propietat, l'activitat econòmica i els residents i que són els que han de donar cobertura a les despeses de funcionament. Les estimacions en valors de 2008 i **sense increment de la pressió fiscal actual** dels ingressos permanents són els següents:

- Per aplicació de l'estàndard de l'**Impost de Bens Immobles (I.B.I)** de 4,795 €/m2st (amb un coeficient corrector de 1.25 respecte de la mitjana del Prat): **2,14 M€/any (357 MPTA)**
- Els **ingressos per I.B.I. estimats a partir de l'any 2019** serien de **2,86 €/any** (476 MPTA/any), fent la hipòtesi d'una revisió cadastral el 2008 i l'acabament de les reduccions el 2018 i amb el mateix tipus impositiu actual
- De l'**Impost d'Activitats Econòmiques (I.A.E.)**, a les empreses que escaigui, amb un estàndard de 3,07 m2 de sostre de nova activitat (indosos aparcaments): **0,57 M€/any (94 MPTA)**
- De l'**Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica** mantenint, en valors reals, l'estàndard del pressupost de 2008, de 0,912 €/m2st, i amb l'hipòtesi que incorpora les bonificacions corresponents: **0,41 M€/any (68 MPTA)**

- De la **Taxa de Guals** amb el percentatge de la quota d'aquesta taxa respecte a la de l'I.B.I. en el pressupost del 2008 del 2,78%: **0,06 M€any (10 MPTA)**
- De les **Taxes d'Activitats Esportives, Serveis Esportius i Multes**, amb un estàndard de 61,18 €/resident: **0,36 M€ (60 MPTA)**
- De les **Taxes de Recollida de Brossa, Ocupació de Sòl i Subsòl i altres taxes, amb un estàndard de 0,993 €/m2 sostre total: 0,44 M€ (74 MPTA)**
- D'Ingressos per **Transferències Corrents d'altres administracions**, a un estàndard de 248,84 €/resident: **1,46 M€ (243 MPTA)**

10. Els ingressos totals permanents que s'estima rebrà l'Ajuntament anualment a l'àmbit de la present modificació de P.G.M., una vegada finalitzada tota l'operació i ocupat el sostre construït, són, en valors reals de 2008 de **5,44 M€any (905 MPTA/any)**. Representen el **9,8% dels ingressos permanents actuals** de l'Ajuntament, exclosos els corresponents a l'IBI de l'Aeroport i els seus serveis de Vigilància. És una proporció per sobre del pes de l'actuació de La Seda- Estació en el sostre cadastral del Prat (9,2%), pel fet d'haver aplicat majoritàriament estàndards de proporcionalitat i un coeficient corrector de 1,25 en el cas de l'IBI i té el caràcter d'estimació "mínima".

11. De produir-se la **previsible revisió cadastral**, amb les hipòtesis explicades en el càlcul de l'I.B.I. amb aquesta alternativa, els ingressos anuals totals serien de **6,16 M€any (1.024 MPTA/any)**, després d'acabades les reduccions, el 2019.

12. Aquest ingressos es confronten amb dues estimacions de despesa de funcionament que s'agrupen per semblança de l'origen de la demanda del servei, en els 4 grups homogenis següents:

- Alcaldia, Coordinació de Serveis Centrals i Economia i, segurament, Promoció Econòmica **(Serveis Centrals)**
- Urbanisme, Territori i Medi Ambient i Projectes Urbans i Obres Municipals **(Urbanisme i manteniment de l'espai públic)**
- Seguretat ciutadana, Mobilitat i Manteniment de Serveis Urbans **(Serveis de Territori)**
- Cultura, Educació i Promoció Cívica i Esports, Serveis Socials i Salut Pública **(Serveis Personals)**

13. L'estimació dels **estàndards** de la despesa de funcionament pel que fa als serveis més lligats al territori i que són demandats alhora per residents i activitats es pot referir tant a la **totalitat del sostre edificable** (4.852.211 m2st, inclosos aparcaments i equipaments i exclos l'Aeroport), **que reproduiria les condicions urbanístiques mitjanes del Prat, com a la superfície d'espai públic (286,9 Ha), que tindria en compte la densitat i la compacitat.** La referència dels Serveis Personals és majoritàriament la **població resident (62.663 persones).**

14. Els estàndards que s'han fet servir són els següents:

- **Serveis Centrals: 3,0 €/m²st total**
- **Urbanisme i manteniment de l'espai públic: 2,0 €/ m² sòl d'espai públic – 1,2 €/m² st total**
- **Serveis de Territori (Seguretat ciutadana, Mobilitat i Manteniment de Serveis Urbans): 7,8 €/ m² sòl d'espai públic – 4,6 €/m² st total**
- **Serveis Personals: 347,8 €/resident**

15. La despesa de funcionament anual de la Seda-Estació quan la referència pels serveis no personals és només el sostre total cadastral és de **5,98 M€ (995 MPTA)**. La condició de proporcionalitat queda palesa perquè la despesa de funcionament equivaldria al **9,3% de la despesa de funcionament de l'Ajuntament, el 2008, front el 9,2% que representa el sostre de l'actuació** (447.303 m²st, amb aparcaments i equipaments) i el **9,4% de la població resident** (5.868 persones).

16. L'aproximació **alternativa de l'aplicació de l'estàndard de cost d'espai públic** als serveis urbans i serveis de territori, mantenint el del sostre total pels serveis d'Administració general, situa el cost en **4,6 M€(763 MPTA)**.

17. Aquesta estimació, de menor entitat que la primera, representaria el **7,1% de les despeses de funcionament del Prat front el 9,2% del sostre de l'actuació, el 9,4% de la població resident i el 4,3% de l'espai públic** (122.865 m²s).

18. La diferència entre les dues aproximacions cal imputar-la al fet que La Seda és un **sector urbanístic més compacte** que el conjunt del Prat. Efectivament, **l'estàndard d'espai públic al Prat és de 46 m² per resident empadronat mentre que a La Seda- Estació serà de 21 m² per resident potencial**, tot i que la proporció de sistemes generals i locals sobre el total del sòl sigui del 69%. També ho palesa la **relació entre el sostre construït i l'espai públic** que al conjunt del Prat és d' 1,7 mentre que a la Seda-Estació serà de 3,6.

19. El fet que hi poden haver alguns serveis municipals (eliminació de la brossa, seguretat ciutadana...) que no s'ajustin prou a l'estàndard per dimensió d'espai públic posa de relleu que **l'estimació dels 4,6 M€/any**, en valors del 2008, quan l'actuació estigui completada i amb els estàndards actuals de servei, té la consideració d'**estimació mínima**.

20. Per tant dictamen de sostenibilitat econòmica és positiu pel que fa al **balanç fiscal municipal perquè les ingressos permanents anuals (5,44 M€), completada l'actuació el 2018 superaran les despeses de funcionament mínimes (4,59 M€) en 0,85 M€ (15,6% dels ingressos permanents)**, en valors del 2008, amb la mateixa pressió fiscal i el mateix estàndard de servei actuals.

21. El potencial de 2.445 habitatges i 5.868 residents situaria la població activa en 2.438 persones. Els **3.951 llocs de treballs potencials donarien un escreix de 1.513 llocs de treball (38%)**. Queda així garantida la **suficiència d'activitat** que demana el criteri de sostenibilitat econòmica de la llei estatal 8/2007 i el D-L 1/2007 de la Generalitat de Catalunya a la mateixa operació sense necessitat d'argumentar-la a l'àmbit municipal, que també hi és.
22. Un important **indicador de sostenibilitat** econòmica del nou desenvolupament és que aportarà més llocs de treball que nous habitatges, i amb el mateix sòl localitzar **més llocs de treball dels que hi havia prèviament amb l'ús industrial** (uns 800 llocs de treball, 497 dels quals a La Seda- 17,6 Ha) i altres en Carrer Major (uns 50 estimats).
23. Es pot concloure consegüentment que l'operació de La Seda- Estació- Carrer Major és una **operació sostenible perquè assegura l'autosuficiència potencial residència- treball i dona un escreix d'activitat per aprofitar la centralitat de l'operació en la xarxa metropolitana del transport**.

1. ABAST I INTERPRETACIÓ DE LA NORMATIVA APLICABLE

La Llei del Sòl estatal 8/2007, de 28 de Maig, estableix a l'article 15.4:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el **impacto** de la actuación en las **Haciendas Públicas** afectadas por la implantación y el mantenimiento de las **infraestructuras** necesarias o la puesta en marcha y prestación de los **servicios** resultantes, así como **la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**”*

La normativa d'adaptació de la Generalitat (**Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya, de 16 d'octubre**) especifica l'obligatorietat en relació a la documentació dels Plans generals (i les seves modificacions), dels Programes d'Actuació urbanística i dels Plans Parcials.

Conceptes

Hisendes Públiques potencialment afectades, en relació a l'esfera de competències pròpies o compartides i ens corresponents per àmbits territorials d'actuació:

Ajuntament
Generalitat
Estat

Infraestructures (generals de ciutat o Locals) :

Sistemes Generals: Viari, ferroviari, transport públic, aeroportuari, portuari i Infraestructura de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores...)
Sistemes Locals: vials, zones verdes i parc urbans

Serveis (equipaments locals generals de ciutat o Locals):

Educatius,
Sanitaris,
Esportius
Culturals i
Socials, en general.

Tipus d'impactes :

“Implantació”= inversió o despesa de capital nou

“Reposició” = millora o adequació d'infraestructures i serveis existents

“Prestació” = manteniment o despeses de funcionament (personal, compres de bens i serveis i, eventualment, amortització.

Capacitats:

Possibilitats de finançar **inversió (despeses de capital)**

Possibilitats de **manteniment (despeses de corrents o de funcionament)**

Problemes a resoldre

Es suposa que el **legislador** pretén resoldre especialment **tres grups de problemes**:

La previsió d'infraestructures especialment viàries i algunes reserves d'equipaments o dotacions generals que tenen una justificació limitada o un dimensionat excessiu en relació a les necessitats estrictes del propi municipi o de l'actuació, especialment quan serveixen per **justificar o posar en valor més sòl d'urbanització futura**.

Pels **municipis turístics** quan l'escala del desenvolupament es situa molt per sobre de les previsions raonables de creixement endogen o tendencial (pot ser un adequat criteri d'aplicació l'anomenat “criteri mínim de sostenibilitat de la Disposició transitòria quarta” del 20% d'augment de la població¹ o de la superfície de sòl urbanitzat en el municipi o àmbit territorial, computant l'actuació “per sí mateixa o en unió de les aprovades en els 2 últims anys” que obliga a “exercir la plena potestat de l'ordenació) i hi ha dubtes raonables que els serveis municipals no es podran mantenir amb els **tipus o tarifes de les Ordenances fiscal municipals del moment**. En general, per a les situacions d'Ajuntaments en els quals els ingressos per llicències derivats del creixement són imprescindibles per a finançar les despeses de funcionament i es requereix de **nou creixement per a mantenir els nivells de serveis municipals**.

Els **desenvolupaments que incorporen un dèficit potencial de llocs de treball** a l'actuació o a l'entorn, especialment quan es una requalificació de sòl d'activitat industrial en residencial, i que produeixen un augment de la mobilitat obligada i no obligada en la forma de viatges de més distància. Es tracta de donar elements per a dotar a les actuacions d'un sòl complementari d'activitat econòmica industrial o terciària.

En termes dels objectius de la normativa urbanística catalana, els problemes que intenta resoldre el legislador amb la Memòria de Sostenibilitat van dirigits a la “funcionalitat” de la barreja dels usos i a la disponibilitat i qualitat dels serveis públics.

¹ Caldrà especificar si es tracta de **població empadronada (o” població de nit”)** o la població “de dia” (llocs de treball localitzats), de cap de setmana o dels mesos de les temporades turístiques de platja, muntanya o neu, en cada cas.

Críteris i principis

Es raonable acceptar, en relació a les infraestructures i equipaments de gestió i finançament de Generalitat i Estat, els dos principis següents:

Si la Generalitat inverteix en infraestructures i serveis- equipaments tindrà capacitat de mantenir-los, si són de la seva competència

Si l'Estat inverteix en infraestructures i serveis- equipaments tindrà capacitat de mantenir-los, si són de la seva competència

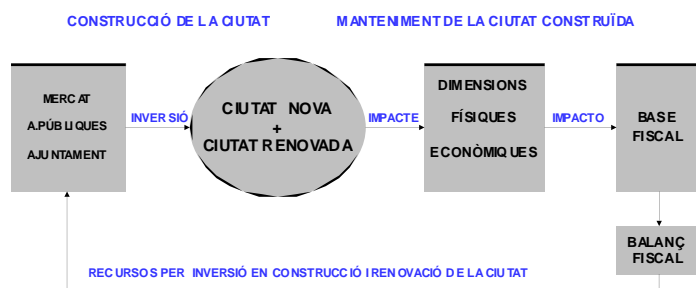
Tot i reconeixent la recent sensibilitat del legislador estatal per la sostenibilitat econòmica, entenem que ha de **prevaldre** en un planejament municipal els **críteris de l'oportunitat i necessitat** d'uns reserva de sòl per infraestructura i equipament general, encara que no es vegin possibilitats de finançament a curt o mitjà termini, sempre que estigui raonat en relació al municipi i especialment en relació a l'entorn metropolità dels municipis veïns.

L'exigència de més i millors serveis públics junt amb l'estructural **insuficiència de recursos per part dels Ajuntaments, especialment d'inversió, derivada de la pressió fiscal de les ordenances municipals**, per a mantenir l'urbanització local o els equipaments locals tampoc hauria de ser un criteri especialment limitatiu. Hi cap sempre la possibilitat d' augmentar la pressió fiscal de les ordenances municipals, essent el més important el **tipus impositiu de l'Impost de Bens Immobles**, que sempre acostuma a tenir marge en la majoria de municipis en relació als tipus màxims de la normativa d'hisendes locals, o els preus i tarifes de serveis municipals. Sense oblidar tampoc l'eventual imposició d'una **Entitat de Conservació** de la urbanització, si s'escau.

Els esquemes següents poden il·lustrar algunes elaboracions disponibles en relació a la preocupació i interpretació de la sostenibilitat econòmica en estudis previs² sobre els Balanços Fiscals municipals:

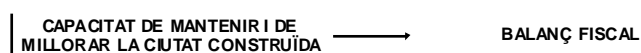
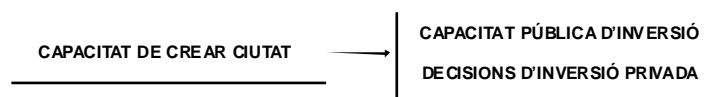
² S. Mur i J.Clusa (2003), "**Balanç fiscal municipal de l'operació del Fòrum 2004**" (mimeo). CPSV de la Universitat Politècnica de Catalunya per l'empresa pública "Infraestructures de Llevant S.A.". Un estudi pioner va ser sobre els impactes de l'actuació del **Pla Especial del "Poblenou 22@"** elaborat pel Gabinet de Programació de l'Ajuntament de Barcelona, el 2002.

ESQUEMA DE FINANÇAMENT SOSTENIBLE DE LA CIUTAT

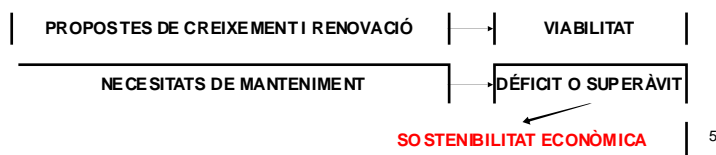


4

ANÀLISI ECONÒMIC LIGAT AL PROCESS DE CONSTRUCCIÓ SOSTENIBLE DE LA CIUTAT



CONTRAST AMB:



5

L'encaix d'actuacions en un municipi per part de la Generalitat i l'Estat és de més difícil justificació quan no hi ha un compromís exprés per part d'aquestes administracions en relació al POUM o a un desenvolupament concret d'un municipi, perquè la capacitat financera potencial (en relació a les disponibilitats respectives) sempre hi existiria si es dona prioritat al municipi objecte de l'actuació enlloc d'invertir en d'altres. Pot considerar-se suficient justificació l'**Informe de les administracions sectorials**³ previs a l'aprovació d'un planejament o després de l'aprovació inicial.

En relació a la suficiència i adequació dels sòls destinats a activitat econòmica cal entendre que l'àmbit mínim per establir l'**equilibri potencial entre llocs de treball i la població activa** que genera una actuació urbanística s'ha d'establir en l'àmbit del **municipi i lògicament en l'àmbit d'un sistema urbà justificat**.

³ Aquesta és la interpretació que s'ha donat recentment a la normativa gallega (LGU de 2002) sobre l'obligatorietat que les Administracions no municipals hagin acceptat el compromís inversor.

Interpretació de l'art.15.4 de la Llei 8/2007

Per a la **Generalitat i l'Estat** cal posar de relleu que la **infraestructura general (especialment de carreteres, intercanviadors o infraestructura del transport públic) i pels equipaments de ciutat (especialment hospitals, ensenyament secundari o universitari i culturals)** tenen **algun compromís o previsió** en els seus Plans territorials o sectorials, Programes, estudis o negociacions formals/informals.

Pels **equipaments locals de gestió de la Generalitat** (especialment educatius i sanitaris) cal suposar que es construiran i es mantindran en els terminis que ho demani el nou desenvolupament quan hi resideixin el nombre mínim adequat d'usuaris.

En canvi per l'**Ajuntament** és necessària més evidència perquè cal demostrar que els ingressos corrents per aplicació de les Ordenances Fiscals municipals excediran a les despeses de funcionament (= **Balanç fiscal municipal positiu**).

En relació a les **inversions de l'Ajuntament** cal posar de relleu o bé estan internalitzats com a **càrregues d'urbanització** dins de l'actuació o bé que poden encaixar dins de la **capacitat tendencial d'inversió**, o que es poden finançar com a mínim amb les cessions d'aprofitament del sostre d'activitat amb una interpretació estricta dels arts. 153 i 156 de la Llei d'urbanisme de Catalunya de 2005, i fins a l'entorn del 50% del valor immobiliari de les cessions d'aprofitaments de la nova actuació, al llarg del seu període de gestió, amb una interpretació més lligada a les necessitats d'inversió dels Ajuntaments.

ADMINISTRACIÓ/ INFRASTR./EQUIP.	AJUNTAMENT	GENERALITAT	ESTAT
INFRASTRUCTURES GENERALES- INVERSIÓ	Capacitat tendencial d'inversió Com a mínim la part corresponent a activitat del 10% de cessió d'aprofitament (o augment fins 20% si l'actuació ho pot internalitzar)	Plans Territorials i Sectorials /Estudis / Informe / Negociacions / Convenis	Plans Territorials i Sectorials /Estudis / Informe / Negociacions / Convenis
INFRASTRUCTURES GENERALES MANTENIMENT	Balanç Fiscal Municipal positiu	Garantit si existeix possibilitat d'inversió	Garantit si existeix possibilitat d'inversió
URBANITZACIÓ LOCAL- INVERSIÓ	Càrregues urbanístiques	Actuacions de l'INCASOL	----
URBANITZACIÓ LOCAL- MANTENIMENT	Balanç Fiscal Municipal positiu	Criteri Ajuntament	-----
EQUIPAMENTS GENERALES- INVERSIÓ	Participació "raonable" amb d'altres Administracions Capacitat tendencial d'inversió Com a mínim la part corresponent a activitat	Plans Territorials i Sectorials /Estudis / Informe / Negociacions / Convenis	Plans Territorials i Sectorials /Estudis / Informe / Negociacions / Convenis

	del 10% de cessió d'aprofitament (o augment fins 20% si l'actuació ho pot internalitzar)		
EQUIPAMENTS GENERALS-MANTENIMENT	Balanç Fiscal municipal positiu	Garantit si existeix possibilitat d'inversió	Garantit si existeix possibilitat d'inversió
EQUIPAMENTS LOCALS-INVERSIÓ	Participació "raonable" amb d'altres Administracions Capacitat tendencial d'inversió Com a mínim la part corresponent a activitat del 10% de cessió d'aprofitament (o augment fins 20% si l'actuació ho pot internalitzar)	Garantit en Educatius i Sanitaris. Orientatiu en Culturals	----
EQUIPAMENTS LOCALS-MANTENIMENT	Balanç Fiscal Municipal positiu	Garantit si existeix possibilitat d'inversió	-----

Justificació que el potencial de llocs de treball a l'actuació, al municipi o al sistema urbà supera l'estimació de població activa dels nous residents potencials

Referències normatives del Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya, de 16 d'octubre

El Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, incorpora la obligació d'aquest l'informe de sostenibilitat.

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

1. Text refós. Art. 59. Nova lletra d) a l'apartat 3.

"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 manteniment de les **infraestructures** i de la implantació i prestació dels **serveis necessaris**".

Complementarietat amb l'Agenda

L'article 59 del text refós de 2005 desenvolupa el contingut de la **Memòria d'ordenació** en el seu apartat 3 i per tant el Decret-Llei obliga a **ampliar-la** amb la Memòria de sostenibilitat econòmica, junt amb l'Informe de Mobilitat, el Programa de participació ciutadana i la justificació de la coherència amb el planejament territorial.

Al mantenir l'apartat 1 de l'esmentat article 59 del text refós sobre la documentació dels POUMS es manté l'obligatorietat de l'apartat e) sobre l'agenda i avaluació econòmica financera. Es tracta, per tant, de **dos documents separats. La Memòria de Sostenibilitat un forma part de la Memòria d'ordenació i l'Agenda és un document separat de la Memòria, junt amb l'informe mediambiental i la Memòria Social.**

Tractant-se, però, d'argumentacions econòmiques i financeres d'un POUM semblaria lògic que mantinguin un sòl fil argumental. Àdhuc pot argumentar-se que en l'Agenda i avaluació econòmica i financera, que no ha tingut dissortadament cap desenvolupament reglamentari en quant al seu abast i contingut, i seguint l'experiència professional de les últimes dècades, ja hi hauria d'haver tingut cabuda totes les determinacions que demana la nova normativa estatal.

La part corresponent a l'impacte de les actuacions sobre els ingressos corrents i les despeses de funcionament de l'Administració municipal ja hauria estat demanat alguna vegada per Interventors municipals, com una mancança dels documents econòmics del planejament, per tal de poder d'emetre l'informe sobre les repercussions econòmiques del planejament que ha d'aprovar el plenari municipal.

Es vol mantenir la tesi que l'Avaluació econòmica ha d'argumentar **la viabilitat econòmica de les “inversions privades”** en relació a la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, mentre que la Memòria de Sostenibilitat Econòmica ho ha de fer en relació a les **“inversions públiques”**, a més a més de justificar la suficiència de llocs de treball per a no augmentar la mobilitat residència –treball.

Es tracta doncs d'un sòl fil argumental en relació a la finalitat última dels documents econòmics de fer efectiu els principis de **“viabilitat i competitivitat econòmica”, “eficiència funcional” i “cohesió social” que són objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya**, però amb dos encàrrecs professionals separats, la qual cosa també és un bon indicador econòmic i encaixa segurament en l'esperit de la nova normativa.

2. INFRASTRUCTURES GENERALS PÚBLIQUES: JUSTIFICACIÓ DEL FINANÇAMENT I MANTENIMENT

Els **Sistemes generals viari i ferroviari** no inclosos en sectors de planejament, amb el detall de l'administració actuant, el temps de construcció i el finançament que preveu l'**article 21 de la Normativa de la present MPGM**, són els següents:

L'Estació ferroviària intermodal

Actuació: Projecte constructiu i execució obres de l'Estació, aparcament soterrat i urbanització entorn (àmbit sistema 5/3).

Administració actuant: Ministerio de Fomento, Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP) i Ajuntament del Prat de Llobregat (veure Protocol de juliol de 2003).

Finançament: DPTOP, sectors de la Seda i l'Estació. Les inversions necessàries s'han estimat en uns 60 M€. El finançament correspon al DPTOP, amb una aportació de 21,21 M€ per part dels sectors de La Seda i Entorn Estació.

Cobriments de la Gran Via (C-31)

Actuació: Gestió de sòl, projecte constructiu i execució obres. El projecte constructiu desenvoluparà, d'acord amb l'establert a la memòria i normativa de la MPGM, el projecte bàsic redactat l'any 2006 i promogut per la Mancomunitat de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament del Prat.

Administració actuant: Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord (integrat pel DPTOP i l'Ajuntament del Prat) i Ajuntament del Prat de Llobregat.

Finançament: Consorci Eixample Nord i sector de la Seda. La inversió prevista avui és de **66,4 M€** dels quals el sector La Seda té assignat el finançament de **13,57 M€**. És tracta d'un projecte no aprovat definitivament i que el pressupost estimatiu pot tenir ajustos en el futur a l'alça o a la baixa.

Vial d'accés a la rotonda de la Pota Sud (C-32)

Actuació: Gestió de sòl, projecte constructiu i execució obres.

Administració actuant: Consorci Urbanístic del sector Eixample Nord (integrat pel DPTOP i l'Ajuntament del Prat) i Ajuntament del Prat de Llobregat.

Finançament: Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat (veure Protocol de juliol de 2003). La inversió estimada és de 2,26 M€.

La programació temporal de les actuacions previstes d'execució dels sistemes generals es reflecteix en el quadre següent, corresponent al Pla d'Etapes:

PLA

D'ETAPES

TIPUS ACTUACIÓ	2008		2009		2010		2011	
	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S
SISTEMES GENERALS VIARI I FERROVIARI (*)								
Edifici Estació Intermodal								
Cobriments Gran Via (C-31)								
Accés de la Pota Sud (C-32)								
SECTOR DE LA SEDA								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel·lació								
Obres urbanització								
SECTOR DE L'ESTACIÓ								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel·lació								
Obres urbanització								
SECTOR DEL CARRER MAJOR								
Pla de millora urbana								
Projectes urbanització i reparcel·lació								
Obres urbanització i edificació								

(*) Gestió sòl, projecte constructiu i execució obra

El conjunt de inversions en sistemes generals a l'àmbit de la modificació del PGM s'estima en **175,16 M€ (29.144 MPTA)**, incloent 3,88 M€ d'equipaments de ciutat i 2,14 M€ de dèficit de transport públic. El finançament previst correspon en un **44% al sector públic i en un 56% al mercat immobiliari** de les promocions urbanístiques de: La Seda (15%), L'Estació (11%) i a càrrec del posterior desenvolupament del Prat Nord (30%).

La càrrega mitjana d'urbanització de sistemes generals en els àmbits de La Seda i Entorn Estació és equivalent conjuntament a 160,7 € (26.741 PTA) per m2 de sostre privat.

Les **inversions a càrrec del sector públic en el municipi del Prat**, d'acord al detall de la taula adjunta, són les següents:

Ministeri de Foment- ADIF= 17,75 M€

Generalitat- Departament de Política Territorial i Obres Públiques= 58,8 M€

Ajuntament del Prat de Llobregat= ----

Consorci del Prat Nord (INCASOL i Ajuntament del Prat) en règim d'empresa pública= 52,83 M€

No es preveuen problemes de finançament ni per part de l'empresa pública **ADIF** ni per part de **la Generalitat** ni per part del **Consorci del Prat Nord** en el finançament de les inversions al seu càrrec perquè es tracta d'obres incloses en programacions sectorials o conveniades.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M
ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI "LA SEDA" - SISTEMES GENERALS

ACTUACIONS	TOTAL INVERSIÓ M€	FINANCIACIÓ							GESTIÓ	
		FINANCIACIÓ PÚBLICA				FINANCIACIÓ MERCAT				
		ESTAT M€	GENERALITAT M€	AJUNTAMENT M€	TOTAL M€	S.1 - LA SEDA M€	S.2 - ESTACIÓ M€	PRAT N ORD M€		TOTAL M€
Infratructura ferroviària (aprox.)*	17,75	17,75			17,75					ESTAT-ADIF
Estació Intermodal (amb aparcament)	60,00		38,79		38,79	3,15	18,06		21,21	GENERALITAT- (DPTOP) + AJ.EL PRAT
Cobriment Gran Via (C-21)	66,40				-	13,57		52,83	66,40	CONSORCI URBANÍSTIC EIXAMPLE NORD
Vial connexió autopista C-32	2,26		2,26		2,26				-	GENERALITAT- (DPTOP)
Infratructura ferroviària de Metro**	17,75		17,75		17,75					
Estació de Metro, línies 9 i 1	4,98				-	4,98			4,98	GENERALITAT- (DPTOP)
TOTAL INFRAESTRUCTURES	169,14	17,75	58,80	-	76,55	21,70	18,06	52,83	92,59	
(en MPTA)	28.142,37	2.953,35	9.783,34	-	12.736,69	3.611	3.005	8.790	15.405,68	
DÈFICIT EXPLOACIÓ TRANSPORT PÚBLIC***	2,14					1,32	0,82		2,14	
(en MPTA)	356,07					220	136		356,07	
EQUIPAMENT DE CIUTAT	3,88					3,88			3,88	
(en MPTA)	645,58					646			645,58	
TOTAL SISTEMES GENERALS	175,16	17,75	58,80	-	76,55	26,90	18,88	52,83	98,61	
(en MPTA)	29.144	2.953	9.783	-	12.737	4.476	3.141	8.790	16.407	

(*)(**) La inversió estimada correspon a una longitud de 500 m de línia de metro i 500 m de traçat ferroviari d'alta velocitat amb un preu mitjà de 35,5 M€/km.

(***) El dèficit d'exploació de transport públic únicament contempla el que financien els operacions de La Seda i l'Estació

3. EQUIPAMENTS GENERALS I LOCALS DE GESTIÓ PÚBLICA : JUSTIFICACIÓ DEL FINANÇAMENT I DEL MANTENIMENT

La superfície qualificada d'equipaments (7a, 7b, + 50% de 5-7b i 5-7b/3) és de 21.378 m² de sòl, dels quals 7.759 m² corresponen a equipaments existents.

L'estimació de sostre total construït en les zones d'equipaments és de 43.463 m²st aplicant unes edificabilitat mitjanes de 2 m²st/m²s pels sectors de La Seda i Estació i de 3 m²st/m²s pel carrer Major (inclouen els 15.838 m²st existents).

Amb hipòtesis de proporcionalitat, **la nova edificació** per a tota mena d'equipaments (educatius, sanitaris, esportius, socials i culturals) podria situar-se en **els 27.625 m²st**. Estimant un cost mitjà de 720 €/m², (que podria situar-se a l'entorn dels 600 €/m²st, atès que hi ha equipaments esportius i escolars), la inversió necessària és de **19,89 M€**

Cal deduir als efectes del finançament els **3,88 M€ a finançar pel Sector de La Seda segons acords i Convenis amb l'Ajuntament**. Els **16,0 M€** restants s'han de repartir entre les Administracions sectorials de la Generalitat, les subvencions de la Diputació i l'Ajuntament. La distribució, seguint l'experiència comparada, podria ser del següent ordre:

Generalitat (70%) = 11,2 M€

Diputació (10%) = 1,6 M€

Ajuntament (20%) = 3,2 M€

No es preveuen problemes especials de finançament quan els equipaments siguin requerits per la nova edificació ni per la Generalitat ni per la Diputació, perquè en gran part es tracten d'inversions reglades de les administracions sectorials, en un moment que no hi ha dèficits especials al municipi del Prat.

Tampoc es preveuen problemes especials de finançament per part de l'Ajuntament, atès que la **capacitat tendencial d'inversió pressupostada per l'Ajuntament** pels anys 2007 i 2008 és de **25,8 M€/any**.

La capacitat d'inversió de l'Ajuntament quedarà augmentada per el valor immobiliari de les **cessions d'aprofitament dels tres sectors**, com a mínim en el 38% que correspon a la proporció de l'ús d'activitat. Tenint en compte que l'estimació que es fa a l'Agenda i Estudi Econòmic del valor del 10% de l'aprofitament, lliure de càrregues, que rebrà l'Ajuntament és de uns 40 M€, la part corresponent a sostre d'activitat serà aproximadament de 15,2 M€.

Es justifica, consegüentment, "la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la de la implantació ó dels serveis necessaris", en la part d'inversió i en la part de manteniment en el que

pertoca a les administracions sectorials de la Generalitat. En els apartats del “balanç fiscal municipal es justificarà la suficiència de recursos de l’Ajuntament per a mantenir els equipaments que ha de gestionar.

SECTORS	Sotse sobre Rasant m2 st	Oficines m2st	Oficines Corporatius m2st	Oficines s/Llosa m2st	Comercial PB m2st	Hotels m2st	Total Activitat m2st	% Activitat
LA SEDA	184.500	5.650	-	-	24.300	5.000	34.950	19%
ENTORN ESTACIÓ	132.000	25.000	10.000	21.000	8.500	19.500	84.000	64%
CARRER MAJOR	8.900	2.900			1.500		4.400	49%
TOT L'ÀMBIT	325.400	33.550	10.000	21.000	34.300	24.500	123.350	38%
		27%	8%	17%	28%	20%		

EQUIPAMENTS PÚBLICS	
SOSTRE	
SÒL (m2)	APROX. (m2)
11.610	23.220
9.061	18.122
707	2.121
21.378	43.463
2,00	3,00
edificabilitat equipaments	

4. EL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL

A nivell municipal, el concepte de sostenibilitat econòmica a que es refereix l'article 15.4 la Llei 8/2007 i que determina i especifica el Decret-Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya significa, d'una banda, que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament y, de una altra, que la "nova ciutat privada" serà autosuficient pel manteniment de la "nova ciutat pública", que és l'objecte del present capítol.

4.1. METODOLOGIA

La capacitat econòmica de mantenir la nova ciutat, després de la seva construcció, en relació als serveis de competència municipal, depèn dels ingressos corrents de l'Ajuntament (dimensió de les bases tributàries per tipus impositius o pressió fiscal) i del cost dels serveis (dimensió per costos unitaris que reflecteixen l'estàndard de qualitat).

L'excedent entre els ingressos corrents i les despeses de funcionament de l'Ajuntament constitueix l'anomenat "estalvi brut" ("balanç fiscal" en el present estudi) que, amb la deducció de la "càrrega financera" dedicada al pagament de crèdits contractats en anys anteriors per finançar inversions genera "l'estalvi net" que es pot dedicar, junt a nou endeutament, a finançar nova inversió.

L'indicador de sostenibilitat econòmica des de el punt de vista dels impactes en l'hisenda municipal que generarà el nou desenvolupament urbanístic, a part de les necessitats de finançament de les inversions a que s'ha fet referència en capítols anteriors, és precisament el balanç fiscal positiu entre els nous ingressos derivats de les noves construccions, la nova activitat localitzada i els nous residents i les despeses generades pel manteniment de les infraestructures creades i el funcionament dels nous equipaments municipals.

L'estimació dels ingressos i despeses futurs parteix de la situació actual de l'hisenda municipal per tal d'assegurar, al menys, el mateix estàndard de serveis i la mateixa pressió fiscal, si be l'Ajuntament té capacitat per modificar los en funció de les necessitats i de la seva pròpia política municipal.

INGRESSOS

El càlcul dels ingressos futurs deu diferenciar entre els ingressos puntuals i els ingressos permanents. **Ingressos puntuals** són els que es produeixen en un moment determinat com conseqüència d'una determinada acció i conclouen amb aquesta; **ingressos permanents** són els que es deriven de l'existència de patrimoni construït, privat i públic, del funcionament de l'activitat econòmica i dels residents. En síntesis, el conjunt d'ingressos fiscals municipals és el següent:

Ingressos puntuals:

- Impost de construccions, instal·lacions i obres
- Impost sobre l'increment de valor dels terrenys (plusvàlua)
- Llicència d'obres (i primera ocupació, si scau)
- Permisos ambientals
- Llicència d'activitat

Ingressos permanents:

- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost sobre l'activitat econòmica (IAE)
- Impost sobre vehicles de tracció mecànica (IVM)
- Guals
- Taxes y preus per prestació de serveis públics municipals
- Participació en impostos de l'Estat

En tots el casos, l'import final depèn de les bases fiscals (dimensió del fet imposable) i dels tipus de gravamen (preu), així com de les particularitats de exempcions i bonificacions que, en el seu cas, fixen la normativa i les ordenances fiscals municipals.

La metodologia concreta que es farà servir per cadascun dels ingressos es la que figura en les taules següents:

Ingressos Puntuals

FIGURES TRIBUTÀRIES	Base Imposable	Exempts / No subjectes	Bonificació	Aplicació	Tipus
I.C.I.O.	Presupost Execució Material	Sistemes públics Habitatge públic Amb incorporació d'aprofitament tèrmic	95% obres interès especial 50% Habitatges Protegits	Any d'inici constr. Per cada unitat de promoció	Tipus: 3,5% Ordenança Fiscal
Llicència d'Obres	Presupost Execució Material	Sistemes públics Habitatge públic Amb incorporació d'aprofitament tèrmic	95% obres interès especial 50% Habitatges Protegits	Any d'inici constr. Per cada unitat de promoció	Tipus: 1,5%
Taxa per permisos ambientals	Per estàndard en relació al sostre d'activitat (sense equípaments)	Equipaments públics		L'any de la venda i ocup. Per cada unitat de promoció	Estàndard presupost 2008
Impost sobre l'increment de valor dels terrenys	Increment de valor del terrenys Valor terrenys * coef. Any n° anys	Exempts de I.B.I.		El any de la 1ª venda segons calendari vendes de l'Agenda (100%) Segona venda als 2 anys de la primera (20% restant) Per cada unitat de promoció	Tipus: 30% Període: < 5 anys Coef. Any: 3,7% r° anys: 2 Ordenança Fiscal

Ingressos Permanents

FIGURES TRIBUTÀRIES	Base Imposable	Exempts / No subjectes	Bonificació	Aplicació	Tipus
I.B.I	Valor Cadastral La base liquidable coincideix amb el Valor Cadastral a partir del 2021, per que les reduccions de la base han finalitzat als 10 anys. <i>Alternativament sostre total</i>	Sistemes públics Habitatge públic	90% Durant 3 anys les empreses urbanitzadores, constructives, i promotores 50% 3 anys Habitatge PO Bonificació addicional a famílies nombroses (no es considera) A partir any 2019 sense bonificacions	Anysegüent a la venda Solars des de el primer any construcció Per cada unitat de promoció	Tipus: 0,632% / 0,845% especials Ordenança Fiscal <i>Alternativament per estàndard 2008</i>
GUALS	Quota I.B.I.	Sistemes públics Habitatge públic		Anysegüent a la venda	Estàndard Pressupost 2008:
I.A.E	Sostre d'activitat (sense equipaments)	Entitats i organismes públics Creu Roja Entitats sense ànim lucratiu 2 anys d'exempció a l'inici de l'activitat Xifra de negocis < 1M€	Reducció en comerç pels tancats Per realització d'obres via pública 5 anys bonificació després de 2 anys en cas d'inici d'activitat	Anysegüent a la venda Per cada unitat de promoció	Estàndard Pressupost 2008:
I.V.M	Per estàndard en relació al sostre total			Anysegüent a la venda Per cada unitat de promoció	Estàndard Pressupost 2008:
Taxes Serveis Urbans	Per estàndard en relació a: a) sostre total: recollida de brossa, ocupació d'edifici i altres taxes b) residents: activitats esportives, serveis esportius i multes			Anysegüent a la venda Per cada unitat de promoció	Estàndard Pressupost 2008:
Participació en Tributs de l'Estat i altres Transferències Corrents	A partir estàndard per resident			Anysegüent a la venda Per cada unitat de promoció	Estàndard Pressupost 2008:
Ingressos Patrimonials	Es considera que el patrimoni municipal localitzat al àmbit de la modificació del P.G.M. no produeix rendes				

A l'hora d'analitzar el balanç fiscal que produirà el desenvolupament urbanístic convé diferenciar dues fases diferents: el propi període de desenvolupament (urbanització, construcció i venda) i la fase posterior, una vegada tot construït i ocupat.

En la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els ingressos puntuals (I.C.I.O., Llicència d'Obres, en la construcció; Permisos Ambientals, en el moment de l'ocupació del sostre d'activitat i l'Impost d'Increment de Valor dels Terrenys, en les vendes), mentre que una vegada construït i ocupat els ingressos importants són els permanents (especialment l'I.B.I.).

DESPESES

Respecte de les **despeses futures** que generarà la nova ciutat construïda en concepte de manteniment dels sistemes públics y de funcionament dels serveis municipals, l'agrupació més a l'abast és la dels 8 grups del pressupost funcional:

FUNCIONS

ALCALDIA

COORDINACIÓ, SERVEIS CENTRALS I ECONOMIA

URBANISME TERRITORI I MEDI AMBIENT

PROJECTES URBANS I OBRES MUNICIPALS

PROMOCIÓ ECONÒMICA

CULTURA, EDUCACIÓ I PROMOCIÓ CÍVICA

ESPORTS, SERVEIS SOCIALS I SALUT PÚBLICA

SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS

El total de despesa dependrà de la dimensió física de les infraestructures i serveis, de la qualitat i del cost unitari. La qualitat és difícilment destriable del cost unitari de forma que es farà servir un estàndard mitjà en funció de dimensions rellevants de territori, sostre edificable i població resident.

Als efectes de entendre les necessitat de despesa derivades del funcionament dels nous serveis municipals i del manteniment de les noves infraestructures, les funcions anteriors s'han **agrupat en quatre categories homogènies**. Amb el detall de les variables que expliquen la seva demanda, són les categories següents:

- **Administració general i Promoció Econòmica:** m2 sostre edificat
- **Urbanisme, Territori, Medi Ambient, Projectes i Obres:** m2 d'espai públic / m2 sostre edificat
- **Serveis Personals:** residents
- **Seguretat ciutadana, mobilitat i manteniment de serveis públics:** m2 d'espai públic / m2 sostre edificat

La consideració dels estàndards de despesa per sostre edificable implicarien acceptar la hipòtesi que la nova actuació s'acosta a les característiques mitjanes del municipi, mentre que l'estàndard per espai públic intenta posar de relleu les **característiques diferencials de "compacitat" i "densitat" de l'actuació** en relació a les característiques mitjanes. Els valors de referència econòmics seran els del Pressupost de 2008 en relació a una actualització a 2008 de la informació facilitada pel Cadstre en dat a de maig de 2006. Le superfícies d'espai públic són de 2005.

BALANÇ FISCAL

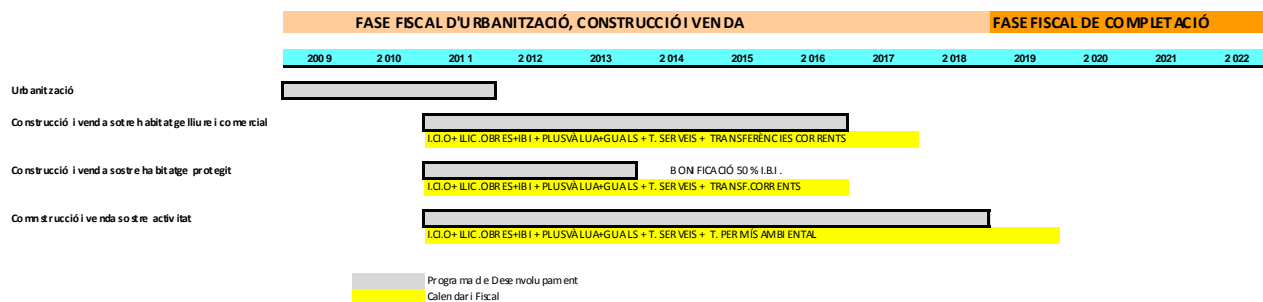
En definitiva, l'equació bàsica del **balanç fiscal municipal, equivalent a l'estalvi brut**, és la següent:

BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS) * PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES)

(-)

QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS * COST UNITARI

L'esquema següent recull el programa de desenvolupament urbanístic, constructiu i de venda i el calendari fiscal amb les dues fases diferenciades:



La ocupació total de La Seda es completarà l'any de l'última venda que es preveu el 2018 (calendari de desenvolupament d'11 anys en total). El primer any en que els ingressos permanents es consideren "definitius" serà el 2019. Encara que en tot el procés s'hauran produït uns ingressos puntuals importants que també s'avaluen.

L'anàlisi dels impactes en l'hisenda municipal simplifiquen el calendari en les dues fases indicades abans, sense fer el càlcul any a any, i es refereix sempre a valors reals de 2008. De forma que la fase d'urbanització, construcció, venda i ocupació es tracta en conjunt com si l'impacte en ingressos i despeses estigues repartit uniformement, que és una hipòtesi raonable.

La fase en que ja està tot ocupat ("de consolidació") es situa a l'any 2019 i l'estimació d'ingressos i despeses es fa a partir dels estàndards actuals, sense cap increment en valors reals, es a dir, seria l'estimació de l'impacte avui amb el mateix nivell de qualitat de serveis i la mateixa pressió fiscal.

L'indicador de sostenibilitat econòmica és que el balanç fiscal municipal sigui positiu, considerant només els "ingressos permanents" que corresponen als de l'operació completada (2019) i la totalitat de les despeses. A partir d'aquest moment no hi hauran "ingressos puntuals" rellevants, els quals s'haurien de dedicar a noves inversions en la pròpia actuació i en la ciutat. Cal reiterar que l'exercici es realitza amb les hipòtesis que no hi ha augment de pressió fiscal actual i que el estàndard de qualitat dels serveis serà igual a la que es prestarà al llarg del present exercici fiscal de 2008.

Una alternativa metodològica per l'avaluació del balanç fiscal és l'estimació dels ingressos puntuals i permanents i les despeses de funcionament amb el calendari detallat **any a any** des del començament de la urbanització i la construcció. L'indicador de sostenibilitat continua essent el balanç fiscal referit a l'any 2019, malgrat que durant els anys de construcció sempre hi ha balanç positiu atesa la importància dels ingressos puntuals. S'ha desestimat aquesta segona aproximació metodològica en el present informe perquè no és imprescindible l'esmentat detall del calendari detallat per arribar al dictamen de sostenibilitat econòmica.

4.2. DIMENSIONAT D'USOS PRIVATS I PÚBLICS

Els principals paràmetres de dimensió de l'actuació per tal de fer l'estimació de l'impacte en els ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Hisenda municipal, són els següents:

Sostre edificat/edificable =	447.303 m²st
i. Usos lucratiu =	325.400 m²st
ii. Aparcaments =	94.278 m²st
iii. Equipaments =	43.483 m ² st - 15.858m ² st (equipaments existents) =
	27.625 m²st
Superfície d'espai públic de gestió municipal⁴ =	122.865 m² sòl
iv. Vials =	76.080 m² sòl
v. Zones verdes =	46.785 m² sòl
Nº de residents=	5.868 persones
Nº de llocs de treball=	3.951 persones
Sostre residencial =	202.050 m ² st (263.044 m²st amb aparcaments proporcionals)
Sostre d'activitat econòmica =	123.350 m ² st (156.634 m²st amb aparcaments proporcionals)

Detall del sostre privat i públic:

SECTORS	Residencial Lliure m ² st	Residencial Protegit m ² st	Terciari m ² st	Comercial m ² st	Hotels m ² st	Aparcaments residència m ² st	Aparcaments activitat m ² st	Equipaments (sostre aprox.) m ² st	TOTAL sense aparcaments m ² st
LA SEDA	104.685	44.865	5.650	243.000	5.000	44.800	10.256	23.220	184.500
ENTORN ESTACIÓ	33.600	14.400	56.000	8.500	19.500	15.000	21.531	18.122	132.000
CARRER MAJOR	4.500		2.900	1.500		1.194	1.496	2.121	8.900
Equipaments existents								-15.838	
TOTAL	142.785	59.265	64.550	343.000	24.500	60.994	33.284	27.625	325.400

Les taules següents de l'Agenda i Estudi Econòmic i de la Memòria d'Ordenació presenten el detall del dimensionat dels usos públics i privats per sectors:

⁴ Seran de gestió supramunicipal el vial de connexió amb la C-32 i la plaça de la mobilitat associada a l'Estació Intermodal

IMPACTES EN HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL

SECTORS	HABITATGES (Nº)	2.4	LLOCS DE TREBALL PER TIPUS D'ACTIVTAT ---->							PROPORCIONS ---->		
		RESIDENTS (Nº)	Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./ Llosa	Comercial en PB	Hoteler	Equipa- ment Públic	TOTAL	Llocs treball/ Habitatges	Habitatges / Llocs Treball	
			25	25	25	40	60	100	31			
			M2 PER LLOCS DE TREBALL									
LA SEDA	1.800	4.320	226	-	-	608	83	53	970	0,54	1,86	
ENTORN ESTACIÓ	600	1.440	1.000	400	840	213	325	43	2.820	4,70	0,21	
CARRER MAJOR	45	108	116	-	-	38	-	7	161	3,57	0,28	
TOT L'ÀMBIT	2.445	5.868	1.342	400	840	858	408	103	3.951	1,62	0,62	

4.3 INGRESSOS CORRENTS I DESPESES DE FUNCIONAMENT DE L'AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT 2007-2008

Als efectes del present Informe de Sostenibilitat i per tal de calcular el balanç fiscal municipal de l'actuació com a diferència entre els ingressos corrents i les despeses de funcionament, la informació més rellevant de l'Hisenda municipal i en relació a població resident de 62.663 persones a finals del 2006, és la següent:

Ingressos corrents de 70,3 M€ (11.697 MPTA), de previsió inicial pel 2008 en el pressupost, exclòs el gir de la Companyia d'Aigües, en règim d'autosuficiència econòmica, equivalent a **1.122 € per resident (186.700 PTA)**

Despeses de funcionament de 64,8 M€ (10.782 MPTA), pressupostats inicialment pel 2008, amb el mateix supòsit, equivalent a **1.030 € per resident (139.000 PTA)**

Estalvi brut equivalent a l'import previst per a càrrega financera (**sense estalvi net**), i que per tant els "ingressos puntuals" per llicències, impost de construccions i plusvàlues no s'apliquen directament al finançament de la inversió, sinó a l'augment net de la càrrega financera de possibilita el nou endeutament i a la despesa de funcionament

Increment, entre 2007 i 2008, de l'11% dels ingressos corrents i del 12% de les despeses de funcionament

Inversió de 27,9 M€ exclosa la inversió en empreses municipals, equivalent a 446 € per resident (74.000 PTA) finançada en un 77% per endeutament i només en un 22% per transferències de capital d'altres administracions i en un 6% per la venda de patrimoni

Augment de la inversió entre 2007 i 2008 en un 16% situant la **inversió tendencial d'aquests dos anys en 25 M€ anuals**, en valors de 2007.

La informació pressupostària bàsica de 2007 i 2008 es detalla en el quadre de finançament de l'Ajuntament, excloses les empreses municipals, següent:

QUADRE DE FINANÇAMENT							
	2008 M€	€/resident	%	2007 M€	% 2007 - 2008	2008 MPTA	PTA / resident
INGRESSOS CORRENTS	70,3	1.122	72%	63,2	11%	11.699	186.704
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	1.030	66%	57,9	12%	2.254	139.148
ESTAL VI ABANS DE DESPESES FINANCERES	5,7	92	6%	5,3	7%	955	15.245
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	5,7	92	6%	5,3	8%	955	15.246
ESTAL VI NET	- 0,0	- 0	0%	0,0	---	- 0	- 1
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	20,3	324	21%	8,6	135%	3.382	53.973
CAPÍTOL VI.- VENDA DE PATRIMONI	1,5	23	1%	1,5	0%	245	3.910
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	6,1	97	6%	13,8	-56%	1.008	16.091
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2007	27,9	445	28%	23,9	16%	4.635	73.974

El **pressupost consolidat** inicial d'ingressos i despeses de l'Ajuntament del Prat és de 119, 1M€, equivalent a 1.901 € per resident (316.300 PTA). A efectes comparatius amb els Ajuntaments de Catalunya cal excloure la Companyia d'Aigües i els organismes autònoms de forma que el pressupost de referència és el de l'Ajuntament de 98,2 M€, equivalent a 1.687 €/habitant (280.700 PTA).

Es situa en qualsevol cas en la **franja mitjana-alta d'ingressos dels Ajuntaments**, exclòs l'Ajuntament de Barcelona, que el 2005 van liquidar uns ingressos totals equivalents a 989 € per resident (164.600 PTA). Aquesta situació comparativa basada en la població resident s'explica principalment pel fet que el municipi té un excedent de llocs de treball en relació als residents ocupats, com a conseqüència de la important activitat econòmica localitzada. Els pressupost d'ingressos i despeses detallats per capítols i els referents de Catalunya es presenten en les taules annexes.

La **capacitat d'inversió prevista pel 2008 de 27,9 M€** deduïdes les inversions autofinançades de la Companyia d'Aigües, és equivalent a 446 € per resident (74.200 PTA) i es situa en la franja alta dels Ajuntament de Catalunya, exclòs l'Ajuntament de Barcelona, que el 2005 van liquidar unes inversions equivalents a 194 € per habitant (32.300 PTA).

PRESSUPOSTOS INICIALS DE L'AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT

2007 I 2008

EN MILIONS D'EUROS DE CADA ANY

	62.663			166,386			
	2008 M€	€/resident	%	2007 M€	% 2007 - 2008	2008 MPTA	PTA / resident
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	38,5	615	39%	33,5	15%	6.407	102.251
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	3,8	61	4%	3,8	0%	632	10.090
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	11,3	180	11%	10,2	10%	1.878	29.967
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	15,6	249	16%	14,8	5%	2.594	41.403
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	1,1	18	1%	0,9	32%	188	2.992
CAPÍTOL VI.- VENDA DE PATRIMONI	1,5	23	1%	1,5	0%	245	3.910
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	6,1	97	6%	13,8	-56%	1.008	16.091
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS- CRÈDITS	20,3	324	21%	8,6	135%	3.382	53.973
	98,2	1.567	100%	87,1	13%	16.335	260.678

	2008 M€	€/resident	%	2007 M€	% 2007 - 2008	2008 MPTA	PTA / resident
CAPÍTOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	28,0	447	29%	25,4	10%	4.660	74.361
CAPÍTOL 2.- DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	30,9	493	31%	27,5	12%	1.107	82.108
CAPÍTOL 3.- DESPESES FINANCERES	1,4	23	1%	1,1	26%	61	3.829
CAPÍTOL 4.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	5,6	90	6%	4,9	15%	254	14.989
CAPÍTOL 6.- INVERSIONS REALS	27,8	444	28%	23,6	18%	571	73.943
CAPÍTOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	0,0	1	0%	0,3	-89%	5	85
CAPÍTOL 9.- PASSIUS FINANCERS	4,3	69	4%	4,2	3%	301	11.418
	98,2	1.567	100%	87,1	13%	6.959	260.733

EMPRESSES MUNICIPALS	2008 ORDINARI	2008 INVERSIONS	2008 TOTAL
AIGÜES DEL PRAT	AUTOSUFICIENT		
PRAT COMUNICACIÓ SL			
PRAT ESPAIS	HABITATGE I APARCAMENTS (AUTOSUFICIENT)		
S. L.U.			
TOTAL	7,2	14,4	21,6
TRANSFERÈNCIES DE L'AJUNTAMENT (CAP.4+CAP.7)	0,5	0,2	0,7
	IMPUTAT A SERVEIS PERSONALS (PRAT COMUNICACIÓ SL -S.L.U.)		

PRESSUPOST CONSOLIDAT 119,1

INGRESSOS CORRENTS	2008 M€	2007 M€	2007 M€	% 2007 - 2008	2008 M€ ESTIMACIÓ
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	38,5	33,5		15%	
			IMPOST DE BENS IMMOBLES		22,1
			I.V.T.M.-VEHICLES		4,4
			INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS		4,5
			ACTIVITATS ECONÒMIQUES		7,5
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	3,8	3,8		0%	38,5
			CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES		3,8
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	11,3	10,2		10%	
			VIGILÀNCIA ESPECIAL AEROPORT		0,4
			PERMISOS AMBIENTALS		0,7
			LLICÈNCIA D'OBRES		0,9
			ACTIVITATS ESPORTIVES		0,4
			SERVEIS ESPORTIUS		1,8
			RECOLLIDA DE BRUSSA COMERCIAL		0,3
			Ocupació de sòl, vol i subsòl		2,2
			GUÀRDIA		0,5
			MULTES CIRCULACIÓ		1,7
			ALTRES		2,3
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	15,6	14,8		5%	
			PARTICIPACIÓ EN TRIBUTS DE L'ESTAT		13,2
			SUBVENCIONS DE LA GENERALITAT		1,9
			SUBVENCIONS DE LA DIPUTACIÓ		0,4
			ALTRES SUBVENCIONS		0,1
			AMPLIACIÓ		14,7
					6,23
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	1,1	0,9		32%	1,1
					0,9
INGRESSOS CORRENTS-TOTAL	70,3	63,2			70,3
					63,2
INGRESSOS DE CAPITAL					
CAPÍTOL VI.- VENDA DE PATRIMONI	1,5	1,5			
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	6,1	13,8			
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS- CRÈDITS	20,3	8,6			
INGRESSOS TOTALES	168,5	150,3			

FUNCIONS	2008 M€	2007 M€	% 2007 - 2008
ALCALDIA	2,1	2,0	4%
COORDINACIÓ, SERVEIS CENTRALS I ECONOMIA	10,4	8,8	18%
URBANISME TERRITORI I MEDI AMBIENT	4,6	3,7	25%
PROJECTES URBANS I OBRES MUNICIPALS	1,2	1,0	25%
PROMOCIÓ ECONÒMICA	2,0	1,8	9%
CULTURA, EDUCACIÓ I PROMOCIÓ CÍVICA	10,5	9,5	10%
ESPORTS, SERVEIS SOCIALS I SALUT PÚBLICA	11,3	10,2	11%
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	22,5	20,8	8%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	57,9	12%

Nombre	Població 2005	Total ingresos	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Pasivos financieros	Total gastos
AJUNTAMENTS EXCLOSES DIPUTACIONS	6.995.206	7.447.452.573	1.167.783.773	349.386.401	465.189.969	6.846.421.856
AJUNTAMENTS EXCEPTE BARCELONA	5.402.131	5.341.422.218	998.135.095	49.542.479	298.903.306	4.893.987.820
BARCELONA	1.593.075	2.106.030.354	169.648.678	299.843.922	166.286.663	1.952.434.036
PER HABITANT EN EUROS						
AJUNTAMENTS EXCEPTE BARCELONA	5.402.131	989	185	9	55	906
BARCELONA	1.593.075	1.322	106	188	104	1.226
PER HABITANT EN PTA						
AJUNTAMENTS EXCEPTE BARCELONA		164.516	30.743	1.526	9.206	150.735
BARCELONA		219.961	17.719	31.317	17.368	203.919
			49.035	24%		

Font: Ministeri d'Administracions Públiques i elaboració pròpia-www.map.es-2007

	2008 M€	2008 M€
INGRESSOS PUNTUALS 2008		
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYNS	4,5	
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	3,8	
PERMISOS AMBIENTALS	0,7	
LUCÈNCIA D'OBRES	0,9	10,0
INGRESSOS PERMANENTS 2008		
IMPOST DE BENS IMMOBLES	22,1	
I.V.T.M.-VEHICLES	4,4	
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	7,5	
TAXES PERMANENTS	9,6	
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	15,6	
INGRESSOS PATRIMONIALS	1,1	60,3
INGRESSOS CORRENTS		70,3

En relació al balanç fiscal municipal, la principal conclusió de l'Hisenda municipal del Prat de Llobregat és que els ingressos de caràcter permanent (60,3 M€, el 2008) són insuficients per a cobrir la despesa de funcionament (64,6 M€), de forma **els ingressos de caràcter puntual (10,0 M€ són imprescindibles per a cobrir una part de la despesa de funcionament (4,3 M€) i la totalitat de la càrrega financera (5,7 M€)**. És a dir que sense creixement urbanístic i edificatori no es podria finançar el nivell de despesa actual.

4.4 DIMENSIONS I DINÀMICA DEL CADASTRE DEL PRAT DE LLOBREGAT

La informació sobre superfícies edificades del Cadastre de la demarcació de Barcelona de 1996 i 2006 permet fer servir aquest paràmetre urbanístic com a referència de les dimensions de l'Hisenda municipal. La localització de l'aeroport explica que el Prat sigui el segon municipi de Catalunya en base tributària cadastral amb 20,2 milions de m2 edificats, el 2006.

Àdhuc amb l'exclusió de l'aeroport la superfície edificada del Prat va tenir un **creixement desenal del 28%**. El creixement del sostre d'activitat (3,2% anual) va ser superior al de la residència (2,0% anual), fins a situar-la en el 50% de la superfície edificada total. El detall per usos per els dos anys de referència és el següent:

CADASTRE DE LA PROVINCIA DE BARCELONA. 2006. EN M2 DE SUPERFICIE EDIFICADA

USOS CADASTRAL I R.D. 1/2004	SEGONS LA CLASSIFICACIÓ		EL PRAT 1996 - % 1996 - % 1996 - 2006		
	EL PRAT 1996	EL PRAT 2006	2006	2006	Anual
RDL 1/2004-82.a/b/c/d- USOS ESPECIALS (AEROPORT..)	2.121.550	13.653.377	11.531.827	544%	22%
A. ALMACENAMIENTO/ESTACIONAMIENTO	84.548	162.928	78.380	93%	7%
C. COMERCIAL	313.865	366.540	52.675	17%	2%
E. CULTURAL / ENSEÑANZA	52.144	70.362	18.218	35%	3%
G. OCIO Y HOSTELERIA	12.461	84.159	71.698	575%	22%
I. INDUSTRIAL	987.195	1.169.205	182.010	18%	2%
K. DEPORTIVO	86.606	138.307	51.701	60%	5%
O. OFICINAS	144.773	281.878	137.105	95%	7%
R. RELIGIOSO	4.344	4.344	-	0%	0%
T. ESPECTÁCULOS	5.251	5.261	10	0%	0%
P. EDIFICIO SINGULAR	10.569	21.011	10.442	99%	8%
V. RESIDENCIAL	1.933.807	2.336.741	402.934	21%	2%
Y. SANIDAD	10.061	10.377	316	3%	0%
TOTAL PARCIAL (milions m2 edificats)	5.767.174	18.304.490	12.537.316	217%	13%
M (Obras de urbanización, Suelo Urbzble.)	1.814.091	1.887.647	73.556	4%	0%
TOTAL PARCIAL (milions m2 edificats)	7.581.265	20.192.137	12.610.872	166%	11%
TOTAL EN M2 EXCLÒS "M" I USOS ESPECIALS	3.645.624	4.651.113	1.005.489	28%	3%
RESIDÈNCIA	1.933.807	2.336.741	402.934	21%	2,0%
ACTIVITAT ECONÒMICA	1.711.817	2.314.372	602.555	35%	3,2%
% Activitat Econòmica		47%	50%		

FONT: GERENCIA METROPOLITANA I ELABORACIÓ PRÒPIA

L'aplicació del creixement desenal durant dos anys permet situar la superfície edificada del Prat de Llobregat segons el Cadastre en **4.852.211 m2 pel 2008**, amb el detall de la taula adjunta, i que és la dimensió que es farà servir pel càlcul dels estàndards d'ingressos i despeses.

SU PERFICIE EDIFICABLE DE L CADASTRE DEL PRAT, EXCLOSOS ELS USOS ESPECIALS (B.I.C.E.)
ESTIMACIÓ 2008 AMB LA HIPÒTESI DE MANTENIMENT DEL CREIXEMENT ABSOLUT 1996-2006 PER USOS

USOS R.D. 1/ 2004	1.996	2.006	2.006-1996	%	% a nual	2	
						Estimació 2006	Estimació 2008
ÚS RESIDENCIAL	1.933.807	2.336.741	402.934	21%	1,9%	80.587	2.417.328
ÚS INDUSTRIAL I EMMAGATZAMENT	1.071.743	1.332.133	260.390	24%	2,2%	52.078	1.384.211
USOS TERCIARIS	640.074	982.239	342.165	53%	4,4%	68.433	1.050.672
TOTAL M2 (exclosòs ús "M"- Solars)	3.645.624	4.651.113	1.005.489	28%	2,5%	201.098	4.852.211

Paral·lelament a l'exclusió del sostre cadastral de l'Aeroport també es deduiran els corresponents ingressos d'IBI i taxes per el càlcul dels estàndards.

4.5. ESTIMACIÓ DELS INGRESOS PUNTUALS PER ORDENANCES FISCALS

1ª FASE FISCAL: Desenvolupament urbanístic (urbanització, construcció i venda)

Aquesta fase, en el que respecta als ingressos puntuals, compren el període 2011-2018, des de el primer i l'últim exercici en que es recaptarà a l'àmbit de la modificació del P.G.M. Barri "La Seda", al menys per alguna de les figures impositives (2011: I.C.I.O I Llicència d'Obres / 2018: Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys).

a) Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys

Grava, en les transmissions de propietat immobiliària, la plusvàlua dels solars pel fet del transcurs de temps entre dues transmissions.

S'estima que durant aquesta primera fase fiscal el nº de transaccions seran les corresponents a una primera venda de tot el sostre dels diferents usos, més segones vendes corresponents a un 20% de tot el sostre, exceptuat l'habitatge protegit.

A efectes del càlcul, es considera que la **primera venda** es fa com mitjana **als dos anys de la construcció, excepte l'habitatge protegit** que ho farà al any següent, i la segona venda amb una diferència mitjana de dos anys.

D'acord amb la metodologia explicada i tenint en compte les Ordenances Fiscals de 2008 (per tant, amb la mateixa pressió fiscal), l'estimació d'ingressos per aquesta figura impositiva es recull en la següent taula, utilitzant els valors del solars que s'han obtingut en l'Agenda i Estudi Econòmic :

INCREMENT VALOR DELS TERRENYS (Plusvàlua)	Dimensió m ² st	Valor solars M€	Coef. Any %	Nº anys	Tipus %	Quota Plusv. M€
Habitatge Protegit	59.265	28,0	3,7%	1	30%	0,31
Resta de construccions	360.413	332,5	3,7%	2	30%	7,38
Segona venda (20% resta construccions)	72.082,5	66,5	3,7%	4	30%	2,95
TOTAL	491.760	427				10,64

Els ingressos corresponents a l' Impost d'Increment de Valor dels Terrenys (plusvàlua) en el període 2011-2018, s'estimen en **10,64 M€**(1.771 MPTA).

b) Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (I.C.I.O.)

El fet imposable d'aquest impost el constitueix la realització de les construccions, instal·lacions i obres previstes a la modificació del P.G.M. La base imposable és l'import de l'execució material de les construccions.

El càlcul del pressupost d'execució material de les obres s'ha fet a partir dels costos de construcció de l'Agenda i Estudi Econòmic, tenint en compte que les despeses

generals i el benefici és aproximadament el 19% dels costos de construcció. No s'han utilitzat, per tant, el mòdul de l'Ordenança Fiscal sinó els costos reals de les obres, per coherència amb l'Agenda.

Els costos de construcció es presenten en les taules següents:

Sector La Seda:

USOS	%	m2t	PV M€	CC M€
Habitatge Lliure	57%	104.685	365,2	84,6
Habitatge Protegit RG	16%	29.910	45,6	20,7
Habitatge Preu Concertat	8%	14.955	28,1	10,3
Oficines	3%	5.650	14,9	3,6
Comercial PB	13%	24.300	50,9	13,7
Hotels	3%	5.000	17,4	4,0
Aparcaments			52,9	26,4
TOTAL	100%	184.500	575,1	163,4

Sector Entorn Estació:

USOS	%	m2t	PV MEuros	CC MEuros
Habitatge Lliure	25%	33.600	117,2	27,1
Habitatge Protegit RG	7%	9.600	14,6	6,6
Habitatge Preu Concertat	4%	4.800	9,0	3,3
Oficines	19%	25.000	66,1	16,2
Terciari-Institucional	8%	10.000	18,5	6,5
Terciari-sobre llosa estació	16%	21.000	47,2	16,3
Comercial PB	6%	8.500	17,8	4,8
Hotels	15%	19.500	68,0	15,8
Aparcaments			35,1	17,5
TOTAL	100%	132.000	393,7	114,1

Sector Carrer Major:

USOS	%	m2t	PV MEuros	CC MEuros
Habitatge Lliure	51%	4.500	19	4
Habitatge Protegit RG	-	-	-	-
Habitatge Preu Concertat	-	-	-	-
Oficines	33%	2.900	8	2
Comercial PB	17%	1.500	5	1
Aparcaments			4	2
TOTAL	100%	8.900	37	9

Els ingressos per la quota de l'IC.I.O són els que es detallen en la taula següent, diferenciant entre sostre per habitatge protegit, que té una bonificació del 50% de la quota, i la resta d'usos:

I.C.I.O.	Dimensió m2st	Execució Material M€	Tipus %	Bonificació %	Quota I.C.I.O. M€
Habitatge Protegit	59.265	31,0	3,5%	50%	0,54
Resta de construccions	360.413	185,8	3,5%		6,50
TOTAL	419.678	216,8			7,05

Els ingressos corresponents a l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (I.C.I.O) en el període 2011-2018, s'estimen en **7,05 M€** (1.172 MPTA).

c) Taxa per Llicència d'Obres

Es tracta d'una taxa que grava l'atorgament de la llicència urbanística per construir. D'acord amb l'Ordenança Fiscal, la base imposable és la mateixa de l'I.C.I.O. Els ingressos són els de la taula següent:

LLICÈNCIA D'OBRES	Dimensió m2st	Execució Material M€	Tipus %	Bonificació %	Quota Llic.Obres M€
Habitatge Protegit	59.265	31,0	1,5%	50%	0,23
Resta de construccions	360.413	185,8	1,5%		2,79
TOTAL	419.678	216,8			3,02

Els ingressos corresponents a les Llicències d'Obres en el període 2011-2018, s'estimen en **3,02 M€** (502 MPTA).

d) Taxes per Permisos Ambientals

Les corresponents a certificat de compatibilitat urbanística, autorització autonòmica, llicència i permís municipal ambiental. L'estimació es fa a partir de l'estàndard (€/m2 de sostre d'activitat, inclòs aparcaments) del Pressupost de 2008. El manteniment d'aquest estàndard, que es correspon amb la tarifa mitjana de l'Ordenança, significa que no s'incrementa la pressió fiscal.

- Sostre computable: 184.259 m2st (123.350 m2st d'activitat + 33.284 m2st aparcaments lligats a activitat + 27.625 m2st d'increment d'equipaments)
- Estàndard mitjà 2008: 12,25 €/m2 d'increment anual de sostre d'activitat
- **Ingressos: 2,26 M€ (376 MPTA)**

TOTAL INGRESSOS PUNTUALS (2011-2018):

FIGURES FISCALS	Sostre computable m2st	Càlcul	Estàndards	Total Ingressos M€	Total Ingressos MPTA	Total Ingressos/any M€	Ingressos/any 2019 i + M€
Imposts Increment Valor dels Terrenys	419.678	Ordenança Fiscal		10,64	1.771	1,33	0,13
I.C.I.O.	419.678	Ordenança Fiscal		7,05	1.172	0,88	0,04
Llicència d'obres	419.678	Ordenança Fiscal		3,02	502	0,38	0,02
Taxa Permisos ambientals	184.259	Estàndard	12,25 €/m2st	2,26	376	0,28	0,056
TOTAL				22,97	3.821	2,87	0,25

El total d'ingressos puntuals de **22,97 M€ (3.821 MPTA)** en el període. Es corresponen amb una mitjana anual de **2,86 M€ (478 MPTA)**.

2ª FASE FISCAL: De consolidació, una vegada tot construït i ocupat i sense bonificacions ni reduccions temporals (a partir de 2019)

Els ingressos puntuals generats a l'àmbit de la present modificació de P.G.M. seran importants durant la que s'ha considerat primera fase fiscal però, lògicament, una vegada tot construït i ocupat hi ha que pensar que les construccions i obres seran de caràcter menor durant una sèrie d'anys, fins que no calgui la reposició de les edificacions. Únicament poden ser de certa importància els ingressos per increment del valor dels terrenys, en cas d'un període de mercat immobiliari actiu que incentivi les transmissions de propietat.

S'estima com mitjana anual d'ingressos puntuals a partir de 2019, en valors reals i de forma prudent:

- Impost d'Increment de Valor dels Terrenys (Plusvàlua):
10% dels ingressos mitjans del període 2011-2018,
- I.C.I.O i Llicència d'Obres:
5% dels ingressos mitjans del període 2011-2018
- Taxa Permís Mediambiental:
20% dels ingressos mitjans del període 2011-2018

En conjunt, els ingressos puntuals anuals que previsiblement generarà l'àmbit de La Seda-Estació a partir de 2019, en valors reals del 2008 són de **0,25 M€/any** (42 MPTA/any), tal com es recull a la taula següent:

FIGURES FISCALS	Total Ingressos M€	Total Ingressos/any M€	Ingressos/any 2019 i+ M€
Imposts Increment Valor dels Terrenys	10,64	1,33	0,13
I.C.I.O.	7,05	0,88	0,04
Llicència d'obres	3,02	0,38	0,02
Taxa Permisos ambientals	2,26	0,28	0,056
TOTAL	22,97	2,87	0,25

Els ingressos puntuals no deurien de finançar despeses del funcionament dels serveis municipals ni del manteniment de les infraestructures i equipaments públics, donat que el caràcter puntual significa que poden haver importants oscil·lacions en la recaptació d'uns anys a altres mentre que les despeses assenyalades són molt resistents a la baixa.

Es recomanable, per tant, que el balanç fiscal en el sentit de sostenibilitat econòmica que se li dona a la metodologia del present informe, no contempli els ingressos de caràcter puntual una vegada tot construït i ocupat.

4.6. ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS PERMANENTS PER ESTÀNDARDS

La “nova ciutat construïda”, una vegada acabat el procés d’urbanització, construcció i venda, aportarà amb caràcter permanent els ingressos que graven la propietat, l’activitat econòmica i els residents que s’han indicat al capítol metodològic.

L’estimació dels ingressos permanents parteix dels estàndards unitaris del pressupost de 2008, que es detallen en la taula següent⁵ :

ESTÀNDARDS INGRESSOS 2008

FIGURA IMPOSITIVA	Pr essup ost 2 008	2006 Cadastr e	Estimació 2008	Residents	2008	2008	2008	2008	2008
	(sens e Aer oport)	(s ense Aeroport)	(sen se Aeroport)	2007	€/m2st	PTA/m2st	€/hab.	PTA/hab.	% s/IBI
	M€	m2st	m2st						
I.B.I.	18,61	4.651.113	4.852.211	6.2663	3,836	638			
I.A.E.	7,5	2.314.372	2.434.883	6.2663	3,070	511			
I.V.T.M.-VEH ICLES	4,4	4.651.113	4.852.211	6.2663	0,912	152	70,65	11.755	
G UALS	0,5			6.2663		-			2,78%
Activ. Esport+Serveis Esportius+Mutuas	3,8			6.2663		-	61,18	10.180	
Per misos Ambientals*	0,7	2.314.372	60.256	6.2663	12,250	2.038			
Reccollida brossa+ Ocup. Sòl+altres taxes	4,8	4.651.113	4.852.211	6.2663	0,993	165			
PARTICIPACIÓ ENT RIBUTS DE L'ESTAT I ALTRES TRAN SFE RÈNCIES CORRENTS (en proporció als residents)	15,6			6.2663			248,84	41.403	

(*) Les taxes per Permisos Ambientals són ingressos puntuals

Aquests estàndards es consideren com el “preu” a pagar per unitat de cada fet imposable, el que significa que incorpora les especificitats de cada figura impositiva (bonificacions i reduccions) considerant que la naturalesa de les bases fiscals son homogènies en tot el municipi. En valors constants els estàndards no varien per la condició de que no s’incrementa la pressió fiscal. En aquest sentit, els impactes al any 2019 seran, en valors reals, els que es produirien avui si tota l’operació estigues finalitzada i el sostre ocupat.

a) Impost sobre Bens Immobles (I.B.I.)

Es tracta de l’impost municipal més important. Grava la propietat i drets reals sobre tot tipus d’immobles (rústics, urbans i de característiques especials) , així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben afectes.

La quota a pagar per aquest impost depèn de la valoració cadastral i del tipus a aplicar, a més de les bonificacions que correspongui, en cada cas. L’última valoració cadastral es va fer en El Prat l’any 1997 i resulta previsible una propera revisió de valors cadastrals, perquè la normativa vigent estableix eixa revisió cada 10 anys.

⁵ L’estimació d’ingressos per IBI corresponents a l’Aeroport s’ha fet a partir de les dades de 2004, aplicant el creixement del 2% anual de valor cadastral i el creixement del 13% en el tipus (de 0,56% al 0,632%).

La valoració cadastral es refereix a districtes fiscals i usos, mentre que el tipus és general pel municipi. Atès que l'àmbit d'actuació es valorarà d'acord amb els valors de la ponència cadastral vigent amb les actualitzacions dels Pressupostos de l'Estat 1998-2007, cal un anàlisi de la **ponència cadastral** per tal d'estimar la relació entre els valors cadastrals que li correspondrien avui a l'àmbit de la present modificació del P.G.M., en relació a la mitjana del Prat.

La següent taula resumeix els valors de repercussió bàsics i els valors unitaris de la **Ponència de 1996**:

VALORES DE REPERCUSIÓN BÁSICOS (VRB) Y VALORES UNITARIOS BÁSICOS PONENCIA 1996 DEL PRAT DE LLOBREGAT									
POLÍ- GONO	CALIFI- CACIÓN URBA- NÍSTICA	USO PREDOMINANTE	COEF- CIENTE MBR (NOR MA 18) MAX.	VRB			VUB		
				PTA/M2 MÁXIMO	PTA/M2 PRED.	PTA/M2 MÍNIMO	PTA/M2 MÁXIMO	PTA/M2 PR EDM.	PTA/M2 MÍNIMO
1	7A	CAMPING					2.500		
2	11	INDUSTRIAL					17.180		
3	11	COMERCIAL INDUSTRIAL					21.060		
4	22A	RESIDENCIAL	1,28	24.570					
5	10A	OFICINAS	3,10	60.450					
6	22A 22A/1 22A/2	INDUSTRIAL EQU-					21.450		
7	17.7	PAMIENTOS	1,19	23.205					
8	12	RESIDENCIAL	2,06	40.170					
8	13B	RESIDENCIAL	2,06	40.170					
8	14A	RESIDENCIAL	1,90	37.050					
8	17.6	RESIDENCIAL	1,90	37.050					
9	22A	RESIDENCIAL					21.450		
9	13B	RESIDENCIAL	1,29	25.155					
9	13B	RESIDENCIAL	1,29	25.155					
9	18	RESIDENCIAL	1,29	25.155					
10	12	RESIDENCIAL	2,00	39.000					
10	13B	RESIDENCIAL	2,00	39.000					
10	14B	RESIDENCIAL	1,83	35.565					
11	13B	RESIDENCIAL	1,63	35.605					
11	19	RESIDENCIAL	1,41	35.685					
12	22A	INDUSTRIAL					24.960		
13	18	RESIDENCIAL	1,85	38.075					
14	22B	INDUSTRIAL					24.960		
15??									
16	18	RESIDENCIAL	0,75	14.625					
17	12	RESIDENCIAL	1,36	26.520					
	13B	RESIDENCIAL	1,57	26.520					
	18	RESIDENCIAL	1,41	26.520					
18	18B	RESIDENCIAL	1,26	24.570					
19	SUP-PP	RESIDENCIAL					14.625		
20	18	RESIDENCIAL	1,49	28.055					
21	22A-SUSP 2-5-6B-6C-	INDUSTRIAL					19.890		
22	8A	GOLF					2.500		
23	20A-11SC	RESIDENCIAL					11.895		
24??									
25??									
26	13B	RESIDENCIAL	1,26	24.570					
27	18	RESIDENCIAL	1,76	34.710					
28	18	RESIDENCIAL	1,26	24.570					
29	2	RESID.-INDUST.	0,33	6.435					
30	1A-1B-SUSP	IND. CONSOL.					16.575		
31	2	AEROPUERTO	2,57	50.515			2.250		
32	10A	OFICINAS	2,66	51.870					
33	DISMINADOS	TODOS					3.120 2.145 2.535 3.120 1.755		

S'estima que els valors cadastrals que correspon aplicar a "L'Entorn Estació. Barri La Seda" són els de habitatge de la zona centre i oficines de primer nivell. La taula següent recull els coeficient de relació amb la mitjana del Prat:

		VRB- REPER- CUSSIÓ		VUB - VALORS UNI- TARIS
VALORS MITJANS	1,63	32.162		10.189
		PTA/M2 ST		PTA/M2 S
			RELACIÓ AMB VALORS MITJANS	
VALORS MÀXIMS	3,10	60.450	1,88	OFICINES "PRIME"
	2,66	51.870	1,61	OFICINES "PRIME"
	2,06	40.170	1,25	RESIDENCIAL-CENTRE
HIPÒTESI DE QUOCIENT DE LA SEDA-ESTACIÓ AMB ALTA PROPORCIÓ D'OFICINES EN RELACIÓ ALS VALORS MITJANS DEL PRAT				
			1,25	MÍNIM
RELACIÓ DELS VALORS MITJANS AMB OFICINES "PRIME2" I CENTRE				
			1,43	MÀXIM

El **coeficient corrector respecte dels valors mitjans del Prat en relació a la totalitat del sostre**, que han servit de base a la primera estimació dels ingressos permanents de l'I.B.I per aplicació d'estàndards del pressupost de 2008 és el de la relació mínima de la Ponència Cadastral **del 1,25**.

La aplicació de l'estàndard d'ingressos de I.B.I per m² de sostre, és la següent:

- Sostre total computable en consonància amb el càlcul de l'estàndard⁶:

447.303 m²st (202.050 m²st residencial; 123.350 m²st activitat;
94.278 m²st aparcaments; 27.625 m²st increment
d'equipaments)

- Estàndard: 3,836 €/m²st * 1,25 = 4,795 €/m²st

- Ingressos:

447.303 m²st * 4,795 €/m²st = 2.144.818 € /

2,14 M€ (357 MPTA)

De **forma alternativa** s'han estimat els ingressos futurs provinents d'aquest impost per aplicació de l'Ordenança Fiscal, amb les següents hipòtesis:

⁶ S'ha inclòs el sostre de nous equipaments, encara que els equipaments de titularitat pública que no siguin objecte de concessió administrativa estan exempts, però en el càlcul de l'estàndard està comptabilitzat tot el sostre (bens singulars i solars apart).

- Es considera que al 2008 es farà la revisió cadastral, d'acord amb el que estableix la normativa vigent de revisió als 10 anys i donat que l'última revisió és de 1997. La reducció gradual durant 10 anys establerta també en la normativa en l'aplicació dels nous valors cadastrals finalitzaria així a l'any 2018.
- S'estima que els valors cadastrals nous, en valors reals, seran el 50% dels preus de mercat que s'han argumentat a l'Agenda i Estudi Econòmic de la modificació del P.G.M.
- En l'àmbit de la modificació del P.G.M. tots els immobles seran urbans i es considera que els immobles d'equipaments públics no estan afectes a serveis de gestió per concessió administrativa, per tant, queden exempts del pagament de l'impost.
- No hi ha més exempcions que els equipaments
- No es considera la bonificació per família nombrosa. Les bonificacions del 90% en les noves construccions durant el temps d'urbanització i construcció, fins un màxim de 3 períodes impositius i la bonificació del 50% als habitatges protegits per 3 anys, a partir de 2019 ja no seran d'aplicació.
- No es considera cap recàrrec per habitatges vuits.
- En valors constants es manté el tipus de 2008

En conseqüència, en aquest cas, els ingressos per I.B.I. estimats a partir de l'any 2019 són de **2,86 €any** (476 MPTA), tal com es detalla en la taula següent:

I.B.I.	Preu Venda M€	Valor Cadastral %	Valor Cadastral M€	Tipus I. B.I. %	Quota I.B.I. M€
La Seda	517,6	50%	258,8	0,632%	1,64
Entom Estació	354,3	50%	177,1	0,632%	1,12
Carrer Major	33,3	50%	16,7	0,632%	0,11
TOTAL	905,2		452,6		2,86

La diferència de la quota entre les dos alternatives és 0,72 M€, equivalent a un 34%, es correspon amb l'increment dels valors cadastrals particularitzats per usos. Sembla una diferència petita donat el temps (10 anys) entre la valoració del 1997 y la estimada al 2008, però hi ha que tindre en compte que a la Ponència de 1996 els valors atribuïts a les oficines és superior al residencial (entre un 29% i un 50%, en els valors màxims), mentre que en els valors de mercat que s'han fet servir en l'Agenda és al revés (un 24% per sota), perquè el mercat immobiliari ha canviat en aquest sentit.

b) Impost sobre Activitat Econòmica (I.A.E)

L' Impost sobre Activitat Econòmica grava l'exercici de les activitats econòmiques de tot tipus.

Donat que les excepcions de l'impost presenten una ampla i diversa casuística i que resulta molt difícil fer hipòtesis concretes, especialment respecte del nivell d'ingressos de cada activitat (les activitats amb una xifra de negoci per sota de 1 M€, estan exemptes), l'estimació de la recaptació municipal per aquest concepte es fa en base a l'estàndard per m2 de sostre d'activitat que es dedueix del pressupost de 2008. En valors reals es considera que aquest estàndard (preu o tarifa unitària), que és equivalent a 3,07 €/m2st, es manté i que també incorpora les possibles bonificacions.

L'estimació per estàndard agregat del Prat significa que les condicions de les activitats, des de el punt de vista fiscal, son les mitjanes del municipi.

El càlcul dels ingressos anuals per I.A. E. utilitza l'equació:

m2 sostre d'activitat (inclòs aparcaments vinculats) x estàndard (€/m2st)

184.256 m2st* 3,07 €/m2st = 565.666 €/any / **0,57 M€/ any (94 MPTA/any)**

c) Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica

Grava la titularitat del vehicles aptes per circular per la via pública. El nº de vehicles depèn del nº d'habitatges /residents i de la dimensió de l'activitat econòmica, en definitiva, del m2 de sostre construït⁷.

L'estimació d'ingressos anuals futurs en l'àmbit de la modificació del P.G.M. es fa mantenint, en valors reals, l'estàndard del pressupost de 2008, de 0,912 €/m2st, amb l'hipòtesi que incorpora les bonificacions corresponents. Per tant:

447.303 m2st * 0,912 €/m2st = 407.940 € / **0,41 M€/any (67,9 MPTA)**

d) Taxa de Guals

La taxa de guals es considera relacionada amb el valor dels immobles i la quota de l'I.B.I., es per això que l'estàndard utilitzat és el percentatge de la quota d'aqueta taxa respecte a la d l'I.B.I. en el pressupost del 2008, que és del 2,78%. Per tant:

Ingressos per taxa de Guals:

⁷ Com en el cas de l'I.B.I., s'ha inclòs el sostre de nous equipaments, encara que els equipaments de titularitat pública que no siguin objecte de concessió administrativa estan exemptos, però en el càlcul de l'estàndard està comptabilitzat tot el sostre (bens singulars i solars apart).

$2.144.818 \text{ € (I.B.I.)} * 2,78\% = 59.626 \text{ € / } \mathbf{0,06 \text{ M€any (9,9 MPTA)}}$

e) Taxes per Prestació de Serveis

Els ingressos per taxes de prestació de serveis es calculen agregats en dos grups. Per una banda les corresponents a recollida de brossa, ocupació de sòl i altres taxes, que depenen fonamentalment de la dimensió física de la ciutat (en m² construïts) i, per altra, les taxes d'activitats esportives, serveis esportius i les multes, que estan relacionades amb el n^o de residents.

Ingressos per Recollida de Brossa, Ocupació de sòl i Subsòl i Altres Taxes:

Estàndard: 0,993 €/m² sostre total

$447.303 \text{ m}^2_{\text{st}} * 0,993 \text{ €/m}^2_{\text{st}} = 444.172 \text{ € / } \mathbf{0,44 \text{ M€ (73,9 MPTA)}}$

Ingressos per Activitats Esportives, Serveis Esportius i Multes:

Residents estimats a L'Entorn Estació. Barri La Seda: 5.868

Estàndard: 61,18 €/resident

$5.868 \text{ residents} * 61,18 \text{ €/resident} = 359.004 \text{ € / } \mathbf{0,36 \text{ M€ (60 MPTA)}}$

f) Transferències Corrents

Els ingressos més importants d'aquest epígraf són les transferències de l'Estat en concepte de participació en tributs estatals (84% del total de transferències corrents en el pressupost de 2008), a més de les de la Generalitat (12%), la Diputació (3%) i altres (1%).

La variable més significativa per explicar aquest tipus d'ingrés és el n^o de residents. És, per tant, la que s'ha fet servir per calcular l'estàndard que resulta ser de 248,84 €/resident.

Ingressos per transferències corrents:

$5.868 \text{ residents} * 248,84 \text{ €/resident} = 1.460.193 \text{ € / } \mathbf{1,46 \text{ M€ (243 MPTA)}}$

TOTAL INGRESSOS PERMANENTS / ANY (a partir de 2019)

FIGURES FISCALS	Sostre computable* m2st	Residents	Estàndards	Total Ingressos M€/any
I.B.I.	447.303		4,8 €/m2st	2,14
I.A.E.	184.259		3,07 €/m2st	0,57
I.V.T.M.-VEHICLES	447.303		0,91 €/m2st	0,41
GUALS			2,78% s/I.B.I.	0,06
Act iv. Esport+Serveis Esportius+Multas		5.868	61,18 €/resident	0,36
Recollida brossa+Ocup. Sòl+ Altres taxes	447.303		0,993 €/m2st	0,44
TRANSFERÈNCIES CORRENTS		5.868	248,84 €/resident	1,46
TOTAL				5,44

(*) El sostre computable inclou equipaments de la mateixa manera que al càlcul dels estàndards

Els ingressos que de forma permanent s'estima rebrà l'Ajuntament anualment en l'àmbit de la present modificació de P.G.M., una vegada finalitzada tota l'operació i ocupat el sostre construït, són en valors reals de 2008 de **5,44 M€/any** (905 MPTA/any). De produir-se la previsible revisió cadastral, amb les hipòtesis explicades en el càlcul de l'I.B.I. amb aquesta alternativa, els ingressos anuals totals serien de 6,16 M€/any (1.024 MPTA/any), el que suposaria un increment directe del 13,2 % en el total d'ingressos corrents de caràcter permanent.

4.7 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS MUNICIPALS PER ESTÀNDARDS

Les 8 funcions del Pressupost municipal es poden agrupar, per semblança de l'origen de la demanda del servei, en els 4 grups homogenis següents:

Alcaldia, Coordinació de Serveis Centrals i Economia i Promoció Econòmica
(Serveis Centrals)

Urbanisme, Territori i Medi Ambient i Projectes Urbans i Obres Municipals
(Urbanisme i manteniment de l'espai públic)

Seguretat ciutadana, Mobilitat i Manteniment de Serveis Urbans
(Serveis de Territori)

Cultura, Educació i Promoció Cívica i Esports, Serveis Socials i Salut Pública
(Serveis Personals)

Les dimensions pressupostàries bàsiques dels quatre grups anteriors són les següents:

FUNCIONS	2008 M€	2007 M€	% 2007 - 2008	% S./TOTAL
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	14,5	10,8	34%	22%
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	5,8	6,4	-10%	9%
SERVEIS PERSONALS	21,8	19,7	10%	34%
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	22,5	20,8	8%	35%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	57,9	12%	100%

Destaca, en primer lloc, la importància quantitativa semblant dels Serveis Municipals i dels Serveis Personals amb un 35 i 34% que en conjunt representen gairebé el 70% del total. En segon lloc, les despeses d'Administració General, com a servei de suport general, assoleixen el 19% del total. I finalment que l'Urbanisme, Territori i Medi Ambient explica el 12% de la despesa de funcionament.

Les **dimensions de la demanda total del Prat**, d'acord al detalls dels quadres adjunts i les referències cadastrals, són especialment les següents:

Sostre edificat/edificable (aparcaments i equipaments inclosos) (estimació 2008 del Cadastre) = 4.852.211 m²st

Superfície d'espai públic (vials i zones verdes) (informació adjunta de 2004)= 263,5 Ha (Vials i zones de vianants) + 23,4 Ha (Parcs i espais oberts) = 2.869.000 m² sòl

Nº de residents (2006)= 62.663 residents

VIA PÚBLICA
98,2 Km (amb Z.A.L.)- 263,5 Ha (sense Z.A.L.)

1,6 m./hab. – 42 m2/hab.

1.- KM DE CARRERS

98.200 metres aproximadament (comptant vialitat antiga del Pratenc i ZAL)

En aquest comptatge estan totes les ones industrials incloses

Si descomptem Pratenc, ZAL i Masblau son uns 73.000 metres.

2.- SUPERFÍCIE DE CARRERS

Valors que van donar l'any passat com indicadors Mediambientals (sense comptar ZAL):

2.635.000 m2 carrer (vorera + calçada)

dels quals 125.783 son de vianants (83.609 en Sant Cosme i 42.174 a la resta de la ciutat)



Parcs i Espais Oberts:

234.182 m2

62-.663 residents

3,8 m2/hab.

3.- Relació i superfície de parcs i espais oberts (excloses places)

234.182 m2 distribuïts de la següent manera:

1.- Parc Fondo d'en Peixó:	7.154 m2
2.- Parc de la Solidaritat:	19.989 m2
3.- Plaça Catalunya:	14.364 m2
4.- Jardins de la Pau:	16.234 m2
5.- Jardins d'Andalucía:	15.542 m2
6.- Jrds. Lluís Companys:	7.603 m2
7.- Jardins Pica d'Estats:	11.208 m2
8.- Parc Nou [1]:	142.088 m2

[1] Manteniment a càrrec de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

31

L'estimació dels estàndards de la despesa de funcionament pel que fa als serveis més lligats al territori i que són demandats alhora per residents i activitats es pot referir tant a la totalitat del sostre edificable com a la superfície d'espai públic. Els **dos grups possibles d'estàndards** assolixen els següents valors:

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE, ESPAI PÚBLIC I RESIDENTS)

FUNCIONS	€ / UNITAT 2008	UNITATS
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	3,0	m2st total
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	2,0	m2 sòl-Espai Públic
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	7,8	m2 sòl-Espai Públic
DESPESES DE FUNCIONAMENT		

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE I RESIDENTS)

FUNCIONS	€ / UNITAT 2008	UNITATS
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	3,0	m2st total
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	1,2	m2st total
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	4,6	m2st total
DESPESES DE FUNCIONAMENT		

La despesa de funcionament anual de la Seda-Estació quan la referència pels serveis no personals és només el sostre total cadastral, que és la hipòtesi que **reproduiria les condicions urbanístiques mitjanes del Prat** avui, és de **5,98 M€(995 MPTA)**, amb el detall següent:

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE I RESIDENTS) I DESPESA ESTIMADA

1.66.386

FUNCIONS	€/UNITAT 2008	UNITATS	LA SEDA- ESTACIÓ			
			2008	DIMENSION S	M€ 2008	MPTA 2008
			DIMENSION S			
			APLICABLES			
ADMINISTRACIÓ GENERAL	3,0	m2st total	447.303		1,34	223
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	1,2	m2st total	447.303		0,54	89
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents	5.868		2,04	340
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	4,6	m2st total	447.303		2,06	342
DESPESES DE FUNCIONAMENT					5,98	995

La condició de proporcionalitat queda palesa perquè la despesa de funcionament equivaldria al **9,3% de la despesa total del Prat, el 2008, front el 9,2% que representa el sostre de l'actuació i el 9,4% de la població resident**. En aquest sentit, la dimensió dels serveis personals no produeixen cap modificació rellevant al cost total.

L'aproximació alternativa de l'aplicació de l'estàndard de cost d'espai públic als serveis urbans i serveis de territori, mantenint el del sostre total pels serveis d'Administració general, situa el cost en **4,6 M€(763 MPTA)**, i presenta el següent detall:

SERVEIS PERSONALS ALS RESIDENTS	€/UNITAT 2008	UNITATS	LA SEDA- ESTACIÓ		
			2008	M€ 2008	MPTA 2008
			DIMENSIONES		
			APLICABLES		
ADMINISTRACIÓ GENERAL	3,0	m2st total	447.303	1,34	22,3
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	2,0	m2sòl-Espai Públic	122.865	0,25	4,1
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents	5.868	2,04	34,0
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	7,8	m2sòl-Espai Públic	122.865	0,96	15,9
DESPESES DE FUNCIONAMENT				4,59	76,3

Aquesta estimació, de menor entitat que la primera, representaria el **7,1% de les despeses de funcionament del Prat front el 9,2% que representa el del sostre de l'actuació, el 9,4% de la població resident i el 4,3% de l'espai públic.**

La diferència entre les dues aproximacions cal imputar-la al fet que La Seda és un **sector urbanístic substancialment més compacte** que el conjunt del Prat. Efectivament, **l'estàndard d'espai públic al Prat és de 46 m² per resident mentre que a La Seda-Estació serà de 21 m² per resident potencial**, tot i que la proporció de sistemes generals i locals sobre el total del sòl sigui del 69%. També ho palesa la relació entre el sostre construït i la superfície d'espai públic que al conjunt del Prat és d' 1,7 mentre que a la Seda- Estació serà de 3,6.

El fet que hi poden haver alguns serveis municipals (eliminació de la brossa, seguretat ciutadana...) que no s'ajustin prou al estàndard pel dimensió d'espai públic posa de relleu que **l'estimació dels 4,6 M€/any**, en valors del 2008, **quan l'actuació estigui completada i amb els estàndards actuals de servei, té la consideració d'estimació mínima.**

Finalment es pot posar de relleu que la localització d'un **nou lloc de treball o d'un nou resident produeix despeses diferencials a l'Hisenda municipal**, perquè els llocs de treball no necessiten els serveis personals. En funció de la desagregació de serveis considerada un nou resident generarà els dos tipus de despeses (territori-serveis municipals- administració general i serveis personals) mentre que el lloc de treball només generarà serveis del primer grup.

Els resultats detallats amb la hipòtesis de característiques urbanístiques mitjanes, en valors de 2008 sense canvi del nivell de qualitat actual i en base als estàndards de sòl de La Seda- Estació, són els següents:

1 nou resident

Serveis de territori i generals = **55,5 m²st x 8,8 €/m²st = 488 €/ any**

Serveis personals= **348 €/resident (57.900 PTA)**

Total = **488+ 348 € = 836 €(139.100 PTA) /any**

1 nou lloc de treball = 31 m² st x 8,8 €/m²st = 275 €(45.700 PTA) /any

4.8 BALANÇ FISCAL MUNICIPAL I INDICADORS DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En el període de desenvolupament urbanístic i constructiu fins la total ocupació del sostre construït, els **ingressos puntuals** són d'una important entitat, com ha quedat reflectit en el capítol corresponent i del qual es reproduïx la taula resum:

FIGURES FISCALS	Sostre computable m2st	Càlcul	Estàndards	Total Ingressos M€	Total Ingressos MPTA	Total Ingressos/any M€
Imposts Increment Valor dels Terrenys	419.678	Ord ena nça Fiscal		10,64	1.771	1,33
I.C.I.O.	419.678	Ord ena nça Fiscal		7,05	1.172	0,88
Llicència d'obres	419.678	Ord ena nça Fiscal		3,02	502	0,38
Taxa Permisos ambientals	184.259	Est àndard	12,25 €/m2st	2,26	376	0,28
TOTAL				22,97	3.821	2,87

La incorporació d'aquests ingressos segueix el calendari concret d'obres i vendes, començant a ser efectius el any 2011 fins el 2019 en que es considera ja tot lo construït ocupat, amb uns ingressos mitjans anuals de 2,87 M€.

Els ingressos permanents van també incorporant-se a partir de l'ocupació efectiva prevista dels habitatges i del sostre d'activitat, al mateix temps comencen les despeses per prestació de serveis, mentre que les despeses per manteniment de les infraestructures i espais lliures poden iniciar se una mica abans.

El balanç fiscal municipal, una vegada tot construït i ocupat, parteix de **l'estimació mínima de despeses de funcionament de l'actuació completada de 4,6 M€** en valors de 2008 i mantenint l'estàndard de serveis actuals.

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE, ESPAI PÚBLIC I RESIDENTS) I DESPESES ESTIMADA						
				LA SEDA-ESTACIÓ 2008	166,386	
SERVEIS PERSONALS ALS RESIDENTS	€/UNITAT 2008	UNITATS	DIMENSIONS APLICABLES	M€ 2008	MPTA 2008	
ADMINISTRACIÓ GENERAL	3,0	m2st total	447.303		1,34	223
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	2,0	m2sòl-Espai Públic	122.865		0,25	41
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents	5.868		2,04	340
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	7,8	m2sòl-Espai Públic	122.865		0,96	159
DESPESES DE FUNCIONAMENT					4,59	763

Els ingressos permanents que com a mínim es preveu rebrà l'Ajuntament son de **5,44 M€ en valors de 2008, sense incrementar la pressió fiscal actual**, d'acord al següent detall:

FIGURES FISCALS	Sostre computable* m2st	Residents	Estàndards	Total Ingressos M€/any
I.B.I.	447.303		4,8 €/m2st	2,14
I.A.E.	184.259		3,07 €/m2st	0,57
I.V.T.M.-VEHICLES	447.303		0,91 €/m2st	0,41
GUALS			2,78% s/I.B.I.	0,06
Activ. Esport+ Serveis Esportius+Multas		5.868	61,18 €/resident	0,36
Recollida brossa+Ocup. Sòl+ Altres taxes	447.303		0,993 €/m2st	0,44
TRANSFERÈNCIES CORRENTS		5.868	248,84 €/resident	1,46
TOTAL				5,44

(*) El sostre computable inclou equipaments de la mateixa manera que al càlcul dels estàndards

El Balanç Fiscal entre els ingressos permanents i les despeses de funcionament **és, per tant, positiu amb un marge brut de 0,85 M€**. Aquest és també l'indicador bàsic de sostenibilitat econòmica.

5. SUFICIÈNCIA DE LLOCS DE TREBALL POTENCIALS DEL'ACTUACIÓ

El potencial de 2.445 habitatges i 5.868 residents situaria la població activa en 2.438 persones. Els 3.951 llocs de treballs potencials donarien un escreix de 1.513 llocs de treball (38%). Queda així garantida la suficiència d'activitat que demana el criteri de sostenibilitat econòmica de la llei estatal 8/2007 i el D-L 1/2007 de la Generalitat de Catalunya a la mateixa operació sense necessitat d'argumentar-la a l'àmbit municipal, que també hi és. El resum de les estimacions de potencials es presenta en la taula següent:

IMPACTES EN HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL

SECTORS	HABITATGES (Nº)	RESIDENTS (Nº)	LLOCS DE TREBALL PER TIPUS D'ACTIVITAT						PROPORCIONS		
			Ofidines	Ofidines Corporatiu	Ofidines s/ Llosa	Comercial en PB	Hoteler	Equipament Públic	TOTAL	Llocs treball/Habitatges	Llocs Treball
			M2 PER LLOCS DE TREBALL								
		55,45	25	25	25	40	60	100	31		
LA SEDA	1.800	4.320	226	-	-	608	83	53	970	0,54	1,86
ENTORN ESTACIÓ	600	1.440	1.000	400	840	213	325	43	2.820	4,70	0,21
CARRER MAJOR	45	108	116	-	-	38	-	7	161	3,57	0,28
TOT L'ÀMBIT	2.445	5.868	1.342	400	840	858	408	103	3.951	1,62	0,62

Els principals referents per a situar la suficiència, tant en llocs de treball com en habitatge, són principalment els següents:

- L'oportunitat de l'entorn d'un intercanviador metropolità i Estació de l'AVE per a activitats terciàries que generin centralitat al Prat recomanen més proporció de llocs de treball
- La mixtura d'activitats és semblant a la del municipi de Barcelona (68% de residència i 32% d'activitat), la qual és també molt semblant a les proporcions mitjanes de l'Eixample central que localitza la màxima terciarització de l'activitat.
- L'oferta de nou habitatge al municipi de Barcelona (uns 4.800 anuals des del 2000) és deficitària en relació les "necessitats" (9.285 anuals segons el Pla de l'Habitatge de Barcelona 2004-2010), que junt als seus preus alts, expulsa població resident cap als municipis metropolitans que han d'oferir més habitatge que el resultant de les seves necessitats endògenes estrictes.
- La producció d'habitatges nous al Prat de Llobregat és inferior a les necessitats endògenes que genera la pròpia població resident

El context de les **macro- magnituds socio-econòmiques del planejament territorial de Catalunya** que reflecteix el quadre adjunt posa de relleu que **1 nou lloc de treball genera la necessitat d'1,4 residents i 0,86 habitatges principals**. En aquest sentit les proporcions d'equilibri entre la nova residència i els nous llocs de treball es

produiria en l'entorn del **30-35% del sostre total en activitat econòmica en cas d'un lloc de treball terciari** i del 50-55% en cas d'un lloc de treball industrial o logístic.

El **Resum Executiu de l'Agenda i Estudi Econòmic** presenta en arguments següents en relació a la suficiència dels llocs de treball:

*“L'operació urbanística de renovació urbana La Seda-Estació tindrà un important **impacte metropolità**. Amb un potencial edificatori d'usos privats de 324.600 m² de sostre sobre rasant, en 29,4 Ha de sòl, és equivalent a un 58% de la Vila Olímpica del Poblenou, i a 1,6 vegades l'Eix Macià de Sabadell, per comparar-la amb dues referències d'operacions urbanístiques metropolitanes importants. Localitzarà **2.445 nous habitatges** amb uns potencials aproximats de **5.868 nous residents i 3.790 nous llocs de treball**. Tindrà unes 3,7 vegades més llocs de treball que els actuals en les grans indústries existents. Un **36% dels habitatges seran de règim protegit general i concertat (810 habitatges)** que permetrà millorar l'accés a l'habitatge dels demandants potencials”.*

*“És una **operació sostenible** perquè les proporcions del **62% d'habitatge i 38% d'activitat econòmica** (semblants a les del 68-32% del municipi de Barcelona) és situen **per sobre de l'equilibri residència principal -treball** (30-35% d'activitat econòmica per a les demandes globals estimades per a Catalunya als propers 20 anys) i dona un **escreix de llocs de treball**, justificat per la seva centralitat. **L'autosuficiència potencial residència-treball d'un nou desenvolupament es produeix amb una proporció mínima del 33% de sostre d'activitat econòmica terciària** (0,49 m²st d'activitat per cada m² de sostre residencial) en el sostre total”*

*“La **dinàmica econòmica del Prat de Llobregat**, amb uns 35.000 llocs de treball localitzats, el 2006, ha possibilitat que sigui el municipi amb més llocs de treball del Baix Llobregat, malgrat ser el tercer municipi en població resident, perquè té excedent d'uns 7.000 llocs de treball localitzats. El Prat va créixer, a la dècada del 1991-2001 a una mitjana de 1.100 nous llocs de treball localitzats anuals segons els censos de població, i ho ha continuat fent en **1.148 nous llocs de treball, entre el 2001 i el 2006**. El fet que creixement econòmic de l'ocupació al Prat (4,1% anual des de l'any 2000) hagi estat superior al creixement metropolità (3,2% anual) dona un **posicionament competitiu a la nova oferta** que generen la present operació urbanística”.*

*“Un important **indicador de sostenibilitat econòmica** del nou desenvolupament és que amb el mateix sòl localitzarà **més llocs de treball dels que hi havia prèviament amb l'ús industrial** (uns 800 llocs de treball, 497 dels quals a les 17,6 Ha de La Seda)”.*

Es pot concloure per tant que l'operació de La Seda- Estació- Carrer Major és una **operació sostenible** perquè assegura l'autosuficiència potencial residència-treball i dona un **escreix d'activitat per aprofitar la centralitat de l'operació en la xarxa metropolitana del transport**.

Barcelona, juny 2008

Sara Mur, Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa, Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning –UK 1974)

