

Ajuntament  de Barcelona

Registre del
Ajuntament
del Centre
d'Estudis, S.A.

Modificació puntual del
PLA GENERAL METROPOLITÀ
en l'àmbit del Barri del



2008

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA M.P.G.M.

(Document per a aprovació inicial)

JULIOL 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)



www.murclusa.cat

ÍNDEX

0. **Resum Executiu** (pàg.3)
1. **Abast i interpretació de la normativa aplicable** (pàg. 10)
2. **Objectius i actuacions d'infraestructura, equipament, desenvolupament urbanístic i nou habitatge de la MPGM** (pàg.14)
3. **Necessitats de gestió i d'inversió neta municipal. Viabilitat econòmica i justificació del finançament** (pàg. 17)
 - 3.1 Inversions en sistemes generals i actuacions aïllades (pàg.17)
 - 3.2 Testimonis de mercat immobiliari i preus de referència (pàg.21)
 - 3.3 Justificació del manteniment dels preus immobiliaris de 2007 (pàg.24)
 - 3.4 Anàlisi de viabilitat econòmica. Metodologia i hipòtesis bàsiques (pàg.25)
 - 3.5 Avaluació econòmica dels sectors d'expropiació (pàg. 27)
 - 3.6 Viabilitat econòmica dels altres sectors d'iniciativa pública (pàg.29)
 - 3.7 Justificació econòmica del dret al real·lotjament (pàg.32)
 - 3.8 Avaluació de la cessió del 10% d'aprofitament (pàg.33)
 - 3.9 Quadre de finançament de la MPGM (pàg. 34)
 - 3.10 Arguments de viabilitat de la inversió neta municipal (pàg.37)
4. **Prioritats i Programa d'inversions 2009- 2016** (pàg.38)
5. **El balanç fiscal municipal. Justificació de la capacitat de manteniment de les inversions municipals** (pàg.39)
 - 5.1 Metodologia (pàg.39)
 - 5.2 Dimensionat d'usos privats i públics (pàg.40)
 - 5.3 Ingressos corrents i despeses de funcionament de l'Ajuntament 2008 (pàg. 41)
 - 5.4 Dimensions del Cadastre i de l'espai públic de Barcelona (pàg.44)
 - 5.5 Ingressos puntuals per Ordenances Fiscals i estàndards (pàg.48)
 - 5.6 Ingressos permanents per estàndards (pàg.50)
 - 5.7 Despeses de funcionament dels serveis municipals per estàndards (pàg. 51)
 - 5.8 Balanç fiscal municipal sostenible (pàg. 53)
- 6 **Suficiència de llocs de treball de l'actuació** (pàg.55)
- 7 **Quadre de finançament de la construcció d'iniciativa pública i privada al Carmel 2009-2016 i increment de patrimoni de l'Ajuntament** (pàg. 56-58)

RESUM EXECUTIU

Objecte de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MPGM

Els arguments de l'Informe de sostenibilitat econòmica són complementaris amb els de l'Agenda i Estudi Econòmic de la Memòria d'ordenació, en relació als principis de les lleis d'urbanisme de Catalunya de "viabilitat i competitivitat econòmica", "eficiència funcional" i "cohesió social". Segons la normativa actual **l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament 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 especialment 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.

Dimensions de la proposta

El conjunt de la proposta de la MPGM es concreta en una actuació singular d'infraestructura, **la prolongació dels túnels de la Rovira i millora de la Rambla del Carmel**, amb soterrament del trànsit, en **21 actuacions aïllades, i en 14 PMU**, a més de 5 actuacions aïllades de regularització d'edificacions. **Afecta a 533 habitatges existents** i compren un potencial de **nou sostre edificable sobre rasant de 69.501 m²** del que **60.708 m² és residencial, equivalent a 758 nous habitatges dels que 390 seran protegits, i 8.793 m² és terciari**, corresponents aquests últims a la reserva del 13% de l'edificabilitat en els sectors (8% de comercial i 5% d'oficines) per tal de compensar i incrementar els **7.787 m² d'activitats afectades**.

Els 390 habitatges protegits que dona el potencial del Pla, amb els 140 de l'operació del carrer de Lisboa, els 45 habitatges dotacionals i els 20 habitatges de la nova plaça del Carmel, **permeten assegurar els reallotjaments en habitatges protegits**.

La MPGM incorpora una **reserva de nous equipaments que tenen un potencial de 22.330 m² de sostre edificable**, i que inclouen a més d'equipaments culturals, socials, educatius, esportius i mercat, 45 habitatges dotacionals.

Les referències del mercat immobiliari

La viabilitat de mercat immobiliari es fa amb **preus de 2007**, assumint una duració de la crisi immobiliària amb recuperació dels valors reals en 5 anys, i son els següents:

- **Habitatge lliure= 3.821 €/m² construït**, amb un màxims de 4.000 €/m²c i un mínim de 3.312 €/m²c, segons localitzacions
- **Habitatge protegit= 1.552 €/m²c pel de règim general i 2.401 €/m²c pel de règim concertat**
- **Habitatge dotacional= 1.364 €/m²c** (assimilat al règim protegit especial)
- **Comercial= 2.293 €/m² c.** (60% de l'habitatge lliure)
- **Oficines= 2.866 €/m²c** (75% de l'habitatge lliure)

- Aparcaments = 1.000 €/m² c.

Dret de reallotjament

Les indemnitzacions per reallotjament, inclòs el valor de repercussió del sòl corresponent, una vegada descomptat la despesa necessària per lloguer transitori, tenen una disponibilitat mitjana per adquisició d'habitatge nou de 157.360 €/hab., que es situa un 27% per sobre del preu d'un habitatge protegit i un 18% per sota d'un habitatge de preu concertat. Significa que tots els reallotjaments podran accedir a un nou habitatge, d'una o altra categoria, en funció de les seves particulars condicions de partida.

La gestió concreta dels Plans de Millora Urbana pot millorar els resultats econòmics, en la mida en que l'efectivitat dels reallotjaments s'acurten en el temps i, especialment si hi ha acords de permuta directa entre els habitatges existents i els nous, perquè disminueixen les càrregues per lloguers transitoris, els costos d'adquisició de sòl (que representa el 39% dels costos totals del desenvolupament, inclòs finançament i benefici de la construcció) i les despeses de finançament.

Avaluació 10% d'aprofitament

El valor del 10% de cessió d'aprofitament a l'Ajuntament en els sectors d'iniciativa pública no d'expropiació s'ha estimat en 8,7 M€, amb el supòsit de construeix els habitatges protegits i els aparcaments corresponents i ven els solars corresponents al sostre lliure.

El detall es presenta en la següent taula:

Sòl m ² s	Sostre actual m ² st	Sostre MPGM m ² st	Indemnit- zacions M€	Urbanit- zació M€	Costos solar M€	Cost Construcció M€	Gestió M€	Financ. M€	FINANÇAMEN T M€	INGRESSOS MARGE M€	MARGE M€	
Total sostre 10% Aprofitament :												
	Sobre rasant	4.832										
	Aparcaments	7.523	Habitatge protegit			1,06	0,16	0,07	1,30	2,31	1,02	
			Solars per habitatge lliure, a civitat i a parcaments lliures							7,48	7,48	
			Aparcaments protegits			0,29	0,04	0,02	0,35	0,56	0,21	
						TOTAL	1,35	0,20	0,09	1,65	10,36	8,71

Sistemes d'actuació

Els 12 sectors que no són d'expropiació no tenen la viabilitat econòmica suficient per a ser desenvolupats pel sistema de compensació, perquè no poden assumir marges de benefici que arribin al 20% sobre el total de la inversió (inclosa la despesa en gestió, que s'estima en el 15% sobre els costos) que és el mínim que pot considerar se d'interès per l'iniciativa privada.

Per això la MPGM no pressuposa el sistema d'actuació que serà en qualsevol cas d'iniciativa pública, per tal d'assegurar la cobertura dels eventuais dèficits, la gestió de les cessions d'aprofitament urbanístic, les aportacions d'inversió neta de

l'Ajuntament i garantir les actuacions on pugui col·laborar l'iniciativa privada i la execució en el termini màxim de 8 anys. **Serán els Plans de Millora Urbana els que defineixen, en cada cas, el sistema d'actuació.**

Únicament a efectes de càlcul, s'ha utilitzat el criteri general de desenvolupament per cooperació, es a dir, iniciativa pública amb reparcel·lació i obtenció per l'Ajuntament del 10% d'aprofitament lliure de càrregues d'urbanització, i uns beneficis equivalents al cost del finançament (6%), enlloc del benefici de mercat en la fase d'urbanització i del 15% en la construcció.

Resultats econòmics per actuacions i inversió neta de l'Ajuntament

En les condicions establertes de finançament i benefici, dels 12 sectors d'iniciativa pública amb sistema d'actuació a determinar en els Plans de Millora Urbana s'estima que 6 d'ells, que representen el 65% del total de sòl i el 59% del sostre, resultaran viables econòmicament. Els altres 6 sectors presenten dificultats per a que els ingressos per venda del producte final arribin a compensar tota la inversió, inclòs les despeses financeres i el benefici de la construcció. **En el conjunt, s'estima un dèficit de 1,34 M€ que suposarà una inversió neta per l'Ajuntament, si bé amb l'aplicació del 10% d'aprofitament el conjunt presenten superàvit.**

El desenvolupament complet de la present proposta de modificació del P.G.M. en l'àmbit del barri del Carmel (urbanització i edificació) suposa una **inversió total estimada de 310,3 M€ per un període de desplegament de 8 anys**. Del total de la inversió, **302,8 M€ corresponen a actuacions i equipaments d'iniciativa municipal** i els altres 7,5 M€ a Equipaments finançats directament per la Generalitat (4,8 M€), altres Administracions Públiques (1,4 M€) i privats (1,3 M€).

El detall per actuacions i per conceptes es presenta en les taules següents:

ORIGEN		APLICACIÓ	
INGRESSOS AJUNTAMENT	61,4 Meuros	INVERSIÓ TOTAL ACTUACIONS PROGRAMADES DE LA MPGM	302,8 Meuros
Per Edificació en Actuacions Aïllades	4,3	Valor del sòl i de l'edificació existent i indemnitzacions	144,2
Altres Ingressos	1,3	En Actuacions Aïllades	28,0
Per Edificació en Sectors d'Expropiació	47,1	En Sectors d'Expropiació	42,9
Per Edificació en altres Sectors d'Iniciativa Pública (10% d'Aprofitament)	8,7	En la resta de Sectors d'Iniciativa Pública	73,3
INGRESSOS DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA	156,5 Meuros	Obreres d'Edificació i urbanització i Despeses de Gestió i Financeres	151,7
Per Edificació privada en Sectors d'Iniciativa Pública	156,5	Remodelació Ramble del Carmel	17,4
RESUM INVERSIÓ NETA AJUNTAMENT	84,9 Meuros	Actuacions Aïllades	9,0
TOTAL	302,8 Meuros	Intervencions urbanístiques en Sectors d'Expropiació	40,8
		Intervencions urbanístiques en Sectors d'Iniciativa Pública	84,5
		Equipaments programats l'Ajuntament	7,0
		(adicional 7,5 M€: 4,8 M€ Generalitat, 1,4 M€ Altres Adm., i 1,3 Privats)	
		TOTAL	302,8 Meuros

OBRA / Descripció	TOTAL	AJUNTAMENT			PROMOCIO			FINANÇAMENT NET AJUNTAMENT M €	
	Inversió M€	Inversió M€	Ingressos M€	10% Ap. no f. M€	DÈFICIT/ SUPERÀVIT M€	Inversió M€	Ingressos M€		DÈFICIT/ SUPERÀVIT M€
Protecció Túnel de la Rovira i reforma Rambla del Carmel	17,4	17,4			-17,4				17,4
a) Formació de nous túnels	13,4								
b) Pavimentació nous carrers i passeigs	4,0								
c) Adquisició de sòl i indemnitzacions									
Obreres de complements viaris i d'equipament comunitari. Actuacions Allades	37,0	37,0	4,30		-32,68				32,7
a) Adquisició de sòl	19,7								
b) Indemnitzacions	8,3								
c) Obres d'Urbanització	1,8								
d) Obres d'Edificació	2,3								
e) Despeses de Gestió	4,8								
f) Despeses Financeres (sols per construcció)	0,1								
Pagament subvencions obligatòries. Actuacions Allades			1,33		1,3				-1,3
10% d'aportament no materialitzat Zona verda i equipament públic			0,01						
			1,32						
Intervencions urbanístiques en sectors de expropiació	83,7	83,7	47,1		-36,58				36,6
a) Adquisició de sòl	26,2								
b) Indemnitzacions	16,7								
c) Obres d'Urbanització	1,7								
d) Obres d'Edificació	2,40								
e) Despeses de Gestió	10,3								
f) Despeses Financeres	4,7								
Intervencions urbanístiques en sectors de iniciativa pública per cooperació	157,8			8,7	8,7	157,8	156,5	-1,34	-7,4
a) Adquisició de sòl	61,9								
b) Indemnitzacions	11,4								
c) Obres d'Urbanització	3,6								
d) Obres d'Edificació	48,4								
e) Despeses de Gestió	18,8								
f) Despeses financieres i b.t. const. rució	13,7								
EQUIPAMENTS:	7,0	7,0			-7,0				7,0
22.330 m ² st * 864 €/m ² st = 19,3 M€ (48% Ajuntament; 30% Govern local; 10% Altres; Adm., 9% Privats)									
Programa t el 75 % to tal en 8 anys 25% sense programar									
TOTAL	302,8	146,4	52,7	8,7	-83,6	157,8	156,5	-1,3	84,9

Les actuacions del Carmel necessiten d'un finançament públic de l'Ajuntament de la ciutat perquè el desenvolupament urbanístic no genera suficients plusvàlues i s'han d'assumir importants actuacions d'infraestructures i equipaments. Amb l'aprovació del Pla, l'Ajuntament de Barcelona compromet uns recursos directes a l'entorn dels 84,9 M€, en valors de 2008, durant 8 anys, a més dels 39 M€ ja compromesos a l'A.E.R.I. per els propers 4 anys.

La proposta d'inversió a comprometre al Carmel tant per l'AERI com per la MPGM (123,9 M€ en 8 anys i 15,5 M€/any, en valors actuals), té una viabilitat raonable perquè representa, en el conjunt d'inversions municipals previstes de 595 M€/any de les que al Carmel amb el 3,2% dels residents del municipi li correspondrien 19 M€/any, que El Carmel fa una contribució a inversions de ciutat, que es concentrarà en el segon quadrienni, compatible amb criteris de solidaritat de la ciutat respecte a un barri amb importants dèficits històrics.

Pla d'Etapes

La inversió neta total de l'Ajuntament de Barcelona de 84,9 M€ tindrà la següent distribució temporal: **48,1 M€ (57%) en els propers quatre anys i 36,8 M€ (43%) en el període 2013-2016**, segons és detalla en el quadre adjunt.

PRIORITATS I PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT			
2009-2012		2013-2016	
ACTUACIONS AÏLLADES	M€	ACTUACIONS AÏLLADES	M€
AA 02. St. Crispí	1,7	AA 01. Santa Gemma	1,8
AA 03. Salvador Allende	0,7	AA 06. Sigüenza	1,2
AA 04. Plaça de la Murtra	1,0	AA 08. Jardí d'Incaume Planas	2,5
AA 05. Plaça Beyer	1,0	AA 10. Mercat	1,0
AA 07. Ampliació C. E. I. P. El Carmel	2,5	AA 11. Rambla-Tirà	1,8
AA 09. Complement L'isbaa	0,6	AA 13. Sta. Teresa-Vidal	2,1
AA 12. Sta. Teresa-Lugo	2,0	AA 14. Agude lls-Vidal	0,2
AA 15. Arbús	1,2	AA 18. Escaltes Dr. Bover - Font de la Mullassa	0,7
AA 16. Dante-Ciències	5,9	AA 19. Llobregós	2,2
AA 17. Dr. Bover	0,5	AA 20. Estol	1,0
AA 21. Moratín-Bransi	1,0		
total	18,1	total	14,6
ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ	-1,3		
		rambla carmel i prolong.tunel	17,4
SECTORS PRIORITARIS PER EXPROPIACIÓ	M€	SECTORS PRIORITARIS PER EXPROPIACIÓ	M€
PMU 06. Sigüenza-Murtra	11,6		
PMU 10. Manxa-Fas terrath	4,4		
PMU 13a. Conca de Tremp-Pas seüll	5,6		
13b. Conca de Tremp-Pas seüll	6,3		
13c. Conca de Tremp-Pas seüll	8,6		
total	36,6	total	0,0
SECTORS PER INICIATIVA PÚBLICA	M€	SECTORS PER INICIATIVA PÚBLICA	M€
PMU 11. Can Andalet	0,4	PMU 01. Arenys-St. Crispí	0,0
PMU 13d. Conca de Tremp-Pas seüll	0,2	PMU 02. St. Crispí-Sta. Rosalia	1,3
PMU 14. Dante-Llobregós	-2,2	PMU 03. Sta. Rosalia-St. Dalmir	0,3
		PMU 04. Murtra-Moratín	0,9
		PMU 05. Bransi	-0,0
		PMU 07. Escaltes-Llobregós	0,0
		PMU 08. Manxa-Santuari	-0,1
		PMU 09. Llobregós-Hortal	0,0
		PMU 12. Conca de Tremp-Vidal	0,6
total	-1,7	total	3,0
cessions d'aprofitament	-5,9	cessions d'aprofitament	-2,8
GES TIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE	45,8	GES TIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE	32,2
EQUIPAMENTS	2,3	EQUIPAMENTS	4,7
	22.330 m2st		
	864 €/m2		
	48% Ajuntament		
	75% Programes		
TOTAL M.P.G.M.	48,10	36,85	84,9
	57%		43%

els negatius són els sectors excedentaris (reduïen en les necessitats d'inversió municipal del quadre)

Balanç Fiscal

Les **despeses de funcionament** anuals, mantenint els nivells actuals de serveis, s'han estimat en **2,21 M€** fent servir estàndards desagregats en quatre grups de despesa. Les estimacions mínimes (**0,75 i 0,89 M€ anuals, amb estàndards agregats**) només posen de relleu que les dimensions urbanístiques d'una operació de rehabilitació amb un increment mínim d'edificabilitat encara que amb un augment significatiu de l'espai públic i els aparcaments s'aparta dels estàndards mitjans de la ciutat, perquè **la MPM del Carmel no és només una operació immobiliària**.

El balanç fiscal municipal estricte (ingressos "permanents" en relació a les despeses de funcionament) és negatiu en **-1,36 M€** (0,85 – 2,21). Durant els anys de construcció (2009-2016) i considerant que els ingressos "puntuals" per llicències i plusvàlues són també ingressos corrents (i que poden aplicar-se a la despesa corrent, encara que sigui un indicador de insostenibilitat econòmica), el dèficit queda limitat a **-0,35 M€ anuals** (0,85+1,01-2,21). **A partir de 2016**, però, el dèficit augmentarà fins **-1,21 M€** (0,85+0,15-2,21).

L'explicació d'aquest dèficit fiscal municipal s'han de trobar en **les dimensions i les proporcions entre espai públic, nou sostre construït i nous residents**. Per un cantó, els nou espai públic de la MPGM (34.105 m2s) és un 34% del nou sostre edificat mentre que pel conjunt de la ciutat només és un 15%; és lògic per tant que el seu manteniment sigui comparativament més car. I per altre cantó, l'increment de sostre construït (aparcaments inclosos) és equivalent a 143 m2 per resident addicional mentre que al conjunt de la ciutat és de 76 m2 per resident; és lògic per tant que la imputació de despesa municipal de funcionament sigui comparativament més cara.

El dictamen positiu de sostenibilitat econòmica cal recolzar-lo en el fet que amb més densitat d'edificació, com si es tractés d'una operació immobiliària únicament, quedaria solucionat tant el dèficit fiscal municipal generat com el que generen els sectors de desenvolupament. La densificació, l'infra-habitatge i el dèficit d'espai públic del Carmel demana actuacions de renovació- rehabilitació de densitat limitada, nou aparcament i nou espai públic que serveixen a la totalitat del barri. **El limitat dèficit fiscal (16% de la nova despesa de funcionament dels serveis municipals) és una aportació possible i raonable del conjunt de la ciutat al Carmel, amb criteris de solidaritat territorial.**

Suficiència de llocs de treball

La MPGM és econòmicament sostenible des del punt de l'activitat econòmica i de la suficiència dels llocs de treball perquè els usos terciaris incorporats generen un potencial d'ocupació (484 llocs de treball) superior als llocs de treball en les activitats afectades (222) i **perquè el dèficit de llocs de treball, característic d'una zona residencial i del barri del Carmel es redueix (10 persones).**

Quadre de finançament general del Carmel

El barri del Carmel localitzarà una **inversió total en construcció d'iniciativa pública i privada de 525 M€ en valors actuals**, durant la vigència del Programa de la MPGM (2009-2016), incloent-hi les inversions previstes a l'Àrea Especial de Rehabilitació Integrada (AERI), les induïdes per les subvencions en Rehabilitació i la inversió privada en nova construcció i reformes seguint les tendències dels tres darrers anys.

L'aportació neta compromesa per **l'Ajuntament de Barcelona serà de 124,9 M€, equivalent a un 24% del total**. La Generalitat i l'Administració Central hi faran una aportació addicional de 28,4 M€ fins a completar un 29% d'inversió pública sobre el total.

L'aportació de l'Ajuntament (24%) és raonable atès que es situa entre la que va fer a **Ciutat Vella entre 1986 i 2001 (18%)** i la prevista per a la completació de **l'operació del Fòrum 2004 i La Mina (28%),**

**FINANÇAMENT PÚBLIC I PRIVAT DE LA INVERSIÓ EN CONSTRUCCIÓ AL CARMEL
2009-2016.
EN MEDE 2008**

	AJUNTAMENT		ADMINISTRACIÓ CENTRAL I U.E.		MERCAT IMMOBILIARI PRIVAT	TOTAL
	GENCAT					
INVERSIÓ M.P.G.M.	77,9				217,9	295,8
INFRAESTRUCTURES ACTUACIONS AÏLLADES PLANS MILLORA URBANA ALTRES (Pagament substitutori.)						
EQUIPAMENTS	7,0	4,8	1,4		1,3	14,5
TOTAL MPGM	84,9	4,8	1,4		219,2	310,3
OBRA INICIATIVA PRIVADA (*)					142,7	142,7
REHABILITACIÓ PRIVADA (**)					10,3	10,3
A.E.R.I. (***)	39,7	3,0	19,0			61,7
TOTAL CARMEL	124,6	7,8	20,4		372,2	525,0

(*) Obra de construcció privada-estimació. Mitjana anual 2005-2007. Habitatges nous: 133.

Obra nova i reformes: 27.444 m²st (650 €/m²st)

(**) Rehabilitació - finançament privat: Estimació en relació a la subvenció pública (8,4 M€) (65 % del cost total)

(***) AERI- Subvencions per Rehabilitació d'Habitatges: 6.450 habitatges (30-35 % dels habitatges de l' Carmel) - Rehabilitacions totes

AERI- Subvencions per Rehabilitació - Ad.Central: 8,4 M€- U.E: 3 M€

AERI- Subvencions a altres actuacions-Ad. Central: 7,6 M€

DINÀMICA CONSTRUCTIVA PRIVADA (NOVA PLANTA I REFORMES) DEL CARMEL 2005-2007

	m ² st	nº habitatges nous
2,005	15.383	72
2,006	45.275	204
2,007	21.674	122
Mièjana anual	27.444	133
€/m ² st de mièjana estimació	650	17,8
	8,0	9,6
8 anys	142,7	M€

Fon: Estadístiques d'Eficiències- G.Urbanisme de l'Ajuntament i Barcelona Economia nº 66

Nota: Totalitat del districte postal 08032. Els resultats del Carmel poden estar lleugerament sobrevalorats

El principal motor de les obres de rehabilitació, renovació i millora del conjunt del barri del Carmel és la gestió urbanística i la inversió directa de l'Ajuntament de Barcelona induïda des de la present MPGM i l'AERI.

La MPGM del Carmel necessitarà una inversió immobiliària de 158,7 M€, adicional al valor immobiliari dels habitatges i activitats afectades (144,2 M€), durant els 8 anys de Programa.

En el context de **la inversió neta de l'Ajuntament de Barcelona durant els 8 anys de programa** (84,9 M€ per a la MPGM i un total de **124,6 M€** amb la inversió neta a l'AERI), l'actuació urbanística produirà adicionalment un **increment del patrimoni municipal de sòl públic de 36,8 M€** derivats de les cessions netes de vials, zones verdes i sòls per equipaments dels sectors (25.316 m²s).

La present MPGM del Carmel és, consegüentment, una operació de rehabilitació, renovació i de millora urbana que és "econòmicament viable, competitiva i sostenible", "funcionalment eficient" i "socialment cohesionada", complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

1. ABAST I INTERPRETACIÓ DE LA NORMATIVA APLICABLE

S'interpreta el contingut de l'art. 15. 4 de la Llei estatal 8/2007 i l'art. 15.4 del D-Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya en el sentit que cal dictaminar:

- a. Per a les **inversions a càrrec de l'Ajuntament** (infraestructures i aportació neta al desenvolupament dels sectors): que poden encaixar dins de les seves capacitats previsibles d'inversió i co-finançar-se amb el valor immobiliari de les cessions normatives d'aprofitament urbanístic.
- b. Per a les **inversions a càrrec de la Generalitat**: que són competències sectorials de finançament usual als municipis.
- c. 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; és a dir que hi haurà un "balanç fiscal municipal" positiu.
- d. Que els **llocs de treball localitzats** a l'actuació superen la població activa potencial dels nous residents

A la present MPGM són especialment rellevants els apartats c), d) i e) en relació als **impactes econòmics de les actuacions per l'Ajuntament** perquè les inversions a càrrec de les administracions no municipals no són d'entitat rellevant. Destaca especialment en el present cas la necessitat de justificar que l'Ajuntament podrà garantir el **dret social al reallotjament** en un barri amb problemes especials d'infra-vivienda i amb dèficits d'accessibilitat i de qualitat urbana.

El contingut indicat materialitza el mandat de l'article 15.4 de la Llei del Sòl estatal 8/2007, de 28 de Maig, que estableix:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memòria 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.**”*

També l'article 12 del **Decret Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística**, incorpora la obligació de l'informe de sostenibilitat, com un nou apartat de l'article 59.3 del text refós de 2005, amb el següent redactat:

*“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**”.*

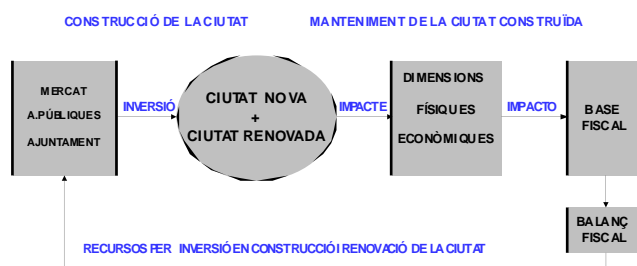
La normativa d’adaptació de la Generalitat també especifica l’obligatorietat en relació a la documentació dels Plans generals (i les seves modificacions), dels Programes d’Actuació urbanística i dels Plans Parcials.

Tot i reconeixent la recent sensibilitat del legislador estatal per la sostenibilitat econòmica i les garanties de finançament, entenem que ha de **prevaldre** en un planejament municipal els **criteris d’oportunitat i necessitat de les renovacions urbanes i de les inversions en infraestructura i equipament**, per sobre del compromís tancat, que no sempre és possible en el cas de les administracions públiques.

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.

Els esquemes següents poden il·lustrar algunes elaboracions disponibles en relació a la preocupació i interpretació de la sostenibilitat econòmica en estudis previs¹ sobre els Balanços Fiscals municipals:

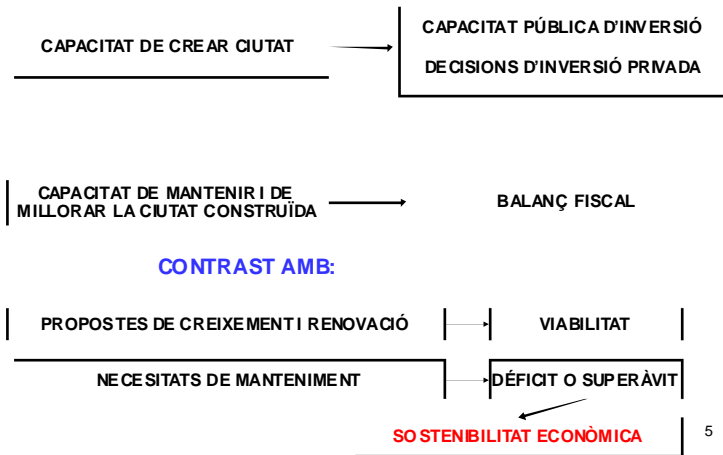
ESQUEMA DE FINANÇAMENT SOSTENIBLE DE LA CIUTAT



4

¹ 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.

ANÀLISI ECONÒMIC LIGAT AL PROCESS DE CONSTRUCCIÓ SOSTENIBLE DE LA CIUTAT



Els arguments de l'Informe de Sostenibilitat són complementaris amb els de l'Agenda. Efectivament 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 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.

Els arguments de l'Informe de sostenibilitat econòmica són també complementaris amb els de l'Agenda i estudi econòmic de la Memòria d'ordenació, en relació als principis de les lleis d'urbanisme de Catalunya de "viabilitat i competitivitat econòmica", "eficiència funcional" i "cohesió social" .

Segons la normativa actual l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament **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 especialment 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.

L'argument de viabilitat que demana l'article 76.3 del Reglament de Planejament de 2005 ("l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla") es comú en ambdós documents perquè el desenvolupament urbanístic necessita d'iniciativa pública i de l'aportació de recursos públics **per assegurar el finançament dels allotjaments i de la urbanització per tal d'acomplir els objectius de la present MPGM** i col·laborar en la **realització**

efectiva de les actuacions proposades, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic.

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.

2. OBJECTIUS I ACTUACIONS D' INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMENT, DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I NOU HABITATGE DE LA MPGM

La sostenibilitat econòmica de la present MPGM s'enmarca en els següents objectius de planejament, expressats a la Memòria d'Ordenació:

Millorar l'accessibilitat respecte a la ciutat i els barris veïns, així com al propi barri.

Incrementar l'equipament urbà, els espais lliures públics i els espais d'aparcament.

Reduir la quantitat d'infra-vivenda i d'allotjaments de baixes qualitats urbanes, així com les altes densitats zonals.

Millorar la qualitat del espai públic i del paisatge, enriquint la dotació dels carrers i minorant progressivament alguns impactes negatius o accentuant nous efectes favorables.

Obrir el barri a les operacions urbanes que es desenvolupen en zones adjacents, especialment al Parc dels Tres Turons i a la renovació del barri de la Clota.

Mantenir el caràcter del barri i el seu veïnat, reallojant a la població afectada dins del barri, sempre que sigui possible, o en localitzacions pròximes

Endegar actuacions estratègiques per impulsar la recuperació urbanística des de l'interior del barri.

A més de l'adequació de la normativa urbanística que afectarà de forma general a la nova edificació i substitució del teixit residencial, la MPGM proposa:

- Una actuació singular d'infraestructura, **la prolongació dels túnels de la Rovira i millora de la Rambla del Carmel**, amb soterrament del trànsit.
- **21 actuacions aïllades** d'inversió municipal en equipaments de tota mena, creació i ampliació de places i zones verdes, ampliacions de carrers i, en tres d'aquestes actuacions, la creació de 21 habitatges protegits. Comprenen **12.613 m² de sòl** i un potencial **de 1.860 m²st de sostre**.
- El desenvolupament urbanístic de 17 sectors integrats en **14 PMU, amb un total de 6,06 Ha de sòl** i un potencial de **sostre sobre rasant de nova construcció de 67.641 m²st**. Totes aquestes operacions són d'iniciativa pública, els sectors PMU.06; PMU.10 i PMU 13a, 13b, 13c per expropiació i en la resta de sectors el sistema d'actuació a definir en el desenvolupament dels PMU.

- **5 actuacions aïllades de regularització d'edificacions** existents afectades per sistema viari o espais verds.

El conjunt de la proposta de la MPGM en les actuacions aïllades i en els PMU afecta a 533 habitatges existents i compren un potencial de **nou sostre edificable sobre rasant de 69.501 m²st del que 60.708 m²st és residencial, equivalent a 758 nous habitatges dels que 390 seran protegits, i 8.793 m²st és terciari**, corresponents aquests últims a la reserva del 13% de l'edificabilitat en els sectors (8% de comercial i 5% d'oficines) per tal de compensar i incrementar els 7.787 m²st d'activitats afectades.

Les taules següents presenten el detall dels potencials de sostre dels habitatges:

INICIATIVA SECTORS / ACTUACIONS	Sostre Planejament actual		Nº Sectors / Actuacions	MPGM Sostre sobre rasant de nova construcció		Increment d'Edificabilitat**
	m ² s	m ² st		m ² st	m ² st/ m ² s	
ACTUACIONS AÏLLADES	12.613	9.520	21	1.860		
SECTORS D'EXPROPIACIÓ	18.028	19.883	5	19.317	1,07	-3%
ALTRES SECTORS SECTORS D'INICIATIVA PÚBLICA	42.547	32.604	12	48.324	1,14	48%
TOTAL	73.188	62.007	38	69.501		18%

(*) En total 14 PMU i 17 sectors. El PMU 13 inclou 3 sectors per expropiació i 1 d'iniciativa pública
(**) L'increment de sostre en els altres sectors d'iniciativa pública es localitza en el sector Dante-Llobregós que pertany a Horta

INICIATIVA SECTORS	Nº Sectors / Actuacions	Habitatges existents	Habitatge nous (total)	Habitatges Nous Lliures	Habitatges Nous Protegits	Habitatges Nous Concertats	% Hab itatge protegit
ACTUACIONS AÏLLADES	21	128	21		21		
SECTORS D'EXPROPIACIÓ	5	244	211	-	141	70	100%
SECTORS D'INICIATIVA PÚBLICA	12	161	526	368	105	53	30%
TOTAL	38	533	758	368	267	123	51%
C./ LISBOA	1	5	140	140			100%
HABITATGES DOTACIONALS Y ALTRES			65	65			100%
		538	963	368	472	123	62%

Els 390 habitatges protegits que dona el potencial del Pla, amb els 140 de l'operació del carrer de Lisboa, els 45 habitatges dotacionals i els 20 habitatges de la nova plaça del Carmel, permeten assegurar els real·lotjaments en habitatges protegits.

Enn conjunt es produeix un lleuger **increment del sostre edificable del 18%**, fonamentalment per l'efecte dels 14.54 m²st d'increment en el sector PMU.14. Dante-Llobregós.

La MPGM incorpora una **reserva de nous equipaments que tenen un potencial de 22.330 m² de sostre edificable**, i que inclouen a més d'equipaments culturals, socials, educatius, esportius i mercat, 45 habitatges dotacionals. La taula següent detalla tots aquests equipaments.

EQUIPAMENTS DE LA MPGM DEL CARMEL
AVALUACIÓ, FINANÇAMENT I PROGRAMA

localització	m2 st	planejament	tipus	cost unitari €/m2st
canandalet-ampliació	700	PERIS-PGM	centre social	700
st.crispi	200	MPGM	club social	800
coll-murtra	3.500	PERIS-PGM	Habitatge Dotacional-eq.assistencial	700
st.delmir-boyerros	1.000	PERIS-PGM	sanitari - c. a. p.	900
llobregòs-hortal	2.700	PERIS-PGM	oficines Aj.+gimnas+Habitatge Dotac.	900
mercat	500	MPGM	mercat	900
st.teresa-lugo	720	MPGM	escolar	900
arbòs	760	PERIS-PGM	escolar	900
passerell	3.500	PERIS-PGM (50%)- MPGM(50%)	mixte cultural-esportiu municipal	1.000
poliesportiu rambla del carmel	6.400	MPGM	poliesportiu singular	900
dr.bové	800	MPGM	assistencial -club de joves	800
c.e.i.p.	1.000	PERIS-PGM	c.e.i.p. - escolar	800
llobregòs	550	PERIS-PGM	eq. social	700
total	22.330		m2 st	864

3. NECESITATS DE GESTIÓ I D'INVERSIÓ NETA MUNICIPAL. VIABILITAT ECONÒMICA I JUSTIFICACIÓ DEL FINANÇAMENT

Als efectes del Informe de sostenibilitat econòmica que demana la legislació urbanística, el primer impacte econòmic que cal estudiar i argumentar és el nivell d'inversió pública que requereix tota l'operació i la capacitat de finançament des del propi desenvolupament urbanístic i des dels pressupostos públics.

L'Ajuntament ha de garantir que tota l'operació que proposa amb aquesta modificació del P.G.M. es podrà realitzar; des del punt de vista econòmic significa que les inversions que comporta es preveu que podran ser finançades en el període programat de 8 anys.

3.1. INVERSIÓ EN SISTEMES GENERALS I EN ACTUACIONS AÏLLADES

Sistemes Generals

El desenvolupament de la present proposta de modificació del P.G.M. en l'àmbit del barri del Carmel integra un importat sistema general de ciutat, com és **la ampliació del Túnel de la Rovira i reforma de la Rambla del Carmel**, amb creació de nous passeigs i sòl per a serveis.

La reforma prevista és una obra de servei general a la ciutat pel que respecta a la via ràpida però que beneficia especialment a l'entorn més proper perquè incorpora també l'habilitació d'espai públic. **La inversió estimada és de 17,4 M€**, en valors de 2008, exclòs l'adquisició de sòl i indemnitzacions que s'obté en actuacions aïllades. Compren els següents conceptes:

- Formació de nous túnels	13,4 M€
- Pavimentació de nous carrers i passeigs en superfície	4,0 M€
TOTAL	17,4 M€

Construcció d'equipaments

Dels 22.330 m²st per equipament que preveu la modificació del P.G.M., en el període de programació de 8 anys està prevista la construcció del 75% i s'estima que el 33% d'aquests serà a càrrec de la Generalitat de Catalunya; el 10% a càrrec d'altres Administracions Públiques, el 9% d'inversió privada i la resta, el 48% inversió municipal. Per tant, la inversió total necessària dels pressupostos municipals és de 9,3 M€, dels quals, 7 M€ corresponen a la programació de la MPGM de 8 anys. La taula de la pàgina següent detalla aquestes inversions.

EQUIPAMENTS DE LA MPGM DE L CARMEL
AVALUACIÓ, FINANÇAMENT I PROGRAMA

localització	m2 st	planejament	tipus	cost unitari €/m2st	inversió total M€	ADMINIS- TRACIÓ				observacions
						AJUN- TAMENT	GENERA- LITAT	CEN- TRAL	PRIVAT	
canandalet-ampliació	700	PERIS-PGM	centre social	700	0,5	0,5				ampliació local Ajuntament
st.crispi	200	MPGM	club social	800	0,2	0,2				gestió en concessió administrativa.
collmurtra	3.500	PERIS-PGM	Habitatge Dotacional-eq.assistencial	700	2,5	1,2	0,6		0,6	hipòtesis Gencat 25% i Usuaris 25% (Habtge.dotacional)
st.delmir-boyeros	1.000	PERIS-PGM	sanitari - c. a. p.	900	0,9		0,9			gestió Generalitat- Sistema sanitari general
llobregòs-hortal	2.700	PERIS-PGM	oficines Aj.+gimnas+Habitatge Dotac.	900	2,4	1,2	0,6		0,6	hipòtesis Gencat 25% i Usuaris 25% (Habtge.dotacional)
mercat	500	MPGM	mercat	900	0,5				0,5	concessions administratives - hip. autofinançament
st.teresa-lugo	720	MPGM	escolar	900	0,6		0,6			gestió Generalitat- nivell escolarització obligatoria
arbòs	760	PERIS-PGM	escolar	900	0,7		0,7			gestió Generalitat- nivell escolarització obligatoria
passerell	3.500	PERIS-PGM (50%) MPGM (50%)	mixte cultural-esportiu municipal	1.000	3,5	3,5				edif singular- plaça pública/ostre.
poliesportiu rambla del carmel	6.400	MPGM	poliesportiu singular	900	5,8	2,0	1,9	1,9		hipòtesis finançament= 33% Gen / 33% Adm.Central
dr.bové	800	MPGM	assistencial-club de joves	800	0,6	0,4	0,3			hipòtesis finançament= 40% Gencat
c.e.i.p.	1.000	PERIS-PGM	c.e.i.p.- escolar	800	0,8		0,8			gestió Generalitat- Sistema educatiu
llobregòs	550	PERIS-PGM	eq.social	700	0,4	0,4				
total	22.330		m2 st	864	19,3	9,3	6,4	1,9	1,7	
					100%	48%	33%	10%	9%	
l'alger			800% en construcció							
			PROGRAMA 2009 - 2016		75%	7,0	4,8	1,4	1,3	

Actuacions aïllades

Es tracta de 21 operacions que comprenen operacions d'obertura o reforma de vies i espais públics (8.789 m²), i tres operacions de construcció d'habitatge públic (1.860 m²st, en total / 21 habitatges). Suposen l'expropiació de 128 habitatges existents i de 1.311 m²st d'activitat . La inversió total estimada és de 37 M€, amb el següent desglossament:

- Valoració de sòl*	19,7 M€
- Indemnitzacions	8,3 M€
- Obres d'urbanització	1,8 M€
- Obres d'edificació	2,3 M€
- Despeses De gestió	4,8 M€
- Despeses financeres (sols per costos de construcció)	0,1 M€
TOTAL	37 M€

(*) Inclou el sòl necessari per al sistema general de Prolongació Túnel de la Rovira i Reforma Rambla del Carmel

El real·lotjament dels 128 habitatges existents queda assegurada dins del conjunt del 595 habitatges protegits del conjunt de l'operació del Carmel.

Les taules de la pàgina següent recullen les dimensions bàsiques i el resultat de la valuació econòmica de les actuacions aïllades.

A més de les 21 actuacions aïllades anteriors, la MPGM incorpora altres 5 actuacions de dotació per tal de regularitzar edificacions existents afectades per sistema viari o per espais verds. Aquestes actuacions, a les que la MPGM els hi adjudica edificabilitat residencial, han de compensar monetàriament a l'Ajuntament, en concepte de pagament substitutori, les cessions obligatòries d'aprofitament i de zona verda i equipaments que no puguin materialitzar. En total, **suposa un ingrés per l'Ajuntament de 1,33 M€** amb el següent detall:

	Superfície total de l'àmbit	Superfície de sostre reconegut pel PGM	Superfície de sostre residencial reconegut per la MPGM	Sòl de cessió per a zones verdes i equipaments públics	Valoració del 10% d'increment d'aprofitament no materialitzat	Valoració dels m ² de zona verda i equipament públic	TOTAL
	m2	m2st	m2st	m2	M€	M€	M€
Ad. 01 "Alghieri"	242	484	920	207	-	0,40	0,40
Ad. 02 "Sta. Joana d'Arc"	197	-	794	178	-	0,33	0,33
Ad. 03 "Marquès de Foronda"	782	-	782	176	-	0,31	0,31
Ad. 04 "Bové 100"	223	-	223	48	0,01	0,07	0,08
Ad. 05 "Mare de Déu del Coll"	147	-	600	135	-	0,21	0,21
Total	1.591	484	3.319	744	0,01	1,32	1,33

Actuacions Aïllades. Dimensions bàsiques:

	ACTUACIONS	Sòl total m2s	Sòl Sistemes m2s	% Siste- mes %	Sostre Planejament actual m2st	Sostre no compensat m2st	Sostre Planejament actual + no compensat m2st	Sostre sobre rasant sense equipa- ments m2 st	Edifica- bilitat m2su/ m2s	RESIDENCIAL				APARCAMENTS		Prio- ritat	HL %	HP %	HC %	% H.Pro- tegit % s/total
										Total	HL	HP	HC	nº	m2st					
										m2st	m2st	m2st	m2st							
A.I.01	Santa Gemma	566	566	100%	1.029	-	1.029									2				
A.I.02	Sant Crispí	1.545	1.545	100%	561	222	783									1				
A.I.03	Salvador Allende	142	142	100%	372	-	372									1				
A.I.04	Plaça de la Murtra	311	311	100%	-	311	311									1				
A.I.05	Plaça Boyeros	526	281	53%	-	525	525									1				
A.I.06	Sigüenza	286	141	49%	562	-	562	602	2,10	602		602	8	200	2		100%		100%	
A.I.07	Ampliació C.E.I.P. El Carmel	430	200	47%	789	99	888									1				
A.I.08	Jardín Jaume Planas	707	707	100%	-	707	707									2				
A.I.09	Complement Lisboa	287	90	31%	627	-	627	850	2,96	850		850	16	400	1		100%		100%	
A.I.10	Mercat	516	552	107%	472	-	472									2				
A.I.11	Rambla-Tolrà	296	296	100%	835	-	835									2				
A.I.12	Santa Teresa-Lugo	1.129	599	53%	647	169	816									1				
A.I.13	Santa Teresa-Vidal	778	778	100%	565	-	565									2				
A.I.14	Aguells-Vidal	128	128	100%	-	128	128									2				
A.I.15	Arbós	670	280	42%	-	670	670									1				
A.I.16	Dante-Ciències	520	520	100%	2.007	-	2.007									1				
A.I.17	Doctor Bové	474	300	63%	328	-	328	408	0,86	408		408				1		100%		100%
A.I.18	Escales Dr. Bové-Font de la Mulassa	305	305	100%	-	305	305									2				
A.I.19	Llobregós	871	545	63%	92	779	871									2				
A.I.20	Estoril	254	254	100%	-	254	254									2				
A.I.21	Moratín-Bransi	1.873	250	13%	634	-	634						34	850	1					
TOTAL		12.613	8.789	70%	9.520	4.169	13.689	1.860	6	1.860	0	1.860	0	58	1.450					

3.2. TESTIMONIS DE MERCAT IMMOBILIARI I PREUS DE REFERÈNCIA

Els preus immobiliaris de referència de gener 2008 per a l'avaluació de beneficis i càrregues de les **operacions de desenvolupament urbanístic**, a partir dels testimonis i de l'algorisme de transformació en preus d'habitatge nou que s'aporten a les taules i imatges adjuntes, són els següents:

- **Habitatge lliure= 3.821 €/m2 construït**, amb un màxim de 4.000 €/m2c i un mínim de 3.312 €/m2c, segons localitzacions
- **Habitatge protegit= 1.552 €/m2c pel de règim general i 2.401 €/m2c pel de règim concertat**
 Habitatge dotacional= 1.364 €/m2c (assimilat al règim protegit especial)
- **Comercial= 2.293 €/m2 c.** (60% de l'habitatge lliure)
- **Oficines= 2.866 €/m2c** (75% de l'habitatge lliure)
- **Aparcaments = 1.000 €/m2 c.**

HABITATGE LLIURE- EL CARMEL 3.323 €/m2 c.
(SEGONA MA I NOUS)
Estimació Habitatge nou (+15%) = 3.821 € /m2 c.

Font= IMHB

EL CARMEL

EL CARMEL			1,15	
1,222	166,386		Habitatge	
€/m2	PTA/m2c.	€ Total	80 Nou	€/m2
construït			construït	PTA/m2c.
3.271	544.177	261.645	3.761	625.803
3.261	542.613	260.894	3.750	624.005
3.299	548.979	263.954	3.794	631.325
3.460	575.629	276.768	3.979	661.973
3.323	552.849	265.815	3.821	635.777
77%		COST DE CONSTRUCCIÓ		150.000 PTA/ m2 c.
				1,4
		REPERCUSSIÓ DE SOLAR	304.126	PTA/ m2 c.
			1.828	€/ m2 c.

preu demanat s/ preu tancat	5%
preu nou s/ preu 1ª i 2ª ma	20%
net a incrementar	15%

5

HABITATGE LLIURE
PREU MITJÀ PER TESTIMONIS DE 2º MA I ESTIMACIÓ D'HABITATGE NOU
3.786 €/M2 (3.800 €)

NIVELL ALT = 4.071 € / m2 c (≈+ 10% del preu mitjà) (4.000 €)

NIVELL BAIX= 3.312 € /m2 c. (≈- 10% del preu mitjà) (3.300 €)

CARRERS	m2 útils	1,222		1,15		Estimació Habitatge Nou
		m2 construïts	€/m2 c.	m2 construïts	€/m2 c.	
llobregòs	56	237.950	70	3.399	3.909	2 hab.-àtic
dante	65	273.460	81	3.376	3.882	3 hab.
baixada can mateu-horta		315.525	70	4.507	5.183	2 hab. Terrassa 12 m2
lugo		230.203	70	3.417	3.980	2 hab.
sigüenza		287.283	81	3.547	4.079	3 hab.
llobregòs	70	288.000	86	3.367	3.872	
mare de deu dels àngels	75	359.000	92	3.917	4.505	con vistas
sant uarió	60	238.000	73	3.246	3.733	
sant a albina	65	262.000	79	3.299	3.793	
fastenrath	75	305.000	92	3.328	3.827	
NIVELL ALT				3.540	4.071	
				€/m2 c.	€/m2 c.	
conca de tremp		286.082	95	3.011	3.463	4 hab.
dr. bové		244.000	81	3.012	3.464	3 hab.
segimon		245.403	81	3.027	3.481	3 hab.
murtra		215.763	70	3.082	3.544	2 hab.
fastenrath	60	192.000	73	2.619	3.011	
sant a rosalia	56	173.000	68	2.528	2.907	estudio 2 hab. (56)
NIVELL ALT				2.880	3.312	
				€/m2 c.	€/m2 c.	
TOTAL - 17 "testimonis"				3.293	3.786	
				€/m2 c.	€/m2 c.	

2

Són per tant molt coincidents les estimacions en base als estudis immobiliaris de l'Ajuntament i els resultats obtinguts per testimonis de les agències immobiliàries.



APARCAMENTS HORTA GUINARDÓ 25.604 € - 1.024 €/m2 c.
Estimació pel Carmel = 1.000 €/m2 c. (Plaça lliure)
BARCELONA = 1.154 €/m2
Font= IMHB

VALOR VENDA DE PLACES D'APARCAMENT ANY 2007
PER DISTRICTES
€

Districte	Tipus/plaça	Observacions	Mitjana	2006	Inc.	€/m2 c.	
Ciutat Vella	Individuàl	2	29.874	30.559	-2,37%	1.165	806.600
	Dobbe		55.000		0,00%	2.200	110.000
	Mínim		0		0,00%	-	-
Eixample	Individuàl	12	29.297	30.377	-3,54%	1.172	3779.32
	Dobbe	1	57.863	51.022	2,86%	2.308	61.000
	Mínim		10.558	503	10,82%	406	60.900
Sants-Montic	Individuàl	11	28.464	27.601	3,20%	1.139	3304.95
	Dobbe		50.162	56.338	-11,03%	2.006	31.066
	Mínim		0	6756	-100,00%	-	-
Les Corts	Individuàl	4	29.917	25.477	5,86%	1.181	1269.23
	Dobbe		59.000	69.201	-0,35%	2.300	97.000
	Mínim		7.000	4000	5,00%	280	28.000
Sarrià-Sant Gervasi	Individuàl	4	30.974	30.201	-1,08%	1.207	1327.50
	Dobbe		69.974	67.341	4,87%	2.406	91.986
	Mínim		6.499	9000	-29,57%	257	45.000
Gàrcia	Individuàl	4	29.971	29.677	0,99%	1.199	1348.82
	Dobbe		50.631	49.841	2,88%	2.009	21.888
	Mínim		0	2200	-100,00%	-	-
Horta-Guinardó	Individuàl	55	25.604	26.104	-1,93%	1.024	1406.80
	Dobbe		43.000		0,00%	2.120	22.000
	Mínim		5.000	470	7,24%	202	10.000
Nou Barris	Individuàl	4	27.660	26.223	5,43%	1.106	1161.800
	Dobbe		55.000		0,00%	2.200	110.000
	Mínim		7.500	4000	6,50%	300	22.500
Sant Andreu	Individuàl	4	26.561	24.624	7,78%	1.092	1168.233
	Dobbe		49.500		0,00%	1.980	297.000
	Mínim		5.724	4650	24,12%	229	22.900
Sant Martí	Individuàl	3	30.541	28.744	6,10%	1.221	2563.757
	Dobbe		46.372	55.733	-5,79%	1.855	65.500
	Mínim		0	6188	-2,82%	917	53.100
Total BCN	Individuàl	634	28.848	28.104	2,63%	1.154	18137.662
	Dobbe		64.854	64.569	0,28%	2.199	3297.600
	Mínim		7.644	5599	3,80%	297	22.700

1 Ciutat Vella	29.874
2 L'Eixample	29.297
3 Sants-Montic	28.464
4 Les Corts	29.517
5 Sarrià-Sant Gervasi	30.174
6 Gàrcia	29.971
7 Horta-Guinardó	25.604
8 Nou Barris	27.660
9 Sant Andreu	26.551
10 Sant Martí	30.521

4

LOCALS COMERCIALS HORTA - GUINARDÓ
2.385 €/m2 c.
Estimació pel Carmel (-5%) = 2.265 €/m2 c.
59% del preu de l'habitatge nou (3.821 €/m2 c)

VALOR UNTARI DE VENDA DE LOCALS COMERCIALS ANY 2007
PER ZONES ESTADÍSTIQUES
€/m²

Zones Estadístiques	Observacions	Mitjana	Maxim	Mínim	Max. Mín.	Dev. Est.	% Zona	2006	INC
1 Barceloneta	1	4.798	8.000	1.500	24,0	1.529	0,68%	4.336	-12,42%
2 Bar.	62	3.677	7.000	1.300	5,3	1.498	3,15%	3.208	-11,92%
3 Ciutad.	3	4.987	7.498	1.400	4,7	1.499	1,91%	2.978	-38,54%
4 Sant.	64	3.500	6.714	954	9,0	1.433	5,34%	3.329	-11,93%
5 Sant Antoni	35	3.121	6.481	954	12,1	1.422	1,69%	2.511	-24,56%
6 Eixample Eixample	102	3.712	6.711	954	11,0	1.222	5,06%	3.401	-8,26%
7 Plaça Espanya	40	3.338	6.500	900	13,1	1.498	1,94%	3.229	-3,19%
8 Eixample Nord	34	3.072	6.894	954	8,8	1.448	1,66%	3.129	-3,30%
9 Sagrada Família	65	3.179	6.881	972	18,6	1.468	2,81%	2.838	-8,31%
10 Poblenou	93	2.792	5.011	921	13,1	1.022	4,50%	2.806	-0,49%
11 Marítim	1	2.500	4.222	1.500	8,0			10.000	-74,98%
12 Zona Franca-Est	10	2.500	4.222	1.500	8,8	838	0,92%	1.480	26,43%
13 Font Guàrdia	10	2.411	4.366	900	4,7	1.222	0,73%	2.300	2,53%
14 Bonafina-Hospital	26	2.240	4.269	900	11,6	1.181	1,26%	2.850	-21,43%
15 Sants	133	2.652	5.822	900	15,3	1.231	6,44%	2.629	-0,10%
16 Les Corts	88	3.298	6.000	900	19,4	1.300	3,26%	3.400	-3,56%
17 Pedralbes	3	2.372	4.086	1.050	3,8	1.554	0,15%	0	0,00%
18 Sant Gervasi	119	3.268	7.827	900	22,6	1.602	6,67%	3.400	-10,46%
19 Sarrià	22	4.389	6.316	1.754	3,6	1.162	11,19	4.500	-2,44%
20 Valldorera Les Planes	0	0	0	0	0,0	0	0,00%	0	0,00%
21 Gràcia	159	3.248	5.968	900	11,7	1.198	7,70%	3.458	-2,73%
22 Vallcarlos	58	2.400	4.458	900	5,0	1.011	2,52%	2.802	-10,57%
23 Guinardó	127	2.469	4.673	900	19,6	813	8,33%	2.500	-1,14%
24 Horta	108	2.299	4.680	883	7,6	872	5,26%	2.300	-1,16%
25 Vall d'Hebron	31	1.962	3.188	900	4,3	725	1,50%	1.874	4,98%
26 Sant Joan de Vilatorrada	49	2.498	4.071	900	1,5	1.111	8,14%	2.300	4,98%
27 Requesens-Vel·lud	128	2.233	4.500	900	19,4	843	6,10%	2.028	10,13%
28 C. Meridiana-Vallbona	0	0	0	0	0,0	0	0,00%	1.263	-100,00%
29 L. Sagrada	49	2.829	4.850	900	6,8	881	9,23%	2.889	-10,36%
30 Orenes	11	2.863	4.191	2.000	2,8	821	0,53%	2.958	-2,44%
31 Sant Antoni	57	3.019	6.028	900	7,6	1.111	2,52%	2.900	18,26%
32 Bon Pastor	17	1.843	3.638	900	6,2	1.014	0,82%	1.200	7,49%
33 Font Vella	20	1.598	2.646	900	3,6	548	1,02%	1.800	-10,83%
34 Font Vella	11	3.219	5.556	1.300	4,7	1.521	0,68%	2.754	17,75%
35 Poblenou	87	2.811	5.900	900	11,4	989	3,97%	2.800	-0,53%
36 Barri Ruzafa	10	3.310	5.000	1.700	12,0	1.300	0,48%	3.408	-6,64%
37 Ciutad.	77	2.818	5.400	900	13,0	1.060	3,73%	2.800	6,66%
38 Veduggia	70	2.353	5.061	900	31,8	921	3,39%	2.239	6,17%

2.919

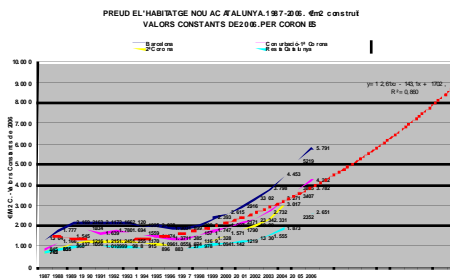
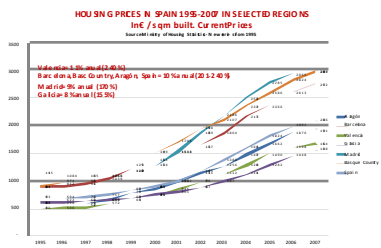
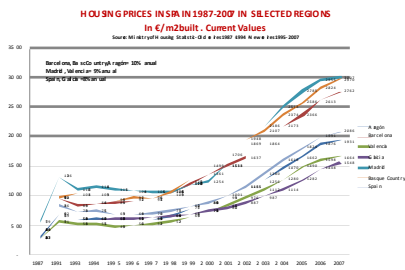
6

3. 3. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS VALORS IMMOBILIARIS DE 2007

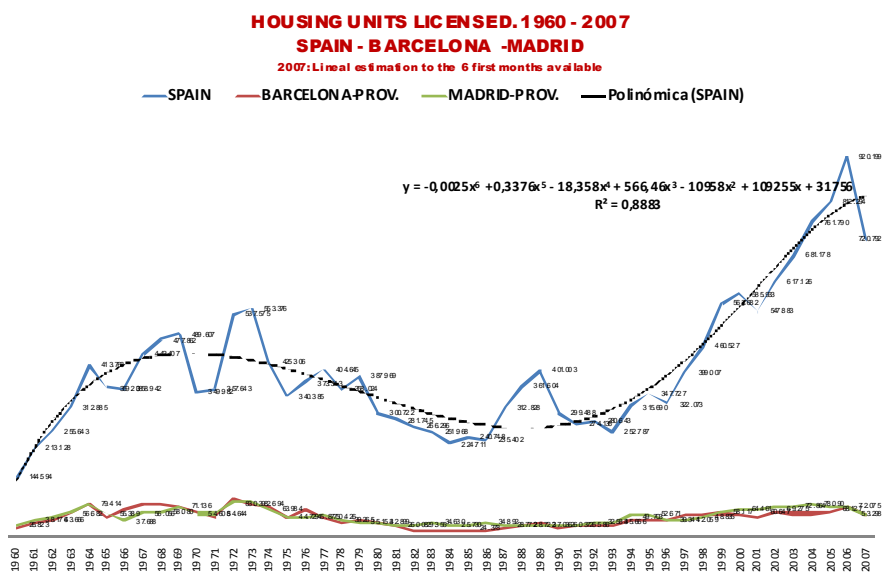
En les estimacions de viabilitat immobiliària del present document es fa l'estimació que la crisi de producció i la davallada de preus del mercat immobiliari durarà a l'entorn dels 5 anys, passats els quals es tornaran a assolir els valors immobiliaris reals de 2007. La hipòtesi es basa en l'experiència del cycle anterior de 1991- 1996 i en la tendència a l'alça dels preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts.

No sembla raonable que els Ajuntaments dimensionin la proporcionalitat entre els beneficis i les càrregues en una situació de mercat immobiliari aturat i a la baixa, perquè la maduració dels projectes immobiliaris des del planejament urbanístic fins a la venda és d'una durada mitjana de 5 anys o superior.

CICLES IMMOBILIARIS A ESPAÑA I CATALUNYA 1987-91 // 1992- 1995 // 1996- 2007



**RELACIÓ DE PREUS MITJANS
A CATALUNYA: 1/ 2,2
1/ 1,5 EN LA REGIÓ METROPOLITANA**



3.4. ANÀLISIS DE VIABILITAT ECONÒMICA. METODOLOGIA I HIPÒTESIS BÀSIQUES

La metodologia utilitzada ha consistit en un anàlisi estàtic en el que es fa la comparació, en cada sector, entre els ingressos que produirà la venda de tot el sostre potencial de la modificació del P.G.M., una vegada tot construït, i els costos totals, incloses les despeses de gestió (15% de tots els costos) més un marge de benefici que, en les actuacions per expropiació són els costos financers (estimats en el 6% de tota l'inversió) i en les actuacions per cooperació és dels costos financers en la fase d'urbanització (6%, a incloure en les quotes d'urbanització) i del 15% en la fase de construcció. Una diferència positiva significa que hi ha marge per incentivar la participació de l'inversió privada i una diferència negativa avalua les necessitats d'inversió pública addicional.

Les hipòtesis bàsiques utilitzades en l'anàlisi són les següents:

- a. **Preus mitjans de venda dels productes immobiliaris finals**, justificats més amunt:

Habitatge Lliure (HL): a partir dels valors de mercat en l'àmbit del barri del Carmel, tal com ha quedat argumentat: **3.821 €/m²st** de preu de referència, que es pondera en cada sector amb un coeficient de preus relatius de entre el 110% ("Can Andalet" i "Dante-Llobregós") i el 80% ("Manxa-Santuari").

Habitatge Protegit: els mòduls actuals, d'acord amb l'última informació a la web de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya (actualitzada a 21-05-2008), són els següents:

- **Habitatge protegit règim general (HP): 1.940,48 €/m² sostre útil** (1.552 €/m² construït)

- **Habitatge preu concertat (HC): 3.001,68 €/m² sostre útil** (2.401 €/m² construït)

Comercial: 2.293 €/m²st (60% del d'habitatge lliure)

Terciari: 2.866 €/m²st (75% del d'habitatge lliure)

b. Costos de construcció

S'han utilitzat bàsicament els costos de referència del Bolletí Econòmic de la Construcció, 1er trimestre 2008 i els costos indicatius de construcció d'habitatge protegit que figuren al Pacte Nacional per l'Habitatge, en l'hipòtesis mitjana actualitzats a 2008 (+4,5% respecte dels de 2007).

HL : 1.000 €/m²st

HP i HC : 843 €/m²st

Comercial: 564 €/m²st

Terciari: 646 €/m²st

Aparcaments: 500 €/m²

c. Costos d'urbanització

Els mòduls utilitzats a l'Agenda i Estudi Econòmic:

Viari: 220 €/m² i Espai Públic: 200€/m²

d. Indemnitzacions per trasllat i construccions

Els mòduls utilitzats a l'Agenda i Estudi Econòmic:

Habitatges: 48.000 €/habitatge

Activitat: 300 €/m²st

Construccions: 180 €/m²st

e. Valor de repercussió del sòl actual

És el valor que reconeixem a la propietat actual, d'acord amb el que estableix la normativa vigent en matèria de valoracions, especialment l'article 23 de la Ley 8/2007 de suelo.

Es tracta de valorar el sòl pel mètode residual avui i en relació als drets d'aprofitament del planejament vigent (90% del sostre homogenitzat), abans de la modificació. A tal efecte s'estima que de l'edificabilitat total, un 80% correspon a sostre residencial lliure i un 20% a sostre comercial.

El valor de repercussió mitjà, derivat dels preus immobiliaris de referència de l'habitatge lliure i de l'ús comercial, és de 1.598 €/m² de sostre de planejament

actual, en els sectors d'expropiació i en les actuacions aïllades, mentre que el mitjà dels altres 12 sectors d'iniciativa pública, amb la ponderació d'usos senyalada, és de 1.607 €/m² de sostre del planejament actual. En els dos casos, **el valor mitjà del sòl abans d'urbanitzar es situa en els 1.454 €/m²s.**

3.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS SECTORS D'EXPROPIACIÓ

El conjunt dels 5 sectors a desenvolupar per expropiació afecten una superfície total de 18.028 m² de sòl amb un potencial de 19.317 m² sostre, que significa un 92% del sostre del planejament actual de 21.096 m²st. **Els habitatges existents son 224 i els nous que resulten de l'ordenació proposada 211** que amb els altres 140 de Carrer Lisboa permet assegurar sobtadament tots els reallotjaments.

Els quadres de la pàgina següent recullen les dimensions bàsiques dels sectors que, pel seu interès social i caràcter estratègic, es defineixen com d'expropiació i els resultats de la valuació econòmica de les operacions per sectors.

Sectors a desenvolupar per expropiació. Dimensions bàsiques

SECTORS	Sòl Sectors m2s	Sòl Sistemes m2s	% Sistemes %	Sostre Planejament actual m2st	Sostre no compensat m2st	Sostre per valoració sòl actual m2st	Sostre sobre rasant sense equipaments		RESIDENCIAL				COMERCIAL/TERCIA-RI m2st	APARCAMENTS			Prioritat	HL %	HP %	HC %	%H.Protigit %/stotal
							Edificabilitat m2st/m2s	Total m2st	HL m2st	HP m2st	HC m2st	nº		m2st							
PMU.06 Sigüenza-Murtra	5.012	1.843	37%	5.902	-	5.902	8.205	1,64	7.138	-	4.759	2.379	1.067	203	5.075	1	0%	67%	33%	100%	
PMU.10 Manxa-Fastenrath	1.037	446	43%	2.827	-	2.827	2.350	2,27	2.045	-	1.363	682	306	29	725	1	0%	67%	33%	100%	
PMU.13a Conca de Tremp-Passerell	2.257	971	43%	3.240	-	3.240	3.012	1,33	2.620	-	1.747	873	392	38	950	1	0%	67%	33%	100%	
13b Conca de Tremp-Passerell	3.757	2.330	62%	4.254	-	4.254	4.860	1,29	4.228	-	2.819	1.409	632	240	6.000	1	0%	67%	33%	100%	
13c Conca de Tremp-Passerell	5.966	2.565	43%	3.660	2.044	5.704	890	0,15	774	-	516	258	116	160	4.000	1	0%	67%	33%	100%	
TOTAL	18.028	8.155	45%	19.883	2.044	21.927	19.317	1,07	16.806	-	11.204	5.602	2.511	670	16.750	1	0%	67%	33%	100,0%	

Sectors a desenvolupar per expropiació. Avaluació econòmica

SECTORS	Sòl m2s	Sostre per valoració sòl actual m2st	Sostre MPGM m2st	Adquisició Sòl M€	Adquisició Sòl €/m2s	Indemnitzacions M€	Urbanització M€	Cost Construcció M€	Cost Construcció Aparcaments M€	Gestió M€	Finançament M€	COSTOS + FINANÇAMENT M€	INGRESSOS			DIFERÈNCIA M€	%
													INGRESSOS	APARCAMENTS	INGRESSOS TOTALS		
PMU.06 Sigüenza-Murtra	5.012	5.902	8.205	7,22	1.440	7,48	0,39	6,65	2,54	3,64	1,68	29,60	15,38	2,60	17,98	-11,62	-6,5%
PMU.10 Manxa-Fastenrath	1.037	2.827	2.350	3,25	3.136	1,58	0,09	1,91	0,36	1,08	0,50	8,77	4,37	0,03	4,39	-4,38	-10,0%
PMU.13a Conca de Tremp-Passerell	2.257	3.240	3.012	3,96	1.755	2,20	0,21	2,44	0,48	1,39	0,64	11,31	5,65	0,04	5,68	-5,63	-9,9%
13b Conca de Tremp-Passerell	3.757	4.254	4.860	5,20	1.384	3,76	0,48	3,94	3,00	2,46	1,13	19,97	9,11	4,53	13,64	-6,33	-4,6%
13c Conca de Tremp-Passerell	5.966	5.704	890	6,56	1.100	1,68	0,54	0,72	2,00	1,73	0,79	14,03	1,65	3,76	5,41	-8,62	-15,9%
TOTAL	18.028	21.927	19.317	26,19	1.453	16,70	1,71	15,66	8,38	10,30	4,74	83,68	36,16	10,95	47,11	-36,58	-7,8%

La **inversió total necessària** pel desenvolupament complet dels sectors per expropiació **és de 83,7 M€** distribuïts en els següents conceptes:

- Valoració de sòl	26,2 M€
- Indemnitzacions	16,7 M€
- Obres d'urbanització	1,7 M€
- Obres d'edificació	24,0 M€
- Despeses De gestió	10,3 M€
- Despeses financeres (sols per costos de construcció)	4,7 M€
TOTAL	83,7 M€

Els **ingressos derivats de la venda de tot el sostre construït s'estimen en 47,1 M€**, per tant, hi ha un **dèficit de 36,6 M€** que l'Ajuntament haurà d'aportar **adicionalment com subvenció al conjunt d'aquestes operacions.**

El resultat és coherent amb la política d'habitatge i els objectius de la present modificació del P.G.M, especialment pel que fa a la disponibilitat d'habitatges en règim de protecció per atendre les necessitats de reallotjament i que facilitin el desenvolupament d'altres sectors prioritaris.

3.6. VIABILITAT ECONÒMICA DELS ALTRES SECTORS D'INICIATIVA PÚBLICA

Els 12 sectors restants no tenen la viabilitat econòmica suficient per a ser desenvolupats pel sistema de compensació, perquè no poden assumir marges de benefici que arribin al 20% sobre el total de la inversió (inclosa la despesa en gestió, que s'estima en el 15% sobre els costos) que és el mínim que pot considerar se d'interès per l'iniciativa privada.

Per això **la MPGM no pressuposa el sistema d'actuació que serà en qualsevol cas d'iniciativa pública**, per tal d'assegurar la cobertura dels eventuais dèficits, la gestió de les cessions d'aprofitament urbanístic, les aportacions d'inversió neta de l'Ajuntament i garantir les actuacions on pugui col·laborar l'iniciativa privada i la execució en el termini màxim de 8 anys. **Seràn els Plans de Millora Urbana els que defineixen, en cada cas, el sistema d'actuació.**

Únicament a efectes de càlcul, s'ha utilitzat el criteri general de desenvolupament per cooperació, es a dir, iniciativa pública amb reparcel·lació i obtenció per l'Ajuntament del 10% d'aprofitament lliure de càrregues d'urbanització, i uns beneficis equivalents al cost del finançament, enlloc del benefici de mercat en la fase d'urbanització i del 15% en la construcció.

El conjunt dels 12 sectors afecten una superfície total de 42.547 m² de sòl amb un potencial total de 51.304 m² de sostre, dels que 48.324 m² són de nova construcció i la resta de construccions que es mantenen. Els habitatges a remodelar son 161 i els nous que resulten de l'ordenació proposada 526 (158 protegits), lo que permet assegurar sobtadament tots els real·lotjaments.

En les condicions establertes de finançament i benefici, dels 12 sectors d'iniciativa pública amb sistema d'actuació a determinar en els Plans de Millora Urbana s'estima que 6 d'ells, que representen el 65% del total de sòl i el 59% del sostre, resultaran viables econòmicament. Els altres 6 sectors presenten dificultats per a que els ingressos per venda del producte final arribin a compensar tota la inversió, inclòs les despeses financeres i el benefici de la construcció. **En el conjunt, s'estima un dèficit de 1,34 M€ que suposarà una inversió neta per l'Ajuntament , si be amb l'aplicació del 10% d'aprofitament el conjunt presenten superàvit.**

Els quadres de la pàgina següent presenten les dimensions bàsiques i els resultats per sectors

Sectors d'iniciativa pública estimats per cooperació. Dimensions bàsiques

SECTORS	Sòl Sectors m2s	Sòl Sistemes m2s	% Sistemes %	Sostre Planejament actual m2st	Sostre no compensat m2st	Sostre per valoració sòl actual m2st	Sostre sobre rasant sense equipaments m2st	Edificabilitat m2st/m2s	RESIDENCIAL				COMERCIAL/TERCIARI m2st	APARCAMENTS		Prioritat	HL %	HP %	HC %	% H.Protegit % s/total			
									Total	HL	HP	HC		nº	m2st								
									m2st	m2st	m2st	m2st											
PMU.01	Arenys-St.Crispi	605	260	43%	833	-	833	1.010	1,67	879	615	176	88	131	14	350	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.02	St. Crispí-Sta. Rosalia	1.323	569	43%	2.658	-	2.658	2.790	2,11	2.427	1.699	485	243	363	35	875	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.03	Sta. Rosalia-St.Dalmir	1.369	589	43%	1.620	143	1.763	1.650	1,20	1.436	1.005	287	144	215	83	2.075	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.04	Murtra-Moratín	723	311	43%	1.237	-	1.237	1.237	1,71	1.076	753	215	108	161	30	750	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.05	Brançà	1.232	530	43%	1.357	-	1.357	1.350	1,10	1.175	822	235	117	176	20	500	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.07	Escalaes-Llobregós	781	336	43%	1.313	-	1.313	1.315	1,68	1.144	801	229	114	171	15	375	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.08	Manxa-Santuari	581	250	43%	684	-	684	685	1,18	596	417	119	60	89	9	225	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.09	Llobregós-Hortal	2.703	1.162	43%	5.325	-	2.749	2.835	1,05	2.466	1.727	493	247	369	91	2.275	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.11	Can Andalet	4.461	785	18%	4.448	999	5.447	6.660	1,49	5.794	4.056	1.159	579	866	91	2.275	1	70%	20%	10%	30%		
PMU.12	Conca de Tremp-Vidal	1.362	586	43%	2.869	-	2.869	2.830	2,08	2.462	1.723	492	246	368	92	2.300	2	70%	20%	10%	30%		
PMU.13d	Conca de Tremp Passerell	5.465	2.350	43%	3.650	-	3.650	4.812	0,88	4.186	2.931	837	419	626	96	2.400	1	70%	20%	10%	30%		
PMU.14	Dante-Llobregós	21.940	9.434	43%	6.610	11.075	17.686	21.150	0,96	18.401	12.880	3.680	1.840	2.750	490	12.250	1	70%	20%	10%	30%		
TOTAL		42.547	17.162	40%	32.604		12.217	42.246		48.324	1,14	42.042	29.429	8.408	4.204	6.282	1.066	26.650		70%	20%	10%	30%

Sectors d'iniciativa pública estimats per cooperació. Avaluació econòmica

SECTORS	Sòl m2s	Sostre per valoració sòl actual m2st	Sostre privat MPGM m2st	Adquisició Sòl M€	Adquisició Sòl €/m2s	Indemnitzacions M€	Urbanització M€	Cost Construcció M€	Cost Construcció Aparcaments M€	Gestió M€	Finançiació M€	COSTOS + FINANÇAMENT M€	INGRESSOS INGRESSOS M€	INGRESSOS APARCAMENTS M€	INGRESSOS TOTALS M€	DIFERÈNCIA		
																M€	%	
PMU.01	Arenys-St.Crispi	605	833	909	1,20	1.979	0,28	0,06	0,82	0,16	0,38	0,28	3,17	2,85	0,32	3,17	-0,00	0%
PMU.02	St. Crispí-Sta. Rosalia	1.323	2.658	2.511	3,22	2.436	1,37	0,12	2,28	0,39	1,11	0,79	9,28	7,20	0,81	8,01	-1,27	-16%
PMU.03	Sta. Rosalia-St.Dalmir	1.369	1.763	1.485	1,94	1.415	0,62	0,12	1,35	0,93	0,74	0,58	6,28	4,06	1,88	5,94	-0,34	-6%
PMU.04	Murtra-Moratín	723	1.237	1.113	1,36	1.880	0,90	0,07	1,01	0,34	0,55	0,39	4,62	3,04	0,70	3,74	-0,88	-24%
PMU.05	Brançà	1.232	1.357	1.215	1,65	1.335	0,03	0,11	1,10	0,23	0,47	0,35	3,94	3,48	0,45	3,94	0,00	0%
PMU.07	Escalaes-Llobregós	781	1.313	1.184	1,89	2.418	0,02	0,07	1,07	0,17	0,48	0,35	4,05	3,71	0,34	4,05	-0,00	0%
PMU.08	Manxa-Santuari	581	684	617	0,67	1.161	-	0,05	0,56	0,10	0,21	0,16	1,76	1,60	0,21	1,81	0,05	3%
PMU.09	Llobregós-Hortal	2.703	2.749	2.552	3,95	1.463	0,28	0,25	2,31	0,74	1,13	0,84	9,50	7,99	1,50	9,49	-0,01	0%
PMU.11	Can Andalet	4.461	5.447	5.994	9,07	2.032	2,51	0,17	5,43	1,02	2,73	1,92	22,86	20,37	2,09	22,46	-0,39	-2%
PMU.12	Conca de Tremp-Vidal	1.362	2.869	2.547	3,48	2.553	0,96	0,12	2,31	1,04	1,19	0,89	9,99	7,30	2,09	9,39	-0,60	-6%
PMU.13d	Conca de Tremp Passerell	5.465	3.650	4.331	4,01	734	1,58	0,50	3,93	0,88	1,63	1,25	13,77	11,84	1,77	13,62	-0,16	-1%
PMU.14	Dante-Llobregós	21.940	17.686	19.035	29,44	1.342	2,82	2,00	17,25	3,03	8,18	5,86	68,58	64,68	6,15	70,83	2,25	3%
TOTAL		42.547	42.246	43.492	61,87	1.454	11,39	3,63	39,42	9,03	18,80	13,66	157,80	138,14	18,32	156,46	-1,34	-1%

3.7. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DEL DRET A REALLOTJAMENT

La partida més important en els costos econòmics del desenvolupament urbanístic sectorial del àmbit del barri del Carmel la constitueix la compensació econòmica en indemnitzacions per les construccions i trasllat i el preu pel sòl corresponents a les vivendes habitades i, per tant, amb dret de reallotjament.

L'Agenda de la present modificació del P.G.M, utilitza el mòdul unitari de 48.000 €/habitatge pel primer concepte d'indemnitzacions per trasllat i per construcció, aplicat a tots els habitatges existents i una valoració mitjana del sòl corresponent a cada habitatge de 1.598 €/m²st (valor estimat a partir dels preus de mercat, del potencial d'edificació que dona el planejament actual i de l'hipòtesis que un 80% del sostre potencial és residencial i un 20% comercial).

Considerant una mitjana de 80 m²t/habitatge, l'inversió per habitatge seria de:

- Indemnització:	48.000 €
- Pagament valor sòl: (80 m ² st * 1.607 €/m ² st =	128.560 €
Total	176.560 € (29,4 MPTA)

Si considerem que la inversió de reallotjament, que és una càrrega d'urbanització, ha d'incloure la previsió de despeses de lloguers transitoris durant el procés d'urbanització i construcció, que s'estimen en un màxim de 2 anys per prudència i amb una previsió de cost de lloguer de 800 €/hab./mes, el que fa:

$$800 \text{ €/m}^2\text{st/mes} * 24 \text{ mesos} = 19.200 \text{ €/hab.}$$

Quedaria disponible per adquisició de nou habitatge:

$$176.560 - 19.200 = 157.360 \text{ €/hab. (26,2 MPTA)}$$

Els preus actuals de mercat d'habitatge lliure al Carmel, que s'argumenten a l'anàlisi de viabilitat econòmica, donen uns preus mitjans de 3.821 €/m²st que per un habitatge de 80 m²st signifiquen 305.680 €, mentre que el preu d'un habitatge protegit dels mateixos m²st és de 124.160 € (1.552 €/m²st) i el d'un habitatge de preu concertat de 192.080 € (2.401 €/m²t).

Les indemnitzacions per reallotjament, inclòs el valor de repercussió del sòl corresponent, una vegada descomptat la despesa necessària per lloguer transitori, tenen una disponibilitat mitjana per adquisició d'habitatge nou de 157.360 €/hab., que es situa un 27% per sobre del preu d'un habitatge protegit i un 18% per sota d'un habitatge de preu concertat. Significa que tots els reallotjaments podran accedir a un nou habitatge, d'una o altra categoria, en funció de les seves particulars condicions de partida.

La avaluació econòmica dels reallotjaments que fa l'Agenda es considera, per tant, raonable des de el punt de vista del compliment dels drets de reallotjament dels residents.

A aquest nivell de modificació de P.G.M., el càlcul econòmic dels drets de reallotjament s'ha fet estimant unes indemnitzacions suficients per la adquisició d'una nova vivenda en el mateix àmbit. Aquestes indemnitzacions i el pagament per l'adquisició del sòl corresponent representen càrregues importants en la promoció del desenvolupament urbanístic, que requereixen també unes despeses addicionals per finançament.

Si el reallotjament pot ser gestionat de forma que constitueixi un canvi directe per nova vivenda, es a dir, sense pagament a priori de les càrregues de sòl i indemnitzacions, encara que sí dels lloguers necessaris, els resultats econòmics de les operacions de desenvolupament dels diferents sectors milloren sensiblement.

En el cas de que els nous habitatges fossin d'habitatge protegit de règim general, la millora de resultats seria d'uns 8,2 M€, tal com es detalla en la taula adjunta

		Habitatges a reallotjar nº	Habitatges a reallotjar m2st	Indemnitzacions M€	Sòl proporcional M€	TOTAL INDEMNITZ. M€	COST TOTAL INDEMNITZ. M€	Preu nou habitatge M€	Lloguer 2 anys M€	REALLOTJ. DIRECTE M€	DIFERÈNCIA M€
PMU.01	Arenys-St.Crispi	4	320	0,19	0,48	0,68	0,76	0,50	0,08	0,57	0,19
PMU.02	St. Crispi-Sta.Rosalía	22	1.760	1,06	2,60	3,65	4,10	2,73	0,42	3,15	0,95
PMU.03	Sta. Rosalia-St.Dalmir	6	480	0,29	0,72	1,01	1,13	0,75	0,12	0,86	0,27
PMU.04	Murtra-Moratín	14	1.120	0,67	1,57	2,24	2,52	1,74	0,27	2,01	0,51
PMU.05	Bransí	1	80	-	0,12	0,12	0,14	0,12	0,02	0,14	-0,00
PMU.07	Escales-Llobregós	1	80	-	0,15	0,15	0,16	0,12	0,02	0,14	0,02
PMU.08	Marxa-Santuari	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
PMU.09	Llobregós-Hortat	2	160	0,10	0,29	0,38	0,43	0,25	0,04	0,29	0,14
PMU.11	Can Andalet	36	2.880	1,73	5,01	6,73	7,57	4,47	0,69	5,16	2,41
PMU.12	Conca de Tremp-Vidal	17	1.360	0,82	2,13	2,95	3,32	2,11	0,33	2,44	0,88
PMU.13d	Conca de Tremp Passerell	19	1.520	0,91	1,62	2,53	2,84	2,36	0,36	2,72	0,12
PMU.14	Dante-Llobregós	39	3.120	1,87	5,55	7,42	8,33	4,84	0,75	5,59	2,74
TOTAL		161	12.880	7,63	20,24	27,87	31,31	19,99	3,09	23,09	8,23

La gestió concreta dels Plans de Millora Urbana, per tant, pot millorar els resultats econòmics, en la mida en que l'efectivitat dels reallotjaments s'acurten en el temps i, especialment si hi ha acords de permuta directa entre els habitatges existents i els nous, perquè disminueixen les càrregues per lloguers transitoris, els costos d'adquisició de sòl (que representa el 39% dels costos totals del desenvolupament, inclòs finançament i benefici de la construcció) i les despeses de finançament.

3.8. AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL 10% D'APROFITAMENT DE L'AJUNTAMENT

Les cessions obligatòries del 10% d'aprofitament en els 12 sectors no definits com d'expropiació, a efectes del càlcul del seu valor econòmic, es considera que ho son del 10% d'edificabilitat de cada ús, inclosos els aparcaments, i en cada sector. Als valors de repercussió dels solars urbanitzats argumentats per cada sector, el valor per l'Ajuntament dels solars resultants és de 8,21 M€, tal com es detalla en la següent taula:

SOLARS 10% APROFITAMENT

	HL	HP	HC	Comercial	Terciari	Aparc.	Aparc.	Aparc.		
	3.821	1.552	2.401	2.293	2.866	Lliure 1.000	PC 1.000	RG 931		
	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€		
PMU.01	Arenys-St.Crispi	0,11	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	
PMU.02	St. Crispi-Sta. Rosalía	0,25	0,01	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,00	
PMU.03	Sta. Rosalía-St Dalmir	0,13	0,01	0,01	0,01	0,01	0,04	0,00	0,00	
PMU.04	Mutxa-Moratín	0,10	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	
PMU.05	Biarsi	0,12	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	
PMU.07	Escalles-Llobregós	0,14	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	
PMU.08	Manxa-Santuari	0,05	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PMU.09	Llobregós-Hortal	0,30	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,00	0,00	
PMU.11	Can Andalet	0,81	0,04	0,05	0,07	0,05	0,03	0,01	0,01	
PMU.12	Conca de Tremp-Vidal	0,25	0,02	0,02	0,02	0,02	0,04	0,01	0,00	
PMU.13d	Conca de Tremp Passerell	0,39	0,03	0,04	0,03	0,03	0,03	0,01	0,00	
PMU.14	Dante-Llobregós	2,58	0,11	0,17	0,21	0,17	1,29	0,03	0,01	
TOTAL		5,22	0,26	0,39	0,43	0,35	1,49	0,08	0,04	8,25

Ara bé, si com es previsible, l'Ajuntament construeix els habitatges protegits amb els corresponents aparcaments, **els ingressos nets del 10% d'aprofitament son de 8,7 M€** corresponents a:

- 1,02 M€ del marge de la construcció dels habitatges protegits.
- 7,48 M€ del valor resultant dels solars per habitatge lliure i activitat, amb la part corresponent als aparcaments lliures, donat que l'Ajuntament no ha de suportar càrregues urbanístiques pel 10% d'aprofitament
- 0,21 M€ de marge net dels aparcaments protegits, construïts amb els habitatges d'aquesta categoria.

El detall es presenta en la següent taula:

Sòl	Sostre actual	Sostre MPGM	Indemnitacions	Urbanització	Costos solar	Cost Construcció	Gestió	Financ.	FINANÇAMENT	INGRESSOS	MARGE
m2s	m2st	m2st	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€	M€
Total sostre 10% Aprofitament:											
Sobre rasant		4.832									
Aparcaments											
			Habitatge protegit			1,06	0,16	0,07	1,30	2,31	1,02
			Solars per habitatge lliure, activitat i aparcaments lliures							7,48	7,48
			Aparcaments protegits			0,29	0,04	0,02	0,35	0,56	0,21
TOTAL						1,35	0,20	0,09	1,65	10,36	8,71

3.9. QUADRE DE FINANÇAMENT DE L'AJUNTAMENT

El desenvolupament complet de la present proposta de modificació del P.G.M. en l'àmbit del barri del Carmel (urbanització i edificació) suposa una **inversió total estimada de 310,3 M€ per un període de desplegament de 8 anys**. Del total de la inversió, **302,8 M€ corresponen a actuacions i equipaments d'iniciativa municipal** i els altres 7,5 M€ a Equipaments finançats directament per la Generalitat (4,8 M€), altres Administracions Públiques (1,4 M€) i privats (1,3 M€). El detall dels cinc grans blocs d'inversió i el seu finançament es presenta en la taula següent:

OBRA / Descripció	TOTAL		AJUNTAMENT			PROMOCIO			FINANÇAMENT NET AJUNTAMENT M€
	Inversió M€	Inversió M€	Ingressos M€	10% Aprof. M€	DÈFICIT/ SUPERÀVIT M€	Inversió M€	Ingressos M€	DÈFICIT/ SUPERÀVIT M€	
Prolongació Túnel de la Rovira i reforma Rambla del Carmel	17,4	17,4			-17,4				17,4
a) Formació de nous túnels	13,4								
b) Pavimentació nous carrers i passatges	4,0								
c) Adquisició de sòl i indemnitzacions									
Obres de complements viaris i d'equipament comunitari. Actuacions Aïllades	37,0	37,0	4,30		-32,68				32,7
a) Adquisició de sòl	19,7								
b) Indemnitzacions	8,3								
c) Obres d'Urbanització	1,8								
d) Obres d'Edificació	2,3								
e) Despeses de Gestió	4,8								
f) Despeses Financeres (sols per construcció)	0,1								
Pagament substitutori cessions obligatòries. Actuacions Aïllades			1,33		1,3				-1,3
10% d'aprofitament no materialitzat			0,01						
Zona verda i equipament públic			1,32						
Intervencions urbanístiques en sectors de expropiació	83,7	83,7	47,1		-36,58				36,6
a) Adquisició de sòl	26,2								
b) Indemnitzacions	16,7								
c) Obres d'Urbanització	1,7								
d) Obres d'Edificació	24,0								
e) Despeses de Gestió	10,3								
f) Despeses Financeres	4,7								
Intervencions urbanístiques en sectors de iniciativa pública per cooperació	157,8			8,7	8,7	157,8	156,5	-1,34	-7,4
a) Adquisició de sòl	61,9								
b) Indemnitzacions	11,4								
c) Obres d'Urbanització	3,6								
d) Obres d'Edificació	48,4								
e) Despeses de Gestió	18,8								
f) Despeses financeres i tr. construcció	13,7								
EQUIPAMENTS:	7,0	7,0			-7,0				7,0
22.330 m2st * 864 €/m2st = 19,3 M€ (48% Ajuntament, 30% Generalitat, 10% Altres Adm., 9% Privats)									
Programat el 75% total en 8 anys 25% sense programar									
TOTAL	302,8	146,4	52,7	8,7	-83,6	157,8	156,5	-1,3	84,9

El resum de l'operació per l'Ajuntament en termes d'inversió neta, tenint en compte l'origen i aplicació de fons, es resumeix en la taula següent:

RESUM OPERACIÓ PER L'AJUNTAMENT: Inversió neta = 84,9 MEuros

ORIGEN		APLICACIÓ	
INGRESSOS AJUNTAMENT	61,4 Meuros	INVERSIÓ TOTAL ACTUACIONS PROGRAMADES DE LA MPM	302,8 Meuros
Per Edificació en Actuacions Aïllades	4,3	Valor del sòl i de l'edificació existent i indemnitzacions	144,2
Altres Ingressos	1,3	En Actuacions Aïllades	28,0
Per Edificació en Sectors d'Expropiació	47,1	En Sectors d'Expropiació	42,9
Per Edificació en altres Sectors d'Iniciativa Pública (10% d'Aprofitament)	8,7	En la resta de Sectors d'Iniciativa Pública	73,3
INGRESSOS DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA	156,5 Meuros	Obres d'Edificació i urbanització i Despeses de Gestió i Financeres	151,7
Per Edificació privada en Sectors d'Iniciativa Pública	156,5	Remodelació Ramble del Carmel	17,4
RESUM INVERSIÓ NETA AJUNTAMENT	84,9 Meuros	Actuacions Aïllades	9,0
TOTAL	302,8 Meuros	Intervencions urbanístiques en Sectors d'Expropiació	40,8
		Intervencions urbanístiques en Sectors d'Iniciativa Pública	84,5
		Equipaments programats /Ajuntament	7,0
		(addicional 7,5 M€ 4,8 M€ Generalitat; 1,4 M€ Altres Adm., i 1,3 Privats)	
		TOTAL	302,8 Meuros

3.10. ARGUMENTS DE VIABILITAT DE LA INVERSIÓ NETA MUNICIPAL

Les actuacions del Carmel necessiten d'un finançament públic de l'Ajuntament de la ciutat perquè el desenvolupament urbanístic no genera suficients plusvàlues i s'han d'assumir importants actuacions d'infraestructures i equipaments. Amb l'aprovació del Pla, l'Ajuntament de Barcelona compromet uns recursos directes a l'entorn dels 84,9 M€, en valors de 2008, durant 8 anys, a més dels 39 M€ ja compromesos a l'A.E.R.I. per els propers 4 anys. Aquest compromís és raonable en termes del pes poblacional del Carmel en el conjunt de Barcelona (50.893 residents que representen el 3,2% del total de la ciutat) i resulta viable amb la tendència d'inversió de l'Ajuntament de Barcelona, amb els següents arguments:

- La inversió total de l'Ajuntament de Barcelona prevista pel 2008 és de 592 M€, sense comptar les inversions que produeixen ingressos del Patronat de l'Habitatge i de Barcelona: Serveis municipals. El 2007 l'Ajuntament va programar 525 M€
- El Programa d'Actuació Municipal 2007- 2010 preveu unes inversions netes 594 M€ anuals, en valors actuals, pel període 2008-2011.
- El pes demogràfic del Carmel en el conjunt de la ciutat és del 3,2%, el que representa que, en termes d'inversió per resident, li correspondria una inversió de 19 M€/any.
- El compromís d'una inversió neta de l'Ajuntament en inversions de la MPGM de 84,9 M€, més els compromisos addicionals de 39 M€ del A. E. R. I, equivalen a unes necessitats d'inversió mitjana anual pel període de programació de 15,5 M€/any.
- Conseqüentment la proposta d'inversió a comprometre al Carmel tant per l'AERI com per la MPGM (123,9 M€ en 8 anys i 15,5 M€/any, en valors actuals), té una viabilitat raonable perquè representa, en el conjunt d'inversions municipals, que El Carmel fa una contribució a inversions de ciutat, que es concentrarà en el segon quadrienni, que és compatible amb criteris de solidaritat de la ciutat respecte a un barri amb importants dèficits històrics.

4. PRIORITATS I DEL PROGRAMA D'INVERSIONS 2008- 2019

La inversió neta total de l'Ajuntament de Barcelona de 84,9 M€ tindrà la següent distribució temporal: **48,1 M€ (57%) en els propers quatre anys i 36,8 M€ (43%) en el període 2013-2016**, segons és detalla en el quadre adjunt.

Els criteris de prioritats són:

- l'estat actual dels habitatges a substituir,
- els dèficits d'espai públic,
- la posició singular i estratègica al barri
- els recursos disponibles en cada legislatura
- prioritzar la redacció de projectes i planejament en el primer quadrienni.

El fet de concentrar els projectes d'obres en el període 2009- 2012 permetrà la realització de les obres principals en el segon quadrienni, mentre la redacció del planejament, la seva gestió i els allotjaments distribuïts més uniformement al llarg dels 2 quadriennis constitueix una garantia de realització efectiva i de sostenibilitat econòmica de les previsions de la MPMG.

PRIORITATS I PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT			
2009 - 2012		2013 - 2016	
ACTUACIONS A ILLADES	M€	ACTUACIONS A ILLADES	M€
AA 02. St. Crispí	1,7	AA 01. Santa Gemma	1,8
AA 03. Salvador Allende	0,7	AA 06. Sigüenza	1,2
AA 04. Plaça de la Murtra	1,0	AA 08. Jardín Jaume Planas	2,5
AA 05. Plaça Boyeros	1,0	AA 10. Mercat	1,0
AA 07. Ampliació C. E.J.P. El Carmel	2,5	AA 11. Rambla-Torra	1,8
AA 09. Complement Lisboa	0,6	AA 13. S.ta. Teresa-Vidal	2,1
AA 12. S.ta. Teresa-Lugo	2,0	AA 14. Agutjells-Vidal	0,2
AA 15. Arbós	1,2	AA 18. Escaltes Dr. Bové- Font de la Mulassa	0,7
AA 16. Dante-Ciències	5,9	AA 19. Llobregós	2,2
AA 17. Dr. Bové	0,5	AA 20. Estoril	1,0
AA 21. Moratin-Bransi	1,0		
total	18,1	total	14,6
ACTUACIONS A ILLADES DE DOTACIÓ	-1,3	rambla camel i prolong.tunel	17,4
SECTORS PRIORITARIS PER EXPROPACIÓ	M€	SECTORS PRIORITARIS PER EXPROPACIÓ	M€
PMU 06. Sigüenza-Murtra	11,6		
PMU 10. Manxa-Faslenath	4,4		
PMU 13a. Conca de Tremp-Passeirell	5,6		
13b. Conca de Tremp-Passeirell	6,3		
13c. Conca de Tremp-Passeirell	8,6		
total	36,6	total	0,0
SECTORS PER INICIATIVA PÚBLICA	M€	SECTORS PER INICIATIVA PÚBLICA	M€
PMU 11. Can Andriet	0,4	PMU 01. Arenys-St. Crispí	0,0
PMU 13d. Conca de Tremp-Passeirell	0,2	PMU 02. St. Crispí-S.ta. Rosalía	1,3
PMU 14. Dante-Llobregós	-2,2	PMU 03. S.ta. Rosalía-St. Dalmir	0,3
		PMU 04. Murtra-Moratin	0,9
		PMU 05. Bransi	-0,0
		PMU 07. Escaltes Llobregós	0,0
		PMU 08. Manxa-Santuañ	-0,1
		PMU 09. Llobregós-Hortàl	0,0
		PMU 12. Conca de Tremp-Vidal	0,6
total	-1,7	total	3,0
cessions d'aprofitament	-5,9	cessions d'aprofitament	-2,8
GESTIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE	45,8	GESTIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE	32,2
EQUIPAMENTS	2,3	EQUIPAMENTS	4,7
	22.330 m2st		
	864 €/m2		
	48% Ajuntament		
	75% Programes		
TOTAL M.P.M.	48,10	36,85	84,9
	57%		43%

els negatius són els sectors excedentaris (reduïen les necessitats d'inversió municipal del quadre)

5. EL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL. JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE MANTENIMENT DE LES INVERSIONS MUNICIPALS

5.1 METODOLOGIA

La **metodologia del “balanç fiscal municipal”** que justifiqui la sostenibilitat econòmica del nou desenvolupament urbà es pot sintetitzar en els següents continguts:

- 7.1 El concepte de sostenibilitat econòmica a nivell municipal significa, tant que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, com 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.
- 7.2 L'equació bàsica és la del **Balanç Fiscal municipal** que és equivalent a l'estalvi brut: $INGRESSOS (= BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS) * PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES)) (-) DESPESES (= QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS * COST UNITARI)$
- 7.3 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 2018 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**.
- 7.4 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 s'estimen per estàndards a partir de les previsions del pressupost de 2008.
- 7.5 Les despeses de funcionament es tracten identificant els estàndards de **quatre categories homogènies: Administració general i Promoció Econòmica** (que depenen especialment del sostre edificat total per a tots els usos); **Urbanisme, Territori, Mobilitat, Medi Ambient, Projectes i Obres** (que són funció tant de l'espai públic com del sostre edificat); **Serveis Personals** (que bàsicament depenen del nombre de residents); i

Seguretat ciutadana (que també són funció tant de l'espai públic com del sostre edificat).

7.6 L'indicador de sostenibilitat econòmica és que el balanç fiscal municipal sigui positiu, considerant tant els ingressos permanents com els puntuals que corresponen als de l'operació completada (2016) i la totalitat de les despeses, sense increment de la pressió fiscal ni del nivell de qualitat dels serveis, i en valors econòmics de 2008.. A partir d'aquest moment no hi hauran "ingressos puntuals" rellevants.

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 i detallant el **Compte de Finançament de l'Hisenda municipal** també anualment. També seria possible una anàlisi detallada i exhaustiva dels ingressos permanents i de les despeses de funcionament del barri del Carmel, enlloc de fer-ho per estàndards de ciutat ponderats. Aquestes alternatives més costoses en temps i recursos s'han desestimat atesa la limitada entitat del nou sostre de la MPGM en relació a la dimensió de tot el barri i de la ciutat.

5.2 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 actual= 53.733 m2st

Residencials = **45.946 m2st**

Activitat econòmica i altres usos = **7.787 m2st**

Nou sostre edificable de la MPGM s./rasant= 69.501 m2st

Residencial = **60.708 m2st** (16.806+42.042+1.860)

Activitat econòmica = **8.793 m2st** (2.511+6.282+ -)

Nou sostre fiscal municipal = 76.291 m2st

Usos lucratiu = **15.768 m2st** (69.501 – 53.733)

Aparcaments s./rasant = **43.775 m2st** (1.751 places x 25 m2/plaça)

Equipaments nous = **16.748 m2st** (75% Programa x 22.330 m2st, inclosos els habitatges dotacionals)

Nou sòl públic de gestió municipal = 34.105 m2 sòl

Vials = **22.815 m2 sòl** (8.789+ 4.047+ 9.979)

Zones verdes = **11.290 m2 sòl** (- +7.182+ 4.108)

Residents

Actuals = **1.279 persones** (533 habitatges x 2,4 persones/habitatge)

Potencials = **1.811 persones** ((758 habitatges+ 65 dotacionals) x 2,2)

Increment 2008- 2018 = 532 persones

Llocs de treball actual=

Actuals = **222 llocs de treball** (7.787 /35)

Potencials = **484 llocs de treball** ((10.444 /35 = 298) + (16.348 /
100= 167) + (43.375 / 2500 = 19))

Increment= 262 llocs de treball

Residents Actius =

Actuals = **608 persones** (1.279 x 47,5%)

Potencials = **860 persones** (1.811 x 47,5%)

Increment = **252 persones**

Balanç Llocs de treball / Actius

Actual = - 386 llocs de treball (222 – 608)

Potencial = - 376 llocs de treball (860 – 484)

Reducció del dèficit = 10 llocs de treball

5.3 INGRESSOS CORRENTS I DESPESES DE FUNCIONAMENT DE L'AJUNTAMENT 2008

L'informació més rellevant del pressupost municipal del 2008 per tal de calcular el balanç fiscal municipal de l'actuació, com a diferència entre els ingressos corrents i les despeses de funcionament, i en relació a població resident de 1.603.178 persones és la següent:

Ingressos corrents de 2.153 M€ (358.229 MPTA), de previsió inicial pel 2008 en el pressupost, excloses les empreses i organismes autònoms, equivalent a **1.341 € per resident (223.000 PTA)**.

Despeses de funcionament de 1.548 M€ (257.566 MPTA), pressupostats inicialment pel 2008, amb el mateix supòsit, equivalent a **966 € per resident (139.000 PTA)**

Estalvi brut de 605 M€ i estalvi net de 392 M€ (17% dels ingressos totals)

Increment, entre 2007 i 2008, del 6,4% dels ingressos corrents i del 7,6% de les despeses de funcionament, segons es detalla a la Memòria del pressupost

Capacitat d'inversió de 592 M€, exclosa la inversió en empreses i organismes autònoms municipals que es financen amb ingressos comercials, equivalent a

369 € per resident (61.441 PTA). Està finançada en un 26% per endeutament, un 3% per transferències de capital d'altres administracions, un 5% per la venda de patrimoni i un 66% per aplicació directa de l'estalvi net

Augment de la capacitat d'inversió entre 2007 i 2008 en un 4,7% situant la **inversió tendencial d'aquests dos anys en 581 M€ anuals**, en valors de 2008.

Als efectes de calcular els estàndards de les despeses de funcionament es fa servir el pressupost de l'Ajuntament enlloc del pressupost consolidat perquè exclou els ingressos comercials de les empreses municipals. La informació pressupostària bàsica de 2008 de l'Ajuntament, excloses les empreses municipals, es resumeix en el quadre de finançament següent:

QUADRE DE FINANÇAMENT					
	2008 M€	€/resident	% s / Ingressos	2008 MPTA	PTA / resident
INGRESSOS CORRENTS	2.153	1.343	92%	358.229	22.344,9
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.548	966	66%	257.566	13.914,8
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	605	377	26%	100.664	62.790
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	213	133	9%	35.440	22.106
ESTALVI NET	392	245	17%	65.223	40.684
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	151	94	6%	25.124	15.672
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	30	19	1%	4.992	3.114
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	19	12	1%	3.161	1.972
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2007	592	369	25%	98.501	61.441

Font: Gasetta Municipal nº 3 de 25 de Gener de 2008 i elaboració pròpia

La informació desagregada dels ingressos corrents i despeses de funcionament, així com la separació entre els ingressos puntuals i els ingressos permanents, es detalla en les taules adjuntes.

PRESUPUESTOS INICIALES DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA					
2.008					
EN MILIONS D'EUROS DE CADA ANY					
	1.603.178			166.386	
	2008 M€	€/resident	%	2008 MPTA	PTA/ resident
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	721	450	31%	119.964	74.829
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	77	48	3%	12.812	7.991
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	276	172	12%	45.923	28.645
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.040	649	44%	173.041	107.937
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	39	24	2%	6.489	4.048
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	30	19	1%	4.992	3.114
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	19	12	1%	3.161	1.972
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS - CRÈDITS	151	94	6%	25.124	15.672
	2.353	1.468	100%	391.506	244.206
	2008 M€	€/resident	%	2008 MPTA	PTA/ resident
CAPÍTOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	333	208	14%	55.407	34.560
CAPÍTOL 2.- DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	466	291	20%	77.536	48.364
CAPÍTOL 3.- DESPESES FINANCERES	45	28	2%	7.487	4.670
CAPÍTOL 4.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	749	467	32%	124.623	77.735
CAPÍTOL 6.- INVERSIONS REALS	543	339	23%	90.348	56.355
CAPÍTOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	49	31	2%	8.163	5.085
CAPÍTOL 9.- PASSIUS FINANCERS	168	105	7%	27.953	17.436
	2.353	1.468	100%	391.506	244.206

Font: Gasetta Municipal nº 3 de 25 de Gener de 2008 i elaboració pròpia

2008 M€	
INGRESSOS PUNTUALS 2008	159
INCREMENT DE VALOR DE LS TERRENYS	105
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	39
PERMISOS AMBIENTALS	s.i.
L·LICÈNCIA D'OBRES	15
INGRESSOS PERMANENTS 2008	955
IMPOST DE BENS IMMOBLES	401
I.V.T.M.-VEHICLES	70
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	95
TAXES PERMANENTS	245
INGRESSOS PATRIMONIALS	39
IGUALS	16
CESSIONS D'IMPOSTOS	89
ING.PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1.040
INGRESSOS CORRENTS	2.154

FUNCIÓNS DESPESA DE FUNCIONAMENT	2008 M€
1. SERVEIS DE CARÀCTER GENERAL	206
2. PROTECCIÓ CIVIL I SEGURETAT CIUTADANA	226
3. PROTECCIÓ I PROMOCIÓ SOCIAL	144
4. SANITAT, EDUCACIÓ, CULTURA I ALTRES SERVEIS COMUNITARIS	352
5. URBANISME, HABITATGE, SANEJAMENT, ESCOMBRERIES	383
6. VIA PÚBLICA	116
7. REGULACIÓ I GESTIÓ ECONÒMICA I PROMOCIÓ ECONÒMICA	38
8. TRANSFERÈNCIES CORRENTS A OOOA MUNICIPALS	83
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.548

En relació al balanç fiscal municipal, la principal conclusió de l'Hisenda municipal de Barcelona és que els ingressos de caràcter permanent (1.995 M€, el 2008) són suficients per compensar la despesa de funcionament (1.548 M€), de forma els ingressos de caràcter "puntual" de plusvàlues, llicències d'obres i d'activitat (159 M€ i 7% dels ingressos corrents) poden aplicar-se a augmentar la capacitat d'inversió, ja sigui per a la càrrega financera o directament a la inversió i que **els ingressos del nou creixement no és imprescindible per finançar la despesa corrent**, a diferència d'una gran majoria d'Ajuntaments catalans.

Destaca també la importància de les transferències corrents i participació en impostos indirectes (48% del total), l'Impost de Bens Immobles (14%) i les Taxes i preus públics (11%) front al pes limitat pes de l'Impost actual sobre Activitats Econòmiques (4%), que justifica l'ús **d'estàndards agregats pels tres grans blocs de ingressos**. En canvi la importància relativa de les despeses en Urbanisme i Via Pública (32%), en Serveis Personals (23%), en Seguretat (15%) i en Administració general (13% del total i 15% de la resta de serveis directes) justifica l'ús **d'estàndards específics per avaluar les despeses de funcionament** associades a un nou desenvolupament urbanístic o de rehabilitació.

Les **despeses de suplència i de capitalitat** de l'Ajuntament constitueixen un component rellevant de la despesa corrent municipal que no s'ha d'incloure en les estimacions de la despesa de funcionament dels serveis municipals associats a un nou desenvolupament urbanístic atès el seu caràcter singular. Representen un **8% de la**

despesa corrent, d'acord a les estimacions del Gabinet Tècnic de Programació de 2003. Destaquen dels resultats de la taula adjunta el pes d'aquestes despeses en l'Ensenyament (37%) i altres serveis personals (15%) i la no incidència en la vialitat, la policia municipal i el tractament de residus.

DESPESES DE SUPLENCIA –CAPITALITAT I ESTÀNDARDS DE COST DELS SERVEIS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

ESTÀNDARDS DE REFERÈNCIA DELS SERVEIS MUNICIPALS				
	% CAPITALITAT	PTA / UNITAT TOTAL		PTA / UNITAT FÒRUM
VIALITAT, PARCS I URBANISME	0%	1.344	PTA/m2 st	1.344
POLICIA MUNICIPAL	0%	232	PTA/m2 st	232
TRACTAMENT DE RESIDUS	0%	250	PTA/m2 st	250
ENSENYAMENT	37%	9.818	PTA / resident	6.147
ZONES ESPORTIVES	0%	375	PTA / resident	375
ALTRES SERVEIS PERSONALS	15%	48.818	PTA / resident	41.575
ADMINISTRACIÓ GENERAL	10%	354	PTA/m2 st	319
COST TOTAL DE FUNCIONAMENT	8%	1.897	PTA/m2 st	1.749

Font: Gabinet Tècnic de Programació (2003),
 “Despeses de suplència de l'Ajuntament de Barcelona 1996-2003). Doc.7/2003

5.4 DIMENSIONS DEL CADASTRE I DEL L'ESPAI PÚBLIC DE BARCELONA

El Cadastre constitueix un dels referents més importants als efectes de la valoració urbana i ha estat molt poc utilitzat com a instrument d'anàlisi i previsió socio-econòmica dels usos urbans. Per primera vegada es disposa d'informació sobre la superfície edificada per usos i per municipis de la província de Barcelona i ha estat facilitada per la Gerència de Barcelona del Cadastre. Aquesta informació complementa la que ja està disponible al web del Cadastre del MINHAC per bases imposables i número d'unitats fiscals.

El municipi de Barcelona localitzava un total de 119,6 milions de m2 edificats, el mes de Maig de 2006 Representa una edificabilitat bruta pel terme municipal de 1,2 m2 de sostre per m2 de sòl total i de 1,5 m2/st/m2s quan es dedueixen les aproximadament 20 Ha de Collserola. S'excloen del el còmput els solars en construcció o sense edificar corresponent a l'ús “M” del Cadastre (14,2 mm2 c.) i que presumiblement estan sobrevalorats.

L'àmbit de la demarcació de Barcelona localitzava 462,9 mm2 edificats a la mateixa data. Segons aquesta informació, doncs, el pes del municipi en l'estoc edificat de la província (26%) és marcadament inferior al pes de la població resident empadronada (o “població de nit”) que era aproximadament del 30,5%. La proporció de llocs treball localitzats (també coneguts com la “població de dia”), en canvi, supera

amb escreix les proporcions anteriors i es situava en el 38,1%, segons les darreres informacions censals de 2001. Aquestes informacions presenten una ciutat molt compacte en l'aprofitament del sòl que és un centre d'ocupació, especialment terciària i direccional, abans que de residència, tot i el creixement residencial recent fins a l'entorn del 1,6 milions de persones empadronades.

USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI		BCN PROVINCIA		% BCN / / Província 2006
	2006 m2 c.	milions % s./Total	2006 milions m2 c.	% s./Total	
1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-	0,5	0%	-
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-	2,6	1%	-
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0%	0,4	0%	9%
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,3	0%	17,0	4%	2%
A Almacén-Estacionamiento	11,0	9%	30,1	6%	37%
C Comercial	8,7	7%	23,9	5%	37%
E Cultural	3,5	3%	8,4	2%	42%
G Ocio y Hostelería	2,0	2%	6,7	1%	30%
I Industrial	9,2	8%	67,6	15%	14%
K Deportivo	1,3	1%	9,6	2%	13%
O Oficinas	7,3	6%	14,1	3%	52%
P Edificio Singular	0,7	1%	1,6	0%	46%
R Religioso	0,5	0%	1,4	0%	36%
T Espectáculos	0,2	0%	0,8	0%	31%
V Residencial	73,0	61%	274,3	59%	27%
Y Sanidad y Beneficencia	1,7	1%	4,1	1%	42%
Total- exclòs(M)	119,6	100%	462,9	100%	26%
M Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar	14,2		299,0		
TOTAL GENERAL	133,8		761,9		17,6%

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

La dinàmica constructiva dels darrers 10 anys de cicle econòmic expansiu ha estat certament **espectacular**, i en el qual s'han batut rècords de producció d'habitatges i de preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts. El **creixement desenal del sostre edificat a la província de Barcelona ha estat del 21,2%, equivalent a un 1,9% anual**. Com a referent cal esmentar que l'ocupació de sòl a la **Regió Metropolitana en el període de 23 anys, 1977-2000, ha estat de l'1,48% anual**, segons l'estudi recent de la MMA MB ("Transformacions Urbanístiques a l'Àrea i Regió de Barcelona", dirigida pel A.Font i J.M.Carreras, i publicada enguany).

USOS	1996 millo m2 c.	2006 millo m2 c.	% 1996 - 2006 (anual)	% 1996 - 2006 (anual)	1996-2006 m2 c.
A Almacén-Estacionamiento	20,9	30,1	44%	3,7%	9,2
C Comercial	18,9	23,9	27%	2,4%	5,1
I Industrial	56,9	67,6	19%	1,7%	10,7
O Oficinas	10,6	14,1	32%	2,8%	3,4
V Residencial	228,0	274,3	20%	1,9%	46,3
Otros Usos	32,7	36,0	10%	1,0%	3,3
Barcelona - Provincia	367,9	446,0	21,2%	1,9%	78,0
actividad	139,9	171,6	22,7%	2,1%	

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

El creixement de l'estoc construït al municipi de Barcelona ha estat molt més modest (9% desenal) com correspon al centre madur d'una regió metropolitana que ja supera els 4,5 milions de residents. o d'una regió econòmica (Catalunya) a l'entorn dels 7 milions de persones.

USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI		%	1996 - 2006	PREVISIO INCREMENT 2006 - 2016 m2 c.
	1996 milions m2 c.	2006 milions m2 c.			
1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-	-	-	
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-	-	-	
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0,0	0%		0
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,1	0,3	119%		374.560
A Almacén-Estacionamiento	9,1	11,0	21%		2.355.249
C Comercial	7,6	8,7	15%		1.292.282
E Cultural	3,4	3,5	4%		137.785
G Ocio y Hostelería	1,5	2,0	31%		614.999
I Industrial	8,9	9,2	4%		372.538
K Deportivo	1,3	1,3	1%		11.354
O Oficinas	6,6	7,3	11%		765.879
P Edificio Singular	0,7	0,7	1%		10.408
R Religioso	0,5	0,5	2%		11.187
T Espectáculos	0,2	0,2	36%		85.549
V Residencial	68,4	73,0	7%		4.902.165
Y Sanidad y Beneficiencia	1,5	1,7	11%		193.669
Total- exclòs(M)	109,8	119,6	9%		11.127.623

Font: Gerència del Cadastre (2006) i elaboració pròpia

Destaca en qualsevol cas les creixements molt importants de les activitats d'oci, hotels i restauració (31%), dels locals d'espectacles (36%) i de l'emmagatzematge (21%), i sorprèn que el creixement de les Oficines només hagi estat de l'11% desenal. El caràcter provisional d'aquestes primeres explotacions d'una informació nova obliga a la cautela en les conclusions inicials.

Als efectes del present Informe de Sostenibilitat interessa estimar el sostre cadastral a finals del 2008, data a la qual es refereixen les informacions de l'Hisenda municipal.

Aplicant el **creixement anual mitjà del 0,89%** al dos anys i mig s'arriba a la xifra de **122,3 milions de m2 edificats, el 2008.**

Cal posar de relleu que les superfícies edificades cadastrals inclouen la totalitat dels equipaments i instal·lacions públiques i els aparcaments sota rasant. Per tant el tractament homogeni obliga a considerar també la totalitat del sostre i del subsòl construït als efectes d'aplicació dels estàndards derivats de la informació cadastral.

També interessa estimar la **dinàmica de l'ús residencial i d'activitat**, globalment considerats als efectes de poder estimar els **estàndard dels ingressos puntuals**. Són, per el període 1996- 2006, els següents:

	Increment mm2 st		
	1996- 2006		9,5 anys
residència	4,6	484.211	m2/any
activitat	4,8	505.263	m2/any
Total	9,4	989.474	m2/any

1.2. Evolució de la distribució de la superfície del sòl segons qualificacions urbanístiques. 2002-2005

Qualificació del sòl	2002	2003	2004	2005
TOTAL (ha)	10.103,21	10.103,18	10.106,44	10.134,35
Total sòl parcel·lat:	6.273,97	6.272,05	6.290,35	6.429,42
Sòl qualificat residencial	2.475,64	2.476,45	2.474,11	2.468,63
Sòl qualificat industrial	643,42	643,08	643,62	636,85
Sòl qualificat parc urbà	921,43	931,00	945,89	960,12
Sistema comunicacions:				
Portuari	498,66	500,92	500,92	671,40
Ferrovian	138,28	138,14	137,99	137,30
Vials	441,87	440,64	437,56	399,26
Sistema d'equipaments i serveis tècnics:				
Equipaments	1.088,95	1.078,44	1.086,81	1.099,56
Serveis tècnics	44,48	43,52	45,98	40,52
Altres	14,98	14,83	14,80	13,33
Sòl pendent de qualificar	5,08	5,04	2,69	2,44
Total sòl no parcel·lat i/o sòl forestal	3.830,41	3.831,13	3.816,08	3.704,93

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Font: Cadastre de la ciutat de Barcelona.

Dades facilitades pel Departament d'Estudis Fiscals. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona.

Els resultats anteriors en relació al sostre construït posen de relleu dues característiques importants del municipi de Barcelona, com són l'edificabilitat bruta (**1,21 m²st/m²s**, amb Collserola i tot l'espai forestal, i **1,91 m²st/m²s**, sense el sòl no parcel·lat i el Parc Collserola) i la **proporció de vials i espais oberts (13% del terme municipal** de 101 Km² i 21%, amb l'exclusió del sòl no parcel·lat i el Parc de Collserola).

5.5 INGRESSOS PUNTUALS PER ORDENANCES FISCALS I ESTÀNDARDS

Els estàndards mitjans d'ingressos de cada tipus de l'Ajuntament de Barcelona en relació a les dimensions cadastrals totals (equipaments i edificis administratius inclosos) i de població resident, rellevant per a cada tipus d'impost, i presentats més amunt són els de la taula següent:

INGRESSOS PUNTUALS / PERMANENTS 2008 M€		UNITATS APLICABLES	ESTÀNDARD €/M ² ST
INGRESSOS PUNTUALS 2008		989.474	161
		m ² st/any d'increment del Cadastre	€/m ² st
INCREMENT DE VALOR DE LS TERRENYS	105		
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	39		
PERMISOS AMBIENTALS	s.i.		
LICÈNCIA D'OBRES	15		
INGRESSOS PERMANENTS 2008		122.300.000	7,8
		m ² st Cadastre total	€/m ² st
IMPOST DE BENS IMMOBLES	401		
L.V.T.M.-VEHICLES	70		
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	95		
TAXES PERMANENTS	245		
INGRESSOS PATRIMONIALS	39		
GUALS	16		
CESSIONS D'IMPOSTOS	89		
ING.PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS		1.603.178	649
		residents	€/resident
INGRESSOS CORRENTS			
2.154			

En el cas dels **ingressos puntuals** s'han d'aplicar a l'increment de sostre total previst a la MPGM del Carmel, que són els següents:

Nou sostre fiscal municipal = 76.291 m²st

Usos lucratiu s./rasant = 15.768 m²st

Aparcaments = 43.775 m²st

Equipaments = 16.748 m²st

Els ingressos "puntuals" associats al valor immobiliari, com és l'Increment de Valor dels Terrenys, han de tenir una ponderació en relació als valors mitjans del municipi.

La relació estricta dels preus dels habitatges de segona mà és del 66%, segons les estadístiques de l'Institut Municipal d'Estadística, d'acord al següent detall:

EL CARMEL	
Zona Estudi	
13	3.271
14	3.261
15	3.299
16	3.460
Preu Mitjà	3.323
BCN- 2ª ma	5.011
Carmel/BCN	66%

Font: IMHB, Barcelona Economia (65-2007) i elaboració pròpia

Pel que a les llicències associades al cost de construcció (Impost de Construccions i Obres- ICIO- i Llicències urbanístiques) i atès que les Ordenances Fiscals municipals concedeixen bonificacions als habitatges protegits (90%), als concertats (85%) i als aparcaments públics (50%) i en funció de la proporció del 54% d'habitatge protegit a la MPGM, la ponderació podria situar-se al mateix nivell del 66%. Les especials condicions constructives eleven, però, els pressupostos de les obres que són la base imposable de l'ICIO i les Llicències de construcció.

Els "ingressos puntuals" que s'estima tindrà el desenvolupament del Carmel al llarg del seu desenvolupament en 8 anys, és el següent:

Impost d'increment de valor dels terrenys=

106 €/m2 de nou sostre * 66 % * 76.291 m2st = **5,34 M€**

I.C.I.O. i Llicències d'Obres=

55 €/m2 de nou sostre * 66 % * 76.291 m2st = **2,77 M€**

Total = 8,11 M€

Distribuïts al llarg dels 8 de desenvolupament de la MPGM correspon a una mitjana de **1,01 M€ anuals, en valors actuals, i sense augment de la pressió fiscal, durant els anys de construcció 2008- 2019.**

És acceptable la hipòtesi que a partir del 2016 els ingressos puntuals poden assolir un 15% dels que es recaptin en la fase de construcció en funció de les transaccions immobiliàries i dels canvis de titularitats en les activitats. Assolirien els **0,15 M€ a partir de l'any 2016**, en els sectors de desenvolupament de la present MPGM.

² L'aplicació directa de les Ordenances Fiscals per Llicències d'Obres (6,52 €/m2st) i ICIO, considerant les bonificacions dona una estimació semblant.

5.6 INGRESSOS PERMANENTS PER ESTÀNDARDS

S'adopta una **minoració mitjana de bases** dels impostos permanents **del 15%**, en relació a l'estàndard mitjà municipal, excloses les transferències corrents de l'Estat i la Generalitat, atès que l'impost de vehicles i les taxes tindran una minoració inferior a la dels preus immobiliaris (34%). En canvi les transferències corrents estan bàsicament dimensionades per la població resident.

INGRESSOS PUNTUALS / PERMANENTS 2008 M€		UNITATS APLICABLES	ESTÀNDARD €/M2 ST
INGRESSOS PUNTUALS 2008		989.474	161
		m2st/any	€ /m2st
		d'increment del	
		Cadastre	
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS	105		
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	39		
PERMISOS AMBIENTALS	s.i.		
LICÈNCIA D'OBRES	15		
INGRESSOS PERMANENTS 2008		122.300.000	7,8
		m2st Cadastre	€ /m2st
		total	
IMPOST DE BENS IMMOBLES	401		
I.V.T.M. -VEHICLES	70		
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	95		
TAXES PERMANENTS	245		
INGRESSOS PATRIMONIALS	39		
GUALS	16		
CESSIONS D'IMPOSTOS	89		
ING.PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES CORRENTS		1.603.178	649
		residents	€/resident
INGRESSOS CORRENTS			

Els ingressos estimats, en valors de 2008 i sense augment de la pressió fiscal actual, són els següents:

Transferències corrents:

$$532 \text{ nous residents} \times 649 \text{ €/resident} = 0,345 \text{ M€}$$

IBI i resta d'Ingressos Permanents

$$7,8 \text{ €/m}^2\text{st} \times 76.291 \text{ m}^2\text{st} \times 85\% = 0,506 \text{ M€}$$

Total ingressos permanents = 0,851 M€

5.7 DESPESES DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS MUNICIPALS PER ESTÀNDARDS

Als efectes del present Informe de Sostenibilitat, els serveis municipals es poden agregar en 4 grups bàsics en funció de la dimensió territorial que més justifica la seva **demanda**. Són els següents:

FUNCIONS DESPESA DE FUNCIONAMENT	2008 M€	% S./TOTAL 2008
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	271	17%
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	526	34%
SERVEIS PERSONALS	508	33%
SEGURETAT CIUTADANA	243	16%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.548	100%

Destaca la importància dels serveis personals que reben especialment els residents i que representen el 33% de la despesa total de funcionament. També la gestió dels serveis urbanístics i de via pública i la mobilitat lligats directament al territori i l'espai públic, amb el 34% del total. Els serveis generals de la ciutat i dels districtes representen el 17% del total.

El **primer estàndard** rellevant és la relació de la totalitat de la despesa de funcionament (1.548 M€) amb la totalitat del sostre cadastral (122,3 milions m²st) que resulta ser de **12,7 €/m²st**, en valors de 2008.

Aplicat als **76.291 m² de nou sostre per a tots els usos**, la despesa de funcionament imputable a la MPGM del Carmel, una vegada completada, seria de **0,969 M€ anuals**, en valors de 2008, **en el supòsit que el Carmel rebí l'estàndard mitjà de la totalitat dels serveis municipals. Deduïts els serveis de suplència/capitalitat (8%) la despesa corresponent a l'estàndard seria de 0,891 M€**

Una anàlisi més acurada per tal de tenir en compte les característiques urbanístiques diferencials ha de considerar la demanda de serveis personals en funció dels residents i la dels serveis de territori més lligats a l'espai públic.

S'adopten els següents indicadors de demanda dels serveis agregats:

FUNCIONS	VARIABLES EXPLICATIVES DE LA DEMANDA DELS SERVEI	DIMENSIONS DE DEMANDA
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	Activitats i Residents - Proporcional al Sostre Cadastral total-m ² st	122.300.000
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	Superfície espai públic- Proporcional als m ² de sòl	13.594.200
SERVEIS PERSONALS	Residents - Proporcional	1.603.178
SEGURETAT CIUTADANA	Superfície espai públic - Proporcional als m ² de sòl	13.594.200
DESPESES DE FUNCIONAMENT		

Els estàndards resultants per a les unitats rellevants de serveis són els següents:

FUNCIONS	€/ UNITAT 2008	UNITATS
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	2,2	m2st total
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	40,6	m2 sòl-Espai Públic
SERVEIS PERSONALS	317,1	Residents
SEGURETAT CIUTADANA I SERVEIS MUNICIPALS	18,8	m2 sòl-Espai Públic
DESPESES DE FUNCIONAMENT		

La informació rellevant de la MPGM als efectes d'estimar el cost desagregat dels serveis són els següents:

Nou sostre edificable= 76.291 m2st

Nou espai públic de gestió municipal = 34.105 m2 sòl

Nous residents = 532 persones

L'estimació de les despeses de funcionament en aquesta segona aproximació és de **2,4 M€**, per l'important efecte de l'increment d'espai públic dels nous desenvolupaments en relació al nou sostre construït i que representa el 58% de la despesa estimada anual (1,4 M€). Presentarà el següent desglossament, en valors de 2008:

FUNCIONS	€/ UNITAT 2008	UNITATS	EL CARMEL - DIMENSIONS APLICABLES	M€ 2008	MPTA 2008
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	2,2	m2st total	76.291	0,2	28
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	40,6	m2 sòl-Espai Públic	34.105	1,4	231
SERVEIS PERSONALS	317,1	Residents	532	0,2	28
SEGURETAT CIUTADANA I SERVEIS MUNICIPALS	18,8	m2 sòl-Espai Públic	34.105	0,6	107
DESPESES DE FUNCIONAMENT				2,4	393

Deduïts el serveis de suplència/capitalitat l'estimació pel **segon estàndard és de 2,208 M€**

Pot considerar-se encara una **tercera aproximació** separant els serveis personals avaluats per residents i avaluant la resta de serveis per la totalitat del nou sostre que constitueix una aproximació intermèdia entre l'estàndard mitjà i els estàndards desagregats en els quatre grups de serveis. L'estimació és de **0,82 M€ anuals, en valors actuals**, amb la següent detall:

FUNCIONS	€/ UNITAT 2008	UNITATS	EL CARMEL - DIMENSIONS APLICABLES	M€ 2008	MPTA 2008
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	2,2	m2st total	76.291	0,2	28
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	4,3	m2st total	76.291	0,3	55
SERVEIS PERSONALS	317,1	Residents	532	0,2	28
SEGURETAT CIUTADANA I SERVEIS MUNICIPALS	2,0	m2st total	76.291	0,2	25
DESPESES DE FUNCIONAMENT				0,82	136

Deduïdes les despeses de suplència/capitalitat el tercer tipus d'estàndards donaria una estimació de **0,754 M€ anuals**, molt a prop dels 0,891 M€ de la primera estimació. El manteniment de l'espai públic es situaria en 0,3 M€ anuals, enlloc de 1,6 M€. El resultat posa també de relleu que les despeses de serveis personals són més altes quan es relacionen amb el sostre construït que el nombre de residents, la qual cosa s'ha d'imputar a l'impacte del nou sostre d'aparcaments en el total de nou sostre construït, on abans no n'hi havia, en una operació de rehabilitació-renovació urbana com la MPGM del Carmel..

5.8 BALANÇ FISCAL MUNICIPAL SOSTENIBLE

Les **despeses de funcionament** anuals, mantenint els nivells actuals de serveis, s'han estimat en **2,21 M€** fent servir estàndards desagregats en quatre grups de despesa. Les estimacions mínimes (**0,75 i 0,89 M€ anuals, amb estàndards agregats**) només posen de relleu que les dimensions urbanístiques d'una operació de rehabilitació amb un increment mínim d'edificabilitat encara que amb un augment significatiu de l'espai públic i els aparcaments s'aparta dels estàndards mitjans de la ciutat, perquè **la MPGM del Carmel no és només una operació immobiliària**.

Els "**ingressos permanents**" s'han avaluat en **0,85 M€ anuals**, sense augment de la pressió fiscal actual. Els ingressos "puntuals" distribuïts al llarg dels 8 anys del desenvolupament de la MPGM per llicències, ICIO i impost de plusvàlues aportaran uns ingressos mitjans de **1,01 M€ anuals, en valors actuals. A partir del 2016 aportaran 0,15 M€ anuals**.

El balanç fiscal municipal estricte (ingressos "permanents" en relació a les despeses de funcionament) és negatiu en **-1,36 M€** (0,85 – 2,21). Durant els anys de construcció (2009-2016) i considerant que els ingressos "puntuals" per llicències i plusvàlues són també ingressos corrents (i que poden aplicar-se a la despesa corrent, encara que sigui un indicador de insostenibilitat econòmica), el dèficit queda limitat a **-0,35 M€ anuals** (0,85+1,01-2,21). **A partir de 2016**, però, el dèficit augmentarà fins **-1,21 M€** (0,85+0,15-2,21).

L'explicació d'aquest dèficit fiscal municipal s'han de trobar en **les dimensions i les proporcions entre espai públic, nou sostre construït i nous residents**. Per un cantó, els nou espai públic de la MPGM (34.105 m²s) és un 34% del nou sostre edificat mentre que pel conjunt de la ciutat només és un 15%; és lògic per tant que el seu manteniment sigui comparativament més car. I per altre cantó, l'increment de sostre construït (aparcaments inclosos) és equivalent a 143 m² per resident addicional mentre que al conjunt de la ciutat és de 76 m² per resident; és lògic per tant que la imputació de despesa municipal de funcionament sigui comparativament més cara.

El dictamen positiu de sostenibilitat econòmica cal recolzar-lo en el fet que amb més densitat d'edificació, com si es tractés d'una operació immobiliària únicament, quedaria solucionat tant el dèficit fiscal municipal generat com el que generen els sectors de desenvolupament. La densificació, l'infra-habitatge i el dèficit d'espai públic del Carmel demana actuacions de renovació- rehabilitació de densitat limitada, nou aparcament i nou espai públic que serveixen a la totalitat del barri. **El limitat dèficit fiscal (16% de la nova despesa de funcionament dels serveis municipals) és una aportació possible i raonable del conjunt de la ciutat al Carmel, amb criteris de solidaritat territorial.**

6. SUFICIÈNCIA DELS LLOCS DE TREBALL

La MPGM del Carmel incorpora **8.793 m² de sostre per usos terciaris de comerç i d'oficines (12,6% del nou sostre edificable)**, per tal de compensar i incrementar els 7.787 m² de sostre d'activitats afectades.

El nou sostre d'activitat té un potencial **484 llocs de treball** considerant un estàndard mitjà de 35 m²st per lloc de treball. S'estima que el sostre actual d'activitat localitza uns 222 llocs de treball, amb un estàndard semblant. La MPGM produeix per tant un **increment de 262 llocs de treball en relació als actuals**.

El nou planejament **incrementa 220 habitatges, 532 nous residents (a 2,2 persones per habitatge) i 252 actius en edat de treballar (47,5% dels residents)**, d'acord amb els resultats següents:

Llocs de treball actual=

Actuals = **222 llocs de treball** (7.787 m²st/35)

Potencials = **484 llocs de treball** ((10.444m²st /35 = 298) + (16.348 / 100= 167) + (43.375 / 2500 = 19))

Increment= 262 llocs de treball

Residents Actius =

Actuals = **608 persones** (1.279 x 47,5%)

Potencials = **860 persones** (1.811 x 47,5%)

Increment = **252 persones**

Balanç Llocs de treball / Actius

Actual = - 386 llocs de treball (222 – 608)

Potencial = - 376 llocs de treball (860 – 484)

Reducció del dèficit = 10 llocs de treball

Es pot concloure que **la MPGM és econòmicament sostenible des del punt de l'activitat econòmica i de la suficiència dels llocs de treball perquè els usos terciaris incorporats generen un potencial d'ocupació (484 llocs de treball) superior als llocs de treball en les activitats afectades (222) i perquè el dèficit de llocs de treball, característic d'una zona residencial i del barri del Carmel es redueix (10 persones).**

7. QUADRE DE FINANÇAMENT DE LA CONSTRUCCIÓ D'INICIATIVA PÚBLICA I PRIVADA AL CARMEL 2009-2016 I INCREMENT DE PATRIMONI DEL'AJUNTAMENT

El barri del Carmel localitzarà una **inversió total en construcció d'iniciativa pública i privada de 525 M€ en valors actuals**, durant la vigència del Programa de la MPGM (2009-2016), incloent-hi les inversions previstes a l'Àrea Especial de Rehabilitació Integrada (AERI), les induïdes per les subvencions en Rehabilitació i la inversió privada en nova construcció i reformes seguint les tendències dels tres darrers anys.

L'aportació neta compromesa per l'**Ajuntament de Barcelona serà de 124,9 M€ equivalent a un 24% del total**. La Generalitat i l'Administració Central hi faran una aportació addicional de 28,4 M€ fins a completar un 29% d'inversió pública sobre el total.

FINANÇAMENT PÚBLIC I PRIVAT DE LA INVERSIÓ EN CONSTRUCCIÓ AL CARMEL 2009-2016. EN M€ DE 2008

	AJUN- TAMENT	GENCAT	ADMON. CENTRAL I U.E.	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT	TOTAL
INVERSIÓ M.P.G.M.	77,9			217,9	295,8
INFRASTRUCTURES ACTUACIONS AÏLLADES PLANS MILLORA URBANA ALTRES (Pagament substitutori.)					
EQUIPAMENTS	7,0	4,8	1,4	1,3	14,5
TOTAL MPGM	84,9	4,8	1,4	219,2	310,3
OBRA INICIATIVA PRIVADA (*)				142,7	142,7
REHABILITACIÓ PRIV. SUBVENCIONADA (**)				10,3	10,3
Area Estratg.Rehabilitació Integrada (A.E.R.I) (***)	39,7	3,0	19,0		61,7
TOTAL CARMEL	124,6	7,8	20,4	372,2	525,0

(*) Obra de construcció privada-estimació. Mitjana anual 2005-2007. Habitatges nous:133.
Obra nova i reforma: 27.444 m2st (650 €/m2st)

(**) Rehabilitació- finançament privat: Estimada en relació a la subvenció pública (8,4 M€) (55% del cost total)

(***) AERI- Subvencions per Rehabilitació d'Habitatges. 6.450 habitatges (30-35% dels habitatges del Carmel) - Rehabilitacions toves
AERI- Subvencions per Rehabilitació -Ad.Central: 8,4 M€- UE: 3 M€
AERI- Subvencions altres actuacions-Ad.Central: 7,6 M€

DINÀMICA CONSTRUCTIVA PRIVADA (NOVA PLANTA I REFORMES) DEL CARMEL 2005-2007

	m2 st	nº habitatges nous
2.005	15.383	72
2.006	45.275	204
2.007	21.674	122
Mitjana anual	27.444	133
€/m2st de mitjana estimació	650	17,8
	8,0	
8 anys	142,7	M€

Fon: Estadístiques de llicències- G.Urbanisme de l'Ajuntament i Barcelona Economia nº 66

Nota: Totalitat del districte postal 08032. Els resultats del Carmel poden estar

lleugerament sobrevalorats

L'aportació de l'Ajuntament (24%) es situa en una proporció raonable atès que es situa entre la que va fer a **Ciutat Vella entre 1986 i 2001 (18%)** i la prevista per a la completació de **l'operació del Fòrum 2004 i La Mina (28%)**, com posen de relleu les taules adjuntes.

FÒRUM 2004 - INVERSIÓ PÚBLICA

INVERSIÓ PÚBLICA				
Origen	Millions €			
	Inversió Directa	Fons Europeus	Total	% executat en etapa Fòrum
Ajuntament de Barcelona	787,5	32,9	820,4	91%
Diputació (Al Consorci de La Mina: 12 ME)	42,0		42,0	74%
Generalitat (Al Consorci de La Mina: 30)	262,3		262,3	90%
Estat (Al Consorci de La Mina: 6)	29,1	115,5	144,6	96%
Universitat / Generalitat	82,0		82,0	
Equipaments públics (no adscrits)	32,5		32,5	11%
TOTAL INVERSIÓ PÚBLICA	1.235,4	148,4	1.383,8	84%

Font: Infraestructures de Llevant S.A. (2005)

- **L'AJUNTAMENT DE BARCELONA: "MOTOR" FINANCER DE L'OPERACIÓ**
- **25% DE LA INVERSIÓ TOTAL**
- **59% DE LA INVERSIÓ PÚBLICA**

3- RECURSOS ECONÓMICOS DE LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CIUTAT VELLA 1988-2001

	Millones de Euros	Millones Ptas	Distribució
Aplicación o utilización de los recursos	2.854,698	474.982	
In versiones públicas	1.061,975	176.698	37,2%
Infraestructuras	103,098	17.154	3,6%
Espacio público	215,915	35.925	7,6%
Viviendas nuevas de promoción pública	207,846	34.583	7,3%
Equipamientos de barrio	104,324	17.358	3,7%
Equipamientos de ciudad	430,792	71.678	15,1%
In versiones privadas	1.792,723	298.284	62,8%
Viviendas nuevas de promoción privada	293,889	48.899	10,3%
Rehabilitación de viviendas y locales	173,939	28.941	6,1%
Inversiones de compañías de servicios	238,422	39.670	8,4%
Inversiones en actividad económica	1.086,473	180.774	38,1%
Actividades industriales	-25,387	-4.224	-0,9%
Comercio	161,528	26.876	5,7%
Resto de servicios, incluidos hoteles y restaurantes	859,591	143.024	30,1%
Profesionales	90,741	15.098	3,2%

Fuente: Publicación "Ciutat Vella Ciutat construïda". Promoció Ciutat Vella (marzo 2003).

Ciutat Vella. Inversió pública 1986- 1992

OPERADORS PÚBLICS	Infraestructura	Parkings	Sòl	Espai Públic	Habitatge	Equipaments ciutat	Equipaments de Districte	Total MPTA	%
AJUNTAMENT	6.380	1.602	5.800	6.351	8.757	5.939	36.654	38.482	47%
DIPUTACIÓ I MMAMB				782	170	4.561	75	5.588	7%
GENERALITAT	6.320	245		49	5.639	12.534	1.656	20.123	25%
AD.CENTRAL		1.300		5.798		2.915	730	17.063	21%
TOTAL (MPTA)	12.699	3.147	5.800	12.980	14.566	25.949	6.115	81.256	100%

Font: Barcelona Regional (mimeo). 1998

Nota:

Estimació del finançament de l'Ajuntament de Barcelona 1986 – 1992 (PTA 1992): 47% de la inversió pública (38.482 / 81.256). Inversió pública s./ Inversió total (1986- 2001):38% (178.898 / 474.982). Estimació inversió de l'Ajuntament s./total = 18% (47%*38%)

El principal motor de les obres de rehabilitació, renovació i millora del conjunt del barri del Carmel és la gestió urbanística i la inversió directa de l'Ajuntament de Barcelona induïda des de la present MPGM i l'AERI.

La MPGM del Carmel necessitarà una inversió immobiliària de 158,7 M€, adicional al valor immobiliari dels habitatges i activitats afectades (144,2 M€), durant els 8 anys de Programa.

En el context de **la inversió neta de l'Ajuntament de Barcelona durant els 8 anys de programa** (84,9 M€ per a la MPGM i un total de **124,6 M€** amb la inversió neta a l'AERI), l'actuació urbanística produirà adicionalment un **increment del patrimoni municipal de sòl públic de 36,8 M€** derivats de les cessions netes de vials, zones verdes i sòls per equipaments dels sectors (25.316 m²s).

La present MPGM del Carmel és, consegüentment, una operació de rehabilitació, renovació i de millora urbana que és “econòmicament viable, competitiva i sostenible”, “funcionalment eficient” i “socialment cohesionada”, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.