



GUIA PER LA REDACCIÓ DELS INFORMES DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA I ESTUDIS DE VIABILITAT ECONÒMICA EN EL
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

VOLUM I
METODOLOGIA I PARÀMETRES ECONÒMICS DE BONES PRÀCTIQUES
DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT

VOLUM II.
MANUAL DE L'USUARI DE LA BASE DE DADES ACCESS SEGUINT L'EXEMPLE
DEL SECTOR DE PLAÇA D'EUROPA-1 I COMPROVACIÓ DE RESULTATS AMB
FULL DE CÀLCUL EXCEL

DESEMBRE 2011



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

www.murclusa.cat - murclusa@murclusa.cat

Av/ Barón de Cárcer 48 – 8Q - 46001 València - Tel.-fax 96 395 22 84 - 606649212
C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.-fax 937254922- 639330378

VOLUM I
METODOLOGIA I PARÀMETRES ECONÒMICS DE BONES PRÀCTIQUES DE LA
GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'AJUNTAMENT

ÍNDEX

1. OBJECTE I ABAST: PRODUCCIÓ I DISTRIBUCIÓ DE PLUSVÁLUES ENTRE ELS TRES OPERADORS FINANCERS DE LA CIUTAT (pàg. 4)
2. LEGISLACIÓ APLICABLE I ELS CANVIS MENORS DE L'AVANT- PROJECTE DE LA LLEI ÒMNIBUS (pàg. 6)
3. ELS PARÀMETRES ECONÒMICS DE BONES PRÀCTIQUES DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA (pàg. 9)
4. DIMENSIONS URBANÍSTIQUES BÀSIQUES DEL PLANEJAMENT (pàg.14)
5. AGENDA I ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DELS PLANEJAMENTS APROVATS (pàg. 16)
 - 5.1. Conclusions de viabilitat econòmica (pàg. 16)
 - 5.2. Interpretació del contingut econòmic del decret 80/2009, de 19 de maig, del dret al real·lotjament en relació al valor residual del sòl per a la propietat (pàg. 19)
 - 5.3. El valor residual com a criteri principal de viabilitat econòmica: models estàtic i dinàmic segons l'Ordre ECO 80572003 (pàg. 24)
 - 5.4. El contingut econòmic mínim de la propietat del sòl per usos i localitzacions com a referència de la viabilitat econòmica (pàg. 26)
 - 5.5. Preus de venda mitjans del municipi i correcció per coeficients de localització. Els mòduls únics d'HPO (pàg. 28)
 - 5.6. Argumentari possible de preus 2007- 2017 seguint l'evolució de la crisi 1991- 1997 (pàg. 30)
 - 5.7. Calendaris de desenvolupament per les etapes de gestió de sòl, indemnitzacions, urbanització, construcció i venda (pàg. 33)
 - 5.8. Costos de construcció del Boletín Económico de la Construcción (pàg. 33)
 - 5.9. Despeses de gestió d'urbanització i de construcció (pàg. 35)
 - 5.10. Rendibilitats: taxa sense risc i taxa amb risc (pàg. 36)
 - 5.11. Models de fitxa econòmica de l'INCASOL de les AREs (pàg. 38)
 - 5.12. Inversions i llocs de treball durant la construcció (pàg. 40)
 - 5.13. Resultats de viabilitat econòmica segons els models estàtic i dinàmic (pàg. 41)

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DELS PLANEJAMENTS APROVATS (pàg. 45)

- 6.1. Dictamen de sostenibilitat econòmica i viabilitat econòmica del sector públic (pàg. 45)
- 6.2. Esquema bàsic del pressupost municipal d'ingressos ordinaris, despeses de funcionament i estalvi brut- balanç fiscal (pàg. 46)
- 6.3. Dimensions de referència dels estàndards d'ingressos i despeses municipals: superfície edificada del Cadastre i espai públic (pàg. 50)
- 6.4. Estàndards d'ingressos puntuals i permanents (pàg. 52)
- 6.5. Estàndards de despeses de funcionament: d'administració general i promoció econòmica, serveis personals i serveis de territori (pàg. 54)
- 6.6. Coeficients de localització, d'HPO i d'economies d'escala (pàg. 55)
- 6.7. Comparació d'estàndards amb d'altres municipis: Barcelona, Cerdanyola i Sant Joan Despí (pàg. 56)
- 6.8. Balanç fiscal municipal: durant la construcció i després de la colmatació (pàg. 57)
- 6.9. Inversions públiques derivades del planejament urbanístic i quadre de finançament (pàg. 58)
- 6.10. Valoració del sòl públic aportat (pàg. 60)
- 6.11. Adequació dels llocs de treball i balanç net (pàg. 60)

7. INFORME ANUAL DE SEGUIMENT I PREVISIONS DE PRESSUPOST MUNICIPAL (pàg. 62)

8. CONCLUSIONS: ELS PARÀMETRES ECONÒMICS DE BONES PRÀCTIQUES DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (pàg. 64-65)

VOLUM II.

MANUAL DE L'USUARI DE LA BASE DE DADES ACCESS SEGUINT L'EXEMPLE DEL SECTOR DE PLAÇA D'EUROPA-1 I COMPROVACIÓ DE RESULTATS AMB FULL DE CÀLCUL EXCEL

ÍNDEX

0. Contingut del Manual de l'Usuari (pàg. 3)

1. Resultats bàsics de viabilitat i sostenibilitat econòmica del sector de la Plaça d'Europa-1: els paràmetres econòmics de bones pràctiques de la gestió urbanística (pàg. 5)

2. Pas 1. Bloc 1. Formulari – fitxa (pàg. 7)
3. Pas 2. Bloc. 1. Informe de valors indicatius (pàg. 9)
4. Pas 3. Bloc 2. Formulari dels Calendaris de Desenvolupament (Aplicació del model dinàmic de l'Orden ECO 805/2003 a la fase d'urbanització) (pàg. 12)
5. Pas 4. Bloc 2. Informe del Calendari de Desenvolupament (Aplicació del model dinàmic de l'Orden ECO 805/2003 a la fase d'urbanització) (pàg. 14)
6. Pas 5. Bloc 3. Formulari de Sostenibilitat Econòmica (pàg. 18)
7. Pas 6. Bloc 3. Informe de Sostenibilitat Econòmica (pàg. 20)
8. Pas 7. Formulari Resum de Sostenibilitat Econòmica (pàg. 23)
9. Pas 8. Informes Taula de tots els sectors aprovats (pàg. 24)
 - Taula 1. Dimensions i característiques generals dels planejaments (pàg. 24)
 - Taula 2. Suficiència de Llocs de Treball (pàg. 25)
 - Taula 3. Valor Residual del Sòl abans Urbanitzar- Model estàtic (biotàpic adaptat) de l' Orden ECO 805/2003 (pàg. 26)
 - Taula 4. Valor Residual del Sòl abans Urbanitzar pel model dinàmic segons la Orden ECO 805/2003 a la fase d'urbanització (Valor de repercussió de solar per model estàtic)– Viabilitat Econòmica (pàg. 27)
 - Taula 4bis. Excel auxiliar per a calcular els valors mitjans totals (pàg. 28)
 - Taula 5. Components Valor Immobiliari (Escandall en M€2011) (pàg. 29)
 - Taula 5bis. Excel auxiliar per a calcular els valors totals dels components del valor immobiliari
 - Taula 6. Components Valor Immobiliari (Escandall en €/m2 st privat) (pàg. 31)
 - Taula 6bis. Excel auxiliar per a calcular els components del valor immobiliari total en €/m2st privat (pàg. 32)
 - Taula 7. Resum del Finançament General de la inversió (pàg. 33)
 - Taula 8. Finançament de la inversió de l'Ajuntament. Balanç final. Increment de Patrimoni municipal. Balanç net de llocs de treball (pàg. 34)
 - Taula 9. Ingressos corrents i Despeses de funcionament després de colmatació (pàg. 35)
 - Taula 10. Balanç Fiscal municipal després de colmatació (pàg. 36)
 - Taula 11. Balanç Fiscal durant període de construcció i venda (pàg. 37)
 - Taula 12. Calendari del Balanç Fiscal municipal (2012-2016) (pàg. 38)
 - Taula 13. Calendari Balanç Fiscal municipal (2017-2020) (pàg. 39)

ANNEX: ALGORITMES DELS INFORMES –FITXES (pàg. 40)

- Bloc 1. DIMENSIONS GENERALS I VALOR RESIDUAL PER MODEL ESTÀTIC (pàg. 40)
- Bloc 2. VALOR RESIDUAL PER MODEL DINÀMIC AMB CALENDARI (pàg. 42)
- Bloc 3. BALANÇ FISCAL MUNICIPAL, FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I BALANÇ NET DE LLOCS DE TREBALL (pàg. 45-51)