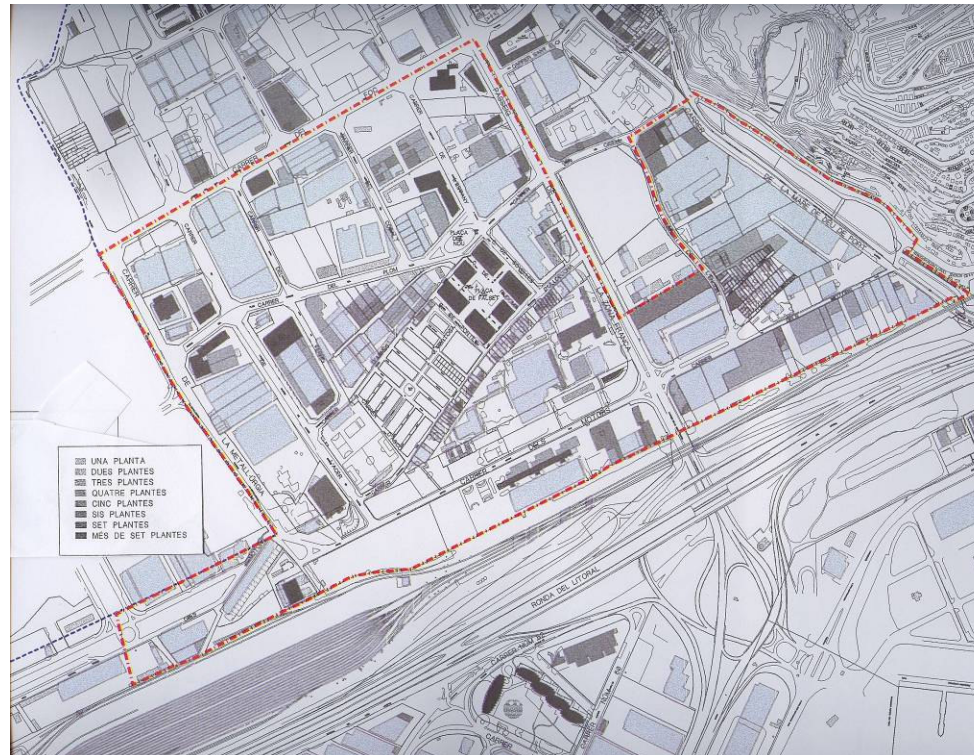




Ajuntament de Barcelona

Sector d'Urbanisme  
Direcció de Plans i Projectes Urbans  
Departament de Planejament de  
Transformació



**Modificació de P.G.M.**  
**LA MARINA DE LA ZONA FRANCA**  
**AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**



JUNY -SETEMBRE 2005

# **CONTINGUT DE L'AGENDA I ESTUDI ECONÒMIC**

**(Articles 94 i 59 de les Lleis 2/2002 i 10/2004) :**

1. Dimensions i potencials d'habitatges, residents i llocs de treball
2. Operacions urbanístiques en competència
3. Estimació dels llocs de treball actuals
4. Referents dels dimensionats dels usos
5. Referents de les demandes i proporcions d'habitatge protegit
6. Justificació de la demanda d'habitatge i calendari de l'operació 2005 – 2012
7. Justificació dels preus immobiliaris de referència per l'estudi de viabilitat econòmica
8. Avaluació dels costos d'urbanització (local i de ciutat) i d'Indemnitzacions
9. Viabilitat econòmica de les càrregues d'urbanització en funció del valor residual del sòl i anàlisi de sensibilitat

**L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari.**

**Es tracta especialment de posar de relleu que l'aprofitament de les "zones", al valor actual i previsible de mercat immobiliari, i la inversió pública i la procedent d'altres fonts, poden finançar adequadament els "sistemes" (infraestructures, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu) necessaris pel desenvolupament urbà i les càrregues d'habitatge protegit en relació a un valor residual del sòl que, com a mínim, sigui semblant a l'actual.**

**Que la "ciutat privada" pagui la "ciutat pública" (sistemes i habitatge amb protecció", garantint la rendibilitat de mercat de les inversions i un valor acceptable del sòl abans de la re-urbanització.**

## **MPGM DE LA MARINA DE LA ZONA FRANCA**

**Operació de renovació urbana en sòls industrials amb processos d'obsolescència, "econòmicament viable i competitiva", "funcionalment eficient" per la barreja d'usos residencials i d'activitat econòmica i "socialment cohesionada" per l'oferta d'habitatge protegit i d'habitatge lliure a Barcelona**

## CONCLUSIONS ( 1 )

L'operació urbanística de La Marina és viable en termes econòmics per que:

1. La promoció immobiliària obté una rendibilitat del 11,8% anual (la rendibilitat de referència de la normativa hipotecària, per la mitjana ponderada dels usos, és del 11,65%). Aquesta rendibilitat pot considerar se com mínima pel fet que l'estudi de viabilitat no ha considerat increments, en termes reals, en els preus immobiliaris dels pròxims anys.
2. Assegura als propietaris de sòl un valor mitjà pel conjunt de l'àmbit, abans d'urbanitzar, de 890 €/m<sup>2</sup>s / 148.000 PTA/m<sup>2</sup>s perquè els preus immobiliaris conservadors justifiquen valors de repercussió mitjans que permeten assumir agregadament totes les càrregues d'urbanització.

## CONCLUSIONS ( 2 )

4. L'Ajuntament rep el 10% del sostre total, en termes de sostre homogeneïtzat (unitats d'aprofitament equivalents), lo que suposa un marge estimat, després del finançament del 10% de les càrregues d'urbanització, de uns 57,1 M€ (9.500 MPTA.).
5. L'operació de La Marina de la Zona Franca és financerament viable, económicament competitiva, funcionalment eficient i socialment cohesionada