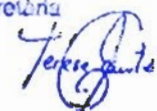


Ajuntament de Barcelona
Departament d'Urbanisme i Mobilitat
Direcció de Serveis de Planejament
Aquesta resolució té per objecte la
d'una modificació del Pla General Metropolità
en sessió de **15 NOV. 2010**
l'acord de la seva publicació a l'efecte
d'execució el dia **12 GEN. 2011**

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DELS **TRES TURONS**

ABRIL DE 2010



direcció de serveis de planejament Ajuntament de Barcelona

**Aquest document incorpora, respecte el document aprovat provisionalment, els ajustos precisats als informes tècnics complementaris de data 3 de novembre i de 12 de novembre de 2010 adjunts al document*

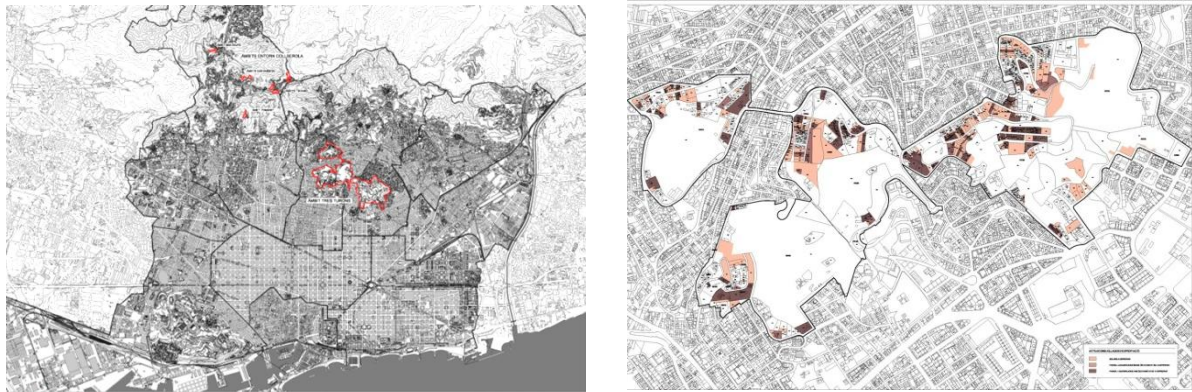
MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DELS TRES TURONS

P.3_AGENDA I ESTUDI ECONÒMIC. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DEL TRES TURONS DE BARCELONA. APROVACIÓ PROVISIONAL

AGENDA I ESTUDI ECONÒMIC. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



ABRIL 2010

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 (Reading –UK 1974)



www.murclusa.cat

P3_ ÍNDEX

0. RESUM EXECUTIU	3
1. Abast i normativa aplicable	8
2. El Decret 80/2009. Interpretació del contingut econòmic del dret de reallotjament	9
3. Objectius i dimensions de la MPGM.....	11
4. Preus d'expropiació i justificació del manteniment dels valors de 2007	15
5. Costos unitaris de construcció i urbanització	19
6. El dret de reallotjament d'acord amb el Decret 80/2009 de 19 de maig i l'impacte en la valoració de les expropiacions i la inversió	20
7. Inversions totals de la MPGM. i modificacions respecte de l'aprovació inicial per efecte del decret 80/2009	22
8. Ingressos de l'operació per venda d'habitatges públics i pagaments substitutoris. Incidència del decret 80/2009.....	25
9. Finançament dels pagaments substitutoris de les cessions de sòl.....	26
10. Finançament de les altres administracions en equipaments i inversió neta de l'Ajuntament.....	27
11. Agenda i programa d'actuació en 4 quadriennis	27
12. Informe de Sostenibilitat Econòmica	32

0. RESUM EXECUTIU

1. ABAST I NORMATIVA APLICABLE

El PGM de 1976 va fer servir, en sòl urbà consolidat, l'instrument de la qualificació de la "transformacions d'ús" (clau 17) pels terrenys "amb edificacions o usos inadequats, però aptes per a absorbir els dèficits de vials, zones verdes i equipaments" i permetent "mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista" (art. 367 de les Normes del PGM).

El condicionant de la disponibilitat de recursos queda palesa als articles 171 i 172 del PGM en relació als terrenys amb la qualificació de transformació a l'indicar que les edificacions existents "es respectaran, fins que no se'n programi l'actuació o es procedeixi a la seva expropiació..." (art.171). Aquest és el cas de l'àmbit de planejament dels Tres Turons a partir d'una **voluntat actual de l'Ajuntament de Barcelona de fer efectives les previsions del PGM, i que li dóna la principal garantia de viabilitat i sostenibilitat econòmiques**, amb l'objectiu d'ampliar, millorar i connectar les 67 Ha que actualment ja funcionen com a parcs de ciutat com el Parc de la Creueta del Coll (7,5 Ha), el Parc Güell (20,5 Ha), el Parc del Carmel (10,0 Ha) i el Parc del Guinardò (29,0 Ha), i fer front als reallotjaments necessaris, ordenant un territori total de 123,1 Ha.

L'Estudi Econòmic i Financer del Pla General Metropolità de 1976 va argumentar la seva viabilitat econòmica i el finançament públic possible posant de relleu que la inversió pública de cada any permetia reduir en una certa proporció el dèficit avaluat de "ciutat pública" en espais lliures, equipaments i nova viabilitat metropolitana i que **"el Pla constitueix una tasca de diverses generacions..." (op.cit., pàg. 56).**

Com a referent cal indicar que el **pressupost de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 1976** d'aprovació del PGM va ser de 14.340 MPTA i que en valors actuals serien equivalents a 129.591 MPTA (**779 M€**) amb una taxa d'actualització per inflació del 804%. El fet que el pressupost de 2010 de l'Ajuntament de Barcelona sigui **de 2.460 M€ i de 596 M€ d'inversió** posa de relleu la major disponibilitat de recursos públics, com a resultat de l'augment del PIB i del nivell de renda.

L'Ajuntament ha invertit recursos en l'àmbit de planejament des de l'aprovació del PGM i ja té la propietat en aquest moment del 78% del sòl de l'àmbit de la present ordenació.

La present MPGM és bàsicament d'actuacions aïllades d'ampliació i millora d'un Parc metropolità, reallotjaments, i equipament de finançament públic majoritari, i només un escriu limitat de nous habitatges per a la venda en els sòls ordenats; no es aplica l'enfocament usual de "distribució de beneficis immobiliaris i càrregues" associats als nous desenvolupament urbanístics en àmbits poligonals tancats. Per aquesta raó **s'elabora un sòl document d'Informe de Sostenibilitat Econòmica i d'Agenda.**

En aquest sentit, el document de l'agenda i avaluació econòmica que estableix l'article 59.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya de 2005 ha d'argumentar la viabilitat econòmica en els

termes que demana l'article 76.3 del Reglament de Planejament de 2006 **("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")** s'ha de limitar a posar de relleu que l'Ajuntament que aprova la MPGM disposa dels recursos per a fer finançar les inversions especificades en l'Agenda temporal, i especialment dels reallotjaments., com és el cas, i col·laborar en la **realització efectiva de les actuacions proposades**, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic.

Als efectes de valoració de les **expropiacions de sòl** per a nous sistemes i de les edificacions amb habitatges afectats són d'aplicació els criteris de l'article 23.1 de la Llei estatal 8/2007 del sòl i les precisions de l'article 3 del Decret-Llei 1/2007 de mesures urgents de la Generalitat de Catalunya i el Text refós de la Llei estatal 8/2007.

2. EL DECRET 80/2009. INTERPRETACIÓ DEL CONTINGUT ECONÒMIC DEL DRET AL REALLOTJAMENT

La aprovació del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament, suposa alguns canvis en la gestió i contingut econòmic dels reallotjaments previstos a la M.P.G.M. en l'Àmbit de Tres Turons aprovada inicialment.

El nou Decret 80/2009, que estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, defineix aquest **dret al reallotjament** en l'article segon com **"el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixen la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge"**.

L'habitatge de substitució és **"l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament"** (art.2). Les tipologies d'aquests habitatges, d'acord amb l'article 4 del Decret 80/2009 són:

- a) *Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)*
- b) *Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent*
- c) *Habitatge lliure*

4.2. Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret".

El preu màxim de venda en €/m² útil és vigent per aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any de la transmissió, excepte en supòsit de mutu acord.

La renda anual màxima inicial de lloguer per m² útil pels afectats urbanístics de lloguer serà equivalent al 3% del preu màxim de venda i s'actualitzarà anualment amb l'índex nacional general d'increment de preus al consum.

3. OBJECTIUS I DIMENSIONS DE LA MPGM

Els principals criteris i objectius de la MPGM són el següents:

- L'espai lliure, com a element principal a partir del qual s'estructura la modificació de planejament, determinant definitivament com a parc urbà els punts alts dels turons i les seves vessants, a més de la seva bona connexió amb l'entorn urbà.
- Incorporar equipaments públics i privats a les vores del parc per tal d'incrementar les dotacions dels barris apostant per usos respectuosos i compatibles amb el nou Parc.
- Es considera com a principi fonamental el dret a l'habitatge, fomentant el desenvolupament de plans que apostin per la qualitat i les bones condicions de les edificacions desafectades a les vores del parc, així com la construcció de nous habitatges destinats al reallotjament dels residents provinents dels punts alts dels turons.
- En termes de mobilitat es pretén establir un nou model viari a l'entorn del Parc per afavorir la millor connexió entre els barris col·lidants, i donar prioritat als recorreguts peatonals i al transport públic.
- La gestió i el desenvolupament de la M.P.G.M. serà en tot cas pública. Així doncs, es preveu programar el desenvolupament de les actuacions de forma pautada en el temps en consideració a les particularitats de cada àmbit”.

Els principals canvis de dimensions de la MPGM en l'àmbit dels Tres Turons **(123,1 Ha amb el 77% que ja és públic)** en relació als “Sistemes” són els següents:

- Augment de 16,5 Ha de Zona Verda- Parc (Clau 6 del PGM)
- Disminució gairebé equivalent de la “Zona de renovació urbana en Transformació d'Ús” (Clau 17/6) i ocupada per habitatges (22,1 Ha)
- Augment de 1,3 Ha d'Equipament (Clau 7)
- Reducció de 0,5 Ha de Serveis Tècnics (Clau 4) i de 2,5 Ha de Viari (Clau 5 i 5(6))
- Increment de 1,6 Ha de Vies Cíviques (Clau 5b)

La reducció global de 5,4 Ha de sòl de Sistemes és correspon lògicament amb l'augment del sòl de “Zones” en les noves zonificacions 18. Es tracta de un planejament bàsicament de “sistemes” en el 94% del seu àmbit.

El **sostre total de la MPGM és de 59.632 m²**, dels quals 30.460 m² procedeixen de les parcel·les desafectades. A l'àmbit d'ordenació s'hi localitzen **771 habitatges dels quals 73 es localitzen en sòls de propietat pública. L'ordenació urbanística desafecta 476 habitatges** (62% del total). Els 295 habitatges afectats (38%), s'estima que seran reallotjats en el marc del Decret 80/2009, **222 en règim de propietat**, mentre que **els 73 ubicats en sòl públic ha ser reallotjats en règim de lloguer**.

4. PREUS UNITARIS DE CONSTRUCCIÓ, URBANITZACIÓ I EXPROPIACIÓ

Els costos unitaris de construcció i urbanització, en valors reals de 2010, que s'han fet servir a la present avaluació, seguint la pràctica de gestió urbanística i de política d'habitatge de l'Ajuntament, són els següents:

- **Construcció d'habitatge per a reallotjaments: 1.200 €/m²st**, incloses les despeses de gestió i finançament
- **Urbanització i re-urbanització de vials: entre 200 €/m²s** (nivell 2 de qualitat d'urbanització) i **100 €/m²** (nivell 2)
- **Parc Forestal: entre 150 €/m²s** (nivell 2 de qualitat d'urbanització) i **50 €/m²** (nivell 2)
- **Equipaments: 1.000 €/m²st** per a les Escoles Bressol, **1.500 €/m²st** per els equipaments culturals i esportius i **1.800 €/m²st** per a l'equipament esportiu singular del carrer de Castellterçol a la Creueta.

El mòdul unitari d'expropiació de sòl és, com s'ha justificat de 860 € per m² de sòl i el mòdul d'expropiació d'edificació és de 2.600 € per m² de sostre, en valors de 2008 Amb el 5% d'afecció associada a l'expropiació es transformen en **903 € per m² de sòl de parcel·la i 2.730 € per m² de sostre edificat**, respectivament. La repercussió de **solar dels habitatges nous es valora a 3.545 €/m²st**.

Es justifica la hipòtesis de manteniment dels preus immobiliaris de referència i d'expropiació del segon semestre del 2007, malgrat la situació de crisi que es suposa durarà uns 5 anys com l'anterior de 1992-1996. No seria raonable que els Ajuntaments dimensionin la proporcionalitat entre els beneficis i les càrregues en una situació de mercat immobiliari aturat i a la baixa, atès que la **maduració dels projectes immobiliaris des del planejament urbanístic fins a la venda és d'una durada mitjana de 5 anys o superior**. Tampoc seria raonable que la propietat de les construccions afectades (o beneficiades) pel present planejament vegin limitades les seves expectatives en relació als preus d'expropiació justificats.

5. EL DRET DE REALLOTJAMENT D'ACORD AMB EL DECRET 80/2009 I L'IMPACTE EN LA VALORACIÓ DE LES INVERSIONS

A efectes dels càlculs de la viabilitat econòmica del present informe, el dret de reallotjament dels propietaris residents habituals suposa per l'Ajuntament que assumeix el desenvolupament urbanístic per expropiació:

- Pot estalviar les expropiacions dels habitatges actuals, habitats de forma habitual, que acreditin el dret de reallotjament.
- L'Ajuntament ha d'urbanitzar la part corresponent als HAUS (cost d'urbanització + despeses de gestió)

- L'Ajuntament ha de construir els nous HAUS (cost de construcció+despeses de gestió+finançament)
- Els titulars del dret de reallotjament han de pagar, en el seu cas, l'excés de sostre adjudicat respecte al que tenia el seu habitatge, al preu de l'habitatge protegit de RG (ingressos per l'Ajuntament).
- L'Ajuntament ha d'expropiar, en el seu cas, el sostre de més que tinguin els habitatges actuals a reallotjar respecte dels HAUS que se li adjudiquin (inversió de l'Ajuntament).
- Els habitatges de reallotjament no produeixen ingressos per venda (minoració d'ingressos).

A l'àmbit de Tres Turons es localitzen actualment 771 habitatges dels que la nova ordenació de la M.P.G.M. proposa la desafecció de 476, que representen un 62% del total existent. Dels altres 295 habitatges restants, que han de ser objecte de reallotjament, 222 estan situats en sòl privat i es considera que estan ocupats pels seus propietaris, per tant, el reallotjament es farà en règim de propietat, mentre que el reallotjament dels 73 habitatges situats en sòl públic serà en règim de lloguer.

El reallotjament en el marc del **Decret 80/2009 per tots els habitatges que tenen dret a reallotjament**, tant en règim de propietat com de lloguer, respecte del reallotjament per expropiació, **suposa un estalvi de 22,6 M€**, tal com es detalla en la taula següent:

COMPARACIÓ DELS COSTOS DE REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ I EN EL MARC DEL DECRET 80/2009

	Sòl m2	Sostre residencial a reallotjar m2st	Nº habitatges	Total expropia- cions sòl i sostre M€	Urbanit-zació + Gestió + Finan-çament nous habitatges M€	Cost Constr.+ Gestió+ Finanç. Nous Habtges. M€	Expropiació sostre excedent M€	Ingressos compensació dif. de sostre M€	Ingressos venda nous habitatges M€	Ingressos per rendes de lloguer (15 anys) M€	COST TOTAL M€
Per expropiació	48.206	19.696	295	-65,0	-2,8	-29,4			38,0		-59,3
En el marc del Decret 80/2009	52.508	25.755	295	-	-2,8	-29,4	-11,2	2,5	0,0	4,2	-36,7
Reallotjaments en propietat	48.205,6	19.696	222		-2,6	-22,1	-11,2	2,5			-33,4
Reallotjaments en lloguer	4.301,9	6.059	73		-0,2	-7,3				4,2	-3,3
							DIFERÈNCIA				-22,6

6. INVERSIONS DE LA MPGM. I L'IMPACTE DE L'APLICACIÓ DEL DECRET 80/2009

Les inversions de l'Ajuntament derivades de l'execució de la MPGM són de **261,3 M€, en valors de 2010**, si tots els reallotjaments es fan en el marc del Decret 80/2009 i de 315,2 M€ si tots els reallotjaments es fan per expropiació. Els reallotjaments s'iniciaran en el marc del Decret 80/2009 i la inversió definitiva serà la que resulti del procés amb cada propietari, amb un màxim que és la inversió que resulta del reallotjament per expropiació, considerat a l'aprovació inicial.

El detall, en els dos casos, es presenta en la taula següent:

INVERSIONS PER TIPUS D'ACTUACIONS		REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ M€	REALLOTJAMENT EN EL MARC DEL DECRET 80/2009	
			M€	DIFERÈNCIA M€
1. Expropiacions actuacons aïllades i indemnitzacions		195,9	130,8	-65,1
2. Expropiacions excés sostre Decret 80/2009			11,2	11,2
3. Urbanització		66,8	66,8	-
4. Cost de construcció habitatges HAUS	24.471 m2st	29,4	29,4	-
5. Cost de construcció resta d'habitatges	2.074 m2st	2,5	2,5	-
6. Cost de construcció sostre comercial	2.627 m2st	3,2	3,2	-
7. Equipaments		17,5	17,5	-
Total Inversions (1+2+3+4+5+6)		315,2	261,3	-53,9

7. INGRESOS DE L'OPERACIÓ PER VENDA D'HABITATGES PÚBLICS I PAGAMENTS SUBSTITUTORIS

L'Ajuntament ha de construir els 295 habitatges necessaris pels reallotjaments. D'acord amb el que determina el Decret 80/2009 del dret al reallotjament, s'estima que entregará en propietat 222, sense compensació dinerària perquè el cost d'adquisició és la indemnització que li correspon per l'habitatge existent, i els altres 73 en règim de lloguer, amb una renda de lloguer equivalent al 3% del valor en venda.

S'estima que **l'Ajuntament rebrà com renda de lloguer** dels 73 habitatges **4,2 M€**, corresponents al el 3% del preu de l'habitatge protegit RG durant 15 anys dels 16 en que es programa el desenvolupament de la MPGM (4 etapes de 4 anys).

La venda **dels 25 habitatges nous d'escreix** (2.074 m²st) suposen uns **ingressos de 3,2 M€, en el cas que siguin en règim de protecció general** (preu de venda de 1.552 €/m²st) i **de 4,98 M€ en el cas que siguin de règim concertat** (2.401 €/m²st).

Els **2.627m²st de locals comercials**, amb una estimació de preu del 80% de l'habitatge, suposen **uns ingressos de 3,26 M€, pel règim general i de 5,04 M€ si és concertat**.

Els **pagaments per compensació de major sostre adjudicat en els reallotjaments** (1.634 m²st) suposen un ingrés per l'Ajuntament **de 2,5 M€**.

Els **pagaments substitutoris equivalents a les cessions del 10% de l'aprofitament** dels habitatges desafectats s'apliquen en els casos de les parcel·les construïdes després del 1967 fóra d'ordenació (16 parcel·les i 1.849 m²st edificables) i a les parcel·les que no han esgotat el sostre establert per la MPGM i pel major aprofitament (90 parcel·les i 3.990 m²st). Al preu de repercussió de solar, justificat més amunt de **1.346 €/m²st, corresponent a la repercussió de solar de l'habitatge nou, pel 10% del sostre considerat (584 m²st)** corresponen uns **pagaments substitutoris de 0,79 M€, en valors de 2010**.

El total d'ingressos de l'operació és de 13,95 M€, en valors de 2010 i **la inversió neta de l'Ajuntament serà, consegüentment, de 247,4 M€ (261,3 – 13,95) en valors de 2010, abans de la imputació d'una part dels equipaments a la Generalitat i l'Estat/Unió Europea.**

En el cas màxim del procediment per expropiació la inversió neta seria de 269,9 M€, amb una diferència respecte dels real·lotjaments en el marc del Decret 80/2009 de 22,6 M€. La taula següent detalla la inversió necessària i els ingressos en cada cas.

INVERSIONS I INGRESSOS PER TIPUS D'ACTUACIONS		REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ	REALLOTJAMENT EN EL MARC DEL DECRET 80/2009	DIFERÈNCIA
		M€	M€	M€
1. Expropiacions actuacons aïllades i indemnitzacions		195,9	130,8	-65,1
2. Expropiacions excés sostre Decret 80/2009			11,2	11,2
3. Urbanització		66,8	66,8	-
4. Cost de construcció habitatges HAUS	24.471 m2st	29,4	29,4	-
5. Cost de construcció resta d'habitatges	2.074 m2st	2,5	2,5	-
6. Cost de construcció sostre comercial	2.627 m2st	3,2	3,2	-
7. Equipaments		17,5	17,5	-
Total Inversions (1+2+3+4+5+6)		315,2	261,3	-53,9
8. Ingressos per venda habitatges de real·lotjament	295 habitatges	38,0		-38,0
9. Ingressos per lloguer real·lotjament	73 habitatges		4,2	4,2
10. Ingressos per compensació sostre Decret 80/2009	1.633 m2st		2,5	2,5
11. Ingressos per venda altres habitatges	25 habitatges	3,2	3,2	-
12. Ingressos per venda sostre comercial	2.627 m2st	3,3	3,3	-
13. Ingressos per pagaments substitutoris 10% d'aprofitament		0,8	0,8	-
Total ingressos (8+9+10+11+12+13)		45,3	14,0	-31,2
INVERSIÓ NETA		269,9	247,3	-22,6

8. FINANÇAMENT DELS PAGAMENTS SUBSTITUTORIS

L'apartat 4 de l'article 2 del Decret-Llei de 1/2007 de mesures urgents de la Generalitat de Catalunya estableix en relació als pagaments substitutoris que les persones propietàries podran complir el deure en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat o densitat o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Una **segona possibilitat** és un pagament a terminis per tal de diferir en el temps un pagament d'entitat per a les famílies que ho necessitin. que, necessitaran terminis de pagament mensual o trimestral de forma que el pagament no representi més del 10-15% (considerant que els pagaments màxims per un habitatge nou no hauria de superar el 30% de la renda familiar segons els criteris

d'elegibilitat de l'habitatge protegit) de la renda familiar estimada en 1.625 €/mes de mitjana, a partir de l'Anuari Estadístic de Barcelona, i en relació al districte de renda més baixa, segons les taules adjuntes.

Un crèdit bancari, avalat per l'Ajuntament, per aquesta quantia a un **interès anual màxim del 6% i devolució en 15 anys** requereix una quota de **133 € mensuals**, equivalent al 8,1% de la renda familiar mensual. Es tracta d'una proporció assumible, perquè estaria per sota de l'esforç familiar que es considera adequat però que en el cas present es produeix després que la requalificació urbanística ha posat **a preu de mercat lliure els habitatges desafectats**.

9. FINANÇAMENT DE LES ALTRES ADMINISTRACIONS EN EQUIPAMENTS

Es planteja la hipòtesi plausible que el 30% de la inversió total en equipaments (17,5 M€) és a càrrec de la **Generalitat (5,3 M€)** i que el 20% restant serà a càrrec de **l'Estat i/o de la Unió Europea (3,5 M€)**.

D'aquesta manera la inversió neta a càrrec de l'Ajuntament es reduiria en 8,8 M€ i es situaria en **238,5 M€, en valors de 2010.**

10. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE 4 QUADRIENNIS

Els criteris de prioritat per al desenvolupament temporal de la MPGM són els següents:

- l'estat actual dels habitatges a substituir,
- la connectivitat dels parcs actuals
- la posició singular i estratègica al barri
- els recursos disponibles en cada legislatura
- prioritzar la redacció de projectes i planejament en el primer quadrienni

La seqüència temporal aplica el criteri que **les quatre fases estiguin equilibrades econòmicament per tal que la despesa pública sigui el més homogènia possible durant els 16 anys** de durada del desenvolupament de la present M.P.G.M.

La M.P.G.M. contempla, dins dels treballs del Pla i com actuació prèvia, un anàlisi i avaluació de les necessitats i situacions de fet dels residents, per tal de poder impulsar de manera immediata el real·lotjament dels 73 habitatges situats en sòls públics. Atesa la seva singularitat e immediata, es contempla també la possibilitat de real·lotjament temporal en habitatges situats en àmbits externs a la M.P.G.M.

El present estudi econòmic programa les inversions efectives per real·lotjament, incloses les corresponents als 73 habitatges en sòl públic, dins del període de les 4 fases de programació del Pla, donat que els treballs previs s'estima que no requeriran inversió fins el primer any de programació.

El resum de les superfícies, dimensions i valoració de les **76 actuacions** periodificades per quadriennis és la següent:

QUADRIENNIS	Exprop. sostre excedent - Reallotjaments (m2st)	QUADRIENNIS	Exprop. sostre (m2)	%	QUADRIENNIS	Exprop. sòl (m2)	%
1er QUADRIENNI	532	1er QUADRIENNI	2.346	39%	1er QUADRIENNI	25.913	19%
2on QUADRIENNI	1.286	2on QUADRIENNI	1.550	26%	2on QUADRIENNI	43.459	32%
3er QUADRIENNI	837	3er QUADRIENNI	1.811	30%	3er QUADRIENNI	26.868	20%
4t QUADRIENNI	259	4t QUADRIENNI	271	5%	4t QUADRIENNI	37.987	28%
FASE 0		FASE 0			FASE 0		
Total	2.914	Total	5.977	100%	Total general	134.226	100%

Suma d'habitatges nous (nº)	Quadrienni					
OPERACIÓ	1	2	3	4	Total General	
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009						
Construcció d'habitatge per al reallotjament i altres	194	76	27	23	320	
Recuperació i desnonament de finques municipals						
Equipaments						
Urbanització						
Total General	194	76	27	23	320	
%	61%	24%	8%	7%	100%	

La distribució detallada per quadriennis que s'adjunta atribueix al primer quadrienni una inversió de 65,3 M€, equivalent al 25% del total, amb unes proporcions de entre el 17 i el 32% per els altres tres quadriennis fins a completar la MPGM l'any 2025.

Suma de Total / Euros	Rótulos de columna					
Rótulos de fila	1er QUADRIENNI	2on QUADRIENNI	3er QUADRIENNI	4t QUADRIENNI	Total General	%
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	29.003.665	46.478.459	30.923.289	35.643.203	142.048.616	54%
Construcció d'habitatge per al reallotjament i altres	21.514.800	8.472.000	2.750.400	2.269.200	35.006.400	13%
Recuperació i desnonament de finques municipals						
Equipaments	6.200.000	5.550.000	5.700.000		17.450.000	7%
Urbanització	8.552.000	22.063.000	6.148.500	30.060.200	66.823.700	26%
Total General	65.270.465	82.563.459	45.522.189	67.972.603	261.328.716	100%
% Quadrienni s./Total	25%	32%	17%	26%		

La **inversió neta total de 247,4 M€**, en valors actuals, **a càrrec de l'Ajuntament**, i computats ja els ingressos possibles, és equivalent a una **inversió mitjana de l'Ajuntament de 15,5 M€**, (16,6 M€, en el cas més desfavorable de tenir que expropiar)

En el context de la inversió total del pressupost de 2010 de 596 M€ la inversió en la MPGM dels Tres Turons representa una proporció limitada del **2,2% en el primer any del Programa d'Inversions Municipal** (2,8% en el cas d'expropiació) i que es considera assumible tractant-se d'unes inversions d'abast de ciutat i d'àrea metropolitana.

11. DICTAMEN DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tractant-se d'una operació d'abast de ciutat metropolitana (crear la “**Balconada de Barcelona**”) **d'ampliar 16,5 Ha uns espais qualificats de zona verda**, a més de 1,3 Ha d'equipaments, els **eventuals augments del costos de manteniment del Parc**, que demana l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, no són imputables a l'edificació nova de la MPGM si no als beneficis socials que rebrà tota la ciutat metropolitana per l'augment de usuaris del nou parc

En relació al dictamen de Sostenibilitat Econòmica són acceptables les **hipòtesis** següents:

- l'augment del ingressos corrents de l'Ajuntament resultant de la nova construcció protegida es equivalent als ingressos que produeixen actualment els habitatges existents. També ho avala el fet que els nous habitatges tindran una superfície inferior a la dels existents, en general.
- l'augment en el cost de manteniment de l'ampliació del Parc serà mínima perquè es produiran “economies d'escala” en el manteniment futur i que l'eventual millora d'estàndard del conjunt de l'espai públic no és atribuïble directament a la MPGM.
- l'augment del cost dels serveis personals pels nous residents al limitat número d' habitatges addicionals és marginal en l'oferta i cost dels equipaments actuals que serveixen a l'entorn i als dos Districtes.
- la suficiència dels llocs de treball no queda alterada amb els reallotjament i la resultant dels habitatges de l'escreix queda absorbida als Districtes de l'entorn.
- la capacitat econòmica de les famílies reallotjades per adquirir el nou habitatge queda compensada amb escreix per les indemnitzacions rebudes.
- Els pagaments substitutoris poden assumir-se també a terminis raonables per les famílies beneficiades per les desafectacions amb les quotes mensuals d'un crèdit avalat per l'Ajuntament.

Afegint el dictamen de la viabilitat de la inversió anual de l'Ajuntament i amb les hipòtesis que s'han indicat sobre el limitat impacte en els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de la MPGM que genera beneficis al conjunt de la ciutat i a l'Àrea Metropolitana, es pot concloure que **la present MPGM del Parc dels Tres Turons 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 normativa aplicable

El Pla General Metropolità de 1976, aprovat ara fa prop de 33 anys, ordenava un territori en situació de dèficits molt importants en serveis urbanístics primaris, infraestructures de ciutat, espais públics i equipaments.

El PGM va fer servir, en sòl urbà consolidat, l'instrument de la qualificació de la "transformacions d'ús" (clau 17) pels terrenys **"amb edificacions o usos inadequats, però aptes per a absorbir els dèficits de vials, zones verdes i equipaments"** i permetent "mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista" (art. 367 de les Normes del PGM).

El condicionant de la disponibilitat de recursos queda palesa als articles 171 i 172 en relació als terrenys amb la qualificació de transformació a l'indicar que les edificacions existents "es respectaran, fins que no se'n programi l'actuació o es procedeixi a la seva expropiació..." (art.171) i "s'avaluaran, a efectes expropiatoris, tenint en compte l'edificabilitat que correspondria a aquests terrenys si haguessin estat qualificats com a edificables, segons les condicions de volum i d'ús aplicables a la zona de la seva situació" (art.172).

Aquest és el cas de l'àmbit de planejament dels Tres Turons a partir d'una **voluntat de l'Ajuntament de Barcelona de fer efectives les previsions del PGM, que és la que dona la principal garantia de viabilitat i sostenibilitat econòmiques**, amb l'objectiu d'ampliar, millorar i connectar les 67 Ha que actualment ja funcionen com a parcs de ciutat i metropolitans com el Parc de la Creueta del Coll (7,5 Ha), el Parc Güell (20,5 Ha), el Parc del Carmel (10,0 Ha) i el Parc del Guinardò (29,0 Ha), i fer front als real·lotjaments necessaris. El nou **PAM (Programa d'Actuació Municipal)** recentment aprovat inclou ja aquestes inversions.

L'Estudi Econòmic i Financer del Pla General Metropolità de 1976 va argumentar la seva viabilitat econòmica i el finançament públic possible posant de relleu que la inversió pública de cada any **permetria reduir en una certa proporció el dèficit** avaluat de "ciutat pública" en espais lliures, equipaments i nova viabilitat metropolitana i que **"el Pla constitueix una tasca de varies generacions"** (op.cit., pàg. 56).

Com a referent cal indicar que el **pressupost de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 1976** d'aprovació del PGM va ser de 14.340 MPTA i que en valors actuals serien equivalents a 129.591 MPTA (**779 M€**) amb una taxa d'actualització per inflació del 804%. El fet que el pressupost de 2010 de l'Ajuntament de Barcelona sigui **de 2.460 M€ i de 596 M€ d'inversió** posa de relleu la major disponibilitat de recursos públics, com a resultat de l'augment del PIB i del nivell de renda.

El sector públic va poder absorbir els dèficits més primaris de serveis urbanístics i d'equipaments, a partir de l'aprovació del PGM i especialment a partir de 1979 i amb l'actual nivell de renda i disponibilitat de recursos públics es poden continuar endegant les operacions de completació i millora dels espais lliures metropolitans, com és el cas present del Parc dels Tres Turons.

I també pel fet que els mecanismes de gestió s'apliquen avui progressivament assegurant una "publicació" creixent del finançament de la ciutat pública i d'unes reserves d'habitatge de preu taxat que abans no existien, per part dels aprofitaments privats i les plusvàlues.

La present MPGM és d'actuacions aïllades de real·lotjaments, urbanització i equipament de finançament públic per expropiació i només un es creix limitat de nous habitatges per a la venda en els sòls ordenats. No es tracta per tant de l'enfocament usual de "distribució de beneficis immobiliaris i càrregues" associats als nous desenvolupament urbanístics en àmbits poligonals tancats.

En aquest sentit, el document de l'agenda i avaluació econòmica que estableix l'article 59.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya de 2005 ha d'argumentar la viabilitat econòmica en els termes que demana l'article 76.3 del Reglament de Planejament de 2006 (**"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"**) s'ha de limitar a posar de relleu que l'Ajuntament que aprova la MPGM disposa dels recursos per a fer finançar les inversions especificades en l'Agenda temporal, i especialment dels real·lotjaments, com és el cas, i col·laborar en la **realització efectiva de les actuacions proposades**, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic.

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". **La Memòria de Sostenibilitat Econòmica ha d'argumentar bàsicament la viabilitat de les inversions públiques i el seu impacte "en les administracions públiques responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris", així com de la suficiència dels llocs de treball** per a no augmentar la mobilitat residència –treball (art. 12 del Decret-Llei de Mesures urgents en matèria urbanística, de 18 d'Octubre, de la Generalitat de Catalunya i art. 15.4 de del Text refós de la Llei estatal 8/2007 del sòl.)

Tractant-se d'una operació d'abast de ciutat (crear la **"Balconada de Barcelona"**) i metropolità d'ampliar 16,5Ha uns espais qualificats de zona verda, a més d'1,3Ha d'equipaments, els **eventuals augments del costos de manteniment del Parc**, que demana l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, no són imputables a l'edificació nova de la

MPGM si no als beneficis socials que rebrà tota la ciutat metropolitana per l'augment de usuaris del nou parc.

Les **despeses d'inversió** a considerar en la present MPGM seran les següents:

- Expropiació de sòl i d'habitatges de les Actuacions Aïllades en zones 17/6 i 6 i reallotjament en el marc del Decret 80/2009 de la Generalitat de Catalunya
- Construcció de nous habitatges pels reallotjaments
- Construcció i gestió dels nous habitatges de l'escreix
- Re-Urbanització del parc i del sòl expropiat/adquirít
- Construcció dels equipaments

Els **ingressos bàsics** es limiten als següents:

- Venda de l'habitatge protegit dels reallotjaments a càrrec de les indemnitzacions rebudes, en el seu cas
- Ingressos per compensació del major sostre assignat en l'habitatge de substitució (HAUS), en el marc del Decret 80/2009, si es el cas.
- Pagament substitutori de l'increment de les cessions de sistemes per part dels habitatges desafectats
- Venda dels nous habitatges que no fan falta pels reallotjaments ("escreix") i del sostre comercial en planta baixa

Els **augmentos de costos de manteniment** dels serveis són els següents:

- Manteniment de l'ampliació del Parc urbà i metropolità
- Millora del manteniment del conjunt del parc en relació al manteniment actual dels sòls que ja són públics (77% del total del subàmbit Tres Turons)
- Manteniment del nou equipament

Als efectes de valoració de les **expropiacions de sòl** per a nous sistemes i de les edificacions amb habitatges afectats són d'aplicació els criteris de l'article 23.1 de la llei estatal 8/2007 del sòl i les precisions de l'article 3 del Decret-Llei 1/2007 de mesures urgents de la Generalitat de Catalunya.

2. El Decret 80/2009. Interpretació del contingut econòmic del dret de reallotjament

La aprovació del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament, suposa alguns canvis en la gestió i contingut econòmic dels reallotjaments previstos a la M.P.G.M. en l'Àmbit de Tres Turons aprovada inicialment. En conseqüència, convé fer, al menys, un repàs sintètic a la normativa d'aplicació que es desprèn d'aquest Decret.

El Decret 80/2009 complementa o modifica els següents textos legislatius:

- **Decret legislatiu 2/2008 del Text refós de la Llei del sòl estatal** (la complementa)
- **Llei 18/2007 del dret a l'habitatge** (la complementa com reglament)
- **Decret legislatiu 1/2005 del Text refós de la Llei d'urbanisme** (la complementa)
- **Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme** (el complementa i modifica)

El nou Decret 80/2009, que estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, defineix aquest **dret al reallotjament** en l'article segon com ...*"el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge"*.

En el mateix article segon, defineix els **titulars del dret de reallotjament** com ...*"la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució"*

El fet que dona dret al reallotjament és, per tant i únicament, el de la residència habitual en un habitatge que no és conforme amb la nova ordenació i ha de ser enderrocat. Aquest dret és diferent i complementari als altres drets que puga tenir la persona resident (propietat o altres drets).

El dret al reallotjament ha de fer-se efectiu de forma immediata, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació. Això significa que por haver un període de reallotjament transitori fins que es lliuri al titular el corresponent habitatge de substitució.

L'habitatge de substitució és ...*"l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament"* (art.2).

Les tipologies d'aquests habitatges, d'acord amb l'article 4 del Decret 80/2009 són:

" 4.1. Les tipologies dels habitatges de substitució són les següents:

- d) *Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)*
- e) *Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent*
- f) *Habitatge lliure*

4.2. *Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret”.*

De l'article 4 hem d'entendre que l'habitatge que de forma general està associat al reallotjament és **l'habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)** que és una tipologia creada i regulada especialment amb aquesta finalitat pel present Decret. Les altres tipologies d'habitatge protegit que es destinen a habitatge de substitució tenen el règim jurídic propi de cada una d'elles, a excepció del procediment d'adjudicació que en el cas de reallotjament és directe.

Les **característiques dels HAUS** es defineixen en l'article 5:

- Només es poden qualificar en aquest tipologia els habitatges que en primera transmissió es destinen a fer efectiu el dret de reallotjament.
- Computen a efectes de la reserva mínima del 10% d'habitatge concertat y del 10% del concertat català
- En primera transmissió, únicament poden accedir als HAUS les persones titulars del dret de reallotjament.
- Es poden destinar a venda o lloguer i poden ser de nova construcció o habitatges usats.
- La superfície màxima és de 90m² útils (108 m² útils per persones amb mobilitat reduïda permanent i fins 120m² útils per a famílies nombroses). Sempre sense espais annexos.
- Han de ser qualificats d'habitatge amb protecció oficial.
- S'ha de fer constar a les escriptures: qualificació urbanística del sòl; si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme; títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament; si és de mutu acord.

Determinació del preu dels HAUS

Article 7:

- El preu màxim de venda en €/m² útil és vigent per aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any de la transmissió, excepte en supòsit de mutu acord.
- En el supòsit de mutu acord i quan el reallotjament sigui en règim de compraventa, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions serà lliure.
 - o A partir del any 15, si la persona titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat

- o A partir de l'any 30, quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitza en règim de compravenda.
- El preu de venda de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament es determinarà d'acord amb les condicions econòmiques del reallotjament.
- El preu de venda de segones transmissions a terceres persones (si no hi ha mutu acord) es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti en la escriptura de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex del preu al consum entre els anys de la primera transmissió i la segona. No s'aplica si el preu que resulta és superior al mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge aplicable ni quan el preu de venda sigui lliure. Si el preu que resulta és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

Article 8 (afectats urbanístics de lloguer):

- La renda anual màxima inicial de lloguer per m² útil pels afectats urbanístics de lloguer serà equivalent al 3% del preu màxim de venda i s'actualitzarà anualment amb l'índex nacional general d'increment de preus al consum.

Condicions econòmiques del reallotjament dels propietaris ocupants titulars del dret de reallotjament dels habitatges afectats

Preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial = suma dels dos conceptes següents:

- a) Valor de taxació de l'habitatge afectat (segons el càlcul de la indemnització per sòl i construcció)
- b) El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.
Aquesta major superfície es valora aplicant el mòdul dels habitatges protegits de règim general corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30m² útils.

Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de reallotjament excedís del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir al pagament o consignació de la diferència de valor.

A la vista del que estableix el Decret 80/2009, **interpretem l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament** als propietaris residents habituals, en els següents terminis econòmics:

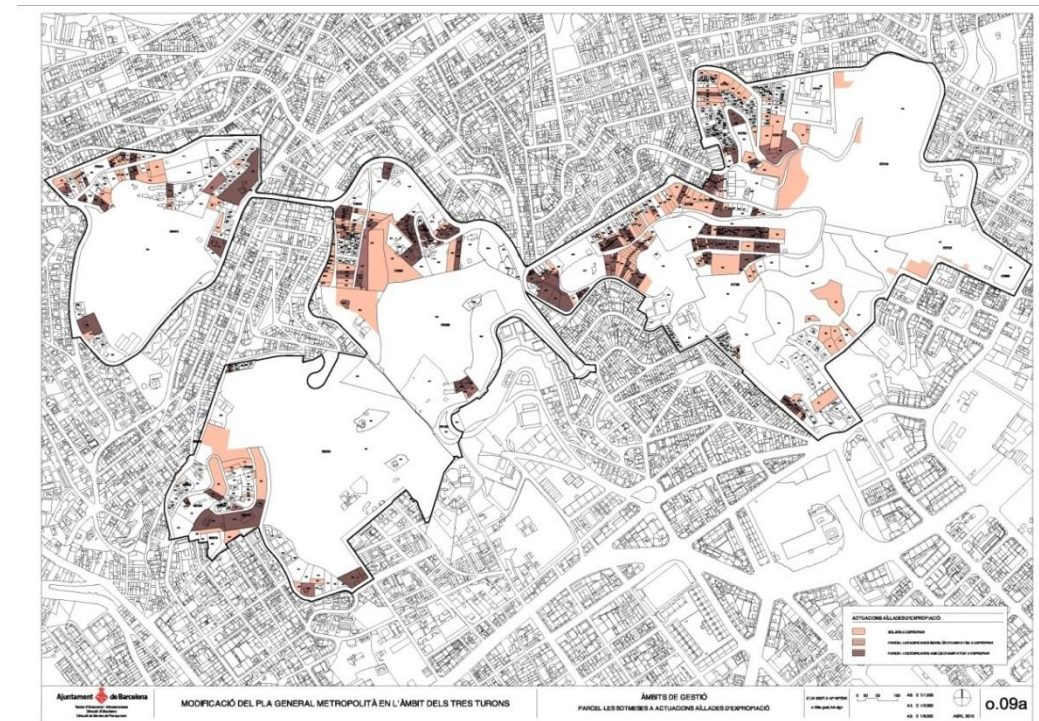
- El dret de real·lotjament s'ha de fer efectiu amb les mateixes titularitats que es tenien respecte dels habitatges que han de substituir se (propietat, lloguer...), sens perjudici que, de mutu acord, es convinguin altres.
- El dret de real·lotjament d'un propietari d'habitatge afectat podrà fer-se efectiu en un habitatge HAUS, protegit o lliure sols si és de mutu acord. Si no hi ha mutu acord i el citat propietari ha sol·licitat el reconeixement en el tràmit d'audiència, únicament es podrà adjudicar un habitatge de la tipologia HAUS.
- El preu d'adjudicació en primera transmissió de qualsevol de les tipologies de protecció oficial és el valor de taxació de l'habitatge afectat, si aquest és d'igual superfície útil que el que se li adjudica. Si l'habitatge de substitució té major superfície, l'escreix ha de ser abonat pel titular del real·lotjament, valorant la major superfície per aplicació del mòdul dels habitatges protegits amb protecció oficial, amb un màxim de 30m².
- Si la valoració de drets expropiats o aportats del titular del dret de real·lotjament són superiors al valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui, hi ha que compensar li la diferència de valor.

En definitiva, tenint també en compte el que s'expressa en l'exposició de motius del Decret 80/2009, en el sentit de donar una solució adequada a les diferents casuístiques en quan al valor original dels habitatges afectats i partint del principi d'equitat, considerem que **l'adjudicació dels habitatges de substitució es farà de forma que sigui el més aproximat a la taxació i dimensió de l'habitatge afectat i a les condicions de renda dels afectats.**

3. Objectius i dimensions de la MPGM

El model urbanístic que es proposa a l'ordenació respon al principi de sostenibilitat definit a l'article 9 del T.R.L.U. i es desenvolupa i concreta a través dels **criteris bàsics** següents:

- L'espai lliure, com a element principal a partir del qual s'estructura la modificació de planejament, determinant definitivament com a parc urbà els punts alts dels turons i les seves vessants, a més de la seva bona connexió amb l'entorn urbà.
- Incorporar tot un seguit d'equipaments públics i privats a les vores del parc per tal d'incrementar les dotacions dels barris apostant per usos respectuosos i compatibles amb el nou Parc.
- Es considera com a principi fonamental el dret a l'habitatge, amb les condicions de sostenibilitat amb les que s'emmarca la M.P.G.M., és a dir, fomentant el desenvolupament de plans que apostin per la qualitat i les bones condicions de les edificacions desafectades a les vores del parc, així com la construcció de nous habitatges destinats al real·lotjament dels residents provinents dels punts alts dels turons.
- En termes de mobilitat es pretén establir un nou model viari a l'entorn del Parc per afavorir la millor connexió entre els barris colindants, i donar prioritat als recorreguts peatonals i al transport públic.
- La gestió i el desenvolupament de la M.P.G.M. serà en tot cas pública, ja que és voluntat de l'Ajuntament de Barcelona coordinar els mecanismes necessaris per tal que la ciutat pugui disposar d'un nou espai lliure, amb totes les garanties de que sigui un benefici tant per al col·lectiu de veïns més propers com per a tots els ciutadans. Així doncs, es preveu programar el desenvolupament de les actuacions de forma pautaada en el temps en consideració a les particularitats de cada àmbit.



ÀMBITS DE GESTIÓ. PARCEL·LES SOTMESSES A ACTUACIONS AÏLLADES / EXPROPIACIÓ

Els principals canvis de dimensions de la MPGM (àmbit total de **129,05 Ha** amb el 78% del sòl que ja és públic) en relació als “Sistemes” concretament del subàmbit dels Tres Turons són les següents:

- Augment de 16,5 Ha de Zona Verda- Parc (Clau 6 del PGM)
- Disminució gairebé equivalent de la “Zona de renovació urbana en Transformació d’Ús” (Clau 17/6) i ocupada per habitatges (22,1 Ha)
- Augment de 1,3 Ha d'Equipament (Clau 7)
- Reducció de 0,5 Ha de Serveis Tècnics (Clau 4) i de 2,5 Ha de Viari (Clau 5 i 5(6))
- Increment de 1,6 Ha de Vies Cíviques (Clau 5b)

La reducció global de 5,7 Ha de sòl de Sistemes és correspon lògicament amb l’augment del sòl de “Zones” en les noves zonificacions 18. Es tracta d'un planejament bàsicament de “sistemes” en el 94% del seu àmbit.

El **sostre total de la MPGM és de 59.632 m2st**, dels quals 30.460 m2 procedeixen de les parcel·les desafectades (476 habitatges). El detall de les dimensions indicades es presenta en els quadres adjunts.

QUADRE DE SÒL. RESUM PER ÀMBITS

ÀMBIT TRES TURONS						
QUALIFICACIÓ SISTEMES						
	VIGENT		PROPOSADA		DIFERÈNCIA	
4	5.818	0,5%	1.000	0,1%	-4.818	0%
5	142.496	11,8%	119.689	10,4%	-22.807	-1%
5b	861	0,1%	16.825	1,5%	15.964	1%
5 (6)	2.577	0,2%	0	0,0%	-2.577	0%
6a, 6a (p), 6b	771.673	63,8%	937.499	81,4%	165.826	18%
7a, 7b	64.255	5,3%	77.215	6,7%	12.960	1%
17/6	221.688	18,3%	0	0,0%	-221.688	-18%
TOTAL SISTEMES i 17/6	1.209.368	98,2%	1.152.228	93,6%	-57.140	-5%
QUALIFICACIÓ ZONES						
	VIGENT		PROPOSADA		DIFERÈNCIA	
8(p)	1.702	7,8%	1.009	1,3%	-693	-7%
13b	710	3,3%	624	0,8%	-86	-2%
16	1.855	8,5%	0	0,0%	-1.855	-9%
18	17.374	79,9%	0	0,0%	-17.374	-80%
18*	0	0,0%	7.457	9,5%	7.457	9%
18T/p	0	0,0%	8.501	10,8%	8.501	11%
18T/r	0	0,0%	5.411	6,9%	5.411	7%
18T/r-7b	0	0,0%	1.364	0,1%	1.364	0%
18T/e	0	0,0%	47.426	60,1%	47.426	60%
18T/6	0	0,0%	7.081	9,0%	7.081	9%
20a/9c	92	0,4%	0	0,0%	-92	0%
TOTAL ZONES	21.733	1,8%	78.873	6,4%	57.140	5%
TOTAL ÀMBIT TRES TURONS	1.231.101	100%	1.231.101	100%	0	0%
ÀMBITS ENTORNS COLLSEROLA						
QUALIFICACIÓ SISTEMES						
6a, 6b	0	0%	56.762	100%	56.762	100%
7, 7PA, D	50.238	100%	0	0%	-50.238	-100%
TOTAL SISTEMES	50.238	84%	56.762	95%	6.524	11%
QUALIFICACIÓ ZONES						
20a/10, 20a/10*	9.610		3.086		-6.524	0%
TOTAL ZONES	9.610	16%	3.086	5%	-6.524	-11%
TOTAL ÀMBITS COLLSEROLA	59.848	100%	59.848	100%	0	0%
TOTAL MPGM	1.290.949		1.290.949		0	

PROPIETAT ACTUAL DEL SÒL TRES TURONS

	públic	%	privat	%	Total	%
Àmbit Tres Turons	950.300	77%	280.801	23%	1.231.101	100%
Àmbit entorns Collserola	58.948	100%	0	0%	58.948	100%
Total àmbit MPGM	1.009.248	78%	280.801	22%	1.290.049	100%

SOSTRE

SOSTRE DEL PLANEJAMENT VIGENT QUE ES MANTÉ INALTERAT EN LA PROPOSTA DE LA M.P.G.M.

Pla parcial carrers Tenerife, Francesc Alegre i pça. Font Castellana (*)	zona 18*	33.986 m ² st
Àmbits entorn Collserola	zona 20a/10*	4.214 m ² st
Can Basseda, 30-36 (**)	1.226	
Can Basseda, 24	2.988	
Manteniment de sostre zones 13 existents, a l'àmbit Güell	zona 13	2.268 m ² st
TOTAL		40.468 m ² st

SOSTRE DEL PLANEJAMENT VIGENT PROVINENT DEL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DEL P.G.M.

S.R.I. del PGM. Sostre no executat per cap Pla Especial	135.545 m ² st
---	---------------------------

SOSTRE DEL PLANEJAMENT PROPOSAT, M.P.G.M. A L'ÀMBIT DE TRES TURONS

	Sostre nou			Sostre desafectat en parcel·les desafectades (***)	TOTAL
	règim de substitució (18T/r)	règim de protecció(18T/p)	TOTAL		
CREUETA	0	3.310	3.310	6.447	9.757
GÜELL	2.586	0	2.586	4.750	7.336
CARMEL	0	1.210	1.210	2.609	3.819
ROVIRA	0	3.720	3.720	3.835	7.555
CAN BARÓ	9.999	1.958	11.957	2.800	14.757
FONT D'EN FARGAS	3.600	2.789	6.389	10.019	16.408
TOTAL	16.185	12.987	29.172	30.460	59.632 m ² st

DIFERÈNCIA ENTRE EL SOSTRE PROPOSAT EN L'ÀMBIT DELS TRES TURONS I EL SOSTRE DEL S.R.I.

Sostre planejament vigent provinent del SRI i pendent de desenvolupament	135.545
Sostre planejament proposat per la MPGM en l'àmbit dels Tres turons	59.632
TOTAL diferència	75.913 m ² st

(*) "Ordenación del Sector comprendido entre las calles de Tenerife, Francisco Alegre y plaza de la Fuente Castellana en el Plan Parcial de ordenación de los cerros de la montaña del Carmelo" *aprovat definitivament el 19 d'agost de 1972.*

(**) MPGM per a la transferència d'edificabilitat entre les finques situades al carrer Alfons XII, 95-97, de Brusi, 60, Can Basseda, 30-36, de Míret i Sans, 9-11 i 13-15 i Av d'Esplugues, 88, aprovada definitivament el 2/3/2007.

(***) La superfície de sostre és el resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sobre la superfície de sòl de les parcel·les desafectades, amb els límits que s'estableixen a la normativa de la MPGM

SOSTRE RESUM

SOSTRE DEL PLANEJAMENT VIGENT INCLOS SRI DEL PGM

S.R.I. del PGM. Sostre no executat per cap Pla Especial	135.545 m²st
---	--------------

SOSTRE DEL PLANEJAMENT PROPOSAT PER LA M.P.G.M. A L'ÀMBIT DE TRES TURONS

	Sostre nou		Sostre desafectat	TOTAL SOSTRE MPGM
	clau 18T/r	clau 18T/p	claus 18T/e i 18T/6	
TOTAL	16.185	12.987	30.460	59.632 m²st

DIFERÈNCIA ENTRE EL SOSTRE PROPOSAT EN L'ÀMBIT DELS TRES TURONS I EL SOSTRE DEL S.R.I.

Sostre planejament vigent inclos corresponent al SRI del PGM pendent de desenvolupament	135.545
Sostre planejament proposat per la MPGM	59.632
TOTAL diferència	75.913 m²st

SOSTRE S.R.I : DISTRIBUCIÓ I DESTÍ

A. Sostre establert pel SRI	341.678 x 0,7	239.175	m² sostre
-----------------------------	---------------	---------	-----------

B. Sostre que es consumeix en actuacions fora MPGM	103.630	m² sostre
--	---------	-----------

P.E. Bove-Passarell (planejament aprovat)	53.237
Previsió P.E. Pasteur (planejament pendent d'aprovació)	50.393

C. Sostre que consumeix la MPGM (sense comptar la zona 13,18* i 20a10*)	59.632	m² sostre
---	--------	-----------

Amb destí per a habitatge públic i per al reallotjament	18T/p	18T/r	29.172
Amb destí per a la desafectació d'habitatges	18T/e	18T/6	30.460

Sostre remanent resultant SRI A-(B+C)	75.913	m² sostre
---------------------------------------	--------	-----------

A l'àmbit d'ordenació s'hi localitzen **771 habitatges dels quals 73 es localitzen en sòls de propietat pública. L'ordenació urbanística desafecta 476 habitatges** (62% del total) i possibilita la creació de **320 habitatges nous**.

Els 295 habitatges afectats (38%), s'estima que seran reallotjats en el marc del Decret 80/2009, **222 en règim de propietat**, mentre que **els 73 ubicats en sòl públic ha ser reallotajts en règim de lloguer**.

Les dimensions bàsiques als efectes de les inversions públiques a realitzar pel desenvolupament de l'ordenació són les següents:

ACTUACIONS BÀSIQUES	DIMENSIONS
Construcció d'habitatge	29.172 m2st
Actuacions Aïllades i reallotjaments	182.432 m2s
Urbanització	618.261 m2s
Equipaments	12.150 m2st

Els **29.172 m2st d'habitatge públic** a construir corresponen als 320 habitatges nous (295 per a reallotjaments i 25 per venda) a una mitjana de 83m²st per habitatge en **18 edificis**. Són, per blocs de programació, els següents:

Edifici J* carrer de Tenerfie	Can Baró	sòl públic
Edifici K* carrer prolongació Francesc Alegre	Can Baró	sòl públic
Edific L* carrer prolongació Francesc Alegre	Can Baró	sòl públic
Edifici F carretera del Carmel cantonada La Gran Vista	Rovira	AA-ROV 1
Edifici G carrer de la Gran Vista, 119	Rovira	AA-ROV 1
Edifici N* Passeig de la Font de la Mulassa, 61	Font de'n Fargas	sòl públic
Edifici O carrer de Maurici Vilomara, 38	Font de'n Fargas	AA-FFA 1
Edifici P* Passeig de la Font de'n Fargas, 88	Font de'n Fargas	sòl públic
Edifici Q* Passeig de la Font de'n Fargas, 76	Font de'n Fargas	sòl públic
Edifici R* carrer del Doctor Coll, 1	Font de'n Fargas	sòl públic
Edifici A carrer del General Mendoza, 45	Creueta	AA-CRE 1
Edific B carrer Sta Rosalia, 14	Creueta	AA-CRE 1
Edifici C* carrer de Verdi cantonada Baixada de Briz	Güell	sòl públic
Edifici D carrer de Ceuta,12	Carmel	AA-CAR 1
Edifici E carrer de Ceuta, 44	Carmel	AA-CAR 1
Edifici M carrer del Penyal, 1	Font de'n Fargas	AA-FFA 2
Edifici I carrer de Tenerife	Can Baró	AA-CBA 3
Edifici H carrer de la Gran Vista, 69	Rovira	AA-ROV 3

Els **182.432m² de sòl a expropiar** provenen tant del sòl amb edificacions (70.401 m² amb 222 habitatges) com del sòl per a nous usos públics (112.031m²) en **les actuacions** que es detallen a la Memòria d'ordenació. Són, per blocs de programació, les següents:

	Sòl a expropiar m2s	Sostre a expropiar m2st	Habitatges existents nº
CREUETA	22.707	3.320	22
AA-CRE 1	3.157	735	5
AA-CRE 2	6.874	390	5
AA-CRE 3	10.870	1.489	8
AA-CRE 4	1.806	705	4
GÜELL	26.153	2.423	9
AA-GUE 2	25.379	2.134	6
AA-GUE 4	774	290	3
EL CARMEL	44.042	5.408	43
AA-CAR 1	14.899	4.821	36
AA-CAR 2	6.029	483	7
AA-CAR 4	23.113	105	-
ROVIRA	45.047	11.524	120
AA-ROV 1	14.178	1.906	17
AA-ROV 2	8.152	2.987	37
AA-ROV 3	19.399	6.553	65
AA-ROV 4	3.318	78	1
CAN BARÓ	14.196	1.226	15
AA-CAB 1	3.626	858	10
AA-CAB 4	10.570	368	5
FONT D'EN FARGUES	30.287	1.772	13
AA-FFA 1	5.990	48	1
AA-FFA 2	11.902	1.058	7
AA-FFA 3	12.395	666	5
Habitatges en sòl públic			73
TOTAL	182.432	25.673	295

La urbanització de 618 261 m², amb dos graus de tractament diferent, correspon a les **23 projectes d'obres** que abasten l'adequació tant de les noves superfícies qualificades de viari i zones verdes (193.620 m²) com dels espais que ja són de propietat municipal (424.641m²). Són els següents:

- Prolongació c./de Francesc Alegre i vial (4.960 m2)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Font d'en Fargas (5.500 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de Can Baró i places (44.900 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Prolongació c./ de Farigola (5.000 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit Güell (13.950 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit Rovira (108.260 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- C./ de Ceuta i Mare de Deu del Pilar (3.100 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- C./ de Morató (1.250 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- C./ del Penyal (9.050 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Passatge de Casablanca (705 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- C./ de la Pineda (1.250 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit Güell (92.050 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Font d'en Fargas (15.310 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Passatge d'en Turull (3.750 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Nou vial de la Font d'en Fargas (6.200 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Creueta (52.457 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Creueta (50.102 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Rovira (19.570 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit del Carmel (64.387 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Creueta (104.720 m2 amb nivell 2 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de Can Baró i places (6.530 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Font d'en Fargas (2.630 m2 amb nivell 1 d'urbanització)
- Parc Forestal de l'àmbit de la Font d'en Fargas (2.630 m2 amb nivell 2 d'urbanització)

Els **12.150 m²st de nous equipaments** corresponen a **9 actuacions** (12.943 m²). Són les següents:

- Escola Bressol del carrer del Descans a la Font d'en Fargues (850 m2st)
- Escola Bressol del carrer de Tenerife de Can Baró (850 m2st)
- Esportiu- social- cultural de la Rovira (3.000 m2st)
- Escola Bressol del carrer del Santuari al Carmel (780 m2st)
- Ampliació de l'escola del carrer de la Farigola a l'àmbit Güell (1.200 m2st)
- Centre d'Interpretació de Patrimoni del carrer de Marià Lavènia a la Rovira (2.000 m2st)
- Esportiu del carrer de Castellterçol de la Creueta (1.500 m2st)
- Cultural del carrer de la Mare de Deu del Coll a la Creueta (800 m2st)
- Cultural del Passeig de Turull a l'àmbit de Güell (1.200 m2st)

La realització de l'operació urbanística dels Tres Turons requerirà **76 actuacions o projectes diferents** que palesa la important entitat d'un projecte urbanístic de parc urbà i metropolità que es completa **34 anys després** de la seva projectació inicial al Pla General Metropolità de 1976.

4. Preus d'expropiació i justificació del manteniment dels valors de 2007

Als efectes de la **valoració de les expropiacions dels sòls sense edificar qualificats amb claus 6 i 17/6 és d'aplicació l'article 23.1 de la llei estatal 8/2007** de 23 de maig del sòl i la interpretació dels criteris de valoració recollida en l'article 3 del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Per a la **valoració de les expropiacions de les edificacions és d'aplicació l'article 23.2 de la mateixa llei estatal**.

L'article 23 de la llei 8/2007 diu textualment:

1. **Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado**, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
 - a) *Se considerarán como **uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística**, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
*Si los terrenos **no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística**, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
 - b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**.*
 - c) *De la cantidad resultante de la letra anterior **se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes** para poder realizar la edificabilidad prevista.*
2. **Cuando se trata de suelo urbanizado o en curso de edificación el valor de tasación será el superior de los dos siguientes:**
 - a. *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
 - b. *El determinado por el **método residual del apartado 1** de este artículo aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

El DL 1/2007, en el seu article 3, aclareix el concepte **d'àmbit espacial homogeni**, mitjançant la incorporació d'una disposició addicional al TRLU amb el següent literal:

A l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl:

1. *El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 36.1 de la Llei d'urbanisme.*
2. *Es considera com a **àmbit espacial homogeni**, en el cas de sistemes urbanístics públics **que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, ni en cap àmbit de referència establert pel planejament urbanístic a efectes de valoració, el corresponent al polígon fiscal en què estiguin inclosos aquests sistemes a efectes cadastrals.***

Es tracta de fixar, en primer lloc, els paràmetres que permetin determinar el valor unitari d'un sòl urbanitzat vacant (no edificat) sense aprofitament atorgat pel planejament (sòl qualificat de sistemes sense aprofitament lucratiu no inclosos en àmbits de repartiment de beneficis i càrregues).

El valor de repercussió de sòl pel mètode estàtic, es calcularà en base a la **fórmula de la ECO 805/2003**, segons determina la disposició transitòria tercera de la llei 8/2007, i que és la següent:

$$V_r = V_v \times (1-b) - \sum C_i$$

Essent	
V _r :	Valor residual de sòl o de repercussió per unitat de construcció
V _v :	Valor en venda de l'immoble acabat
B:	Benefici en tant per u
∑C _i :	Sumatori de despeses necessàries

L'àmbit de referència és el **sector** delimitat pel document de planejament de **1.231.101 m²**. El sector no atorga aprofitaments lucratius susceptibles d'apropiació pels titulars del sòl, es considera d'aplicació l'edificabilitat mitjana i ús majoritari del polígon fiscal on es situa el sector.

Ja que hi concorren **diferents polígons fiscals** amb el mateix ús majoritari (residencial col·lectiu) però amb diferents edificabilitats mitjanes, als efectes de **determinar un únic aprofitament mig**, cal ponderar les edificabilitats en funció de la superfície dels polígons inclosos en el sector, amb els resultats següents:

Polígon	Aprofitament	Sup. en sector (m ² s)	%	Aprofitament Ponderat	
Penitents (609):	0,44	176.000	14,38%	0,06	
El Coll (611):	0,84	258.000	21,07%	0,18	
Guinardó – Pg Maragall (703):	1,62	6.000	0,49%	0,01	
Horta Carmel (707):	0,72	784.235	64,06%	0,46	
		1.224.235	Apr. Mig ponderat:	0,71	

En relació al **valor de repercussió**, sent l'ús predominant dels polígons que inclouen el sector d'habitatge, s'haurà de ponderar els percentatges de reserva als diferents tipus de protecció, concretament un 20% a habitatges de protecció pública (assimilats a règim general) i un 10% a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible (assimilables a habitatges a preu concertat). A més a més, es descomptarà la preceptiva la cessió del 10% de l'aprofitament urbanitzat a l'Administració actuant, el que equivaldrà a detreure aquest percentatge del valor residual final.

Per tal de ponderar la **incidència dels diferents tipus d'habitatges en el valor final**, s'ha de calcular el valor residual de cadascun d'ells, aplicant els percentatges corresponents. Les dades de partida emprades (valors en venda) són les vigents per aquells productes immobiliaris amb valors màxims fixats per llei (habitatges de protecció) o els que consten en **l'estudi del Mercat Immobiliari de Barcelona de la pàgina web municipal en el cas de productes de renda lliure dels Districtes d'Horta- Guinardó i Gràcia**.

Els preus màxims vigents de **l'habitatge protegit a Barcelona** són de 1.940 €/m² útil pel règim concertat i de 3.002 €/m² útil pel règim concertat. Són equivalents a **1.522 € i 2.401 € per m2 construït**, respectivament, amb el coeficient de transformació de 1,25.

La **informació estadística municipal** sobre els preus de l'habitatge lliure per trimestres es refereix primer de tot a “**preus d'oferta**” que lògicament són més alts que els anomenats “preus de tancament” final, i es presenten **per districtes (habitatges nous en € per m2 construït i habitatges de segona ma en € per m2 útil) i per zones estadístiques -barris (només per habitatges de segona ma i en € per m2 útil)**.

La informacions referides al **segon semestre de 2007** es presenten a les taules següents:

1. Preu d'oferta dels habitatges nous. Estimació del preu de venda per districtes					
1.7. Any 2007 segon semestre					
Districtes	€/ m² construit			Preu mitjà d'un habitatge (milers €)	Superfície construïda (m2)
	Mitjana	Màxim	Mínim		
BARCELONA	5.952	19.549	2.876	603,19	98,90
1. Ciutat Vella	6.864	11.803	3.770	588,08	85,24
2. L'Eixample	7.005	12.500	4.385	680,72	96,22
3. Sants-Montjuïc	5.195	7.397	3.163	455,78	89,18
4. Les Corts	8.877	19.549	5.972	924,12	98,62
5. Sarrià-Sant Gervasi	9.301	17.561	5.660	1.322,29	138,38
6. Gràcia	5.598	7.636	3.383	552,24	98,24
7. Horta-Guinardó	4.759	7.500	2.950	471,98	100,15
8. Nou Barris	4.436	6.511	2.975	436,16	98,56
9. Sant Andreu	4.774	6.049	2.876	425,17	91,56
10. Sant Martí	5.215	8.165	3.855	498,95	96,20
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona					
Font: Tecnigrama. Informe de Coyuntura Immobiliària en Barcelona.					

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hnous/vhnd072.htm>

1. Preus d'oferta dels habitatges de segona mà. Estimació del preu de venda per districtes														
7. Sèrie semestral 2002-2008														
Districtes	2007		2006		2005		2004		2003		2002			
	1r semestre 2008	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre
BARCELONA	4.668	4.860	5.011	5.007	4.863	4.476	4.142	3.813	3.582	3.311	2.967	2.796	2.691	
1. Ciutat Vella	4.722	5.010	5.229	5.095	4.918	4.498	4.229	3.900	3.535	3.238	2.842	2.529	2.307	
2. Eixample	5.050	5.285	5.394	5.418	5.266	4.880	4.519	4.139	3.900	3.620	3.290	3.125	2.891	
3. Sants-Montjuïc	4.402	4.611	4.799	4.731	4.596	4.186	3.905	3.573	3.329	3.049	2.768	2.574	2.449	
4. Les Corts	5.515	5.527	5.614	5.772	5.405	4.998	4.719	4.402	4.148	3.799	3.518	3.409	3.416	
5. Sarrià-Sant Gervasi	5.962	6.086	6.201	5.944	5.835	5.517	5.203	4.906	4.583	4.165	3.817	3.726	3.357	
6. Gràcia	4.921	5.080	5.250	5.182	5.015	4.684	4.249	4.006	3.797	3.519	3.152	2.908	2.723	
7. Horta-Guinardó	4.238	4.402	4.560	4.518	4.391	4.105	3.696	3.359	3.217	2.955	2.703	2.567	2.556	
8. Nou Barris	3.879	4.098	4.283	4.250	4.084	3.717	3.377	3.121	2.893	2.661	2.381	2.226	2.280	
9. Sant Andreu	4.252	4.480	4.666	4.664	4.498	3.996	3.632	3.364	3.133	2.895	2.582	2.432	2.449	
10. Sant Martí	4.491	4.705	4.877	4.913	4.705	4.303	3.994	3.700	3.395	3.072	2.723	2.575	2.410	
Nota: dades en €/ m² útil														
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona														
Font: Departament d'Estudis Fiscals. Ajuntament de Barcelona														

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/h2mave/hv2002.htm>

Primer Semestre 2008	Preu 2ª Ma / Nou - En €/m2c
BARCELONA	65%
1. Ciutat Vella	61%
2. Eixample	61%
3. Sants-Montjuïc	71%
4. Les Corts	55%
5. Sarrià-Sant Gervasi	55%
6. Gràcia	70%
7. Horta-Guinardó	71%
8. Nou Barris	74%
9. Sant Andreu	72%
10. Sant Martí	68%
Font: Estadística municipal i elaboració pròpia	

2. Preus d'oferta dels habitatges de segona mà. Estimació del preu de venda per zones estadístiques									
5. Any 2007									
							1,25		
€/m² útil							€/ m2 construït		
Zones Estadístiques	Mitjana	Màxim	Minim	Desv. Tipus	Preu mitjà d'un habitatge	Obser-vacions	Mitjana	Màxim	Minim
BARCELONA	4.930	9.606	2.231	978	376.093	52.225	3.944	7.685	1.785
1. Barceloneta	5.825	8.012	3.487	937	289.774	416	6.410	2.790	4.660
2. Parc	5.134	8.000	2.600	973	326.742	1.327	6.400	2.080	4.107
3. Gòtic	5.152	8.000	2.545	966	384.910	827	6.400	2.036	4.122
4. Raval	4.955	8.054	2.298	984	291.041	2.183	6.443	1.838	3.964
5. Sant Antoni	5.090	7.714	3.070	766	411.218	1.149	6.171	2.456	4.072
6. Esquerra Eixample	5.464	7.789	3.005	810	464.315	3.142	6.231	2.404	4.371
7. Dreta Eixample	5.647	7.766	3.246	879	499.107	863	6.213	2.597	4.517
8. Estació Nord	5.189	7.794	3.120	793	430.403	932	6.235	2.496	4.151
9. Sagrada Família	5.221	7.804	3.000	817	391.746	2.341	6.243	2.400	4.177
10. Poble-sec	4.740	7.027	2.422	772	297.911	1.912	5.622	1.938	3.792
11. Montjuïc	--	--	--	--	--	--	-	-	-
12. Zona Franca-Port	4.367	7.012	2.647	733	357.352	762	5.610	2.118	3.494
13. Font Guatlla	4.500	6.611	2.562	737	353.498	310	5.289	2.050	3.600
14. Bordeta-Hostafrancs	4.640	6.887	2.632	745	342.687	571	5.510	2.106	3.712
15. Sants	4.856	7.022	2.481	818	336.497	3.039	5.618	1.985	3.885
16. Les Corts	5.514	8.144	3.305	823	458.986	1.774	6.515	2.644	4.411
17. Pedralbes	6.579	8.071	3.666	809	696.655	62	6.457	2.933	5.263
18. Sant Gervasi	6.122	9.606	2.769	1.163	712.526	2.428	7.685	2.215	4.898
19. Sarrià	6.611	9.543	2.805	1.170	787.804	497	7.634	2.244	5.289
20. Vallvidrera-Les Planes	5.119	7.500	2.904	1.036	566.104	100	6.000	2.323	4.095
21. Gràcia	5.252	7.575	2.828	800	381.855	2.680	6.060	2.262	4.202
22. Vallcarca	4.906	7.516	2.836	907	369.078	910	6.013	2.269	3.925
23. Guinardó	4.641	6.730	2.275	794	333.842	2.514	5.384	1.820	3.713
24. Horta	4.341	6.714	2.254	750	291.951	2.083	5.371	1.803	3.473
25. Vall d'Hebrón	4.337	6.675	2.231	776	293.887	805	5.340	1.785	3.469
26. Vilapicina-T. Peira	4.402	6.102	2.400	668	298.360	1.536	4.882	1.920	3.522
27. Roquetes-Verdum	4.140	6.105	2.304	643	260.549	2.437	4.884	1.843	3.312
28. C. Meridiana-Vallbona	3.705	5.608	2.398	465	232.744	431	4.486	1.918	2.964
29. La Sagrera	4.680	6.704	2.394	694	351.808	1.422	5.363	1.915	3.744
30. Congrés	4.639	6.701	2.941	777	335.256	465	5.361	2.353	3.711
31. Sant Andreu	4.690	6.678	2.480	693	343.287	1.847	5.342	1.984	3.752
32. Bon Pastor	4.234	6.549	2.404	876	323.728	468	5.239	1.923	3.387
33. Trinitat Vella	3.974	6.430	2.417	705	272.586	494	5.144	1.934	3.179
34. Fort Pius	5.146	7.308	2.650	890	413.086	419	5.846	2.120	4.117
35. Poblenou	5.101	7.351	2.404	883	394.010	2.430	5.881	1.923	4.080
36. Barri Besòs	4.133	7.273	2.523	557	276.597	726	5.818	2.018	3.307
37. Clot	4.833	7.354	2.241	800	358.173	2.811	5.883	1.793	3.866
38. Verneda	4.294	7.243	2.475	669	319.050	1.496	5.794	1.980	3.435
(-) Sense estimació. Nombre d'observacions < 10									
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona									
Font: Departament d'Estudis Fiscals. Ajuntament de Barcelona									
 de la ciutat > Estadístiques del sòl, dels edificis, dels habitatges i del mercat immobiliari > El mercat immobiliari de Barcelona > Preus d'oferta									

<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/h2mave/hvzeg07.htm>

Els preus de l’**habitatge nou** de les taules adjuntes que són d’aplicació per a les **expropiacions de sòl** de Tres Turons es situen entre els valors dels Districtes de Gràcia (5.598 €/m2c de preu mitjà i 3.383 €/m2c de preu mínim) i Horta - Guinardó (4.759 €/m2c de preu mitjà i 2.950 €/m2c de preu mínim).

Les referències ponderades de preus (amb 434.000 m2s al districte de Gràcia - 36% del total del sòl- i 790.235 m2s al districte d’Horta- Guinardó – 65% del total-) serien **5.057 €/m2c de preu mitjà i 3.104 €/m2c de preu mínim**.

Els valors en venda del sostre construït, aplicant un coeficient de relació útil construït de 0,80, fent la hipòtesis que la **minoració dels preus “d’oferta” en preus de “tancament d’operacions” és de l’ 15%**, serien:

Habitatge lliure: **4.278 €/m² c**
HPO règim general: **1.552 €/m² c**
Habitatge preu concertat: **2.401 €/m² c**
Preu mitjà ponderat de solar: 3.545 €/m² c

El cost de construcció ha estat consultat en l’últim número de la revista **“Boletín Económico de la Construcción”**, corregit amb un coeficient de 0,9 per als habitatges de protecció en règim general. Quant a les **despeses diferents al cost de construcció**, s’estimen equivalents a un percentatge entre el **25 i el 30 per cent del cost de construcció** (en funció de si es tracta d’un producte protegit o de renda lliure), **més un 6% del valor en venda en concepte de despeses de gestió i venda** (aplicat únicament als productes de renda lliure). Els **marges de benefici**, són els que consten en la **disposició transitòria única de la referida ordre** per als diferents usos, corregint els corresponents als habitatges de protecció en funció del seu menor risc, considerant **un terç pel règim general i dos terços per l’habitatge de preu concertat**.

El càlcul del **valor de repercussió de l’habitatge protegit** de 205 €/m2c pel règim general i 720 €/m2c pel règim concertat es detalla a la taula següent:

Habitatge protecció règim general

Vv cons.	Cc	Gc+p	marge	Vr
1.552,38	1.003,04	250,76	6,00%	205,44 €/m²st

Habitatge protecció preu concertat

Vv cons.	Cc	Gc+p	marge	Vr
2.401,34	1.114,49	278,62	12,00%	720,07 €/m²st

Els indicats valors de repercussió junt amb el de l’habitatge lliure i l’aplicació de les ponderacions i del conjunt de paràmetres presentats permet **justificar un valor residual del**

sòl de 860 € per m2 de sòl brut, als efectes de les expropiacions de sòl de sistemes, d'acord amb les elaboracions de la taula següent:

Preu mitjà-Hab.Nou		Preu Mínim- Hab.Nou	Relació Mínim/ Mitjà
5.057 €/m2st		3.104	61%
89,5%			
Preu d'habitatge nou per districtes			
Preu de venda -Hab.Lliure		4.278	en rel.al preu màxim
(mitjana ponderada dels D.Horta-Guinardó i Gràcia)			85%
			1,38
Cost de construcció		1.114 €/m2c	en rel.preu mínim
Gc+P		632	
Marge		18%	
Preu solar- Hab.Lliure		1.762 €/m2c	
Preu solar- H.Protegit General		251 €/m2c	
Preu Solar - H.Protegit Concertat		720 €/m2c	
Ponderació			
H.Lliure	70%	1.233	
H.Protegit General	20%	41	
H-Protegit Concertat	10%	72	
Total ponderat		1.346 €/m2c	
Propiedad		90%	1.212 €/m2c
Edificabilitat (m2st/m2s)		0,71	
Valor unitari sòl vacant		860 €/m2 sòl brut	

Els preus d'expropiació als efectes de l'habitatge construït actual que són coherents amb els considerats fins ara són els preus d'oferta de segona ma per barris de les estadístiques immobiliàries de l'Ajuntament, però amb la necessitat de ponderar la localització singular de les finques i no per polígons fiscals, per tal d'aplicar el mètode comparatiu que esmenta la normativa estatal.

El preu mitjà de segona ma dels tres barris de referència (Vallcarca, Guinardó i Horta) és de 3.704 €/m2c i el preu mínim de 1.964 €/m2c. És acceptable suposar que els preus de mercat dels habitatges actuals del sector que ocupen posicions excèntriques en els seus barris es situa aproximadament a la meitat dels dos valors indicats, es a dir, 2.834 €/m².

Aplicant la mateixa minoració que s'ha aplicat per transformar els preus “d'oferta” (“asking prices”, en terminologia anglosaxona) de l'habitatge nou en “preus de tancament” (11%) s'obté un valor de 2.522 €/m2c, que es pot arrodonir a 2.600 €/m², i que serà el preu considerat als efectes de la valoració expropiatòria, afegint-li el 5% d'afecció.

Finalment cal justificar que els preus que s'han fet servir de segon semestre de 2007 enlloc dels de primer trimestre de 2008 són els adequats i que s'han de mantenir als efectes de distribució de càrregues i beneficis durant tot el període d'execució del planejament. En d'altres paraules, que la situació de crisi immobiliària conjuntural (i per tant l'evolució negativa dels preus en el futur immediat) no ha d'afectar a les valoracions futures.

Efectivament el preus de l'habitatge lliure a Barcelona entre el primer trimestre de 2008 i el segon trimestre de 2007 han tingut ja una caiguda mitjana del -3% encara que amb diferències rellevants entre districtes que van dels del -9% a Les Corts i Ciutat Vella al 0% a Gràcia i a Horta- Guinardó.

1. Preu d'oferta dels habitatges nous. Estimació del preu de venda per districtes					
1.8. Any 2008 primer semestre					
Districtes	€/ m² construït			Preu mitjà d'un habitatge (milers €)	Superfície construïda (m2)
	Mitjana	Màxim	Mínim		
-3% BARCELONA	5.769,9	18.512	1.725	591,31	100,30
-9% 1. Ciutat Vella	6.212,6	11.460	3.672	544,52	86,60
-1% 2. L'Eixample	6.956,7	12.956	4.552	689,65	97,80
-5% 3. Sants-Montjuïc	4.950,1	7.137	3.922	437,44	89,70
-9% 4. Les Corts	8.077,2	18.512	5.511	810,21	94,60
-6% 5. Sarrià-Sant Gervasi	8.717,9	16.867	3.538	1.257,00	142,30
0% 6. Gràcia	5.595,9	9.719	2.835	567,32	101,30
0% 7. Horta-Guinardó	4.745,0	8.000	3.200	459,69	98,60
-5% 8. Nou Barris	4.203,5	6.412	2.895	421,78	100,30
-2% 9. Sant Andreu	4.692,5	8.345	1.725	415,63	91,40
1% 10. Sant Martí	5.281,1	8.962	3.489	525,91	100,10
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona					
Font: Tecnigrama. Informe de Coyuntura Immobiliària en Barcelona.					

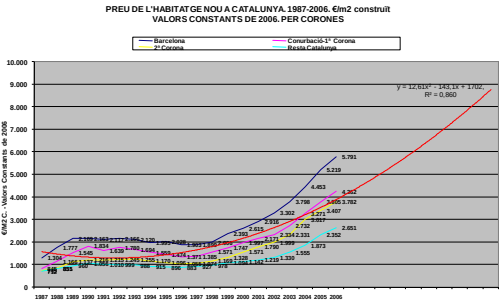
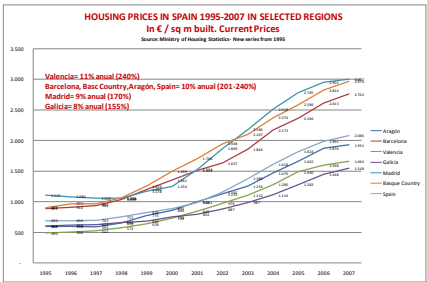
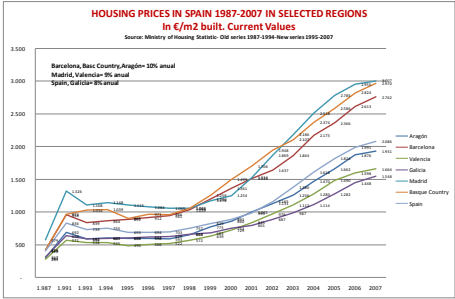
<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hnous/vhnd081.htm>

Els preus immobiliaris a Catalunya en el període comprès entre 1987 i 2006, última referència de les estadístiques de la Generalitat, es presenten al quadre i gràfics adjunts i posen de relleu que la tendència del cicle és una corba creixent, malgrat la baixada de preus reals entre 1992 i 1996-97.

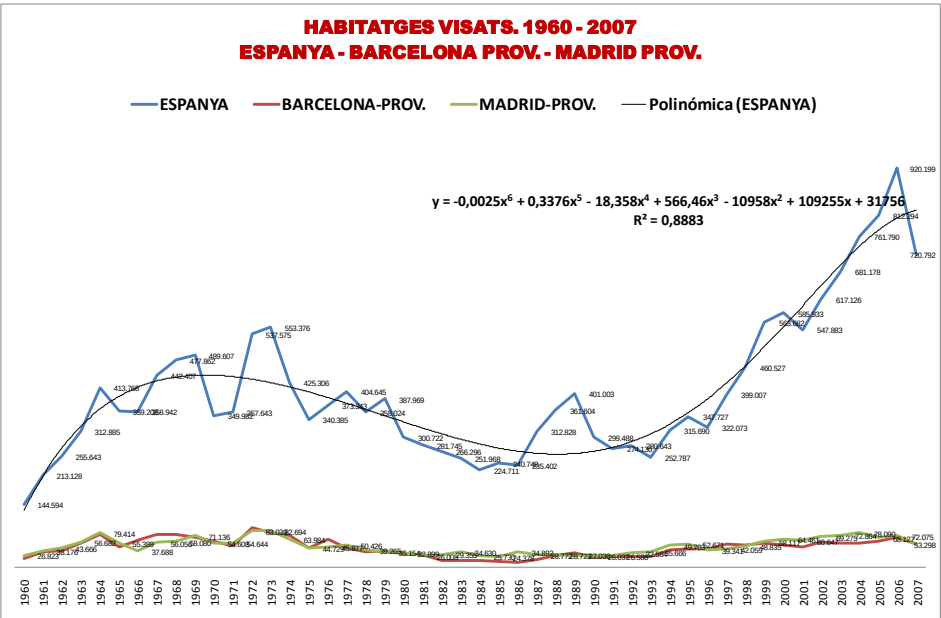
L'anàlisi per corones metropolitanes dels preus de l'habitatge nou permet constatar que el creixement mitjà en termes reals descomptada la inflació, ha estat entre el 8,9% per a la primera corona metropolitana (“Conurbació de Barcelona”, en terminologia de les estadístiques de la Generalitat) i el 7,2% anual per a la resta de Catalunya fora de la Segona Corona metropolitana, des de 1987, malgrat la caiguda de preus reals entre 1992 i 1996 de la darrera crisi immobiliària.

En les estimacions de viabilitat immobiliària del present document es fa la previsió 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 cicle anterior de 1991- 1996 i en la tendència a l'alça dels preus immobiliaris, com posen de relleu els gràfics adjunts.

**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**



No seria 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.** Tampoc seria raonable que la propietat de les construccions afectades (o beneficiades) pel present planejament vegin limitades les seves expectatives en relació als preus d'expropiació justificats.

5. Costos unitaris de construcció i urbanització

Els **costos unitaris de construcció i urbanització, en valors reals de 2010**, que s'han fet servir a la present avaluació, seguint la pràctica de gestió urbanística i de política d'habitatge de l'Ajuntament, són els següents:

- **Construcció d'habitatge i de locals : mitjana de 1.200 € /m2st**, incloses les despeses de gestió i finançament
- **Urbanització i re-urbanització de vials: entre 200 €/m2s** (nivell 2 de qualitat d'urbanització) **i 100 €/m2** (nivell 2)
- **Parc Forestal: entre 150 €/m2s** (nivell 2 de qualitat d'urbanització) **i 50 €/m2** (nivell 2)
- **Equipaments: 1.000 €/m2st** per a les Escoles Bressol, **1.500 €/m2st** per els equipaments culturals i esportius i **1.800 €/m2st** per a l'equipament esportiu singular del carrer de Castellterçol a la Creueta.

El mòdul unitari d'expropiació de sòl és, com s'ha justificat de 860 € per m2 de sòl i el mòdul d'expropiació d'edificació és de 2.600 € per m2 de sostre, en valors de 2010 Amb el 5% d'afecció associada a l'expropiació es transformen en **903 € per m2 de sòl de parcel·la i 2.730€ per m2 de sostre edificat**, respectivament. La repercussió de **solar dels habitatges nous es valora a 3.545 €/m2st.**

6. El dret de real·lotjament d'acord amb el Decret 80/2009 de 19 de maig i l'impacte en la valoració de les expropiacions i la inversió

A partir de l'aprovació del Decret 80/2009 el 19 de maig, el dret de real·lotjament suposa el canvi efectiu dels habitatges actuals, habitats de forma habitual, per altres habitatges de substitució (HAUS). El preu del nou habitatge és l'indemnització que li correspon al propietari resident habitual per la seva vivenda actual + / - la compensació per la diferència de sostre entre el nou habitatge i l'actual, valorada a preu de l'habitatge protegit.

A efectes dels càlculs de la viabilitat econòmica del present informe, el dret de real·lotjament dels propietaris residents habituals suposa per l'Ajuntament que assumeix el desenvolupament urbanístic per expropiació:

- Pot estalviar les expropiacions dels habitatges actuals, habitats de forma habitual, que acreditin el dret de real·lotjament.
- L'Ajuntament ha d'urbanitzar la part corresponent als HAUS (cost d'urbanització + despeses de gestió)
- L'Ajuntament ha de construir els nous HAUS (cost de construcció+despeses de gestió+finançament)
- Els titulars del dret de real·lotjament han de pagar, en el seu cas, l'excés de sostre adjudicat respecte al que tenia el seu habitatge, al preu de l'habitatge protegit de RG (ingressos per l'Ajuntament).
- L'Ajuntament ha d'expropiar, en el seu cas, el sostre de més que tinguin els habitatges actuals a real·lotjar respecte dels HAUS que se li adjudiquin (inversió de l'Ajuntament).
- Els habitatges de real·lotjament no produeixen ingressos per venda (minoració d'ingressos).

A l'àmbit de Tres Turons es localitzen actualment 771 habitatges dels que la nova ordenació de la M.P.G.M. proposa la desafecció de 476, que representen un 62% del total existent. Dels altres 295 habitatges restants, que han de ser objecte de real·lotjament, 222 estan situats en sòl privat i es considera que estan ocupats pels seus propietaris, per tant, el real·lotjament es farà en règim de propietat, mentre que el real·lotjament dels 73 habitatges situats en sòl públic serà en règim de lloguer.

En el document aprovat inicialment el 22 de gener de 2009 es plantejava que *“dels 300 habitatges afectats (39%), 228 han de ser objecte d'expropiació i real·lotjament mentre que*

els 72 ubicats en sòl públic només han de ser real·lotjats”. La operació d'expropiació i real·lotjament, en aquell moment, integrava el pagament de l'indemnització corresponent per l'habitatge més trasllat i la construcció de suficients habitatges nous de protecció a adquirir per les famílies real·lotjades amb l'indemnització rebuda i era diferent del real·lotjament directe dels 72 habitatges ubicats en sòl públic.

La aplicació del Decret 80/2009, tal com s'ha explicat, canvia la gestió dels real·lotjaments i, en conseqüència, els conceptes i quantia de cost a considerar en l'anàlisi econòmic i financer de l'operació de desenvolupament urbanístic.

La inversió total de 33,4 M€ que suposa per l'Ajuntament el real·lotjament dels habitatges en règim de propietat, s'ha calculat considerant que tots els habitatges actuals no desafectats estan ocupats de forma habitual, 222 pels seus propietaris i 73 en règim de lloguer.

La taula de la pàgina següent detalla el cost del real·lotjament dels habitatges en règim de propietat, amb les següents estimacions:

- L'estimació del sòl corresponent als habitatges a real·lotjar és el que figura al llistat de parcel·les amb dades de cadastre i treball de camp. Si en la mateixa parcel·la hi ha altres usos el sòl es reparteix proporcionalment al sostre de cada ús.
- Cost del real·lotjament = cost d'urbanització i construcció, amb les despeses de gestió, menys la compensació dels propietaris a l'Ajuntament pel sostre de més que reben, en el seu cas, més el cost d'expropiació de l'excés de sostre existent respecte de l'adjudicat, si és el cas.
- La compensació per major sostre en l'habitatge adjudicat respecte del actual té el límit dels 30 m²/st/habitatge i es fa pel valor de l'habitatge protegit de RG.
- L'expropiació de l'excés de sostre en els habitatges actuals respecte del habitatges adjudicats es calculen d'acord amb la normativa catalana, com el major valor entre la valoració del sòl i per sostre.
- Es considera que la gestió es podrà fer sense necessitat de lloguers temporals.

MPGM DELS TRES TURONS.

COST DELS REALLOTJAMENTS

COST DELS REALLOTJAMENTS				€/m2s		€/m2st		coef.		€/m2c			
				54,26		1.200		1,25		1.552			
Actuacions	Nº	Hahitatges a reallotjar			HAUS	Diferència *		Urbanit- zació M€	Cost Constr.+ Gestió+ Finanç. Nous Habtges. M€	Diferència sostre a compen- sar m2útils	Compen- sació dif.sostre M€	Expropiació sostre excedent M€	COST DEL REALLOT- JAMENT M€
		m2s	m2st	m2st/hab.		m2st/hab.	m2st/hab.						
AA-CRE 1	5	2.372	503	101	5	83	-17,5	-0,1	-0,5	-70,2	0,0	-0,4	-1,0
AA-CRE 2	5	470	250	50	5	83	33,0	-0,0	-0,5	132,0	0,2		-0,3
AA-CRE 3	8	6.979	1.410	176	8	83	-93,3	-0,4	-0,8	-597,4	-	-3,3	-4,5
AA-CRE 4	4	438	550	137	4	83	-54,5	-0,0	-0,4	-174,5	-	-0,6	-1,0
AA-GUE 2	6	8.209	1.784	297	6	83	-214,3	-0,4	-0,6	-1.028,6	-	-5,3	-6,4
AA-GUE 4	3	774	290	97	3	83	-13,5	-0,0	-0,3	-32,5	-	-0,1	-0,5
AA-CAR 1	36	7.595	3.431	95	36	83	-12,3	-0,4	-3,6	-355,4	-	-1,2	-5,2
AA-CAR 2	7	940	373	53	7	83	29,6	-0,1	-0,7	165,9	0,3		-0,4
AA-CAR 4	-	-	-		-			-	-	-	-		-
AA-ROV 1	17	4.391	1.351	79	17	83	3,5	-0,2	-1,7	47,4	0,1		-1,8
AA-ROV 2	37	3.679	2.696	73	37	83	10,1	-0,2	-3,7	298,5	0,6		-3,3
AA-ROV 3	65	8.053	4.982	77	65	83	6,3	-0,4	-6,5	328,2	0,6		-6,3
AA-ROV 4	1	188	67	67	1	83	15,8	-0,0	-0,1	12,6	0,0		-0,1
AA-CAB 1	10	843	691	69	10	83	13,9	-0,0	-1,0	111,1	0,2		-0,8
AA-CAB 4	5	194	368	74	5	83	9,4	-0,0	-0,5	37,4	0,1		-0,4
AA-FFA 1	1	737	48	48	1	83	35,0	-0,0	-0,1	28,0	0,1		-0,1
AA-FFA 2	7	1.580	399	57	7	83	26,0	-0,1	-0,7	145,7	0,3		-0,5
AA-FFA 3	5	764	506	101	5	83	-18,1	-0,0	-0,5	-72,6	-	-0,2	-0,8
TOTAL	222	48.206	19.696	89	222	83	-5,8	-2,6	-22,1		2,5	-11,2	-33,4

(*) La diferència negativa significa que hi que expropiar l'excés de sostre existent
La diferència positiva ha de pagar el preu d'habitatge protegit

Les expropiacions que l'Ajuntament no haurà de fer, corresponents al sòl i sostre actual dels habitatges existents equivalen a 65 M€ i les inversions en expropiació que s'estalvien per l'aplicació del HAUS són de 53,8 M€, tenint en compte que hi ha que expropiar-compensar el sostre existent en excés sobre el sostre adjudicat (11,2 M€). Per altra banda els ingressos que es deixen de cobrar per venda dels habitatges son de 28,6 M€.

Respecte als 73 rellotjaments en règim de lloguer, que estan situats en terrenys públics, el cost del reallotjaments es el corresponent a la urbanització i construccions dels nous habitatges, amb les despeses de gestió corresponents i l'Ajuntament rebrà com ingrés el lloguer dels habitatges que, acord amb el Decret 80/2009, és del 3% del preu de venda útil.

MPGM DELS TRES TURONS.

COST DELS REALLOTJAMENTS DE LLOGUER

€/m2s	€/m2st	3%
54,26	1.200	1.552

Actuacions	Habitatges a reallotjar				Diferència *		Urbanització	Cost Constr.+ Gestió+ Finanç. Nous Habtges. M€	Cost de reallotjaments M€	INGRESSOS PER LLOGUERS (15 ANYS) M€	INVERSIÓ NETA LLOGUERS M€	
	Nº	m2s*	m2st**	m2st/hab.	Nº	m2st/hab.	m2st/hab.	M€	M€	M€	M€	
Sòl públic	73	4.302	6.059	83	73	83		-0,2	-7,3	-7,5	4,23	-3,3

(*) L'estimació de sòl es fa a partir de considerar la mitjana de l'aprofitament del districte (0,71 m2st/m2s) el nº d'habitatges i amb una dimensió mitjana de 83 m2st/habitatge (no es rellevant)

(**) La dimensió de sostre es la corresponent a 73 habitatges per 83 m2st/habitatge

Finalment, el reallotjament en el marc del **Decret 80/2009 per tots els habitatges que tenen dret a reallotjament**, tant en règim de propietat com de lloguer, respecte del reallotjament per expropiació, **suposa un estalvi de 22,6 M€**, tal com es detalla en la taula següent:

COMPARACIÓ DELS COSTOS DE REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ I EN EL MARC DEL DECRET 80/2009

	Sòl m2	Sostre residencial a reallotjar m2st	Nº habitatges	Total expropia- cions sòl i sostre	Urbanit-zació + Gestió + Finan-çament nous habitatges M€	Cost Constr.+ Gestió+ Finanç. Nous Habtges. M€	Expropiació sostre excedent M€	Ingressos compensació dif. de sostre M€	Ingressos venda nous habitatges M€	Ingressos per rendes de lloguer (15 anys) M€	COST TOTAL M€
Per expropiació	48.206	19.696	295	-65,0	-2,8	-29,4			38,0		-59,3
En el marc del Decret 80/2009	52.508	25.755	295	-	-2,8	-29,4	-11,2	2,5	0,0	4,2	-36,7
Reallotjaments en propietat	48.205,6	19.696	222		-2,6	-22,1	-11,2	2,5			-33,4
Reallotjaments en lloguer	4.301,9	6.059	73		-0,2	-7,3				4,2	-3,3
DIFERÈNCIA											-22,6

7. Inversions totals de la MPGM. i modificacions respecte de l'aprovació inicial per efecte del decret 80/2009

Les inversions de l'Ajuntament derivades de l'execució de la MPGM són de **261,3 M€**, en valors de 2010, si tots els real·lotjaments es fan en el marc del Decret 80/2009 i de 315,2 M€ si tots els resl·lotjaments es fan per expropiació. Els real·lotjaments s'iniciaran en el marc del Decret 80/2009 i la inversió definitiva serà la que resulti del procés amb cada propietari, amb un màxim que és la inversió que resulta del real·lotjament per expropiació, considerat a l'aprovació inicial.

El detall, en els dos casos, es presenta en la taula següent:

INVERSIONS PER TIPUS D'ACTUACIONS		REALLOTJAMENT PER	REALLOTJAMENT EN EL	DIFERÈNCIA
		EXPROPIACIÓ	MARC DEL DECRET	
		M€	80/2009	M€
1. Expropiacions actuacons aïllades i indemnitzacions		195,9	130,8	-65,1
2. Expropiacions excés sostre Decret 80/2009			11,2	11,2
3. Urbanització		66,8	66,8	-
4. Cost de construcció habitatges HAUS	24.471 m2st	29,4	29,4	-
5. Cost de construcció resta d'habitatges	2.074 m2st	2,5	2,5	-
6. Cost de construcció sostre comercial	2.627 m2st	3,2	3,2	-
7. Equipaments		17,5	17,5	-
Total Inversions (1+2+3+4+5+6)		315,2	261,3	-53,9

REALLOTJAMENT EN EL MARC DEL DECRET 80/2009		
Inversions per sector d'inversió	Suma de Total / Euros	%
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	142,0	54%
Construcció d'habitatge per al real·lotjament i altres	35,0	13%
Equipaments	17,5	7%
Urbanització	66,8	26%
Total General	261,3	100%

Destaca la inversió en expropiacions, amb un total de 142,0 M€, (54% de tota la inversió), dels que 130,8 M€ corresponen a expropiacions d'actuacions aïllades i 11,2 M€ a les expropiacions complementàries que, d'acord amb el Decret 80/2009, hi ha que fer de l'escreix de sostre dels habitatges a real·lotjar respecte del sostre adjudicat amb l'habitatge HAUS. La segona destinació en importància de les inversions és els 66,8 M€ de la urbanització del Parc, seguida dels 35,0 M€ de la construcció d'habitatges (29,4 M€ de construcció dels 295 habitatges HAUS; 2,5 M€ dels 25 altres habitatges públics i 3,1 M€

construcció de 2.627 m2st de locals comercials). Finalment, la construcció dels equipaments, amb una inversió de 17,5 M€.

Respecte de l'aprovació inicial, suposa una reducció important de 57 M€, dels que 53,8 M€ són conseqüència de l'aplicació del Decret 80/2009 (encara que també hi ha reduccions en els ingressos per venda, com s'ha explicat a l'apartat 5) i la resta a les petites diferències en dimensió de sòl i sostre (+ 6.090 m2s i +207 m2st).

El preu de les indemnitzacions de sòl, d'acord amb la normativa catalana i estatal indicada al capítol 4, és el major valor entre la valoració per sòl i per sostre amb els valor indicats. Per a cada parcel·la s'ha elegit el valor que li correspon d'acord al criteri.

Les taules següents mostren la diferència en el cost de les expropiacions segons els real·lotjaments s'executin per expropiació o en el marc del Decret 80/2009 del dret al real·lotjament:

	TOTAL EXPROPIACIÓ REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ				Estalvi de expropiacions per real·lotjaments M€	TOTAL EXPROPIACIÓ REALLOTJAMENT EN EL MARC DEL DECRET 80/2009				
	VALORACIÓ (el major entre sòl i sostre)		INDEMNITZACIÓ activitats			Expropiacions exclosos				
	M€	M€	TOTAL	M€		real·lotjaments M€	Indemnitzaci- ons activitat	M€	TOTAL	M€
CREUETA	23,8	0,3	24,2		7,0	16,9	0,3		17,2	
GÜELL	24,0	0,2	24,2		2,8	21,1	0,2		21,3	
EL CARMEL	44,7	0,9	45,6		10,0	34,7	0,9		35,6	
ROVIRA	57,0	1,1	58,1		27,7	29,3	1,1		30,4	
CAN BARÓ	15,0	0,0	15,0		2,9	12,1	0,0		12,2	
FONT D'EN FARGUES	28,6	0,1	28,8		3,4	25,2	0,1		25,3	
TOTAL	193,2	2,7	195,9		53,8	139,3	2,7		142,0	

El detall de les inversions per sub-àmbits es presenta en la taula següent:

Rótulos de fila	Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Construcció d'habitatge per al real·lotjament	Equipaments	Recuperació i desnonament de finques municipals	Urbanització	Total general	%
Can Baró	12.157.378	14.348.400	850.000	-	8.053.500	35.409.278	14%
Carmel	35.626.014	1.452.000	750.000	-	15.204.050	53.032.064	20%
Creueta	17.205.148	3.972.000	3.900.000	-	10.263.150	35.340.298	14%
Font d'en Fargues	25.327.837	7.666.800		-	6.058.500	39.053.137	15%
Font de'n Fargues			850.000			850.000	0%
Güell	21.343.035	3.103.200	3.600.000	-	8.070.000	36.116.235	14%
Rovira	30.389.204	4.464.000	7.500.000	-	19.174.500	61.527.704	24%
Total general	142.048.616	35.006.400	17.450.000	-	66.823.700	261.328.716	100%

El detall d'inversions per actuacions es recull en les taules de les pàgines següents:

Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009:

			Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemnit- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi- tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi- tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Subàmbit	Descripció	% municipal											
Creueta	AA-CRE 1		786	233	88	233	4						1.668.026 €
Carmel	AA-CAR 1		7.305	1.390	444	1.373	36						10.041.017 €
Rovira	AA-ROV 1		9.787	555		299	16						9.763.052 €
Can Baró	AA-CBA 1		2.783	168		46	10						2.787.895 €
Font d'en Fargues	AA-FFA 1		5.253	0		0	1						4.743.676 €
Creueta	AA-CRE 2		6.404	140		140	5						6.227.756 €
Güell	AA-GUE 2		17.170	350	1.286	350	6						21.232.086 €
Carmel	AA-CAR 2		5.089	110		85	7						4.699.487 €
Rovira	AA-ROV 2		4.473	291		291	37						4.564.056 €
Font d'en Fargues	AA-FFA 2		10.323	659		178	7						9.755.075 €
Creueta	AA-CRE 3		3.891	79	747	24	9						6.864.872 €
Rovira	AA-ROV 3		11.346	1.571		1.293	66						13.229.330 €
Font d'en Fargues	AA-FFA 3		11.631	161	91	18	5						10.829.087 €
Creueta	AA-CRE 4		1.368	155	218	155	4						2.444.494 €
Güell	AA-GUE 4		0	0	41	0	3						110.949 €
Carmel	AA-CAR 4		23.113	105		8	0						20.885.510 €
Rovira	AA-ROV 4		3.130	11		11	1						2.832.767 €
Can Baró	AA-CBA 4		10.376	0		0	5						9.369.483 €
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009			134.226	5.977	2.914	4.504	222	-	-	-	-	-	142.048.616

Construcció d'habitatges:

			Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemnit- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi- tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi- tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Subàmbit	Descripció	% municipal											
Can Baró	Edifici J* carrer de Tenerife	1,00						4.698	47			1.200	5.637.600
Can Baró	Edifici K* carrer prolongació Francesc Aleg	1,00						3.780	47			1.200	4.536.000
Can Baró	Edifici L* carrer prolongació Francesc Aleg	1,00						1.521	14			1.200	1.825.200
Can Baró	Edifici M carrer Tenerife	0,77						1.958	19			1.200	2.349.600
Rovira	Edifici G carrer de la Gran Vista, 119	0,61						860	6			1.200	1.032.000
Font d'en Fargues	Edifici N* Passeig de la Font de la Mulassa,	1,00						550	6			1.200	660.000
Font d'en Fargues	Edifici O carrer de Maurici Vilomara, 38	0,27						1.512	18			1.200	1.814.400
Font d'en Fargues	Edifici Q* Passeig de la Font d'en Fargues,	1,00						904	11			1.200	1.084.800
Font d'en Fargues	Edifici R* carrer del Doctor Coll, 1	1,00						1.242	15			1.200	1.490.400
Font d'en Fargues	Edifici S Passeig de la Font d'en Fargues, 8	1,00						904	11			1.200	1.084.800
Creueta	Edifici A carrer del General Mendoza, 45	-						1.344	16			1.200	1.612.800
Creueta	Edifici B carrer Sta Rosalia, 14	-						951	11			1.200	1.141.200
Güell	Edifici D carrer de Verdi cantonada Baixada	1,00						2.586	32			1.200	3.103.200
Carmel	Edifici E carrer de Ceuta,72	-						1.210	10			1.200	1.452.000
Rovira	Edifici F carrer de la Gran Vista	-						969	7			1.200	1.162.800
Creueta	Edifici C	0,67						1.015	12			1.200	1.218.000
Font d'en Fargues	Edifici P	0,19						1.277	15			1.200	1.532.400
Rovira	Edifici H carrer de la Gran Vista, 77							1.086	13			1.200	1.303.200
Rovira	Edifici I carrer de la Gran Vista, 69							805	10			1.200	966.000
Construcció d'habitatge per al reallotjament								29.172	320	-	-		35.006.400

Equipaments:

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% municipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Indemnit-zacions Sostre activitats (m2)	Reallot-jaments - Habi-tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi-tatges (nº)	Equipa-ments nous-Sostre (m2)	Urbanit-zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Equipaments	Font de'n Fargues	Escola Bressol. Carrer del Descans, 12-26								850		1.000	850.000 €
Equipaments	Can Baró	Escola Bressol. Carrer Tenerife								850		1.000	850.000 €
Equipaments	Rovira	Equipament esportiu-social-cultural. Carrer								3.000		1.500	4.500.000 €
Equipaments	Carmel	Escola Bressol. Carrer del Santuari, 56-58								750		1.000	750.000 €
Equipaments	Güell	Ampliació escola. Carrer Farigola, 2-10								1.200		1.500	1.800.000 €
Equipaments	Rovira	Centre d'interpretació de Patrimoni. Carrer Marià Lavèrnia								2.000		1.500	3.000.000 €
Equipaments	Creueta	Equipament esportiu. Carrer Castellterçol 28-30								1.500		1.800	2.700.000 €
Equipaments	Creueta	Equipament cultural. Carrer Mare de Déu del Coll, 81								800		1.500	1.200.000 €
Equipaments	Güell	Equipament cultural. Passeig de Turull, 40								1.200		1.500	1.800.000 €
Equipaments	Güell	Equipament cultural. Rambla de Mercedes, 1								0		1.500	- €
TOTALS											12.150	-	1.436 17.450.000

Urbanització:

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% municipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Indemnit-zacions Sostre activitats (m2)	Reallot-jaments - Habi-tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi-tatges (nº)	Equipa-ments nous-Sostre (m2)	Urbanit-zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Urbanització	Can Baró	Prolongació carrer Francesc Alegre i vial 5b									4.960	200	992.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)									5.500	150	825.000 €
Urbanització	Can Baró	Parc Forestal i places (nivell urb.1)									44.900	150	6.735.000 €
Urbanització	Güell	Prolongació carrer Farigola (nivell urb.1)									5.000	200	1.000.000 €
Urbanització	Güell	Parc Forestal (nivell urb.1)									13.950	150	2.092.500 €
Urbanització	Rovira	Parc Forestal (nivell urb.1)									108.260	150	16.239.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)									15.310	150	2.296.500 €
Urbanització	Carmel	Carrer de Ceuta i Mare de Déu del Pilar (nivell urb.2)									3.100	100	310.000 €
Urbanització	Creueta	Carrer Morató (nivell urb.2)									1.250	100	125.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Carrer del Penyal (nivell urb.2)									9.050	100	905.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Passatge Casablanca (nivell urb.1)									705	200	141.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Carrer de la Pineda (nivell urb.2)									1.250	100	125.000 €
Urbanització	Güell	Parc Forestal àmbit Güell (nivell urb.2)									92.050	50	4.602.500 €
Urbanització	Güell	Passatge Turull (nivell 2.)									3.750	100	375.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Nou vial Font d'en Fargues									6.200	200	1.240.000 €
Urbanització	Creueta	Parc forestal (nivell urb.2)									52.457	50	2.622.850 €
Urbanització	Creueta	Parc forestal (nivell urb.1)									50.102	150	7.515.300 €
Urbanització	Rovira	Parc forestal (nivell urb.1)									19.570	150	2.935.500 €
Urbanització	Carmel	Parc forestal (nivell urb.1)									64.387	150	9.658.050 €
Urbanització	Carmel	Parc forestal (nivell urb.2)									104.720	50	5.236.000 €
Urbanització	Can Baró	Parc Forestal (nivell urb.1)									6.530	50	326.500 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)									2.630	150	394.500 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.2)									2.630	50	131.500 €
TOTALS											618.261	108	66.823.700

8. Ingressos de l’operació per venda d’habitatges públics i pagaments substitutoris. Incidència del decret 80/2009

L’Ajuntament ha de construir els 295 habitatges necessaris pels reallotjaments. D’acord amb el que determina el Decret 80/2009 del dret al reallotjament, s’estima que entregará en propietat 222, sense compensació dinerària perquè el cost d’adquisició és la indemnització que li correspon per l’habitatge existent, i els altres 73 en règim de lloguer, amb una renda de lloguer equivalent al 3% del valor en venda.

S’estima que l’Ajuntament rebrà com renda de lloguer dels 73 habitatges reallotjats amb aquest règim **4,2 M€**, corresponents al el 3% del preu de l’habitatge protegit RG durant 15 anys dels 16 en que es programa el desenvolupament de la MPGM (4 etapes de 4 anys).

La venda dels 25 habitatges nous d’escreix (2.074 m2st) suposen uns ingressos de **3,2 M€, en el cas que siguin en règim de protecció general** (preu de venda de 1.552 €/m2st) i de **4,98 M€ en el cas que siguin de règim concertat** (2.401 €/m2st).

Els 2.627 m2st de locals comercials, amb una estimació de preu del 80% de l’habitatge, suposen uns ingressos de **3,26 M€, pel règim general i de 5,04 M€ si és concertat**.

Els pagaments per compensació de major sostre adjudicat en els reallotjaments (1.634 m2st) suposen un ingrés per l’Ajuntament de **2, 5 M€**.

Els pagaments substitutoris equivalents a les cessions del 10% de l’aprofitament dels habitatges desafectats s’apliquen en els casos de les parcel·les construïdes després del 1967 fóra d’ordenació (16 parcel·les i 1.849 m2st edificables) i a les parcel·les que no han esgotat el sostre establert per la MPGM i pel major aprofitament (90 parcel·les i 3.990 m2st). Al preu de repercussió de solar, justificat més amunt de **1.346 €/m st, corresponent a la repercussió de solar de l’habitatge nou, pel 10% del sostre considerat (584 m2st)** corresponen uns pagaments substitutoris de **0,79 M€, en valors de 2010**.

Les 16 parcel·les del primer grup tindran un pagament substitutori mitjà de **15.555 €** i per a les 90 parcel·les del segon grup serà de **5.967 €**, en valors actuals.

El reallotjament pel Decret 80/2009 suposa, respecte del d’expropiació, una disminució d’ingressos per venda de **38,0 M€** (28,6 M€ dels 222 habitatges a reallotjar en règim de propietat i 9,4 M€ dels 73 habitatges a reallotjar en règim de lloguer), uns ingressos per compensació de sostre de **2,5 M€** i per lloguer de **4,2 M€, el que significa una disminució neta d’ingressos de 31,2 M€, respecte del sistema d’expropiació**.

El total d’ingressos de l’operació és de **13,95 M€** (4,2+3,2+3,26+2,5+0,79), en valors de 2010 i la inversió neta de l’Ajuntament serà, conseqüentment, de **247,4 M€ (261,3 – 13,95) en valors de 2010**, abans de la imputació d’una part dels equipaments a la Generalitat i l’Estat/Unió Europea.

En el cas màxim del procediment per expropiació la inversió neta seria de 269,9 M€, amb una diferència respecte dels reallotjaments en el marc del Decret 80/2009 de 22,6 M€. La taula següent detalla la inversió necessària i els ingressos en cada cas.

INVERSIONS I INGRESSOS PER TIPUS D'ACTUACIONS		REALLOTJAMENT PER EXPROPIACIÓ M€	REALLOTJAMENT EN EL MARC DEL DECRET 80/2009 M€	DIFERÈNCIA M€
1. Expropiacions actuacons aïllades i indemnitzacions		195,9	130,8	-65,1
2. Expropiacions excés sostre Decret 80/2009			11,2	11,2
3. Urbanització		66,8	66,8	-
4. Cost de construcció habitatges HAUS	24.471 m2st	29,4	29,4	-
5. Cost de construcció resta d'habitatges	2.074 m2st	2,5	2,5	-
6. Cost de construcció sostre comercial	2.627 m2st	3,2	3,2	-
7. Equipaments		17,5	17,5	-
Total Inversions (1+2+3+4+5+6)		315,2	261,3	-53,9
8. Ingressos per venda habitatges de reallotjament	295 habitatges	38,0		-38,0
9. Ingressos per lloguer reallotjament	73 habitatges		4,2	4,2
10. Ingressos per compensació sostre Decret 80/2009	1.633 m2st		2,5	2,5
11. Ingressos per venda altres habitatges	25 habitatges	3,2	3,2	-
12. Ingressos per venda sostre comercial	2.627 m2st	3,3	3,3	-
13. Ingressos per pagaments substitutòris 10% d'aprofitament		0,8	0,8	-
Total ingressos (8+9+10+11+12+13)		45,3	14,0	-31,2
INVERSIÓ NETA		269,9	247,3	-22,6

9. Finançament dels pagaments substitutoris de les cessions de sòl

L'apartat 4 de l'article 2 del Decret-Llei de 1/2007 de mesures urgents de la Generalitat de Catalunya estableix en relació als pagaments substitutoris que *“les persones propietàries podran complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat o densitat o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència”*.

Una **segona possibilitat** és un pagament a terminis per tal de diferir en el temps un pagament d'entitat per a les famílies que ho necessitin. que, necessitaran terminis de pagament mensual o trimestral de forma que el pagament no representi més del 10-15% (considerant que els pagaments màxims per un habitatge nou no hauria de superar el 30% de la renda familiar segons els criteris d'elegibilitat de l'habitatge protegit) de la renda familiar estimada en 1.625 €/mes de mitjana, a partir de l'Anuari Estadístic de Barcelona, i en relació al districte de renda més baixa, segons les taules adjuntes.

Un crèdit bancari, avalat per l'Ajuntament, per aquesta quantia a un **interès anual màxim del 6% i devolució en 15 anys** requereix una quota de **133 € mensuals**, equivalent al 8,1% de la renda. Es tracta d'una proporció assumible, perquè estaria per sota de l'esforç familiar que es considera adequat però que en el cas present es produeix després que la requalificació urbanística ha posat a **preu de mercat lliure els habitatges desafectats**.

PRÈSTEC	6%	15
15.555 €		anys
Quotes d'Amortització	-1.602 €	-133 €
	/ any	/ mes
	6%	10
15.555 €		anys
Quotes d'Amortització	-2.113 €	-176 €
	/ any	/ mes

ANUARI ESTADÍSTIC DE BARCELONA, 2007									
2. Habitatges									
2.3. Nombre d'habitatges principals segons règim de tinença. 1981-2001									
Règim tinença	1981	%	1991	%	2001	%	2001	1991 2008 (est)	
							1.503.884	1.643.542	residents
TOTAL	579.831	100,0	576.640	100,0	594.451	100,0	2,53	2,85	2,27
Habitatges de propietat	287.153	49,5	354.477	61,5	405.090	68,1	0,32	0,26	persones/
Habitatges de lloguer	268.881	46,4	205.182	35,6	169.137	28,5	10 anys	8 anys	/ habitatge
Altres formes	23.797	4,1	16.981	2,9	20.224	3,4			
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.									
Font: Cens de Població i Habitatge. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.									
Dades de la ciutat > Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2008 > Edificis i habitatges									

1. Renda									
1.3. Distribució territorial de la renda familiar disponible per càpita. 2005 pita ,2005									
Districtes	RFD pc (€/any)	Índex RFD Barcelona=100			RFD pc (€/any)	2,27 persones /habitatge principal	IPC 2005- 2008		10,30%
		2000	2005				2005	2008	
							14		
					€/pc	€/familia- any	€/familia- mes 2005	€/familia- mes- 2008	
BARCELONA	16.555	100,0	100,0	BARCELONA	16.555	37.639	2.689	2.965	
1. Ciutat Vella	11.919	61,8	72,0	1. Ciutat Vella	11.919	27.099	1.936	2.135	
2. Eixample	19.260	116,3	116,3	2. Eixample	19.260	43.790	3.128	3.450	
3. Sants-Montjuïc	13.356	80,0	80,7	3. Sants-Montjuïc	13.356	30.366	2.169	2.392	
4. Les Corts	23.075	137,0	139,4	4. Les Corts	23.075	52.463	3.747	4.133	
5. Sarrià-Sant Gervasi	29.599	168,4	178,8	5. Sarrià-Sant Gervasi	29.599	67.296	4.807	5.302	
6. Gràcia	17.306	98,5	104,5	6. Gràcia	17.306	39.347	2.810	3.100	Coefficient TresTurons
7. Horta-Guinardó	14.154	80,9	85,5	7. Horta-Guinardó	14.154	32.181	2.299	2.535	80%
8. Nou Barris	11.337	65,5	68,5	8. Nou Barris	11.337	25.776	1.841	2.031	1.625
9. Sant Andreu	13.645	78,6	82,4	9. Sant Andreu	13.645	31.023	2.216	2.444	€/mes
10. Sant Martí	14.182	79,0	85,7	10. Sant Martí	14.182	32.244	2.303	2.540	per família
Nota: dades de la RFDpc provisionals.									
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.									
Font: 'Distribució territorial de la Renda Familiar a Barcelona'. Barcelona Economia. Ajuntament de Barcelona.									
ANUARI ESTADÍSTIC DE BARCELONA, 2007									

10. Finançament de les altres administracions en equipaments i inversió neta de l'Ajuntament

El finançament d'un parc urbà d'abast metropolità (la "Balconada de Barcelona") metropolità de l'entitat dels Tres Turons (93,7 Ha de zones verdes) podria tenir en el futur **alguna participació de la Generalitat** (Departament de Medi Ambient i Habitatge) **o de les institucions metropolitanes** per tal de reduir l'important esforç de l'Ajuntament, però que en el present encara no està concertada.

En qualsevol cas els equipaments constitueixen competències compartides (escoles bressol, equipaments esportius i cultural, centre especials de recerca...) tindran una participació previsible de la Generalitat i parcialment de l'Estat i de la Unió Europea.

Es planteja la hipòtesi plausible que el 30% de la inversió total en equipaments (17,5 M€) és **a càrrec de la Generalitat (5,3 M€)** i que el 20% restant serà **a càrrec de l'Estat i/o de la Unió Europea (3,5 M€)**.

D'aquesta manera la inversió neta a càrrec de l'Ajuntament es reduiria en 8,8 M€ i es situaria en **238,5 M€, en valors de 2010**.

11. Agenda i programa d'actuació en 4 quadriennis

El desenvolupament dels continguts de la M.P.G.M. requereix una programació en fases per tal d'organitzar coherentment totes les actuacions a realitzar. Per aquest motiu s'han establert quatre períodes, els quadriennis, que determinen les prioritats i la conveniència de quan dur a terme cadascuna de les actuacions.

Els criteris generals de prioritat per al desenvolupament temporal de la MPGM són els següents:

- l'estat actual dels habitatges a substituir,
- la connectivitat dels parcs actuals
- la posició singular i estratègica al barri
- els recursos disponibles en cada legislatura
- prioritzar la redacció de projectes i planejament en el primer quadrienni



PLA D'ETAPES

La seqüència temporal aplica el criteri que **les quatre fases estiguin equilibrades econòmicament per tal que la despesa pública sigui el més homogènia possible durant els 16 anys** de durada del desenvolupament de la present M.P.G.M.

La M.P.G.M. contempla, dins dels treballs del Pla i com actuació prèvia, un anàlisi i avaluació de les necessitats i situacions de fet dels residents, per tal de poder impulsar de

manera immediata el reallotjament dels 73 habitatges situats en sòls públics. Atesa la seva singularitat e immediatesa, es contempla també la possibilitat de reallotjament temporal en habitatges situats en àmbits externs a la M.P.G.M.

El present estudi econòmic programa les inversions efectives per reallotjament, incloses les corresponents als 73 habitatges en sòl públic, dins del període de les 4 fases de programació del Pla, donat que els treballs previs s'estima que no requeriran inversió fins el primer any de programació.

Per a cada tipus d'inversió la seqüència és la següent:

- **Construcció d’habitatge públic:**

Cal una **primera gran operació** de nous habitatges per a fer front a la necessitat de **reallotjament dels habitatges afectats**. S'impulsen en primer lloc aquells habitatges que es situen en terrenys que són ja actualment de propietat pública per a facilitar l'agilitat de l'operació i la gestió de la mateixa.

- **Actuacions aïllades d’expropiació i reallotjaments:**

S’han distribuït en cada quadrienni en relació a la disponibilitat d'habitatge públic per al reallotjament, així com també per la ubicació que tenen dins l'àmbit dels Tres Turons, és a dir, que les actuacions aïllades d'expropiació situades en els **indrets estratègics de la configuració del futur Parc** seran els que es realitzaran en els primers quadriennis.

- **Obres d’urbanització i millora de vials i espais lliures.**

La nova ordenació del Parc dels Tres Turons requereix una inversió també destacada per a adequar tot l'indret com a tal, per a la obertura de nous vials, i per a la urbanització de vials existents que necessiten millores. En cada quadrienni s’han detallat quines són les operacions a realitzar en funció de la seva prioritat i s’han valorat tenint en compte la seva superfície i el concepte al que es destinen.

- **Construcció d’equipaments.**

Els 9 equipaments es programen en els tres primers quadriennis per tal de garantir el seu servei en el termini més curt possible, especialment en el cas de les escoles bressol. El Centre d’Interpretació del Patrimoni es programa pel segon quadrienni i l’equipament esportiu singular del carrer de Castellterçol per el tercer quadrienni. L’únic equipament nou de l'ordenació es programa pel primer quadrienni per a complementar l’oferta ja existent.

El resum de les superfícies, dimensions i valoració de les 76 actuacions per quadriennis es detalla en els quadres següents:

QUADRIENNIS	Exprop. sostre excedent - Reallotjaments (m2st)
1er QUADRIENNI	532
2on QUADRIENNI	1.286
3er QUADRIENNI	837
4t QUADRIENNI	259
FASE 0	
Total	2.914

QUADRIENNIS	Exprop. sostre (m2)	%
1er QUADRIENNI	2.346	39%
2on QUADRIENNI	1.550	26%
3er QUADRIENNI	1.811	30%
4t QUADRIENNI	271	5%
FASE 0		
Total	5.977	100%

QUADRIENNIS	Exprop. sòl (m2)	%
1er QUADRIENNI	25.913	19%
2on QUADRIENNI	43.459	32%
3er QUADRIENNI	26.868	20%
4t QUADRIENNI	37.987	28%
FASE 0		
Total general	134.226	100%

SUB-ÀMBITS	FASE 0	1er QUADRIENNI	2on QUADRIENNI	3er QUADRIENNI	4t QUADRIENNI	Total general
Can Baró	-	25.713.295			9.695.983	35.409.278
Carmel	-	10.041.017	7.211.487		35.779.560	53.032.064
Creueta	-	1.668.026	9.106.756	11.982.872	12.582.644	35.340.298
Font d'en Fargues	-	11.703.076	12.051.575	13.532.487	1.766.000	39.053.137
Font de'n Fargues		850.000				850.000
Güell	-		29.227.786	6.777.500	110.949	36.116.235
Rovira	-	15.295.052	24.965.856	13.229.330	8.037.467	61.527.704
Total general	-	65.270.465	82.563.459	45.522.189	67.972.603	261.328.716

Cuenta de Descripción	Fase					Total General
	1er QUADRIENI	2do QUADRIENI	3er QUADRIENI	4to QUADRIENI	FASE 0	
Nom de l'operació						
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	5	5	3	5		18
Construccio d'habitatge per al reallotjament i altres	10	5	2	2		19
Recuperació i desnonament de finques municipals					6	6
Equipaments	3	3	4			10
Urbanització	3	6	5	9		23
Total General	21	19	14	16	6	76
	28%	25%	18%	21%	8%	100%

La distribució detallada per quadriennis que s'adjunta atribueix al primer quadrienni una inversió de 65,3 M€, equivalent al 25% del total, amb unes proporcions de entre el 17 i el 32% per els altres tres quadriennis fins a completar la MPGM l'any 2025.

Suma de Total / Euros	Rótulos de columna					
Rótulos de fila	1er QUADRIENNI	2on QUADRIENNI	3er QUADRIENNI	4t QUADRIENNI	Total General	%
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	29.003.665	46.478.459	30.923.289	35.643.203	142.048.616	54%
Construcció d'habitatge per al reallotjament i altres	21.514.800	8.472.000	2.750.400	2.269.200	35.006.400	13%
Recuperació i desnonament de finques municipals						
Equipaments	6.200.000	5.550.000	5.700.000		17.450.000	7%
Urbanització	8.552.000	22.063.000	6.148.500	30.060.200	66.823.700	26%
Total General	65.270.465	82.563.459	45.522.189	67.972.603	261.328.716	100%
% Quadrienni s./Total	25%	32%	17%	26%		

Suma d'habitatges nous (nº)	Quadrieni				
OPERACIÓ	1	2	3	4	Total General
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009					
Construcció d'habitatge per al reallotjament i altres	194	76	27	23	320
Recuperació i desnonament de finques municipals					
Equipaments					
Urbanització					
Total General	194	76	27	23	320
%	61%	24%	8%	7%	100%

La inversió neta total de 247,4 M€, en valors actuals, a càrrec de l'Ajuntament, i computats ja els ingressos possibles, és equivalent a una inversió mitjana de l'Ajuntament de 15,5 M€, (16,6 M€, en el cas més desfavorable de tenir que expropiar)

En el context de la inversió total del pressupost de 2010 de 596 M€ la inversió en la MPGM dels Tres Turons representa una proporció limitada del 2,2% en el primer any del Programa d'Inversions Municipal (2,8% en el cas d'expropiació) i que es considera assumible tractant-se d'unes inversions d'abast de ciutat i d'àrea metropolitana.

Detall de les actuacions per quadriennis

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% municipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemniti- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi-tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi-tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Creueta	AA-CRE 1		786	233	88	233	4						1668.026
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Carmel	AA-CAR 1		7.305	1390	444	1373	36						10.041017
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Rovira	AA-ROV 1		9.787	555		299	16						9.763.052
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Can Baró	AA-CBA 1		2.783	168		46	10						2.787.895
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Font d'en Fargues	AA-FFA 1		5.253	0		0	1						4.743.676
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Can Baró	Edifici J* carrer de Tenerife	100%						4.698	47			1200	5.637.600
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Can Baró	Edifici K* carrer prolongació Francesc Alegre	100%						3.780	47			1200	4.536.000
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Can Baró	Edifici L* carrer prolongació Francesc Alegre	100%						1521	14			1200	1825.200
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Can Baró	Edifici M carrer Tenerife	77%						1958	19			1200	2.349.600
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Rovira	Edifici G carrer de la Gran Vista, 119	61%						860	6			1200	1032.000
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici N* Passeig de la Font de la Mulassa, 61	100%						550	6			1200	660.000
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici O carrer de Maurici Vilomara, 38	27%						1512	18			1200	1814.400
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici Q* Passeig de la Font d'en Fargues, 72	100%						904	11			1200	1084.800
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici R* carrer del Doctor Coll, 1	100%						1242	15			1200	1490.400
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici S Passeig de la Font d'en Fargues, 86	100%						904	11			1200	1084.800
Equipaments	Font de'n Fargues	Escola Bressol. Carrer del Descans, 12-26									850		1000	850.000
Equipaments	Can Baró	Escola Bressol. Carrer Tenerife									850		1000	850.000
Equipaments	Rovira	Equipament esportiu-social-cultural. Carrer									3.000		1500	4.500.000
Urbanització	Can Baró	Prolongació carrer Francesc Alegre i vial 5b										4.960	200	992.000
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)										5.500	150	825.000
Urbanització	Can Baró	Parc Forestal i places (nivell urb.1)										44.900	150	6.735.000
1er QUADRIENNI				25.913	2.346	532	1951	67	17.929	194	4.700	55.360		65.270.465

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% municipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemniti- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi-tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi-tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Creueta	AA-CRE 2		6.404	140		140	5						6.227.756 €
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Güell	AA-GUE 2		17.170	350	1286	350	6						21232.086 €
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Carmel	AA-CAR 2		5.089	110		85	7						4.699.487 €
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Rovira	AA-ROV 2		4.473	291		291	37						4.564.056 €
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Font d'en Fargues	AA-FFA 2		10.323	659		178	7						9.755.075 €
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Creueta	Edifici A carrer del General Mendoza, 45	0%						1344	16			1200	1612.800 €
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Creueta	Edifici B carrer Sta Rosalia, 14	0%						951	11			1200	1141200 €
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Güell	Edifici D carrer de Verdi cantonada Baixada de Briz	100%						2.586	32			1200	3.103.200 €
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Carmel	Edifici E carrer de Ceuta,72	0%						1210	10			1200	1452.000 €
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Rovira	Edifici F carrer de la Gran Vista	0%						969	7			1200	1162.800 €
Equipaments	Carmel	Escola Bressol. Carrer del Santuari, 56-58									750		1000	750.000 €
Equipaments	Güell	Ampliació escola. Carrer Farigola, 2-10									1200		1500	1800.000 €
Equipaments	Rovira	Centre d'interpretació de Patrimoni. Carrer Marià Lavèrnia									2.000		1500	3.000.000 €
Urbanització	Güell	Prolongació carrer Farigola (nivell urb.1)										5.000	200	1000.000 €
Urbanització	Güell	Parc Forestal (nivell urb.1)										13.950	150	2.092.500 €
Urbanització	Rovira	Parc Forestal (nivell urb.1)										108.260	150	16.239.000 €
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)										15.310	150	2.296.500 €
Urbanització	Carmel	Carrer de Ceuta i Mare de Déu del Pilar (nivell urb.2)										3.100	100	310.000 €
Urbanització	Creueta	Carrer Morató (nivell urb.2)										1250	100	125.000 €
2on QUADRIENNI				43.459	1.550	1.286	1.044	62	7.060	76	3.950	146.870		82.563.459

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% muni- cipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemniti- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi- tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi- tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Creueta	AA-CRE 3		3.891	79	747	24	9						6.864.872
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Rovira	AA-ROV 3		11.346	1.571		1.293	66						13.229.330
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Font d'en Fargues	AA-FFA 3		11.631	161	91	18	5						10.829.087
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Creueta	Edifici C	67%						1.015	12			1.200	1.218.000
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Font d'en Fargues	Edifici P	19%						1.277	15			1.200	1.532.400
Equipaments	Creueta	Equipament esportiu. Carrer Castellterçol 28-30									1.500		1.800	2.700.000
Equipaments	Creueta	Equipament cultural. Carrer Mare de Déu del Coll, 81									800		1.500	1.200.000
Equipaments	Güell	Equipament cultural. Passeig de Turull, 40									1.200		1.500	1.800.000
Equipaments	Güell	Equipament cultural. Rambla de Mercedes, 1									0		1.500	-
Urbanització	Font d'en Fargues	Carrer del Penyal (nivell urb.2)										9.050	100	905.000
Urbanització	Font d'en Fargues	Passatge Casablanca (nivell urb.1)										705	200	141.000
Urbanització	Font d'en Fargues	Carrer de la Pineda (nivell urb.2)										1.250	100	125.000
Urbanització	Güell	Parc Forestal àmbit Güell (nivell urb.2)										92.050	50	4.602.500
Urbanització	Güell	Passatge Turull (nivell 2.)										3.750	100	375.000
3er QUADRIENNI				26.868	1.811	837	1.335	80	2.292	27	3.500	106.805		45.522.189

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% muni- cipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemniti- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi- tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi- tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Creueta	AA-CRE 4		1.368	155	218	155	4						2.444.494
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Güell	AA-GUE 4		0	0	41	0	3						110.949
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Carmel	AA-CAR 4		23.113	105		8	0						20.885.510
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Rovira	AA-ROV 4		3.130	11		11	1						2.832.767
Actuacions aïllades, indemnitzacions i aplicació del Decret 80/2009	Can Baró	AA-CBA 4		10.376	0		0	5						9.369.483
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Rovira	Edifici H carrer de la Gran Vista, 77							1.086	13			1.200	1.303.200
Construcció d'habitatge per al reallotjament	Rovira	Edifici I carrer de la Gran Vista, 69							805	10			1.200	966.000
Urbanització	Font d'en Fargues	Nou vial Font d'en Fargues										6.200	200	1.240.000
Urbanització	Creueta	Parc forestal (nivell urb.2)										52.457	50	2.622.850
Urbanització	Creueta	Parc forestal (nivell urb.1)										50.102	150	7.515.300
Urbanització	Rovira	Parc forestal (nivell urb.1)										19.570	150	2.935.500
Urbanització	Carmel	Parc forestal (nivell urb.1)										64.387	150	9.658.050
Urbanització	Carmel	Parc forestal (nivell urb.2)										104.720	50	5.236.000
Urbanització	Can Baró	Parc Forestal (nivell urb.1)										6.530	50	326.500
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.1)										2.630	150	394.500
Urbanització	Font d'en Fargues	Parc Forestal (nivell urb.2)										2.630	50	131.500
4t QUADRIENNI				37.987	271	259	174	13	1.891	23	-	309.226	3.400	67.972.603

Nom de l'operació	Subàmbit	Descripció	% muni- cipal	Exprop. sòl (m2)	Exprop. sostre (m2)	Exprop. sostre excedent - Reallot- jaments (m2st)	Indemniti- zacions Sostre activitats (m2)	Reallot- jaments - Habi- tatges	Edif. Reallotj. Sostre (m2)	Edif. Reallotj. Habi- tatges (nº)	Equipa- ments nous- Sostre (m2)	Urbanit- zació - Sòl (m2)	valor unitari (Euros/ m2)	Total / Euros
Recuperació i desnonament de finques municipals	Creueta	R-CRE 0						37						-
Recuperació i desnonament de finques municipals	Güell	R-GUE 0						1						-
Recuperació i desnonament de finques municipals	Carmel	R-CAR 0						9						-
Recuperació i desnonament de finques municipals	Rovira	R-ROV 0						3						-
Recuperació i desnonament de finques municipals	Can Baró	R-CBA 0						4						-
Recuperació i desnonament de finques municipals	Font d'en Fargues	R-FFA 0						18						-
FASE 0								72						

12. Informe de Sostenibilitat Econòmica

Tractant-se d'una operació d'abast de ciutat metropolitana (crear la “**Balconada de Barcelona**”) d'**ampliar 16,5 Ha uns espais qualificats de zona verda**, a més de 1,3 ha d'equipaments, els **eventuals augments del costos de manteniment del Parc**, que demana l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, no són imputables a l'edificació nova de la MPGM si no als beneficis socials que rebrà tota la ciutat metropolitana per l'augment de usuaris del nou parc.

En relació al **dictamen de Sostenibilitat Econòmica** són acceptables, consegüentment, les **hipòtesis** següents:

- L'augment del ingressos corrents de l'Ajuntament resultant de la nova construcció protegida es equivalent als ingressos que produeixen actualment els habitatges existents. També ho justifica el fet que els nous habitatges tindran una superfície inferior a la dels existents, en general.
- L'augment en el cost de manteniment de l'ampliació del Parc serà mínima perquè es produiran “economies d'escala” en el manteniment futur i que l'eventual millora d'estàndard del conjunt de l'espai públic no és atribuïble directament a la MPGM.
- L'augment del cost dels serveis personals pels nous residents al limitat número d'habitatges addicionals és marginal en l'oferta i cost dels equipaments actuals que serveixen a l'entorn i als dos Districtes.
- La suficiència dels llocs de treball no queda alterada amb els real·lotjament i la resultant dels habitatges de l'escreix queda absorbida als Districtes de l'entorn, i especialment en les operacions de la Verneda-Torrent de l'Estadella i Sant Andreu-Sagrera.
- La capacitat econòmica de les famílies real·lotjades per adquirir el nou habitatge queda compensada amb escreix per les indemnitzacions rebudes.
- Els pagaments substitutoris poden assumir-se també a terminis raonables per les famílies beneficiades per les desafectacions amb les quotes mensuals d'un crèdit avalat per l'Ajuntament.

Afegint el dictamen de la viabilitat de la inversió anual de l'Ajuntament i amb les hipòtesis que s'han indicat sobre el limitat impacte en els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de la MPGM que genera beneficis al conjunt de la ciutat i a l'Àrea Metropolitana, es pot concloure que **la present MPGM dels Tres Turons és “econòmicament viable, competitiva i sostenible”, “funcionalment eficient” i**

“socialment cohesionada”, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Barcelona-València,
Abril de 2010

Signat,

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 (Reading –UK 1974)