

MODIFICACIÓ PMU SUBSECTOR 11 DEL PMU PER A LA REFORMA INTERIOR DEL SECTOR LLULL-PUJADES (PONENT)

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Juny 2017

Sara Mur / Joaquim Clusa

www.murclusa.cat / murclusa@murclusa.cat



ÍNDEX

1. CONTINGUT I ABAST DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	2
2. NORMATIVA APLICABLE.....	2
3. CÀNON DEL PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES (PEI): 1,67 M€.....	3
4. VALORACIÓ DEL 10% DE CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'AJUNTAMENT (2,94 M€) I DEL PAGAMENT EN METÀL·LIC DEL COMPLEMENT (1,14 M€).....	4
5. INCREMENT DEL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL: 0,2 M€ ANUALS A PARTIR DEL 9é ANY I 5,7 M€ EN TOT EL PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ	5
6. LLOCS DE TREBALLS ASSOCIATS A LA CONSTRUCCIÓ: 570 DIRECTES	9
7. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS: 2.292 NOUS LLOCS DE TREBALL	9
8. DICTAMEN POSITIU DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	10

1. CONTINGUT I ABAST DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica complementa el d'Avaluació Econòmica, presentat en document separat. Ambdós serveixen a l'administració actuant per avaluar la viabilitat econòmica de la promoció (viabilitat privada) i per conèixer l'impacte sobre la pròpia hisenda municipal (viabilitat pública), per tal de justificar la seva aprovació inicial i provisional.

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

D'acord a la nova normativa urbanística, l'Informe de Sostenibilitat Econòmica té com a finalitat "la ponderació de l'impacte de l'actuació sobre les hisendes públiques afectades per la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis necessaris, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El contingut del present document, que es refereix a l'àmbit reparcel·lable, en base a l'argumentat, en relació a l'exclusió de la parcel·la ocupada per indústries Waldés, en el document d'Avaluació Econòmica de la MPMU, s'ajusta a la legislació vigent aplicable i a la pràctica professional d'anàlisi i valoració de les actuacions urbanístiques.

2. NORMATIVA APLICABLE

Es reproduceix (amb subratllats propis), el literal de l'article que fa referència als estudis de viabilitat i sostenibilitat econòmica del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. (BOE 261 de 31/10/ 2015), el contingut del qual és més detallat que en les versions inicials de les lleis que ara es refonen, però sense ampliar els seus continguts bàsics.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

.....

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

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad odensidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a

la rentabilitat de la operació y a la no superació de los límites del deber legal de conservación.

- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

A destacar del contingut de l'article 22 del nou text refós estatal no obliga a cap contingut rellevant que no estigui ja contemplat a l'article 70 de la Refosa DL 1/2010, que no ha estat afectada per les modificacions introduïdes per la Llei 16/ 2015, de 21 de Juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i de la Llei de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, del següent literal:

Article 70 Plans de millora urbana

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Article 66 Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:
 - ...d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
 - e) El pressupost de les obres i els serveis.
 - f) El pla d'etapes.

3. CÀNON DEL PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES (PEI): 1,67 M€

El càlcul del cànon del PEI, com aportació al finançament de les infraestructures i sistemes generals a l'àmbit del Districte del Poblenou 22@ es fa en base a preu unitari de 88,73 € per m2 de sòl, segons les Ordenances Fiscals vigents, amb el detall següent:

URBANITZACIÓ		
Cànon P.E.I.	88,73	€/m2sòl
Superfície	18.818	m2s
TOTAL	1,67	M€

4. VALORACIÓ DEL 10% DE CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'AJUNTAMENT (2,94 M€) I DEL PAGAMENT EN METÀL·LIC DEL COMPLEMENT (1,14 M€)

La cessió normativa del 10% de l'aprofitament urbanístic té com objectiu la construcció d'habitatge protegit per l'Administració i el finançament de les infraestructures i sistemes generals de ciutat que genera l'operació, complementària a la càrrega pels sistemes generals d'àmbit o districte.

Es reproduïxen a la taula que segueix els càlculs presentats a l'estudi de viabilitat econòmica que s'ha avaluat a partir de les repercussions de solars dels tres usos inclosos amb un import de 2,938 M€.

UNITATS DE VALOR I CESSIÓ 10%

	VRS (€/m2st)	Coef.	m2st	VRS (M€)	UA
Activitat (inclou reallotjaments)	558,87	1,00	43.305,75	24,202	43.305,75
Activitat que es manté (2 parcel·les)	450,17	0,81	7.503,80	3,378	6.044,41
HPO	318,11	0,57	5.645,51	1,796	3.213,47
TOTAL APROFITAMENT			56.455,05	29,376	52.563,63
10% CESSIÓ AJUNTAMENT (M€)				2,938	
10% CESSIÓ AJUNTAMENT (UA)					5.256,36

VALOR EN METÀLIC PER COMPLETAR EL 10% DE CESSIÓ

UA corresponents al 10% de cessió	5.256,36
UA corresponents al 0,3 m2st/m2s d'HPO fora àmbit	3.213,47
Resta UA de cessió dins l'àmbit	2.042,89
Valor UA (561,71 €/m2st)	
Import en metàl·lic 10% que resta de cessió	1,142 M€
Sostre de cessió d'activitat per completar el valor del 10%	2.042,89 m2st

Una part de la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament (1,796 M€) es materialitza en el sostre d'habitatge protegit que es localitza fora de l'àmbit del PMU, segons el planejament aprovat. El complement per completar el valor del 10% de la cessió, té un valoració de 1,142 M€, equivalent a una cessió de 2.042,89 m2st d'activitat.

5. INCREMENT DEL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL: 0,2 M€ ANUALS A PARTIR DEL 9é ANY I 5,7 M€ EN TOT EL PERÍODE DE CONSTRUCCIÓ

L'increment de balanç fiscal és equivalent a l'increment d'estalvi brut que aporta la nova edificació com a conseqüència de l'augment dels ingressos permanents (IBI, IAE, Taxes i Transferències corrents), a més a més els ingressos puntuals (ICIO, llicència d'obres i altres taxes de caràcter puntual i plusvàlua) i de les despeses de funcionament. Les despeses de funcionament es desagreguen entre les corresponents a Administració General, Serveis Personals i Serveis de Territori (resta).

Les dimensions de referència són les següents:

DIMENSIONS ÀREA REPARCEL·LABLE (AR) SUBSECTOR 11 LLUL - PUJADES (PONENT)

Sòl total	18.818	m2s	
Sòl privat	12.602	m2s	
Equipament de cessió	6.216	m2s	
Edificabilitat	2,7	m2st/m2s	
Potencial sostre sobre rasant	50.809	m2st/m2s	
Reallotjaments Habitatges	2 307	habitatges m2st	
Activitat *	41.093	m2st	El sostre potencial d'activitat s'ha reduït en 307 m2 per reallotjament
Activitat @	9.409	m2st	
Aparcament sota rasant	541	places	(80 m2st/plaça), sense els edificis que es mantenen que no tenen aparcament soterrani
	13.533	m2st aparcament	
Equipament públic	12.433	m2st	2 m2st/mm2s
Sostre a indemnitzar	21.850	m2st	
Sostre existent que desapareix	21.850	m2st	construccions, inclòs habitatges a reallotjar
Sostre que es manté	7.504	m2st	
Total sostre actual	29.354		
Edificabilitat actual	1,56	m2st/m2s	bruta
	2,33	m2st/m2s	neta

El sostre d'aparcament es calcula amb l'estàndard de 1 plaça per cada 80 m2st d'activitat i fent la hipòtesi addicional que l'equipament públic té una edificabilitat de 2 m2st/m2s i que no necessita aparcament soterrani,

Els estàndards disponibles a l'any 2012¹ en els estudis que s'indiquen s'han actualitzat al Agost 2016 en base als coeficients següents:

Coeficient d'ingresos i despeses als estàndards de 2012	8,68%
(se suposa que el diferencial de creixement dels ingressos corrents respecte de les despeses corrents ha servit per reduir Deute, obligatori per normativa)	
http://governobert.bcn.cat/estrategiaifinances/ca/pressupostos-prorrogats-any-2016	
Coeficient per IPC 2012- 2016 (INE)	0,50%
http://ine.es/varipc/index.do	
Coeficient total	9,22%

Els estàndards aplicables en valors de 2016, partint dels de 2012, són els següents:

ESTÀNDARDS PEL BALANÇ FISCAL EN VALORS DEL 2015 EN BASE ALS DEL 2012

INGRESSOS ORDINARIS (€- VALORS 2012 i 2015)	2012	2016 (Agost)
PERMANENTS PER IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	7,12 /m2 nou (sobre i sota rasar	7,78
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES (per residents)	561 €/ resident empadronat	613
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	421 €/ resident empadronat	460
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS	1,82 /m2 nou (sobre i sota rasar	1,99
PUNTUALS DURANT LA CONSTRUCCIÓ (2016- 2020)	81 /m2 nou (sobre i sota rasar	89
DESPESES DE FUNCIONAMENT (€- VALORS 2012 i 2015)	2012	2015
ADMINISTRACIÓ GENERAL	2,80 /m2 nou (sobre i sota rasar	3,06
SERVEIS PERSONALS	306 €/ resident empadronat	335
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	7,60 /m2 nou (sobre i sota rasar	8,30

Fons:

MPGM de la Verneda. Aprovació inicial de 2012. Informe de Sostenibilitat Econòmica. Mur/Clusa
Mur/Clusa (2012). "Balanç fiscal municipal del 22@". Barcelona Activa (2013) (mimeo)

L'aplicació dels estàndards anteriors a les dimensions de referències permeten obtenir els resultats desagregats dels ingressos i despeses corresponents a l'increment de balanç fiscal anual que genera l'operació una vegada completada i durant el període de construcció. Son els següents:

¹ Mur, S. i Clusa, J. (2012), "El balanç fiscal municipal del districte de Poblenou 22@" (mimeo). Encàrrec de Barcelona Activa.

COMPONENTS DEL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL	ESTÀNDARD (€ / unitat)	Unitats totals	€/any (operació completada)	OBSERVACIONS
INGRESSOS ORDINARIS (€/any-VALORS 2016) DE LA NOVA EDIFICACIÓ. DESPRÈS DE LA CONSTRUCCIÓ				
PERMANENTS PER IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	7,8	76.774	597.038	Sostre potencial total, més nous aparcaments i equipaments
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	459,8	5	2.207	S'estima 2,4 residents/habitatge
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	2,0	76.774	152.948	Sostre potencial total, més nous aparcaments i equipaments
PUNTUALS DESPRÈS DE LA CONSTRUCCIÓ	88,8	1.535	136.346	Anual: Sobre el 2% del sostre total (transmissions i canvis de titularitat i renovacions)
PÈRDUA ANUAL D'INGRESSOS PERMANENTS (€/any - VALORS 2016) PEL SOSTRE QUE DESAPAREIX				
(coeficient valor cadastral ús industrial deteriorat)	50%			
PERMANENTS PER IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	-3,9	29.354	-114.136	Sostre actual (sostre a enderrocar i sostre que es manté)
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	-459,8	5	-2.207	
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	-1,0	29.354	-29.239	Sostre actual (sostre a enderrocar i sostre que es manté)
DESPESES DIFERENCIALS DE FUNCIONAMENT (€/any- VALORS 2016). DESPRÈS DE LA CONSTRUCCIÓ				
ADMINISTRACIÓ GENERAL	-3,1	47.420	-145.020	Del potencial total es dedueix el sostre d'activitat que desapareix
SERVEIS PERSONALS	-334,7	0	0	
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	-8,3	47.420	-393.627	
INGRESSOS PUNTUALS TOTALS DURANT LA NOVA CONSTRUCCIÓ (€ -VALORS 2016).	88,8	69.270	6.150.988	Sostre potencial total menys sostre que es manté, més nous aparcaments i

L'increment de balanç fiscal municipal durant el període de construcció ha de tenir en compte el calendari de l'operació que és el que marca la incorporació de les dimensions bàsiques de la base fiscal per ingressos i despesa. A partir de la finalització de l'operació s'estima que el balanç fiscal anual es manté pràcticament estable. Es fan les hipòtesis següents:

- la construcció es realitzarà en 8 anys a un ritme del 12,5% anual
- els ingressos permanents es comencen a cobrar a l'any següent de finalitzar la construcció i queden estabilitzats a partir de l'any 9é
- les despeses diferencials segueixen el mateix calendari que els nous ingressos permanents
- els ingressos permanents que desapareixen degut als enderrocs ho fan al primer any de construcció
- Els estàndards d'ingressos corresponents al sostre dels usos industrials que desapareixen són equivalents al 50% dels estàndards del nou sostre, a excepció dels que van associats al nº de residents que són els mateixos.
- Els ingressos puntuals, una vegada construït tot el nou sostre, es redueixen notablement perquè únicament hi han reposicions de construcció i transaccions per canvi de propietat d'una part del sostre edificat. S'estima que afectaran únicament a un 2% del sostre total.

En la taula que segueix es presenta el calendari dels 10 primers anys amb el detall del balanç fiscal incremental generat per l'operació:

CONCEPTE	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10
Calendari de construcció	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%		
m2st nou/any	9.597	9.597	9.597	9.597	9.597	9.597	9.597	9.597	-	-
m2st nou incorporat	9.597	19.193	28.790	38.387	47.983	57.580	67.177	76.774	76.774	76.774
Calendari ingressos permanents		13%	25%	38%	50%	63%	75%	88%	100%	100%
Calendari ingressos que desapareixen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Calendari despeses diferencials		13%	25%	38%	50%	63%	75%	88%	100%	100%
Ingressos puntuals	768.873	768.873	768.873	768.873	768.873	768.873	768.873	768.873	136.346	136.346
Ingressos permanents nous	-	94.024	188.048	282.072	376.097	470.121	564.145	658.169	752.193	752.193
Ingressos permanents que desapareixen	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583	-145.583
Despeses de funcionament diferencials	-	-67.331	-134.662	-201.993	-269.323	-336.654	-403.985	-471.316	-538.647	-538.647
INCREMENT DE BALANÇ FISCAL	623.291	649.984	676.678	703.371	730.064	756.757	783.451	810.144	204.310	204.310

INCREMENT DE BALANÇ FISCAL MUNICIPAL ANUAL(€) AMB OPERACIÓ COMPLETADA: Ing.Permanents + Ing. Puntua 204.310

INCREMENT DE BALANÇ FISCAL MUNICIPAL DURANT ELS ANYS DE CONSTRUCCIÓ(€)-(Recaptació durant els anys de 5.733.740

INCREMENT TOTAL DE BALANÇ FISCAL MUNICIPAL - 10 ANYS DES DE CONSTRUCCIÓ - 6.142.360

L'increment de balanç fiscal anual que produirà el desplegament del PMU, a partir del 10é any del seu inici, serà de 204.310 €/any com a diferència entre el canvi d'usos i l'increment de sostre (inclosos els nous aparcaments i equipaments), d'un cantó, i les despeses addicionals de manteniment dels serveis municipals d'administració general i de territori pel sostre que desapareix, de l'altre.

El limitat balanç fiscal municipal d'una zona o operació d'activitat econòmica majoritària s'explica perquè no incorpora els impostos específics derivats de la residència i especialment les transferències de l'Estat, que estan dimensionades pel nombre de residents en un 75%. L'estimació del balanç fiscal s'elabora en base als estàndards mitjans de ciutat dels dos estudis de referència.

Al computar els ingressos puntuals de la nova construcció, que es produeixen durant la fase de construcció el balanç total al final dels 8 primers anys serà de 5.733.740 € i als 10 anys assolirà els 6.142.360 €, en valors de 2016, transformant el dèficit que produeixen les zones industrials actuals, amb proporcions importants d'obsolescència, en superàvit.

L'actuació no produeix impactes ni a les infraestructures de la Generalitat ni a les de l'Estat i per tant no és necessari el càlcul de finançament. No obstant, l'actuació aporta recursos a la Generalitat per l'Impost de Transmissions Patrimonials i a l'Estat per l'impost de IVA, durant la construcció.

A aquest increment del balanç fiscal anual, després de finalitzada l'operació es deuria afegir l'increment que aportarà la construcció de l'HPO corresponent als 0,3 m2st/m2s, que es situaran fora de l'àmbit del subsector 11. Considerant únicament els ingressos i despeses que generaran els nous habitatges, assumint que els estàndards d'ingressos associats al sostre edificat són el 60% dels aplicats al sostre d'activitat, que la dimensió mitjana dels habitatges és de 80 m2st i 2,4 residents per habitatge, l'increment anual del balanç fiscal corresponent als HPO seria de 25.820 €/any i el total anual passaria a 230.130 €/any.

6. LLOCS DE TREBALLS ASSOCIATS A LA CONSTRUCCIÓ: 570 DIRECTES

En base als estàndards generalment acceptats pels quals 1 milió d'euros invertits en la construcció nova genera uns 9 llocs de treball directes (entre 8,3 i 9,5, segons els estudis disponibles) d'un any de duració², les inversions del desplegament del pla en nova construcció (63,3 M€) porten associats 570 llocs de treball directes.

L'efecte econòmic total (directe, indirecte i induït) amb el multiplicador de 2,15, serà de 1.225 llocs de treball repartits durant els 8 anys de desplegament del pla.

7. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS: 2.292 NOUS LLOCS DE TREBALL

Els estàndards considerats i argumentats a <http://murclusa.cat/20150328-02-20150326-EstandardsSectorials-SostrePerLlocTreball-Debat-NotesMurClusa.pdf>, són els següents:

m2 sostre URBANÍSTICS PER LLOC DE TREBALL

- OFICINES = 20 m2 / lloc de treball (25 – 15)
- PARC TECNOLÒGIC = 70 m2 / lloc de treball
- INDUSTRIAL = 90 m2 / lloc de treball (50- 150)
- LOGÍSTIC = 200 m2 / lloc de treball (100 - 250)
- CENTRE DE PROCESSAMENT DE DADES = 564 m2 / lloc de treball
- COMERCIAL = 65 m2 / lloc de treball (55 - 75)
- HOTELER = 79 m2 / lloc de treball
- ESPAI LLIURE PRIVAT PROTEGIT = 60 m2 / lloc de treball
- EQUIPAMENT PRIVAT = 150 m2 / lloc de treball
- EQUIPAMENT PÚBLIC = 60 m2 / lloc de treball
- SINCROTRÓ m2 / lloc de treball = 206 m2 / lloc de treball
- SERVEI TÈCNICS = 150 m2 / lloc de treball
- * APARCAMENT PRIVAT= 2.500 m2st (100 places) /lloc de treball

L'aplicació dels estàndards presentats als usos de la present operació urbanística permet obtenir els resultats detallats següents:

² Mur, S. i Clusa, J. (2012), "Impactes econòmics i urbanístics durant i després del desplegament del 22@" (mimeo), pàg. 64. Encàrrec de Barcelona Activa. No es considera necessari l'actualització de l'estàndard atesos els marges de variació dels estudis consultats.

ÚS	m2 st	Estàndard (m2 st / lloc de treball)	Llocs de treball
Activitat 22@ (exclòs activitat que es manté i real·lotjaments)	42.999	20	2.150
Equipament públic	12.433	60	207
Aparcament -Sota rasant	13.533	2.500	5
NOU POTENCIAL	68.965	29	2.363
Activitat actual que es manté	7.504	20	375
TOTAL POTENCIAL	76.468	28	2.738
Sostre actual a enderrocar*	-21.850		
Sostre actual amb indemnització per trasllat activitat *	-6.334	90	-70
Activitat actual que es manté	-7.504	20	-375
TOTAL ACTUAL	-13.838	31	-446
INCREMENT LLOCS DE TREBALL	62.630	27	2.292

Nota promemòria:

(*) Hipòtesi: actualment únicament hi han llocs de treball al sostre amb indemnització per trasllat d'activitat

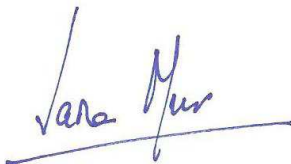
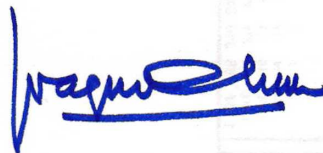
El desplegament complert del sector produirà un increment de 2.292 llocs de treballs, majoritàriament en el sector d'activitat 22@, com a resultat d'un potencial total de 2.738 llocs de treball, inclosos els que es mantenen (375). L'enderroc i substitució de les edificacions actuals industrials i de magatzems comporta la pèrdua de només 70 llocs de treball, en base a estàndards generalment acceptats i contrastats amb testimonis.

8. DICTAMEN POSITIU DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- El pagament en metàl·lic del cànon del Pla Especial d'Infraestructures del Districte del Poblenou 22@ (1,67 M€) garanteix el finançament dels sistemes generals directament generats al districte.
- La càrrega de cessió del 10% d'aprofitament valorada en 2,94 M€ o del pagament en metàl·lic del complement valorat en 1,14 M€ (ó alternativament, 2.042, m2st d'activitat), pel fet que la cessió dels 0,3 m2st/m2s per HPO es localitza fora de l'àmbit, garanteix el finançament dels sistemes generals de ciutat i la construcció d'habitatge protegit, en base als objectius de política d'habitatge de l'Ajuntament.

- El balanç fiscal municipal (regulat per les ordenances fiscals municipals) és positiu des del primer any i garanteix el finançament del manteniment i la seva reposició, amb les quanties següents:
 - o L'increment de balanç fiscal anual entre els ingressos permanents i puntuals i les despeses de funcionament que produirà el desplegament del PMU, una vegada pagats els ingressos puntuals associats a la construcció, serà de 204.310 €/any. Aquest balanç s'incrementaria fins els 230.130 €/any incloent l'habitatge protegit.
 - o L'increment de balanç acumulat al 8é any de l'inici de l'operació haurà sigut de 5.733.740 €, al computar també els ingressos puntuals d'ICIO i Llicències de tota la nova construcció.
 - o L'increment de balanç fiscal haurà assolit els 6.142.360 €, en valors de 2016, als 10 anys,
 - o La consideració de l'impacte dels habitatges protegits fora de l'àmbit (5.645 m² i una estimació de 70 habitatges i 169 residents) incrementen el balanç fiscal anual en 25.820 €/any, tenint em compte que no té impacte per ingressos puntuals associats a la nova construcció perquè la gestió és municipal
- El desplegament complet del sector produirà un increment de 2.292 llocs de treballs, com a resultat d'un potencial total de 2.738 llocs de treball, inclosos els que es mantenen (375). L'enderroc i substitució de les edificacions actuals industrials i de magatzems comporta la pèrdua de només 70 llocs de treball
- Els costos de construcció s'han avaluat en 63,3 M€ i la repercussió de sòl en 27,1M€, en el moment de començar la urbanització, en valors de 2016. El valor immobiliari en venda al començament de l'operació és de 117,6 M€, a un valor mitjà de 2.329 €/m².
- Durant la construcció es generaran 570 llocs de treball d'efecte directe. Computant també l'efecte indirecte i l'induït, l'operació porta associats 1.225 llocs de treball, repartits durant els 8 anys que preveu el Pla d'Etapes.

Barcelona, Juny 2016


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)