

## INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM DE ST. QUIRZE V. INFORME I AL·LEGACIONS

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) del POUM de St. Quirze del Vallès, presenta a l'apartat \*3.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Sant Quirze del Vallès\* les dues conclusions finals següents (ISE, p. 25):

- En termes globals el POUM, en un escenari teòric de màxims (100% dels polígons i sectors executats), genera un potencial estalvi brut corrent de 337.849 € (equivalent a un 9% de l'estalvi brut corrent dels anys 2016 i 2017). Des d'aquest punt de vista, es garanteix la sostenibilitat econòmica i financera del POUM.  
- Pel que fa als ingressos i despeses corrents, el POUM genera uns ingressos corrents potencials que representen el 22% dels ingressos corrents liquidats els anys 2016 i 2017, i unes despeses corrents equivalents al 25% de les despeses corrents liquidades els anys 2016 i 2017.

I de la taula resum final (p.26) del **BALANÇ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS**, es destaca: Estalvi brut corrent 17.345.417 (Funcionament ordinari recurrent- ICO per a la totalitat del sostre potencial a 12 anys de vigència del POUM) - 337.849 (Funcionament ordinari puntual - ICO) = 17.007.567 €

I acaba amb els paràgrafs següents (p. 26):

Pel que fa al balanç de capital del POUM, al llarg del document s'ha posat de manifest les limitacions inversores via nou endeutament que suposa la Llei d'estabilitat pressupostària i la Regla de Despesa.

Tenint en compte la capacitat d'autofinançament manifestada per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès aquests darrers anys, podem estimar  $\pm 250.000$  €/any per als 12 anys vigència POUM (3.000.000 € via recursos propis). La resta de recursos econòmics per afrontar les inversions enumerades en el POUM aniran en funció de la capacitat per trobar i disposar de Subvencions/Transferències finalistes en cada moment. Aquesta prioritització d'inversions davant l'escassetat de recursos disponibles per a inversions de les administracions locals es concentra, en aquest cas, en destinar els recursos propis d'inversió a la reurbanització del Parc del Torrents durant el període de vigència del POUM.

Pel que fa a la resta d'inversions, aquestes podran ésser assumides per la Hisenda Municipal en la mesura que s'activin al llarg del temps els recursos econòmics necessaris en termes de subvencions i/o transferències de capital finalistes d'altres administracions, o bé oportunitats de finançament via fons europeus, convenis, permutes, etc. (la via de nou endeutament hauria d'anar complementada a un increment de la pressió fiscal).

D'altra banda cal destacar que la capacitat d'autofinançament es veurà incrementada pels aprofitaments urbanístics que l'administració actuant rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. (p. 25, final)

A l'apartat de \*3.4. Impacte econòmic del POUM de Sant Quirze del Vallès en la despesa de capital\* (p.21), s'indica que:

(Actuacions aïllades d'iniciativa municipal incloses en el POUM Id Nom Cost estimat Aportació Ajuntament Sexenni 1 Soterrament línies elèctriques aèries 18.000.000 6.000.000 Sense determinar 2 Reurbanització del Parc del Torrents 7.200.000 7.200.000 1er i 2n sexenni 3 Enllaç Vallsuau 725.000 725.000 Sense determinar 4 Passera a Can Barata 600.000 600.000 Sense determinar TOTAL 26.525.000 14.525.000)

I a la p. 24: \*Pel que fa a la resta d'inversions, aquestes podran ésser assumides per la Hisenda Municipal en la mesura que s'activin al llarg del temps els recursos econòmics necessaris en termes de subvencions i/o transferències de capital finalistes d'altres administracions, o bé oportunitats de finançament via fons europeus, convenis, permutes, etc. (la via de nou endeutament hauria d'anar complementada a un increment de la pressió fiscal). És per aquest motiu, que la resta d'inversions no s'inclouen en cap sexenni concret sinó que caldrà aprofitar en cada moment les oportunitats en termes de recursos econòmics disponibles aplicables\*.

Globalment, per tant, l'Ajuntament pot finançar els 14,5 M€ d'actuacions aïllades al llarg dels 18 anys del calendari de començament de les operacions, i encara obtindria un romanent de 2,5 M€ durant aquest període, i sense haver considerat, en una hipòtesi, segurament massa conservadora, que no es preveuen ingressos per les cessions gratuïtes d'aprofitament urbanístic, corresponents al 10 i 15%, segons els casos, interpretant les limitacions de la normativa sobre el Patrimoni Municipal del Sòl, que rebrà aquestes cessions.

No obstant, com s'ha posat de relleu en l'informe i al·legacions de l'AVEF, en l'avaluació de les actuacions aïllades (14,5 M€) hi manquen les inversions en equipaments a càrrec municipal i que s'han avaluat en un mínim de 22,5 M€, en base a unes hipòtesis d'edificabilitat, cost i participació municipal. El balanç, amb els 37,0 M€ d'inversió ja seria negatiu.

Es pot concloure, doncs, que la sostenibilitat econòmica del POUM està justificada en la part del manteniments dels serveis municipals (encara que s'agraïa un detall més precís en termes de tipus de serveis- centrals, personals i de territori-, enlloc de l'agregat per \*personal\*, \*compra de bens i serveis\* i \*subvencions\*), però no ho està de forma clara, i detallada en calendari, de les inversions per actuacions aïllades, especialment quan s'hi indou l'estimació

de la construcció d'equipaments municipals, no considerats ni a l'AVEF ni a l'ISE.

Per totes aquestes consideracions es formulen les següents:

## AL·LEGACIONS:

1. Ampliació i correcció de les \*Fitxes de viabilitat econòmica i financera\* i que coincideixin amb les fitxes de planejament i gestió, amb la incorporació de la Fitxa del PAU3 El Castellet i de la correcció del càlcul del valor residual de PMU de Mas Canals Nord) per tal de no desorientar a analistes i al·legants.
2. Incorporar el càlcul dels llocs de treball potencials d'acord al que demana el final de l'article 22 sobre la Memòria de 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, encara que, en la situació actual d'excepcionalitat política, faci mal de panxa la referència a una llei estatal per plantejar una exigència, i que (malgrat sembla pensat en relació a zones residencials)<sup>7</sup> té el literal següent:
  - 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.\***
3. Incorporació a les actuacions aïllades del POUM (14,5M€) la inversió estimada en la construcció dels equipaments de titularitat municipal, que aquí s'han estimat, en hipòtesi mínima, en el 30% del sòl qualificat d'equipaments (50.564 m<sup>2</sup>s), edificabilitat de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, 1.500 €/m<sup>2</sup> construït, amb gestió, i 22,5 M€ (en valors 2019), assumint que les eventuais càrregues per transport públic estan indoses com a càrregues urbanístiques privades.
4. Que es presenti el balanç fiscal municipal amb un calendari de 18 anys (12 anys de programa+5 addicionals, fins edificació de tots els sectors), per tal es reflecteixi adequadament la capacitat d'estalvi de l'Ajuntament en cada moment, i el calendari d'acabament de les obres al seu càrrec.
5. Que s'adopti el criteri que \*EL CREIXEMENT URBÀ S'HA D'AUTOFINANÇAR\*, i que per tant, no es plantegi el recurs a subvencions (àdhuc europees) ni endeutament, atès que les conclusions de l'ISE no són prou definitives sobre la capacitat de finançament de l'Ajuntament. Tot i que seria admissible l'endeutament, amb la càrrega financera a càrrec del balanç positiu entre ingressos i despeses corrents, si es justifica l'equilibri agregat i global.
6. Modificar, si escau, les càrregues de planejament tant als sectors de majors dimensions (i menors valors residuals més pròxims als 125 €/m<sup>2</sup>s de mitjana general), com els de menors dimensions que presenten alts valors residuals del sòl brut (superiors als 500 €/m<sup>2</sup>), estudiant les càrregues possibles d'igualació de valors en aportacions monetàries.
7. Justificar el valor mínim del \*contingut econòmic de la propietat del sòl\* expressat en el \*valor residual del sòl brut\*, en funció dels valors d'expropiació de sòl no urbanitzable en expedients de l'Ajuntament de St. Quirze o altres ajuntaments del \*sistema urbà\*, per tal de presentar una gestió adequada de \*recuperació de plusvàlues\*.
8. Que s'incorpori una estimació pel ingressos a l'argumentació de la pàgina 22 (3.3. Impacte econòmic del POUM de Sant Quirze del Vallès en l'ingrés de capital), que diu: \*Terint en compte la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció dels aprofitaments urbanístics, caldrà incorporar en cada cas específic, i en cada moment temporal (en fase de gestió urbanística) la qualitat d'aquest aprofitament urbanístic i vehicular-lo cap al ventall de desíns que permet el marc legal que regula el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.\*. El valor en venda del producte immobiliari, segons les fitxes indoses a l'AVEF és de 402.095.093 €. La part corresponent a la repercussió de sòl urbanitzat de les cessions es situaria en un 30-35%, i podria representar, aproximadament, uns 12,1 M€, i que segurament no caldrà dedicar-los en la seva totalitat a política d'habitatge protegit segons la normativa del Patrimoni Municipal

del Sòl, i ajudaria a produir un balanç fiscal municipal més folgat, i sobretot, més justificat. Només al final d'aquest exercici es podrà dictaminar sobre la sostenibilitat econòmica de l'Hisenda municipal de Sant Quirze.

9. Estudar l'impacte sobre el diferencial d'ingressos municipals propis de Sant Quirze i en relació als municipis del sistema urbà, perquè avui presenta un diferencial important a favor de l'hisenda municipal de St. Quirze, com a resultat de l'excedent de llocs de treball localitzats
10. Complementant l'al·legació de l'AVEF, resten DUBTES GENERALS SOBRE EL POUM en informació pública:
  - i. Unes noves zones d'habitatge unifamiliar per uns 800 habitatges amb edificabilitat brutes de 0,20- 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, i un POUM amb una edificabilitat mitjana de 0,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, i per tant, alt consum de nou sòl, en un territori proper a passadissos verds que cal mantenir i ampliar?
  - ii. No caldria plantejar la possibilitat de poder densificar totes les àrees d'habitatge unifamiliar amb, al menys, un habitatge més<sup>1</sup>?
  - iii. No caldria més habitatge plurifamiliar prop de l'estació dels FGC per aprofitar més la dotació de transport públic?
  - iv. Cal ampliar l'àrea de park&ride públic que es va imposar fa més de 30 anys com a càrrega urbanística a l'Alcampo, i que si encara és vigent, és poc visible als usuaris dels FGC?
  - v. Els aproximadament 5.000 llocs de treball excedent que s'afegeixen a la situació actual dels \*equilibris residència- treball\*, i que certament ajuda a donar oportunitats per reduir el dèficit de llocs de treball localitzats a Sabadell i al Vallès, que depenen massa dels llocs de treball de Barcelona?
  - vi. Els 569 habitatges protegits resultants de les reserves poden servir per a la demanda no coberta pel planejament urbanístic de Sabadell, davant de les necessitats creixents, i que avui no excedeixen dels 500 habitatges?
  - vii. El POUM ha previst que Sabadell i St. Quirze, i d'altres municipis limítrofs puguin tenir serveis comuns que ajudin a la seva eficiència (policia municipal, zones esportives, escoles...) amb \*economies d'escala\*?
  - viii. Com repartir de forma igualitària les càrregues urbanístiques entre els sectors i assegurar el finançament de les actuacions aïllades, inclosos els equipaments, com es va intentar fer en els Actuacions Estratègiques de 2013-15?
  - ix. El fet que la sostenibilitat econòmica del POUM a l'Informe es situaria, amb l'afegit dels 22,5 M€ de les inversions en equipaments municipals, es situaria al límit o àdhuc podria ser negativa, no fa necessari replantejar la proposta d'habitatge unifamiliar i de l'edificabilitats mitjana de 0,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, augmentant també les reserves d'habitatge protegit?

No obstant, els millors desitjos pel desplegament del POUM.

Joaquim Clusa, economista

[www.clusa-oriach.cat](http://www.clusa-oriach.cat) – joaquim@dusa-oriach.cat

---

<sup>1</sup> Memòria Social, p. 55: "El PMU té per objectiu qualificar alguns solars de zona verda donat que estan emplaçats en un àmbit molt sensible ambientalment i en la resta fer habitatge bifamiliar aïllat de 200 m<sup>2</sup> cadascun, mantenint així la superfície màxima que es podria construir (unifamiliars aïllats de 400 m<sup>2</sup>): augmenta el nombre d'habitatges i es redueix el sostre residencial." (es refereix al PMU 2 Can Llobateres)\*. I per tant ja estaria recollida la proposta al menys en aquest PMU.