

A València i Sabadell, a 13 de desembre del 2023, els economistes Sara Mur Estada, i Joaquim Clusa Oriach amb DNI 22602161S i 38995636X, respectivament, i domicilis de notificació Avda. Músic Julio Ribelles, 30, 46540 El Puig (València) i carrer de Montserrat 65, 08201 Sabadell (Barcelona), respectivament, i mòbil de contacte 606 649 212, formulen, a la Memòria i a les Bases Tècniques i Econòmiques del document del PDUM, aprovat inicialment, les valoracions i al·legacions que s'exposen a continuació.

VALORACIONS

Cal valorar positivament els continguts del PDUM següents:

- La millora de qualitat urbana que representen les avingudes metropolitanes i el tractament dels nodes d'autopistes, respecte de les carreteres actuals, com s'ha posat de relleu per experts.
- Les previsions i propostes de les variables socio-econòmiques (població, habitatges principals, població ocupada resident i llocs de treball localitzats), de les quals cal destacar:
 - o l'entesa per "sistemes urbans" tant a l'AMB (6) com a l'Arc Metropolità (15), superant la divisió municipal de 164 municipis
 - o els càlculs nous i actualitzats de la "població ocupada resident" i els "llocs de treball localitzats" (*que ha permès conèixer els llocs de treball localitzats fora de Barcelona, de les empreses que tenen la seu a la capital, i que és d'uns 150.000 llocs de treball, com a defecte de la informació de la Seguretat Social*), i situant aquests dos paràmetres com a referents importants de qualitat urbana, millorant els equilibris potencials per "sistemes urbans".
- Les Bases Tècniques i Econòmiques que avaluen la viabilitat del planejament, en les que cal destacar la valoració detallada de les 931 actuacions, i els estudis de viabilitat de mercat immobiliari de operacions de desenvolupament urbanístic, amb un estudi molt detallat i solvent sobre el mercat immobiliari dels diferents usos, encara que no es publiquin tots els resultats.
- L'Agenda, que presenta el calendari detallat previst de les més de 900 actuacions proposades al PDUM, per import a l'entorn dels 22.000 M€, distribuïts en 4 sexennis, des del 2027.
- La Normativa, que intenta regularitzar la normativa de les transferències de sostre, per tal de facilitar la distribució territorial de càrregues i beneficis, que ja s'havien fet servir a moltes modificacions de PGM de municipis metropolitans.
- La terminologia, com el cas del "metabolisme urbà" (subministrament energètic, cicle de l'aigua i gestió de residus), per poder donar-li un tractament més integral.
- L'ús de nova planimetria detallada de qualitat, tot i que ajudaria si cada plànol incorporés fins a la 2ª Corona, especialment pel que fa a les infraestructures viàries i ferroviàries.

AL·LEGACIONS A L'ÀMBIT, OBJECTIUS, VIGÈNCIA I PREVISIONS DEL PDUM (Veure annex 1."Notes a Memòria del PDUM, aprovat inicialment" - 17 pàgines)

1. **Ampliar l'àmbit de planejament a la 2^a Corona metropolitana**, El planejament territorial de la Segona Corona Metropolitana / Arc Metropolità ha de quedar integrat en el planejament territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, perquè és l'àmbit que permet analitzar i cobrir les necessitats d'habitatge, activitat i infraestructures de la realitat metropolitana. La Segona Corona Metropolitana (127 municipis i 2.599 km²) és el territori de creixement i ha de tenir els mateixos estàndards de qualitat de vida i infraestructures. Els arguments quantitius que sustenten aquesta conclusió, són els que es refereixen al pes de la 2^a Corona en les dimensions actuals i en el creixement recent, que es presenten en l'annex adjunt a la present al·legació i que, en resum, són els següents:
 - a. **Localització:** La Segona Corona Metropolitana localitza en relació a la Regió Metropolitana de Barcelona (2019 – 2021):
 - 36% de la "població resident empadronada" (1,9 mhab en 5,2 mhab))
 - 36% de la "població ocupada resident" (*working resident population* – Smart 1975- IDESCAT des de 1991)
 - 31% dels "llocs de treball localitzats" (*jobs located*- Smart 1975)
 - 36% dels habitatges principals
 - 65% de la superfície edificada total (152.531 ha)
 - 78% de la superfície ocupada de baixa densitat, que ocupa el 49% del sòl edificat total (75.048 ha)
 - 80% de la superfície total dels 163 municipis (3.235 km²)
 - b. **Creixement:** La Segona Corona Metropolitana ha participat en el creixement total de la Regió Metropolitana del període 1991- 2021 de 30 anys:
 - 71% del creixement de la "població resident empadronada*" (931.239 persones- equivalent a 4,4 nous Terrassa o Sabadell) (84% en el del període 1981-2021, de 956.805 persones)
 - 60% del creixement de la "població ocupada resident" (717.757 persones)
 - 44% del creixement dels "llocs de treball localitzats"(769.435 persones)
 - 55% dels nous habitatges principals (698.943 unitats)
 - 82% del nou consum de sòl edificat total (56.7577 ha)
 - 74% del nou consum de sòl edificat per a usos no residencials (5.632 ha)
 - c. Aquesta al·legació està en la línia del que reconeix el mateix PDUM (C. 14. Avaluació i viabilitat de la proposta, p.536, a l'apartat 14.11. Capacitat del Territori). *"Les propostes de creixement del PDUM, tant pel que fa als habitatges, com al sostre d'activitat, responen a les previsions de les futures demandes descrites al C.5. Com s'ha exposat en aquell capítol, les dimensions demogràfiques i econòmiques obeeixen a lògiques d'una escala territorial clarament superior a la de l'AMB, i que abasten com a mínim els 164 municipis del conjunt de la regió".* (p. 538). No obstant aquesta afirmació, no s'ha materialitzat prou en el document, i caldria, com a mínim modificar la planimetria de proposta en la versió actual, que està limitada a l'àmbit de l'AMB.
2. **Ampliar els objectius del PDUM**, que són massa genèrics, excepte el segon de potenciar la capitalitat de Barcelona, i poden ser d'aplicació a qualsevol territori, als dos objectius afegits següents:

- d. La Segona Corona Metropolitana disposi dels mateixos estàndards de qualitat de vida i d'infraestructures que el territori de l'Àrea Metropolitana, i que quedi integrada en un planejament territorial únic, tal com s'argumenta en la primera al·legació.
 - e. Densificar, amb un mínim del d'un segon habitatge, les zones de baixa densitat que ocupen el 51% del sòl residencial a l'AMB (70% a la 2ª Corona i el 61% de la RMB) equivalent al 49,2% del sòl edificat total. Zones que han de tenir dotacions de primera residència, mitjançant les corresponents modificacions de planejament municipal, per tal d'obtenir dels Ajuntaments els drets edificatoris addicionals.
3. **Considerar el fenomen del “ròssec” a les previsions** (com a fenomen pel qual en cada etapa de desplegament del planejament - parcial, reparcel·lació, urbanització i venda- no s'esgota el potencial de l'etapa anterior) perquè justifica un allargament del període de planejament, en conseqüència, de l'Agenda, i la ampliació de l'àmbit del PDUM a la 2ª Corona metropolitana, perquè les previsions de creixement per corones, alteren les proporcions dels últims 30 anys, que han inclòs períodes d'expansió i de crisi, i quina comparació és la següent:
- Habitatges principals: 699.000 unitats de dinàmica front als 475.000 de previsió, en xifres arrodonides
 - Població resident: 931.000 residents front als 676.000
 - Població ocupada resident: 718.000 front a 290.000
 - Llocs de treball localitzats: 769.000 front a 292.000
4. **Preveure la reconversió a altres usos, de part dels sòls per activitat.** La capacitat del planejament urbanístic actual, és molt semblant a la demanda projectada a 30 anys, amb diferències mínimes, excepte en la capacitat dels sòls per activitat econòmica, els quals permetrien més que doblar els creixements estimats en activitat.
5. **Preveure zones de centralitat especials a la 2ª Corona, per tal d'atreure les activitats de màxim valor afegit.** L'Arc Metropolità ha localitzat tant el creixement de població resident com de llocs de treball localitzats (44% del creixement d'activitat, amb un pes del 31%, i el 60% del residència, amb un pes del 31%), perquè el motor econòmic està repartit en tots els 3 àmbits, però les de més valor afegit estan molt concentrades al municipi de Barcelona i la resta d'AMB.

AL·LEGACIONS A LES BASES TÉCNIQUES I ECONÒMIQUES DEL PDUM

(Veure annex 2.”Notes a les Bases Tècniques i Econòmiques del PDUM, aprovat inicialment- 9 pàgines)

A L'ESTUDI ECONÒMIC FINANCER DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA D'INTERÈS METROPOLITÀ

1. Ampliar l'estudi de viabilitat econòmica, unificant els dos formats de fitxes que es fan servir al document a tots els sectors de desenvolupament fins a completar, en el cas de l'ús residencial, el potencial de 117.000 habitatges principals de les ATIM, de la capacitat calculada de 217.000 del PDUM, molt per sobre dels aproximadament 12.700 dels àmbits valorats. En el cas de l'ús d'activitat, el potencial de 29.000, aplicant l'estàndard mitjà de 86 m2 per llocs de treball (Estudis Complementaris, p. 37, sobre població ocupada resident i llocs de treball localitzats) queda molt per sota de la demanda calculada del PDUM, fins a l'any 2050, de 180.000 llocs de treball, en xifres arrodonides.
2. Ampliar l'estudi de viabilitat econòmica dels sectors de desenvolupament urbanístic, unificant els dos formats de fitxes que es fan servir al document, amb el càlcul del valor residual del sòl brut abans d'urbanitzar (VRSB), que estableix el contingut econòmic de la propietat del sòl de cada àmbit concret de desenvolupament. És el que permetria recuperar i igualar plusvàlues del sòl atorgades pel PDUM (en la línia d'Afavorir el reequilibri dels aprofitaments urbanístics del PDUM, de la p. 280 de la Memòria), que és una funció addicional d'aquests estudis. Perquè la única qualificació d'un àmbit com “viable econòmicament” (en base al paràmetre poc reconegut a la pràctica professional, de la proporció de les despeses d'urbanització respecte dels ingressos pel 85% del sostre, en funció d'uns nivells de valors del sòl que no s'indiquen) no permet quantificar la part de Sistemes Generals que cada àmbit podria finançar, addicionalment als 383 M€ previstes de la realització de les cessions normatives de sòl urbanitzat, recordant la dita anglesa de “how important is important”?
3. Ampliar l'estudi de viabilitat econòmica i finançament del PDUM, unificant els dos formats de fitxes que es fan servir al document, incorporant estudis de viabilitat realitzats, incorporant el finançament de part d'infraestructures generals properes, perquè s'obtinguin valors residuals semblants en tots els àmbits, dictaminats “viables econòmicament”, en funció dels diferencials de VRSB, d'ampli ventall que va des dels 42 € per m2 de sòl brut (A-92 Porta Nord) fins els 475 €/m2s (A-18 Badalona), i que, en primera aproximació, podria aportar un finançament addicional de 418 M€, enrasant amb el VRSB mínim o de 162 M€, dels sectors que superessin el VRSB mig de 156 €/m2s, d'aquests àmbits.
4. Alternativament a l'al·legació anterior, explorar la possibilitat d'incorporar un “Pla d'Infraestructures” al PDUM, com el de la gestió de la MPGM del Poblenou 22@, incorporant les infraestructures de Sistemes Generals més properes als àmbits de nou desenvolupament, el que permetria l'aplicació pel seu finançament d'un cànon proporcional al nou sostre.
5. Refer el quadre de finançament de les inversions del PDUM, amb independència que la iniciativa i la gestió sigui dels Ajuntaments o de l'Àrea Metropolitana, per tal que les inversions en urbanització de les ATIM quedin identificades com a “finançament de mercat / sector privat”, desagregant així la part de finançament que cobreix la capacitat d'inversió

actual de les hisendes locals i la derivada dels nous desenvolupaments, la assumida directament pel mercat immobiliari i els aprofitaments del 15% de cessions obligatòries.

- Incorporar a les Bases Tècniques i Econòmiques l'estudi econòmic financer del Títol de transferències de sostre (articles 352 a 355 de les NNUU del PDUM), amb una primera estimació del "valor tipus metropolità" (mitjana del rendiment econòmic derivat de l'ordenació de l'àrea de repartiment) i del "valor subjectiu" (rendiment econòmic derivat de l'ordenació -abans d'aplicar els costos de transformació- de l'àrea d'aplicació), a que es refereix l'article 355 de les NNUU del PDUM, per tenir un redactat de comprensió difícil, en base a l'estudi de mercat immobiliari tan complet que incorporen les Bases Tècniques i Econòmiques.

Els càlculs detallats de les estimacions fetes es presenten al quadre que segueix:

		A	B	B/A	C	D	D/C	E	F	(E*10 ⁸ /85)/B	E-F	(E-F)/A	(E-F*(1+30%))/A	E*15%/85 %			
ACM		Sup m2	Sostre m2st	Edif Bruta m2st/m2s	StResid m2 st	StActiv m2 st	st Activ/st Resid	85% Ingressos (M€)	Despeses Totals (M€)	VReperc. 100% Ingr/m2st (€)	Ingressos-Despeses (M€)	(Ingr-Desp)/m2 s	VRSB / m2s (€/m2s)	15% Aprofitaments (M€)	Base 100. Mitjana VRSB ATIM	Aprof. Addicional (M€)/ VRSB ATIM mínim	Aprof. Addicional (M€)/ VRSB ATIM mig
1	A-105 Baró d	49.712	46.872	0,94	-	46.872	-	10,0	4,9	250	5,1	102	72	1,8	46	1,5	-4,1
2	A-112 Montg	44.574	58.045	1,30	16.128	39.917	2,5	17,7	6,5	359	11,2	251	208	3,1	134	7,4	2,3
3	A-113 Quatre	44.583	72.793	1,63	42.545	30.248	0,7	20,7	1,8	335	19,0	425	414	3,7	266	16,5	11,5
4	A-116 Molins	44.971	29.923	0,67	22.305	7.618	0,3	12,0	6,9	472	5,1	113	67	2,1	43	1,1	-4,0
5	A-18 Badalor	116.336	195.238	1,68	76.628	118.610	1,5	67,0	9,0	404	58,0	499	475	11,8	305	50,4	37,2
6	A-22 P.Manr	168.124	260.091	1,55	106.181	153.910	1,4	90,4	12,9	409	77,5	461	438	16,0	281	66,4	47,4
7	A-32 Estació	139.025	152.004	1,09	104.421	47.583	0,5	69,8	11,5	540	58,2	419	394	12,3	253	48,9	33,1
8	A-44 Bon Pas	457.547	384.777	0,84	3.012	381.765	126,7	98,8	47,3	302	51,5	113	82	17,4	52	17,9	-33,9
9	A-61 Cavas R	253.889	152.782	0,60	-	152.782	-	27,6	9,9	212	17,7	70	58	4,9	37	3,9	-24,8
10	A-42 Antiga	97.581	94.336	0,97	3.743	90.593	24,2	17,4	8,7	217	8,7	89	62	3,1	40	2,0	-9,1
11	A-64 Estació	38.184	58.108	1,52	-	58.108	-	8,6	1,7	175	6,9	181	168	1,5	108	4,8	0,5
12	A-25 Integra	55.238	34.555	0,63	23.944	10.611	0,4	18,0	5,7	611	12,2	221	190	3,2	122	8,2	1,9
13	A-16 Torra	100.811	47.588	0,47	38.321	9.268	0,2	25,1	7,4	620	17,7	175	153	4,4	99	11,2	-0,2
14	A-92 Porta N	82.949	27.049	0,33	17.885	9.165	0,5	7,0	2,7	306	4,3	52	42	1,2	27	-	-9,4
15	A-93 Porta S	265.473	253.340	0,95	79.227	174.113	2,2	54,7	20,2	254	34,5	130	107	9,7	69	17,2	-12,9
16	A-98 Riera d	59.995	52.021	0,87	-	52.021	-	9,4	5,2	212	4,2	71	45	1,7	29	0,2	-6,6
TOTAL ACOM		2.018.992	1.919.522	0,95	534.340	1.383.184	2,6	554,1	162,3	289	391,8	194	170	97,8	109	257,5	133,4
ACMor			st total										-	-	-	-	0,0
1.	Cruilla St.E	92.215	78.873	0,86	53.153	25.721	0,5	29,0	9,8	432	19,1	207	175	5,1	113	12,2	1,8
2.	Porta Diag	242.331	206.988	0,85	143.116	63.872	0,4	107,5	32,3	611	75,3	311	270	19,0	174	55,2	27,7
3.	Torrassa	228.326	197.348	0,86	83.117	114.281	1,4	69,2	38,1	412	31,0	136	86	12,2	55	9,9	-15,9
4.	Quatre Car	295.386	388.058	1,31	167.946	220.112	1,3	89,2	33,9	270	55,3	187	153	15,7	98	32,6	-0,9
5.	Riera de P	546.144	704.619	1,29	206.766	497.853	2,4	133,6	60,1	223	73,4	134	101	23,6	65	32,2	-29,6
6.	Montgat	108.286	93.656	0,86	27.483	66.173	2,4	30,3	12,9	380	17,3	160	124	5,3	80	8,9	-3,4
7.	Besòs Cen	155.198	142.403	0,92	55.891	86.512	1,5	48,1	25,0	398	23,1	149	100	8,5	65	9,0	-8,6
TOTAL ACMor		1.667.886	1.811.945	1,09	737.472	1.074.524	1,5	506,8	212,4	329	294,4	177	138	89,4	89	160,0	28,7
TOTAL ATIM		3.686.878	3.731.467	1,01	1.271.812	2.457.708	1,9	1.060,9	374,7	334	686,2	186	156	187,2	100	417,6	162,1
					34%	66%								-		Màxim	Mínim

A L'ANÀLISI DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES HISENDES PÚBLIQUES LOCALS

- Incloure arguments sobre la viabilitat de les inversions de la Generalitat, responsable, per distribució de competències, del 49% de les inversions totals (22.686ME, en valors actuals), encara que sigui tan mínima com la referida a l'Estat, dient que "els compromisos són inferiors a la inversió executada en el període 2009-2020".
- Individualitzar el finançament de l'habitatge públic en els quadres de finançament per posar de relleu l'aportació del PDUM a aquesta emergència social, molt poc reflectida en les actuacions del PDUM, indicant clarament la part de compromisos específics dels Ajuntaments, Generalitat i Estat.

3. Desagregar per a cada Ajuntament, l'anàlisi de sostenibilitat, posant de relleu les desigualtats de bases fiscals i capacitat d'inversió y diagnosticar la distribució de carregues del PDUM tenint en compte eixes desigualtats, especialment amb l'Ajuntament de Barcelona, atès el seu pes (71% dels pressupostos totals) i el superior nivell d'ingressos per resident, derivat del superàvit de llocs de treball localitzats.
4. Justificar que de les anomenades "inversions habituals" dels Ajuntaments es poden detreure recursos, i en quina proporció, per finançar "infraestructura metropolitana" perquè les "inversions habituals" es al que dediquen tota la seva capacitat d'inversió per cobrir necessitats municipals que, en part important són inversions de manteniment i reposició i, en part, nova inversió.
5. Ampliar l'estudi amb l'anàlisi del balanç fiscal municipal que generarà el desplegament del PDUM en les hisendes municipals, en els anys de la seva vigència, que és el que constitueix l'argument de sostenibilitat econòmica de les propostes, d'acord a la normativa. La utilització únicament de nous recursos, com l'ICIO, sense comptar en les despeses que també es generaran porta a confusió.
6. Documentar l'afirmació de que faria falta un augment de l' impost metropolità i dels IBI municipals com a fonts addicionals de finançament del PDUM a càrrec de les hisendes locals, quantificant la proporció dels augments d'impostos i en quins Ajuntaments, perquè es dubta de la factibilitat de la seva aplicació.
7. Ampliar l'anàlisi de capacitat i sostenibilitat dels 127 municipis de la resta de la Regió, com a àrea de creixement màxim de la metròpoli real de Barcelona, que presenten desigualtats i insuficiències de més entitat que els municipis de l'AMB, per tal de garantir que aquest creixement tindrà els mateixos estàndards d'infraestructura i habitatge social.
8. Reconsiderar l'Agenda, al menys del primer sexenni, perquè no sembla realista la realització del 52% de la inversió total en únicament la quarta part del temps previst de desenvolupament, tant pel fenomen del "ròssec", com per l'esforç demanat als Ajuntaments, quina capacitat no està garantida.
9. Complimentar el compromís respecte de la hisenda metropolitana, quina sostenibilitat no està garantida sense l' increment de l' impost metropolità, segons s'indica a les Bases. *"El treball que es presenta...i un tercer objectiu.... l'anàlisi d'impacte del PDUM sobre la hisenda metropolitana i de propostes d'actuació i reforma, per tal de definir un model de finançament i com s'hauria d'articular el finançament de les inversions que es realitzin en el territori de l'àrea metropolitana (negretes). Aquesta part quedarà pendent per a les següents entregues"* (p. 150 de les Bases).
10. Presentar l'Agenda, especialment del primer sexenni, en forma de "programes", que es corresponguin amb els dels pressupostos de la Generalitat i l'Estat, integrant els compromisos de les hisendes locals amb els de les altres administracions.

Les presents al·legacions es poden resumir en els dos punts bàsics següents:

L'àmbit del PDUM és insuficient per ordenar el creixement de la Barcelona- ciutat real perquè la 2^a corona localitzarà majoritàriament el creixement de població, habitatges principals i llocs de treball localitzats, accentuant les dinàmiques dels darrers 30 anys, tant per la limitada capacitat d'acollida

de l'Àrea Metropolitana, com per l'efecte del fenomen del "ròssec", i la lògica actual del creixement, tal com ja ho reconeix a la Memòria (pàg.538). L'ampliació de l'àmbit de planejament ha de garantir els mateixos estàndards de qualitat urbana a tot l'àmbit del creixement i el PDUM ha d'ampliar els objectius, el finançament i, en especial, la redistribució de la capacitat fiscal del municipi central, que es beneficia de la concentració d'ocupació, i les actuacions de redistribució del potencial econòmic i fiscal, a l'àmbit de l'arc metropolità, que les Bases Tècniques i Econòmiques no posen de relleu.

La dimensió del creixement futur dels propers 30 anys del conjunt de la regió, com la distribució, divergeixen de la dinàmica passada i no són prou creïbles. Només amb un planejament conjunt es pot intentar alterar la distribució no admissible del 62% del creixement total projectat de llocs de treball a localitzar a l'Àrea Metropolitana, pels efectes que produeix a la mobilitat i a la reducció necessària dels desequilibris potencials entre la residència i el treball.

Les Bases Tècniques i Econòmiques que no alteren el contingut del PDUM, però han de justificar i facilitar la seva gestió i finançament, són incomplertes i insuficients. No incorporen els mecanismes de recuperar més plusvàlues del desenvolupament urbanístic, que presenten valors residuals del sòl molt desiguals, i quin càlcul no es presenta. En relació al finançament per part dels Ajuntaments, que es presenta agregat, es dubta que puguin finançar infraestructura metropolitana, atesa la desigualtat de les hisendes locals i perquè les "inversions habituals" han de cobrir necessitats municipals i seguiran presentant la insuficiència crònica, a la majoria de municipis. Pel que fa a la hisenda metropolitana, la seva sostenibilitat no està garantida sense l'increment de l'impost metropolità (pàg.150 de les Bases). Finalment, falta el balanç fiscal incremental que produirà el desenvolupament del PDUM i que és l'indicador de la seva sostenibilitat econòmica.

Dissortadament, s'ha perdut la oportunitat d'elaborar un document de referència de gestió econòmica (incloses les transferències d'aprofitament, amb els valors del sòl que en resultarien, amb els estudis de mercat realitzats) i de recuperació de plusvàlues per finançar infraestructura metropolitana i habitatge públic, que és la primera emergència social.

S'acompanya a la present instància, dos annexes amb els estudis que justifiquen els dos blocs d'al·legacions.

Es DEMANA que a la versió per l'aprovació provisional del PDUM es recullin les anteriors al·legacions.

A València i a Sabadell, 13 de desembre del 2023

En nom i representació

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 -UK 1974)