



Procés de participació ciutadana PDU DE LES TRES XEMENEIES

Exercici de verificació de la viabilitat econòmica
del Document d'objectius i propòsits generals
(Fase preliminar d'Estudi Econòmic del PDU)



**Generalitat
de Catalunya**



**Ajuntament
de Sant Adrià de Besòs**



Ajuntament de Badalona

Amb la col·laboració tècnica de:

consorcibesòs



© Consorci del Besòs, 2018

Índex

1. Contingut i abast de l'exercici de comprovació.....	4
2. Criteris aplicats en els treballs de l'exercici de comprovació.....	5
3 Resultats de l'operació.....	7

Exercici de verificació de la viabilitat econòmica del Document d'objectius i propòsits generals (Fase preliminar d'Estudi Econòmic del PDU)

1. Contingut i abast de l'actual exercici de comprovació.

L'estudi econòmic en el que s'està treballant és un document que valora la viabilitat econòmica del Document d'objectius i propòsits generals del PDU presentat al gener de 2018. Per tant, és un document de criteris, ja que la redacció del planejament està en la seva fase inicial d'avanç de planejament.

Queden encara moltes variables a definir que poden modificar substancialment els continguts de l'estudi econòmic definitiu. La seva funció bàsica és mostrar una valoració aproximada del balanç entre costos i beneficis de la transformació global per tal d'anar comprovant la viabilitat econòmica de les diferents propostes plantejades d'acord a l'evolució del projecte.

Per tant, durant el desenvolupament dels treballs de redacció del PDU, l'estudi econòmic financer anirà prenent cos d'acord amb la definició precisa del document elaborat pels redactors del PDU, que incorporarà opinions derivades del procés participatiu i de les administracions implicades, i elements de caràcter normatiu. L'avaluació econòmica i financera del PDU serà un document que formarà part de la documentació oficial del PDU, es publicarà i tota la ciutadania tindrà accés a la seva consulta.

Els valors del sòl actual i els dels futurs desenvolupaments s'han fixat d'acord amb estudis de mercat en actuacions similars i properes. Durant el període de redacció del PDU, s'aniran actualitzant els valors, seguint els moviments del mercat actual i fent prospectives de futur, en relació a la proposta concreta que s'acabi desenvolupant.

L'estudi econòmic es realitza des de l'inici conjuntament amb la redacció del planejament per tal d'anar ajustant la optimització de les despeses, la definició dels usos adequats a la demanda immobiliària i el disseny del calendari de les fases de promoció, en tot el procés de redacció.

Pel que fa a l'optimització de despeses, es tracta de tenir en compte aspectes de disseny tals com la definició de l'àmbit de gestió o el control del disseny de l'ordenació, minimitzant en la mesura del possible, les càrregues internes i externes.

En relació als ingressos, obtinguts pel valor de mercat de les parcel·les i/o edificis que resultaran per vendre, cal tenir en compte que els valors immobiliaris depenen de la localització i característiques físiques dels immobles. Les decisions del planejament no són neutres sinó que tenen una important transcendència econòmica en els ingressos de la promoció i, per tant, és necessari definir els usos adequats a la demanda, amb tipologies edificatòries apropiades, i dotar les parcel·les resultants de característiques adients a la seva funció.

Pel que fa al calendari de promoció, cal definir el moment de les inversions i dels retorns, en funció de les temps de venda de les promocions i de l'oferta existent. El calendari de la promoció s'ha de dissenyar, en funció de les característiques del mercat i, tenint en compte que el moment en que es produeixen les inversions i els retorns incideix directament en la viabilitat de l'operació urbanística.

S'ha entendre l'estudi de viabilitat no com un anàlisi final sinó com una eina de treball que s'aplica de manera continuada, ajustant cadascuna de les propostes previstes mitjançant un procés de feedback que permet afinar l'ordenació urbanística. D'aquesta manera s'arriba a un sistema viable i equilibrat econòmicament.

El document definitiu, que formarà part de les bases tècniques i econòmiques del PDU aprovat definitivament, constarà de dues parts: L'Avaluació econòmica i financera i l'Informe de sostenibilitat econòmica.

La primera part tindrà com objecte determinar la viabilitat econòmica de l'operació de transformació urbanística i serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística i el marge de benefici suficient que s'exigeix a una promoció.

La segona part de les bases tècniques i econòmiques tindrà com a objecte valorar l'impacte que tindrà el PDU, un cop ja estigui desenvolupat i en ple funcionament, sobre les finances públiques dels ajuntaments afectats.

2. Criteris aplicats en els treballs de l'exercici de comprovació.

A continuació s'aprofundeix de forma resumida en conceptes específics de l'estudi econòmic que s'està realitzant. Cal tenir en compte que un estudi econòmic tracta dades especialitzades amb definicions i paràmetres complexos que a continuació s'esmenten però no s'expliquen en detall.

Malgrat actualment l'estudi econòmic no està acabat, ja que com s'ha explicat es tracta d'un estudi en curs que depèn de les propostes que es vagin definint, seguidament es mostren les dades principals resultants de l'assaig que correspon al Document d'objectius i propòsits del PDU. Cal insistir que les dades són aproximades i resulten d'aplicar percentatges de distribució d'usos i tipologies dins un procés en evolució constant fins a la proposta definitiva.

2.1 Ingressos de la promoció immobiliària.

L'estudi s'ha portat a terme considerant que es tracta d'una promoció urbanística on el producte final són els solars urbanitzats i per tant, la seva venda. El valor d'aquests solars urbanitzats s'ha calculat deduint del valor de venda del producte final (habitatges, oficines, etc) les despeses i els beneficis necessaris de promoció.

El 53% del sostre edificable s'ha previst per a desenvolupar-hi activitat econòmica, amb el següent repartiment:

- 70% Oficines, empreses disseny, producció de noves tecnologies,...
- 20% Comercial
- 10% Hoteler

Amb una hipòtesis de valors de venda que, d'acord amb estudis de mercat en actuacions similars i properes, oscil·len entre els 1.500 €/m² i els 3.200 €/m² en funció de les especificitats de cada ús.

El 47% restant del sostre edificable s'ha previst per a l'ús residencial, amb el següent repartiment:

- 70% habitatge lliure
- 30% habitatge HPO

Amb una hipòtesis de valors de venda que oscil·la entre els 1.450 €/m² i els 4.500 €/m² depenent del caràcter, tipologia i situació dels corresponents habitatges.

2.2 Despeses de la inversió

En un projecte d'aquestes característiques les despeses són força variables en funció de l'ordenació i del tractament de les infraestructures i espais públics resultants.

Adjuntem un quadre de treball de les despeses estimades. Les despeses estimades en les diferents propostes analitzades oscil·len aproximadament entre 65 – 95 milions d'euros, en funció del projecte d'ordenació i de les càrregues que s'imputen.

DESPESES INVERSIÓ	
Cap 1.- Integració Subestació Badalona	2.000.000 €
Cap 2.- Consolidació de les 3 Xemeneies	- €
Cap 3.- Costos associats al decret de mobilitat	1.200.000 €
Cap 4.- Urbanització del Sector	
Col·lectors transversals	3.200.000 €
Vialitat	17.161.470 €
Parcs i jardins	23.481.320 €
Trasllat instal·lacions esportives	2.163.000 €
Cap 5.- Obres de Connexió dels Sectors Passos	
Arranjament pas inferior del C/Olimpic	1.000.000 €
Pas superior del C/Platja i Nou accés a l'estació tren	5.000.000 €
Pas inferior Avinguda Maresme	3.800.000 €
Pas superior del C/Gravina	1.000.000 €
Cap 6.- Gestió	
Gestió (10%)	6.000.579 €
Comercialització (1,5% vv)	2.828.729 €
TOTAL	68.835.098 €

3 Resultats de l'operació

Els primers resultats de l'estudi econòmic confirmen que la viabilitat econòmica és factible amb els paràmetres proposats.

Els càlculs s'han realitzat considerant els ingressos i despeses esmentats anteriorment, així com una taxa de rendibilitat TIR de l'ordre d'un 10% i un calendari d'inversions de l'ordre de 5-6 anys i de venda de 4 anys.

L'estudi de viabilitat s'ha realitzat aplicant el mètode residual dinàmic fixant la taxa de rendibilitat (TIR) i obtenint el valor actual de sòl (VAN).

Atès que el valor actual de sòl (VAN) es tracta de sòl urbà qualificat d'ús industrial, el valor actual del sòl calculat mitjançant aquest mètode ha de ser igual o superior al valor de sòl industrial.

Per analitzar la sensibilitat del model, hem analitzat els resultats variant la TIR entre el 8-12%. Els resultats obtinguts (VAN= 180-225 €/m²), indiquen la viabilitat ajustada dels primers models estudiats d'ordenació urbanística.

Agenda | Besòs