



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**

Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès

Emplaçament: **Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)**
Àmbit metropolitana de Barcelona

Documentació:

1. Document compresiu
2. Memòria
3. Normes urbanístiques
4. Plànols d'informació i ordenació
5. Informe de sostenibilitat ambiental
6. Memòria ambiental
7. Memòria social
8. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
9. Avaluació econòmica i financera
- 10. Informe de sostenibilitat econòmica**
11. Estudi d'obres bàsiques
12. Annexes

Redactor:



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Departament de sòl

Data: **Febrer 2014**

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PDU

1.	Objecte del present informe	2
2.	Paràmetres urbanístics del PDU	2
3.	L'ingrés corrent potencial derivat de la nova ciutat construïda	4
	<i>L'impost directe sobre béns immobles</i>	4
	<i>L'impost directe sobre vehicles de tracció mecànica</i>	4
	<i>L'impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana</i>	5
	<i>L'impost directe sobre activitats econòmiques</i>	5
	<i>L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres</i>	5
	<i>Les taxes i prestació de serveis</i>	6
	<i>Les transferències corrents</i>	7
4.	La despesa corrent potencial derivada de la nova ciutat construïda	7
	<i>La despesa de personal</i>	7
	<i>La Despesa en béns corrents i serveis</i>	8
	<i>La despesa en Transferències corrents</i>	10
	<i>Altres despeses indirectes</i>	10
5.	La despesa de capital del PDU	11
	<i>Les inversions reals</i>	11
6.	Balanç de l'impacte del PDU en les finances públiques	11

1. Objecte del present informe

La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant DL 1/2010) regula a l'article 56 els Plans directors urbanístics (en endavant PDU) quins continguts són, entre altres, les bases tècniques i econòmiques per al seu desenvolupament.

Quan un PDU estableix la delimitació i l'ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars (art. 56.1.g), aleshores han d'incorporar, entre altres, la documentació pròpia d'un pla urbanístic derivat.

Així doncs, els present treball aborda la sostenibilitat econòmica del PDU, que pondera 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.

El present PDU abasta un àmbit geogràfic que delimita dos sectors, un dels quals, el sector del Parc de l'Alba, ja compta amb un planejament derivat aprovat definitivament, compta amb un Projecte de Taxació Conjunta també aprovat definitivament amb la convocatòria i aixecament de les actes d'expropiació dels béns i drets de les finques inicials i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, compta amb un projecte d'obres d'urbanització executades en part en el Sector Parc de l'Alba i part dels solars existents en aquest sector ja estan consolidats. Per tant, no estem davant d'un PDU que abordi un territori verge sinó que ens trobem davant d'un PDU que introdueix, per raons territorials, esmenes puntuals respecte del planejament vigent i delimita un àmbit de planejament, el Sector Can Costa, a la banda sud de la carretera BP-1413.

El present estudi analitza l'impacte econòmic en les finances locals del present PDU estimant l'impacte econòmic del pla en les partides pressupostàries directament vinculades al seu desenvolupament (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, la despesa de capital vinculada a inversions municipals previstes en el Pla, etc.).

2. Paràmetres urbanístics del PDU

El present PDU engloba un total de 4.086.704 m² de sòl distribuïts entre dos sectors. En concret, el sostre potencial que proposa el PDU suma un total de 2.077.234 m² de sostre dels que 1.919.469 m² corresponent al Sector Parc de l'Alba i 157.765 m² s'inclouen en el Sector Can Costa.

Dins d'aquest sostre hi ha un total de 4.634 habitatges (4.088 habitatges en el Sector Parc de l'Alba i 546 habitatges en el Sector Can Costa) que, multiplicats per una Dimensió mitjana de la llar de 2,5229¹, equival a un potencial total de nous residents igual a 11.691 habitants (10.314 nous residents en el Sector Parc de l'Alba i 1.347 nous residents en el Sector Can Costa).

¹ Font: Memòria Social PDU.

Paràmetres urbanístics PDU

			SÒL m2
SECTOR PARC DE L'ALBA			
SX	Vialitat		501.417
ST	Serveis tècnics		30.680
SV	Espais lliures		1.366.285
SS	Protecció sistemes		51.828
SE	Equipaments		210.447
SH	Hidrogràfic		76.403
SF	Ferrovitari		64.912
E8	Sincrotró		61.208
SISTEMES			2.363.180
ZONES			1.042.412
TOTAL SECTOR			3.405.592

SECTOR CAN COSTA			
SX	Vialitat		19.135
SV	Espais lliures		399.869
SE	Equipament		54.971
ST	Serveis tècnics		78
SS	Protecció sistemes		10.772
SH	Hidrogràfic		78.686
SISTEMES			563.511
ZONES			117.601
TOTAL SECTOR			681.112
TOTAL PDU			4.086.704

			USOS	SOSTRE m2
SECTOR PARC DE L'ALBA				
R HLL	Habitatge lliure			308.263
R HPO	Habitatge protecció oficial			142.514
PC1	Parc de la ciència			345.898
PC2	Parc de la ciència			361.140
PC3	Parc de la ciència			387.231
PC4 / PC4.H	Parc de la ciència			277.909
CPD	Centre Processament de Dades			68.170
50	Espai lliure privat protegit			23.545
42	Equipament privat			4.800
TOTAL SECTOR				1.919.469

SECTOR CAN COSTA				
R HLL	Habitatge lliure			44.023
R HPO	Habitatge protecció oficial			18.867
PC2	Parc de la ciència			78.486
50	Espai lliure privat protegit			16.389
TOTAL SECTOR				157.765
TOTAL PDU				2.077.234

			HABITATGES
SECTOR Parc de l'Alba			4.088
SECTOR Can Costa			546
TOTAL PDU			4.634

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

3. L'ingrés corrent potencial derivat de la nova ciutat construïda

L'impost directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial de l'IBI derivat del Pla disposem del rati €/m² de sostre edificat a 1 de gener de 2010 (3,67 €/m² de sostre urbà). Amb aquest rati es preveu una xifra potencial d'ingrés corrent per IBIs de 7.623.448,78 € anuals amb la nova ciutat a ple rendiment i plenament consolidada.

Ingressos potencials IBI urbana

	2011	
Ingressos IBI urbana (€ totals)	18.298.116,76	
Sostre edificat a gener 2010 (milions de m ²)*	4,99	
Impost sobre Béns Immobles rati €/m ² sostre edificat	3,67	
	Sostre potencial	€
Sector Parc de l'Alba	1.919.469,00	7.044.451,23
Sector Can Costa	157.765,00	578.997,55
Total PDU	2.077.234,00	7.623.448,78

* Font: Gerència de Barcelona del Cadastre.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Val a dir que La ponència de valors cadastral del municipi de Cerdanyola data de l'any 2006. Tenint en compte que la Llei del Cadastre Immobiliari recomana fer-ne una actualització cada deu anys, molt probablement la revisió i actualització de valors no es durà a terme en el curt ni en el mig termini.

L'impost directe sobre vehicles de tracció mecànica

Els ingressos potencials derivats de l'Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica s'han calculat tenint en compte el parc de vehicles a Cerdanyola del Vallès l'últim any disponible (2011) així com l'import mig per vehicle recaptat durant aquest mateix any.

Amb un import mig per vehicle de 93,22 € i amb un índex de motorització igual a 0,65, obtenim uns ingressos anuals potencials de 706.565,51 € amb el PDU desenvolupat i plenament consolidat.

Ingressos potencials Impost sobre vehicles de tracció mecànica

	2011			
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (€ totals)	3.549.329,11			
Parc vehicles municipi Cerdanyola	38.075			
Import mig per vehicle (€/vehicle)	93,22			
Índex de motorització (vehicles per habitant)	0,65			
	Habitatges potencials	Habitants potencials	Vehicles potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	6.704	624.932,89
Sector Can Costa	534	1.347	876	81.632,62
Total PDU	4.622	11.661	7.580	706.565,51

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

L'impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana

Per tal de calcular l'ingrés potencial de l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana derivat del Pla partim del rati €/m² de sostre edificat a 1 de gener de 2010 (0,56 €/m² de sostre urbà). Amb aquest rati es preveu una xifra potencial de 1.163.251,04 € anuals amb la nova ciutat a ple rendiment i plenament consolidada.

Ingressos potencials IIVTNU

	2011	
Ingressos IIVTNU (€ totals)	2.800.707,17	
Sostre edificat a gener 2010 (milions de m ²)*	4,99	
IIVTNU €/m ² sostre edificat	0,56	
	Sostre potencial	€
Sector Parc de l'Alba	1.919.469,00	1.074.902,64
Sector Can Costa	157.765,00	88.348,40
Total PDU	2.077.234,00	1.163.251,04

* Font: Gerència de Barcelona del Cadastre.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

L'impost directe sobre activitats econòmiques

Els ingressos potencials derivats de l'Impost sobre activitats econòmiques s'han calculat a partir de la ràtio IAE/m² sostre d'activitats econòmiques del municipi de Cerdanyola del Vallès. Tal com mostra la taula adjunta, aquesta ràtio (0,79 €/m² sostre activitat econòmica) suposa uns ingressos potencials estimats de 1.199.787,86 € anuals amb tot el sostre dedicat a activitat econòmica consolidat i a ple rendiment.

Ingressos potencials Impost sobre activitats econòmiques

	2011	
IAE (€ totals)	1.199.847,40	
Sostre edificat activitat econòmica a gener 2010 (milions de m ²)*	1,51	
IAE rati €/m ² sostre activitat econòmica	0,79	
	M ² sostre AE	€
Sector Parc de l'Alba	1.440.348,00	1.137.874,92
Sector Can Costa	78.486,00	62.003,94
Total PDU	1.518.834,00	1.199.878,86

* Font: Gerència de Barcelona del Cadastre.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del Pla s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (Ordenança fiscal núm. 3):

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. S'entén per tal, a aquests efectes, el cost d'execució material d'aquella. La base imposable es determinarà prenent com a quantitat mínima els mòduls que consten en els annexos de l'ordenança.
- El tipus de gravamen general és del 4,00%.
- Son declarades d'interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació, fins al 31 de desembre de 2015, les construccions, instal·lacions i obres que es realitzin en parcel·les ubicades a l'àmbit del Parc

de l'Alba: si es promouen per una entitat de caràcter públic tindran una bonificació del 50%, si es promouen per una entitat de caràcter privat tindran una bonificació del 30%.

- Es concedirà una bonificació del 30 per cent de la quota de l'Impost a favor de les construccions, instal·lacions i obres d'habitatges de protecció oficial. Aquesta bonificació es compatible amb la regulada a l'apartat 1er. i s'aplicarà sobre la quota resultant d'aplicar la bonificació anterior.

Tenint en compte que la bonificació extraordinària per a les obres que es realitzin en parcel·les ubicades a l'àmbit Parc de l'Alba deixen de ser efectives a partir del 1 de gener de 2016, la present estimació de l'ingrés potencial d'aquest tribut no inclou aquesta bonificació al considerar que procés de consolidació del sostre pendent del PDU es perllongarà més enllà del 31 de desembre de 2015.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 67.913.314,18 € amb el 100% del nou sostre que proposa el PDU executat i consolidat.

Ingressos potencials Impost construccions, instal·lacions i obres

Tipologia	Sostre (m ²)	PEM* (m ²)	BI (€)	TI (%)	Bonif. (%)	Total €
R. Residencial Lliure	308.263	768	236.745.984	4%	0%	9.469.839,36
R. Residencial HPO	142.514	672	95.769.408	4%	30%	2.681.543,42
PC1/PC2/PC3/CPD. Parc de la ciència	1.162.439	960	1.115.941.440	4%	0%	44.637.657,60
PC4/PC4.H. Comercial-hoteler	277.909	576	160.075.584	4%	0%	6.403.023,36
Total Sector Parc de l'Alba	1.891.125	-				63.192.063,74
R. Residencial Lliure	44.023	768	33.809.664	4%	0%	1.352.386,56
R. Residencial HPO	18.867	672	12.678.624	4%	30%	355.001,47
PC2. Parc de la ciència	78.486	960	75.346.560	4%	0%	3.013.862,40
Total Sector Can Costa	141.376	-				4.721.250,43
Total PDU						67.913.314,18

* Càlcul a partir dels annexos de l'Ordenança Fiscal núm 3 any 2013 Ajuntament Cerdanyola del Vallès
Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

D'aquest import potencial global cal restar aquells ingressos ICIO ja ingressats per l'Ajuntament de Cerdanyola derivats d'aquell sostre consolidat i implantat al Parc de l'Alba (1.544.273 €² derivats de les activitats econòmiques CPD1 SILC, SENER i T-SYSTEMS). Així doncs, l'import potencial estimat pendent d'aflorar és de 66.369.041 €.

Les taxes i prestació de serveis

Per tal d'estimar l'ingrés potencial derivat del Pla referent al capítol 3 Taxes i altres ingressos, tenim en compte l'import €/habitant de l'any 2011 com a ràtio de referència (sense incloure els ingressos puntuals de les contribucions especials i les quotes urbanístiques).

A partir d'una ràtio de 104,17 €/hab., i tenint en compte el potencial demogràfic del PDU, l'estimació d'ingressos potencials municipals destinats a finançar la prestació de serveis urbans es quantifiquen en 1.214.710,10 € anuals amb el Pla totalment desenvolupat i consolidat.

² Font: Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Ingressos potencials Taxes i prestació de serveis

2011			
Ingressos Taxes i prestació de serveis(€ totals)	6.098.658,01		
Habitants Cerdanyola del Vallès	58.247		
€/hab.	104,17		
	Habitatges potencials	Habitants potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	1.074.369,30
Sector Can Costa	534	1.347	140.340,80
Total PDU	4.622	11.661	1.214.710,10

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Les transferències corrents

La variable més significativa per explicar aquest tipus d'ingrés permanent futur és el nombre de nous habitants que es deriven del Pla en relació amb els residents actuals a Cerdanyola del Vallès. A partir d'una ràtio de 326,71 €/hab. s'estimen unes transferències corrents anuals derivades de les noves actuacions proposades de 3.809.714,28 €.

Ingressos potencials Transferències corrents

2011			
Ingressos transferències corrents (€ totals)	19.029.621,98		
Habitants Cerdanyola el Vallès	58.247		
€/hab.	326,71		
	Habitatges potencials	Habitants potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	3.369.561,22
Sector Can Costa	534	1.347	440.153,06
Total PDU	4.622	11.661	3.809.714,28

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

4. La despesa corrent potencial derivada de la nova ciutat construïda

La despesa corrent futura vinculada directament al Pla es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat i zones verdes, enllumenat públic, etc. Des del punt de vista d'altres despeses també cal tenir en compte el capítol referent a despesa de personal, el qual també es veurà incrementat com a conseqüència del creixement demogràfic del municipi.

La despesa de personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del PDU i de la nova ciutat construïda proposada l'estimem a partir de la ràtio €/hab. en termes reals dels últims 10 anys disponibles (340,46 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte del Pla en la despesa de personal s'estima en 3.970.050,88 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

Despesa potencial de personal

	(2002 – 2011)		
Despesa personal (€/hab. en termes reals)	340,46		
	Habitatges potencials	Habitants potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	3.511.373,43
Sector Can Costa	534	1.347	458.677,45
Total PDU	4.622	11.661	3.970.050,88

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

La Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment futur del Sector Parc de l'Alba i Sector Can Costa que conformen el PDU, a partir de la despesa corrent actual que assumeix el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès en el Sector Parc de l'Alba (per exemple la despesa corrent en servei de manteniment de parcs urbans, despesa corrent anual en servei d'enllumenat, despesa corrent anual en servei de neteja i manteniment de viari, despesa corrent anual en servei de recollida d'escombraries i residus, despesa corrent anual en xarxa de sanejament, etc.).

Pel que fa al manteniment de zones verdes i jardineria, el cost de manteniment de jardineria i parcs urbans és de 1,14 €/m² de l'urbanització executada que, aplicat a la totalitat dels m² previstos pel PDU, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 593.429,28 €. Aquesta despesa anual inclou el manteniment dels parcs urbans i jardins, les places enjardinades i l'arbrat i arbustiu del viari.

Despesa potencial corrent en servei de parcs urbans i espais lliures

	2011	
€/m ² urbanització executada	1,14	
	M ² potencials de viari	€
Sector Parc de l'Alba	501.417,00	571.615,38
Sector Can Costa	19.135,00	21.813,90
Total PDU	520.552,00	593.429,28

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

La despesa anual en manteniment del sistema viari és avui de 1,92 €/m² de viari executat. Tenint en compte la totalitat del sistema viari que incorpora el PDU, s'estima una despesa corrent en manteniment de sistema viari igual a 999.459,84 €. En aquesta despesa s'inclouen els treballs ordinaris corresponents a la neteja viària, a la semaforització, a la senyalítica horitzontal i vertical i al mobiliari urbà.

Despesa potencial corrent manteniment sistema viari

	2011	
€/m ² urbanització executada	1,92	
	M ² potencials de viari	€
Sector Parc de l'Alba	501.417,00	962.720,64
Sector Can Costa	19.135,00	36.739,20
Total PDU	520.552,00	999.459,84

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Pel que fa a la despesa derivada del servei d'enllumenat públic s'estima un còmput global de 72.877,28 € amb el PDU a ple rendiment. El càlcul es realitza, com a la taula anterior, a partir

dels m² de viari previstos en el Pla. Aquesta despesa inclou la conservació preventiva dels punts de llums, el seu control de funcionament, etc.

Despesa potencial corrent i servei d'enllumenat públic

2011			
€/m ² urbanització executada	0,14	M ² potencials de viari	€
Sector Parc de l'Alba		501.417,00	70.198,38
Sector Can Costa		19.135,00	2.678,90
Total PDU		520.552,00	72.877,28

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Pel que fa a la despesa referent a manteniment de la xarxa de sanejament s'estima un còmput global anual de 494.524,40 € amb el PDU a ple rendiment. Aquesta despesa inclou el manteniment anual de les xarxes pluvials i residuals (pous, embornals, neteges preventives, dipòsit, reparacions d'urgència, etc.

Despesa potencial corrent en xarxa de sanejament i aprofitament d'aigües freàtiques

2011			
€/m ² urbanització executada	0,95	M ² potencials de viari	€
Sector Parc de l'Alba		501.417,00	476.346,15
Sector Can Costa		19.135,00	18.178,25
Total PDU		520.552,00	494.524,40

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Pel que fa a la despesa anual associada al servei de recollida d'escombraries i residus calculada a partir del rati €/m² de sostre total urbà actual al municipi (1,19 €/m²). Amb una ràtio s'estima una despesa potencial anual de 2.471.908,46 €.

Despesa potencial corrent en recollida d'escombraries i residus urbans, recollida selectiva i orgànica

2011			
Despesa recollida escombraries rati €/m ² sostre total urbà municipi*	1,19	M ² Sostre	€
Sector Parc de l'Alba		1.919.469,00	2.284.168,11
Sector Can Costa		157.765,00	187.740,35
Total PDU		2.077.234,00	2.471.908,46

* Font sostre total urbà municipi de Cerdanyola del Vallès: Gerència de Barcelona del Cadastre.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

A dia d'avui els consums d'electricitat i aigua suposen una despesa anual de 0,36 €/m² d'urbanització executada. s'estima un còmput global anual de 187.398,72 € amb el PDU executat i a ple rendiment.

Despesa potencial corrent en consums d'electricitat i aigua

2011			
€/m ² urbanització executada	0,36	M ² potencials de viari	€
Sector Parc de l'Alba		501.417,00	180.510,12
Sector Can Costa		19.135,00	6.888,60
Total PDU		520.552,00	187.398,72

Font: Elaboració pròpia a partir dades Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

La despesa en Transferències corrents

Les transferències corrents mantenen una correlació alta amb el creixement demogràfic d'un municipi. Així doncs, la variable més significativa per explicar aquest tipus de despesa permanent futura és el nombre de nous habitants que es deriven del PDU en relació amb els residents actuals a Cerdanyola del Vallès.

A partir d'una ràtio de 66,55 €/hab. l'any 2011 s'estima una despesa en transferències corrents anual amb la nova ciutat construïda de 776.029,15 €.

Despesa potencial Transferències corrents

	2011		
Despesa Transferències corrents (€ totals)	3.876.117,88		
Habitants Cerdanyola del Vallès	58.247		
€/hab.	66,55		
	Habitatges potencials	Habitants potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	686.371,09
Sector Can Costa	534	1.347	89.658,06
Total PDU	4.622	11.661	776.029,15

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Altres despeses indirectes

El PDU generarà, a més de les despeses vinculades directament al manteniment dels serveis urbans que generen les propostes del Pla, unes despeses corrents indirectes municipals derivades de la posada en marxa de nous serveis urbans que la nova ciutat construïda demandarà a la seva corporació local. Es tracta, fonamentalment, de despeses vinculades a la protecció civil i seguretat ciutadana, a la promoció econòmica i social, al creixement de la despesa en òrgans de govern i de l'administració general, etc.

La classificació orgànica de les liquidacions de pressupost ens permet aïllar les despeses corrents en béns i serveis ordinàries dels diferents àmbits a tenir en compte. A partir d'una ràtio de 167,54 €/hab. l'any 2011 s'estima una despesa corrent indirecta en béns i serveis de 2.763.142,94 € anuals amb la nova ciutat construïda.

Despesa potencial altres despeses corrents en béns i serveis

	2011	Habitants	€/hab.
Alcaldia - Presidència	2.052.763,63	58.247	35,24
Atenció a les persones i benestar social	5.927.621,20	58.247	101,77
Finances i desenvolupament local	1.778.282,84	58.247	30,53
Espai Públic i seguretat ciutadana*	4.043.488,49	58.247	69,42
			236,96
	Habitatges potencials	Habitants potencials	€
Sector Parc de l'Alba	4.088	10.314	2.443.904,88
Sector Can Costa	534	1.347	319.238,06
Total PDU	4.622	11.661	2.763.142,94

* En aquesta partida no s'ha inclòs la despesa corrent en recollida de residus urbans, selectiva i orgànica ja que s'ha estimat en apartats anteriors.

Font: Elaboració pròpia a partir dades Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

5. La despesa de capital del PDU

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament del PDU, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració actuant en el procés d'execució urbanística del Pla.

Les inversions reals

La càrrega urbanística del Sector Parc de l'Alba del PDU s'estima en 216.437.000 €³ que serà gestionada per l'administració actuant (Consorti urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès) en tant que sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació i repercutible mitjançant quotes d'urbanització als propietaris del sector. Tanmateix, el Consorti urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, en tant que propietari de part del sòl del Sector Parc de l'Alba haurà d'assumir la càrrega urbanística corresponent al seu percentatge de propietat.

Pel que fa al Sector Can Costa del PDU s'estima una càrrega urbanística total de 14.266.000 €⁴ que serà gestionada per l'administració actuant (Ajuntament de Cerdanyola del Vallès) en tant que sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació i repercutible mitjançant quotes d'urbanització als propietaris del sector. Tanmateix, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, en tant que propietari de part del sòl del Sector Can Costa haurà d'assumir la càrrega urbanística corresponent al seu percentatge de propietat.

D'altre banda, a l'estudi d'obres bàsiques del present PDU s'inclouen una sèrie d'inversions a càrrec d'altres administracions i particulars de 111.616.000 €⁵.

Aquests valors els hem de prendre com estimacions que tindran la seva concreció en el moment en que es redacti el projecte d'urbanització corresponent.

6. Balanç de l'impacte del PDU en les finances públiques

Tal com mostren les taules resum del compte financer derivat del PDU, la proposta urbanística que incorpora el Pla s'estima que generi un estalvi brut corrent positiu en el llarg termini i amb la nova ciutat construïda que proposen ambdós sectors el Pla ja consolidada i a ple rendiment equivalent a 3,39 milions d'€ (3,14 milions el Sector Parc de l'Alba i 0,25 milions d'euros el Sector Can Costa).

Pel que fa als ingressos ordinaris recurrents en el temps derivats del Pla, assoleixen una xifra potencial màxima de 15,71 milions d'euros (14,32 milions d'euros el Sector Parc de l'Alba i 1,39 milions d'euros el Sector Can Costa). Pel que fa la despesa corrent s'estima una xifra màxima de 12,33 milions d'euros (11,19 milions d'euros el Sector Parc de l'Alba i 1,14 milions d'euros el Sector Can Costa).

Des d'aquest punt de vista, el PDU garanteix un balanç fiscal corrent positiu i la sostenibilitat econòmica derivat del funcionament ordinari de les finances locals municipals.

D'altra banda, l'*Informe de viabilitat econòmica i financera del PDU* estima una xifra orientativa de 5.858.354 € derivats de cessió gratuïta i lliure de càrregues de l'aprofitament urbanístic a percebre per l'administració actuant del Sector Can Costa.

³ La xifra total està composta per 183.762.000 € d'inversions en obra i connexions a càrrec de quotes d'urbanització i 32.675.000 € corresponents a despeses de gestió (Font: Estudi d'obres bàsiques i a apartat de costos de gestió de la memòria del PDU).

⁴ La xifra total està composta per 12.476.000 € d'inversions en obra i connexions a càrrec de quotes d'urbanització i 1.790.000 € corresponents a despeses de gestió (Font: Estudi d'obres bàsiques i a apartat de costos de gestió de la memòria del PDU).

⁵ La xifra total està composta per 94.526.500 € d'altres inversions en infraestructures i serveis i 17.089.500 € corresponents a la remediació de terrenys (Font: Estudi d'obres bàsiques del PDU).

No podem obviar els ingressos immobiliaris potencials derivats de l'Impost de construccions, instal·lacions i obres que generi el PDU (s'estima puguin arribar a generar 66,37 milions d'euros entre els dos Sectors que inclou el Pla). Tanmateix, l'esfondrament del sector de la construcció i la caiguda de la inversió pública, tant central com autonòmica, a curt i mig termini a causa de la crisi econòmica que pateix el país, fa que l'autosuficiència econòmica i financera de les Hisendes Locals no pugui dependre d'aquests tipus d'ingressos sinó, ens al contrari, de la capacitat de l'administració local per abordar i consolidar una política eficient de gestió dels recursos locals recurrents i permanents en el temps que deriven del sòl i de la ciutat pròpiament urbana i ja a ple rendiment.

Balanç fiscal corrent derivat de l'execució del PDU

		Funcionament Ordinari Recurrent (€)	Funcionament Ordinari Puntual (€)
Impostos directes	10.693.144,19	10.693.144,19	0,00
Sobre el capital	9.493.265,33	9.493.265,33	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	7.623.448,78	7.623.448,78	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	706.565,51	706.565,51	0,00
<i>Impost increment valor terrenys naturalesa urbana</i>	1.163.251,04	1.163.251,04	0,00
Sobre activitats econòmiques	1.199.878,86	1.199.878,86	0,00
<i>Impost activitats econòmiques</i>	1.199.878,86	1.199.878,86	0,00
Impostos indirectes	66.369.041,18	0,00	66.369.041,18
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	66.369.041,18	0,00	66.369.041,18
Taxes i altres ingressos	1.214.710,10	1.214.710,10	0,00
<i>Taxes i preus públics</i>	1.214.710,10	1.214.710,10	0,00
Transferències corrents	3.809.714,28	3.809.714,28	0,00
INGRÉS CORRENT	82.086.609,74	15.717.568,56	66.369.041,18
Despesa de personal	3.970.050,88	3.970.050,88	0,00
Despesa corrent béns i serveis	4.819.597,98	4.819.597,98	0,00
<i>Manteniment de parcs urbans, jardins i places</i>	593.429,28	593.429,28	0,00
<i>Manteniment i neteja viària</i>	999.459,84	999.459,84	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	72.877,28	72.877,28	0,00
<i>Manteniment Clavegueram</i>	494.524,40	494.524,40	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	2.471.908,46	2.471.908,46	0,00
<i>Consums electricitat i aigua</i>	187.398,72	187.398,72	0,00
Transferències corrents	776.029,15	776.029,15	0,00
Despeses Indirectes	2.763.142,94	2.763.142,94	0,00
DESPEsa CORRENT	12.328.820,96	12.328.820,96	0,00
Estalvi brut corrent	69.757.788,78	3.388.747,61	66.369.041,18

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor.

Balanç fiscal corrent derivat de l'execució del Sector Parc de l'Alba

		Funcionament Ordinari Recurrent (€)	Funcionament Ordinari Puntual (€)
Impostos directes	9.882.161,68	9.882.161,68	0,00
Sobre el capital	8.744.286,76	8.744.286,76	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	7.044.451,23	7.044.451,23	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	624.932,89	624.932,89	0,00
<i>Impost increment valor terrenys naturalesa urbana</i>	1.074.902,64	1.074.902,64	0,00
Sobre activitats econòmiques	1.137.874,92	1.137.874,92	0,00
<i>Impost activitats econòmiques</i>	1.137.874,92	1.137.874,92	0,00
Impostos indirectes	61.647.790,74	0,00	61.647.790,74
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	61.647.790,74	0,00	61.647.790,74
Taxes i altres ingressos	1.074.369,30	1.074.369,30	0,00
<i>Taxes i preus públics</i>	1.074.369,30	1.074.369,30	0,00
Transferències corrents	3.369.561,22	3.369.561,22	0,00
INGRÉS CORRENT	75.973.882,94	14.326.092,19	61.647.790,74
Despesa de personal	3.511.373,43	3.511.373,43	0,00
Despesa corrent béns i serveis	4.545.558,78	4.545.558,78	0,00
<i>Manteniment de parcs urbans, jardins i places</i>	571.615,38	571.615,38	0,00
<i>Manteniment i neteja viària</i>	962.720,64	962.720,64	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	70.198,38	70.198,38	0,00
<i>Manteniment Clavegueram</i>	476.346,15	476.346,15	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	2.284.168,11	2.284.168,11	0,00
<i>Consums electricitat i aigua</i>	180.510,12	180.510,12	0,00
Transferències corrents	686.371,09	686.371,09	0,00
Despeses Indirectes	2.443.904,88	2.443.904,88	0,00
DESPEsa CORRENT	11.187.208,18	11.187.208,18	0,00
Estalvi brut corrent	64.786.674,75	3.138.884,01	61.647.790,74

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor.

Balanç fiscal corrent derivat de l'execució del Sector Can Costa

		Funcionament Ordinari Recurrent (€)	Funcionament Ordinari Puntual (€)
Impostos directes	810.982,51	810.982,51	0,00
Sobre el capital	748.978,57	748.978,57	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	578.997,55	578.997,55	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	81.632,62	81.632,62	0,00
<i>Impost increment valor terrenys naturalesa urbana</i>	88.348,40	88.348,40	0,00
Sobre activitats econòmiques	62.003,94	62.003,94	0,00
<i>Impost activitats econòmiques</i>	62.003,94	62.003,94	0,00
Impostos indirectes	4.721.250,43	0,00	4.721.250,43
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	4.721.250,43	0,00	4.721.250,43
Taxes i altres ingressos	140.340,80	140.340,80	0,00
<i>Taxes i preus públics</i>	140.340,80	140.340,80	0,00
Transferències corrents	440.153,06	440.153,06	0,00
INGRÉS CORRENT	6.112.726,80	1.391.476,37	4.721.250,43
Despesa de personal	458.677,45	458.677,45	0,00
Despesa corrent béns i serveis	274.039,20	274.039,20	0,00
<i>Manteniment de parcs urbans, jardins i places</i>	21.813,90	21.813,90	0,00
<i>Manteniment i neteja viària</i>	36.739,20	36.739,20	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	2.678,90	2.678,90	0,00
<i>Manteniment Clavegueram</i>	18.178,25	18.178,25	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	187.740,35	187.740,35	0,00
<i>Consums electricitat i aigua</i>	6.888,60	6.888,60	0,00
Transferències corrents	89.658,06	89.658,06	0,00
Despeses Indirectes	319.238,06	319.238,06	0,00
DESPEGA CORRENT	1.141.612,78	1.141.612,78	0,00
Estalvi brut corrent	4.971.114,03	249.863,60	4.721.250,43

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor.

Barcelona, febrer 2014

Miquel Morell

Agustí Jover