

2008/34637/B-
211
4262-4283

3 4262



AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE MAR

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

5

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de - 2 ABR. 2009
i acordada la seva publicació a Referència
d'executivitat en sessió de 22 JUL. 2010
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

La secretària
Carmen Gómez
M. Teresa Manté i Prais

TEXT REFÓS JULIOL 2010

AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE MAR
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Índex

1. Introducció
2. Actuacions de planejament derivat previstes en el POUM:
objectius, directrius, estratègia
3. Les inversions del POUM
4. Valoració de l'expropiació dels edificis del CO-2 Can Burra
5. Avaluació de la capacitat econòmica i financera del municipi
6. Anàlisi dels pressupostos municipals
7. Les finances municipals l'any 2004 – el compte financer
8. Avaluació econòmica i financera de l'execució del POUM
9. Calendari d'execució del POUM. Agenda

ANNEX.

Fitxes individualitzades amb l'avaluació econòmica i financera del planejament derivat en sòl urbà i urbanitzable i dels polígons d'actuació en sòl urbà.

1. Introducció

En compliment d'allò que s'estableix en l'article 59.1 e) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el POUM de Premià de Mar incorpora l'agenda i l'avaluació econòmica i finançera de les actuacions a desenvolupar.

L'agenda, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys.

2. Actuacions de planejament derivat previstes en el POUM: objectius, directrius, estratègia

En el desenvolupament del POUM es preveuen una sèrie d'actuacions de planejament derivat:

- 3 plans parciais en sòl urbanitzable delimitat
- 6 polígons d'actuació en sòl urbà
- 4 plans de millora urbana en sòl urbà
- 3 canvis d'ordenació.

En sòl urbanitzable delimitat

Pla Parcial 1 – Industrial. Companys, Monturiol i Torrent Castells (PP1)

Objectius:

- Obtenir sòl industrial, logístic i d'emmagatzematge per poder resituar els tallers i les activitats industrials incompatibles amb les àrees residencials.
- Completar la xarxa viària bàsica del municipi: la Gran Via, el Torrent Castells, el carrer Narcís Monturiol i el Camí del Mig.
- Obtenir sòl per a equipaments extensius al costat de l'Escola Montserrat i de les àrees residencials de ponent.

Pla Parcial 2 – Residencial. Can Torrents (PP2)

Objectius:

- Completar i cosir els teixits urbans residencials que envolten l'àmbit.
- Completar la xarxa viària.

- Obtenir sòl per a equipaments extensius en continuïtat amb els del PP1 i el més a prop de l'Escola Montserrat i de les àrees residencials centrals.
- Construir una nova escola-bressol (600m²).

Pla Parcial 3 – Torrent Malet (PP3)

Objectius:

- La delimitació d'aquest sector té com a únic objectiu garantir l'execució de les determinacions del Pla Parcial Industrial del Torrent Malet, aprovat definitivament per la CTUB en data 15/12/2004.

En sòl urbà

Polígon d'actuació 1 – Terciari. Metalogènia (PA1)

Objectius:

- Desplaçar la fàbrica actual.
- Conformar un espai terciari a l'entrada de la població des de la carretera de la costa N-II.
- Crear un parc a l'entorn de l'espai terciari.
- Revaloritzar l'edificació catalogada existent.

Polígon d'actuació 2 – Industrial. Banyeres (PA2)

Objectius:

- Completar el teixit industrial.
- Millorar la cruïlla del Camí del Mig amb la carretera BV-5024 a Premià de Dalt.

Polígon d'actuació 3 – Residencial. C/ Maragall (PA3)

Objectius:

- Completar el teixit urbà residencial i la xarxa viària interrompuda en un polígon en execució incompleta, procedent de l'anterior Pla General.

Polígon d'actuació 4 – Comercial/equipaments. Ca l'Escoda (PA4)

Objectius:

- Obtenir sostre per a equipaments públics i aparcament soterrani.
- Millorar la vialitat.
- Completar l'equipament comercial de l'àrea central.

Polígon d'actuació 5 – Residencial/comercial. Gran Via Nord (PA5)

Objectius:

- Ordenar el sector en una tipologia més adient a l'entorn que permeti, a més, la continuïtat del teixit comercial a la vorera nord de la Gran Via de Lluís Companys.

Polígon d'actuació 6 – Riera de Premià (PA6)

Objectius:

- Regularització de llindars per a resoldre problemes d'inedificabilitat d'algunes de les finques per mitjà de la corresponent reparcel.lació.

Pla de Millora Urbana 1 – Can Sanpere i Can Torrents (Avda. Roma)

Objectius:

- Alliberar per a equipaments i àrees lliures l'espai central confrontant amb la Gran Via i el carrer Marina.
- Completar el teixit residencial a l'entorn de Can Torrents.
- Obrir l'avinguda Roma fins al carrer Antoni Gaudí.
- Completar el carrer Aribau.
- Obtenir sòls per a la construcció d'un nou Ajuntament i centralitzar tots els serveis en un únic edifici (3.000m² st) i en un espai central.
- Construir un nou mercat municipal (1.500m²).
- Construir un nou casal de joves (500m²).
- Construir una gran plaça pública al centre de la població.

Pla de Millora Urbana 2 – Can Batlle.

Objectius:

- Completar el teixit urbà residencial i la vialitat.
- Obtenir sòls per a àrees lliures i equipaments.
- Construir un nou centre cívic de barri d'uns 500m².

Pla de Millora Urbana 3 – Can Fayà.

Objectius:

- Completar el teixit urbà residencial i la vialitat.
- Permetre el règim de propietat horitzontal a la Masia de Can Fayà, mantenint les condicions de protecció que determina el Pla Especial de Protecció del Patrimoni i revaloritzar la Masia i el seu entorn.

Pla de Millora Urbana 4 – Camí del Mig / Torrent Malet.

Objectius:

- Regularització d'alignacions i garantir els accessos, maniobres, operacions de càrrega i descàrrega i aparcament amb independència del sistema viari públic.

4265

Canvi d'ordenació (CO1) Camí Ral.

Objectius:

- Obtenir una tipologia de transició entre l'ordenació per alineació de vial i l'ordenació en edificació isolada.

Canvi d'ordenació (CO2) Can Burra

Objectius:

- Eliminar edificacions en una àrea congestionada.
- Obtenir una nova àrea lliure, que espongi un teixit urbà molt dens i d'escassa qualitat.

Canvi d'ordenació (CO3) La Salle

Objectius:

- Possibilitar l'ampliació i la millora de les instal.lacions escolars i esportives.
- Reforma i ampliació de la vorera del c. Abat Oliva.

Pel que fa a actuacions no directament relacionades amb el planejament derivat però sí amb els equipaments l'Ajuntament té previst:

- la construcció d'una nova línia a l'escola Montserrat
- la construcció d'una nova línia a l'escola La Lió
- la construcció d'una nova línia a "Can Pou"



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. Les inversions del POUM

LES INVERSIONS DEL POUM

Urbanització -vialitat i aparcament-		m²	€ / m²	TOTAL €	cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
Pla Parcial 1. Camí del Mig		30.918	180	5.565.325 €	0,0%	0 €
Pla Parcial 2. Can Torrents		12.497	180	2.249.539 €	0,0%	0 €
Pla Parcial 3. Torrent Malet		10.668	180	1.920.287 €	0,0%	0 €
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma						
Aparcament a Can Sanpere		-	-	-	-	Concessió
Ca l'Estevet		1.203	180	216.594 €	0,0%	0 €
PMU 2. Can Batlle		1.363	180	245.396 €	0,0%	0 €
PMU 3. Can Fayà		468	180	84.240 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 1. Triginer-Metalogènia		920	180	165.600 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 2. Banyeres		3.181	180	572.580 €	0,0%	0 €
				185.400 €	-	-
				185.400 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 3. Tarter-Fornells		408	180	73.440 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 4. Escoda		320	180	57.600 €	0,0%	0 €
Urbanització segons conveni		1.633	180	293.940 €	-	-
Aparcament Plaça Països Catalans		-	-	-	0,0%	-
Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral		386	180	69.426 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 6. Riera de Premià		144	180	25.920 €	0,0%	0 €
TOTAL					0 €	
Urbanització -espais lliures-					cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
Pla Parcial 1. Camí del Mig		20.945	180	3.770.059 €	0,0%	0 €
Pla Parcial 2. Can Torrents		5.220	180	939.581 €	0,0%	0 €
Pla Parcial 3. Torrent Malet		4.012	180	722.084 €	0,0%	0 €
Canalització del torrent				300.000 €	100,0%	300.000 €
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma						(Previsió per a la canalització del Torrent Malet)
Can Sanpere		6.933	180	1.247.940 €	0,0%	0 €
Ca l'Estevet		407	180	73.260 €	0,0%	0 €
PMU 2. Can Batlle		3.146	180	566.298 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 1. Triginer-Metalogènia		6.367	180	1.146.060 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 2. Banyeres		580	180	104.400 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 4. Escoda		3.166	180	569.880 €	0,0%	0 €
Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral		466	180	83.880 €	0,0%	0 €
CO-2. Can Burra		1.246	180	224.280 €	100,0%	224.280 €
TOTAL					524.280 €	

				cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
Infraestructures i serveis					
	ml	€ / m ²	TOTAL €		
Canalització torrents					
Fontsana	380			-	A.C.A.
Amell	400			-	A.C.A.
TOTAL				0 €	
Construcció Equipaments				cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
	m ² st	€ / m ² st	TOTAL €		
Ampliació CEIP Mare de Déu de Montserrat	600	900	540.000 €	0,0%	0 €
Ampliació CEIP La Lió	2.100	900	1.890.000 €	0,0%	0 €
Escola Bressol (PP2. Can Torrents)	600	900	540.000 €	0,0%	0 €
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma					
Nou Ajuntament + Policia Local	3.000	1.200	3.600.000 €	100,0%	3.600.000 €
Nou Mercat Municipal	1.500	1.200	1.800.000 €	100,0%	1.800.000 €
Casal de Joves	500	900	450.000 €	100,0%	450.000 €
Centre Cívic (PMU2 Can Batlle)	500	900	450.000 €	100,0%	450.000 €
TOTAL				6.300.000 €	
Construcció d'habitatges				cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
	m ² st	€ / m ² st	TOTAL €		
Pla Parcial 2. Can Torrents					
45 Habitatges dotacionals	3.120	1.074	3.349.892 €	0,0%	0 €
60 Habitatges de PO règim general	4.992	1.074	5.360.267 €	100,0%	5.360.267 €
8 Habitatges de PO règim concertat	660	1.258	830.273 €	100,0%	830.273 €
Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral					
4 Habitatges de PO règim general	316	1.074	339.284 €	100,0%	339.284 €
2 Habitatges de PO règim concertat	158	1.258	198.764 €	100,0%	198.764 €
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma					
19 Habitatges de PO règim general	1.400	1.074	1.503.157 €	100,0%	1.503.157 €
PMU 2. Can Batlle					
14 Habitatges de PO règim general	1.148	1.074	1.233.061 €	100,0%	1.233.061 €
PMU 3. Can Fayà					
2 Habitatges de PO règim general	151	1.074	162.341 €	100,0%	162.341 €
TOTAL				9.627.146 €	
Altres Inversions				cost per l'Ajuntament	Altres finançaments
	m ²	€ / m ²	TOTAL €		
Expropiació Can Burra	3.069	1.955	6.000.000 €	100,0%	6.000.000 €
Expropiació passatge Bellesguard	17,75	600	10.650	100,0%	10.650 €
TOTAL				6.000.000 €	

Valoració de l'expropiació dels edificis del CO-2 Can Burra

Valor cadastral	630.184,60€
Valor del sòl	344.638,42€
Valor construcció (vol)	285.546,18€

- El potencial edificable de les finques és, segons el PGOU vigent, de:

$1.246\text{m}^2 \text{ en pb} + 1.496\text{m}^2 \text{ en 2pp} = 2.742\text{m}^2$ de sostre.

- La superfície construïda actual és de 3.069m^2 de sostre.

- Valor cadastral actual unitari promig de la construcció:

$$285.546,18 / 3.069 = 93,04 \text{ € /m}^2$$

- Amb la repercussió del sòl inclosa, el valor cadastral actual es compona de:

31 habitatges	2.218,20 m ²
5 locals comercials	751,05 m ²
<u>1 local industrial</u>	<u>99,75 m²</u>
Total	3.069,00 m ²

En nova construcció, $700\text{€/m}^2 = 2.148.000 \text{ €}$.

Segons l'art. 24 de la Llei 6/98 de 13 d'abril de Valoracions, "*les valoracions s'han d'entendre referides al moment d'inici de determinació del preu just individualitzat*".

Atesa la centralitat de la finca, s'entén que el valor unitari dels sostres comercials i industrials pot ser el mateix de l'habitatge.

Atesa la qualitat, la situació, l'estat de conservació i l'edat de la construcció, el valor de substitució dels habitatges seria el menor dels investigats en cada cas.

Els actuals preus de mercat a Premià de Mar, en habitatges de segona mà de superfície semblant, extrets de les pàgines web dels API sobre ofertes de pisos de les mateixes característiques, són:

Finques C	2.253 €/m ²
Finques V	1.843 €/m ²
Finques V	2.117 €/m ²

En cada cas s'ha considerat l'oferta de preu més baix en finques de segona mà a reformar, que és el que es considera adient.

El valor d'expropiació serà entre $3.069\text{m}^2 \text{ st} \times 1.843 \text{ €/m}^2 = 5.656.176 \text{ €}$
 $\text{ i } 3.069\text{m}^2 \text{ st} \times 2.253 \text{ €/m}^2 = 6.914.457 \text{ €}$

Es proposa un valor aproximat de 6.000.000 €.

4. Avaluació de la capacitat econòmica i financera del municipi.

Consideracions preliminars sobre les finances municipals

La capacitat econòmica del municipi està afectada, fonamentalment, per l'estructura del Pressupost. Aquest és l'instrument que marca les possibilitats del finançament normal i també la capacitat d'endeutament del municipi.

També per el Pla de Sanejament financer aprovat pel Ple en data 27/09/2005 i que afecta als exercicis 2006, 2007 i 2008.

Cal remarcar que, en el cas de Premià de Mar, es produeix, encara que no de manera extrema, una dificultat que és pròpia dels territoris turístics costaners; ens referim a la problemàtica de la relació entre residents i no residents.

En aquest sentit, l'Administració Pública Local es veu sotmesa a una doble dinàmica. L'estructura d'ingressos i despeses municipals ha de fer front a una població estable d'uns 28.000 habitants. Aquesta xifra, però, s'incrementa significativament a l'estiu i els caps de setmana.

D'alguna manera, la població resident gaudeix i pateix alhora d'aquest increment de no residents. Gaudeix d'una capacitat d'ingressos municipals derivats dels impostos pagats pels propietaris no residents, i el comerç i altres serveis en surten afavorits, obviament.

Però, alhora, la població fixa pateix les deseconomies d'aglomeració i la sobre dimensió dels serveis o infraestructures per causa que molts d'aquests recursos s'utilitzen només en determinats moments de l'any.

Val a dir també que la pertinença de Premià de Mar al Sistema Metropolità Central de Barcelona, amb una important interrelació d'intercanvi de llocs de treball i de residència, dificulta encara més l'anàlisi; residents a Premià que treballen en altres municipis del sistema metropolità (8.700) i que utilitzen determinats serveis en aquests municipis i, per tant, alliberen part de la càrrega que ha de suportar Premià i ciutadans provinents d'altres ciutats que treballen a Premià (2.123) i reclamen la prestació d'alguns equipaments i serveis al municipi.

És per tot això que, en una primera aproximació, hem realitzat una diagnosis sobre el pressupost ordinari. Hem utilitzat com a tècniques les



liquidacions d'un període de 6 anys, 2000-2005 i la formulació, encara no liquidada, del pressupost de l'any 2006. En total, un període de 6 anys que és el que ha d'extrapolar el POUM.

5. Anàlisi dels pressupostos municipals

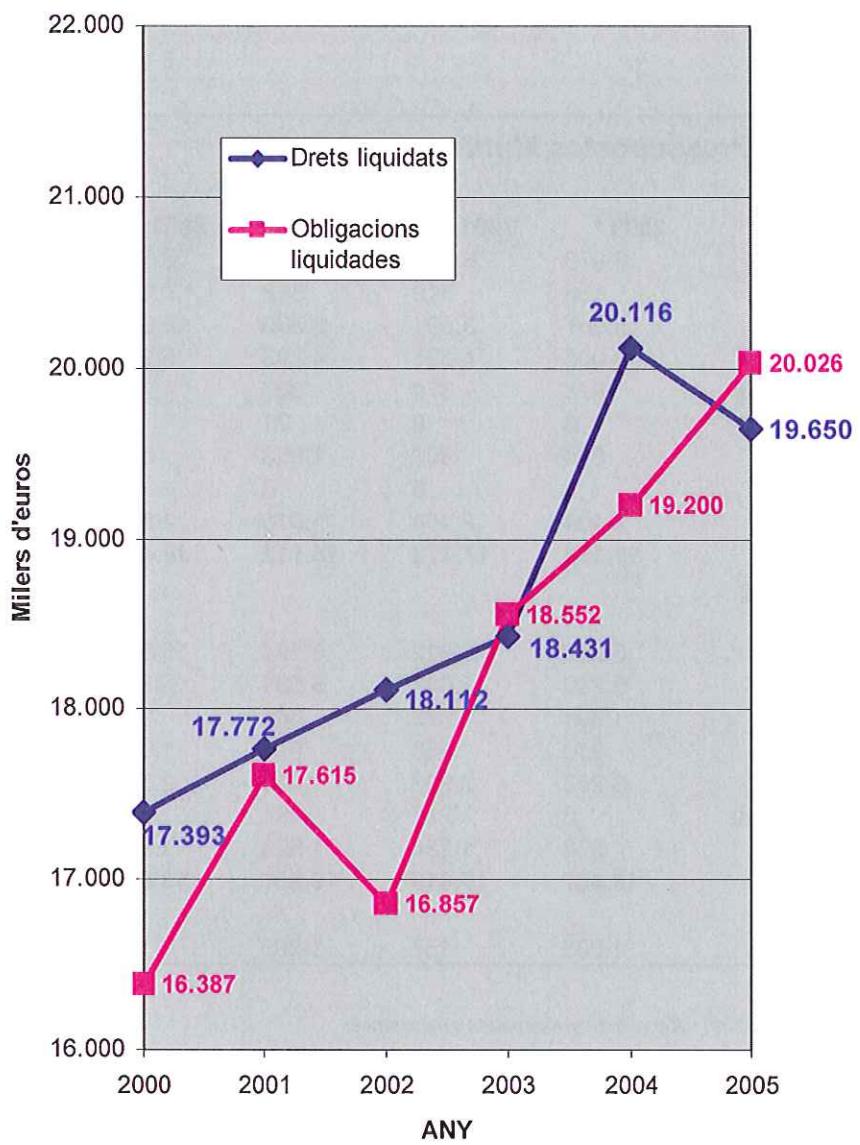
En els quadres que segueixen, es fa una descripció de les liquidacions dels pressupostos municipals en els darrers sis anys (quadre núm. 1 i gràfic núm. 1).

Quadre 1 Anàlisi Pressupostos Municipals 2000-2005							<i>(en milers d'euros / any)</i>
Drets liquidats		2000 *	2001 *	2002	2003	2004	2005
INGRESSOS							
1 Impostos directes		6.073	6.440	6.753	6.585	6.677	7.215
2 Impostos indirectes		136	319	352	176	362	470
3 Taxes i altres ingressos		2.967	3.591	3.360	3.628	4.192	4.346
4 Transferències corrents		4.006	4.037	4.293	5.269	5.377	5.561
5 Ingressos passius financers		973	374	327	299	713	295
6 Alienació inversions reals		0	0	21	0	30	13
7 Transferències de capital		834	907	1.093	647	705	0
8 Actius financers		0	0	0	0	0	0
9 Variació passius financers		2.404	2.104	1.913	1.827	2.060	1.750
Total		17.393	17.772	18.112	18.431	20.116	19.650
Obligacions liquidades							
DESPESES							
1 Despeses de personal		5.543	5.812	6.194	6.575	7.105	7.253
2 Béns corrents i serveis		5.249	5.647	5.581	5.812	7.328	6.875
3 Despeses financeres		501	676	644	637	486	426
4 Transferències corrents		910	958	914	1.011	1.207	1.189
6 Inversions reals		3.208	2.993	1.410	2.507	983	2.321
7 Transferències de capital		0	295	491	94	223	95
9 Passius financers		976	1.234	1.623	1.916	1.868	1.867
Total		16.387	17.615	16.857	18.552	19.200	20.026
DIFERÈNCIA							
Drets i Obligacions		1.006	157	1.255	-121	916	-376

(*) Les liquidacions dels anys 2000 i 2001 estan presentades en pessetes; en aquest quadre s'indiquen en euros que al canvi correspon a 166,386 pts/euro



**Pressupostos municipals (milers € / any)
en milers d'€**



Gràfic 1 Liquidació de pressupostos ordinaris

(en milers d'euros)

Les liquidacions dels pressupostos s'han actualitzat en euros constants de l'any 2006, prenent com a base els coeficients d'actualització que aporta l'Institut Nacional d'Estadística (INE) com a variacions anuals de l'Índex de preus al consum (IPC) a Catalunya, i que són els següents:

IPC 2000-2006	% variació anual a Catalunya
2000-2006	23,90
2001-2006	19,20
2002-2006	15,50
2003-2006	10,90
2004-2006	8,20
2005-2006	4,00

El detall del pressupost actualitzat en euros constants l'any 2006 es presenta en el quadre núm. 2 i en el gràfic 2.

Quadre 2 Anàlisi Pressupostos Municipals 2000-2005						(en milers d'euros constants 2006) **
Drets liquidats						
INGRESSOS	2000 *	2001 *	2002	2003	2004	2005
1Impostos directes	7.524	7.676	7.800	7.303	7.225	7.504
2Impostos indirectes	169	380	407	195	392	489
3Taxes i altres ingressos	3.676	4.280	3.881	4.023	4.536	4.520
4Transferències corrents	4.963	4.812	4.958	5.843	5.818	5.783
5Ingressos passius financers	1.206	446	378	332	771	307
6Alienació inversions reals	0	0	24	0	32	14
7Transferències de capital	1.033	1.081	1.262	718	763	0
8Actius financers	0	0	0	0	0	0
9Variació passius financers	2.979	2.508	2.210	2.026	2.229	1.820
Total	21.550	21.184	20.919	20.440	21.766	20.436
Obligacions liquidades						
DESPESES						
1Despeses de personal	6.868	6.928	7.154	7.292	7.688	7.543
2Béns corrents i serveis	6.504	6.731	6.446	6.446	7.929	7.150
3Despeses financeres	621	806	744	706	526	443
4Transferències corrents	1.127	1.142	1.056	1.121	1.306	1.237
6Inversions reals	3.975	3.568	1.629	2.780	1.064	2.414
7Transferències de capital	0	352	567	104	241	99
9Passius financers	1.209	1.471	1.875	2.125	2.021	1.942
Total	20.303	20.997	19.470	20.574	20.774	20.827
DIFERÈNCIA						
Drets i Obligacions	1.247	187	1.449	-134	992	-391

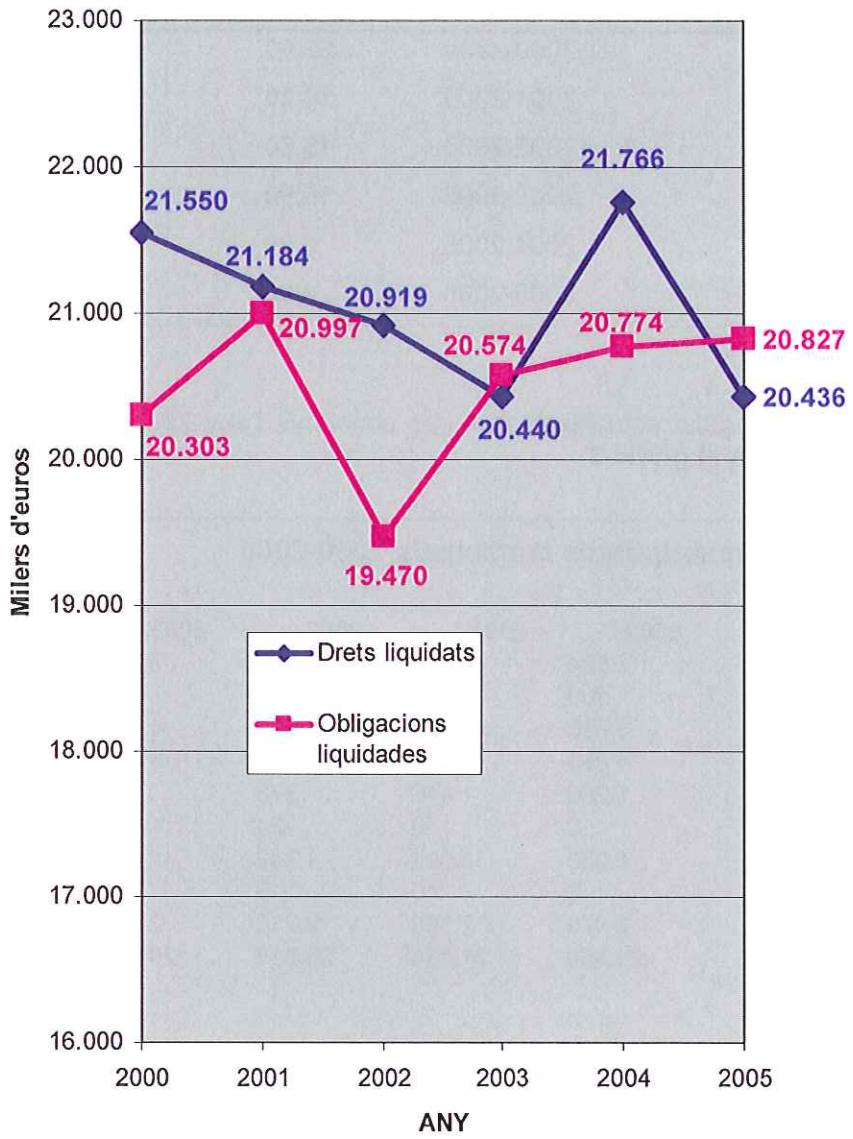
(*) Les liquidacions dels anys 2000 i 2001 estan presentades en pessetes;

en aquest quadre s'indiquen en euros que al canvi correspon a 166,386 pts/euro

(**) Aplicació de les variacions anuals de l'IPC a Catalunya 2000-2006, que són:

2000-2006	23,90	2002-2006	15,50	2004-2006	8,20
2001-2006	19,20	2003-2006	10,90	2005-2006	4,00

Pressupostos municipals (milers € / any)
en milers d'€ constants any 2006



Gràfic 2 Liquidació de pressupostos ordinaris
(en milers d'euros constants del 2006)

De l'anàlisi d'aquests quadres i gràfics, podem destacar unes característiques principals:

- La liquidació (en euros) de cada any palesa un dèficit dels drets liquidats sobre les obligacions liquidades en els anys 2003 i 2005 (quadre núm.1 – gràfic núm.1).
- S'observa una clara inflexió del nivell pressupostari l'any 2002 –obligacions– i l'any 2004 –drets– (quadre núm.2 – gràfic núm.2).
- Malgrat tot, en els darrers 3 anys liquidats, podem comprovar que l'únic superàvit és de 992.000 euros el 2004.

Hauria d'indicar-se que en la liquidació de l'exercici 2005 s'han utilitzats uns altres criteris diferents dels exercicis anteriors pel que les dades no són del tot homogéneas per a què pugui ser comparada.

En resultaria així un determinat estat de l'economia municipal i de la capacitat fiscal. Precisament és aquest l'aspecte que examinem tot seguit.

En el quadre núm. 4 diferenciem entre pressió fiscal i tributària. La primera és la relació entre ingressos totals i població. La segona és la relació entre impostos (directes i indirectes) i població.

L'indicador correcte de les pressions fiscal i tributària estaria relacionat amb la renda local i no amb la població. Atès que manquen dades sobre la renda (com passa en quasi tots els municipis) prenem els ingressos o despeses per càpita com un indicador significatiu.

La presència de propietaris no residents produeix diferències entre pressió apparent i real. En l'apparent només es té en compte la població resident, en la real també es ponderen els no residents inclosos, però, al padró de contribuents. (Es considera que el nombre de no residents seria una cinquena part –20%– dels residents).

6. Les finances municipals l'any 2004

El 31 de desembre de 2005, darrer any amb el pressupost liquidat, l'Ajuntament de Premià de Mar té concertats crèdits significatius per valor de **11.626 milers €** amb els següents venciments:

Operació	Import inicial *	Any contracte	Any venciment	Import pendent *
1	903	1997	2007	225
2	3.393	1997	2007	844
3	2.104	1999	2009	686
4	1.352	1999	2009	601
5	2.404	2000	2010	1.269
6	2.104	2001	2011	1.285
7	1.803	2002	2012	1.338
8	1.827	2003	2013	1.594
9	2.060	2004	2014	2.060
10	110	2003	2013	88
11	850	2005	2015	850
12	900	2005	2015	786

(*) en milers d'euros

El Pla General es programa en un període de 6 anys a partir de la hipòtesi que s'aprova definitivament a finals de 2006, i es pot iniciar l'execució del planejament a partir de 2007.

En el període comprès entre 2007 i 2012 (ambdós inclosos) s'amortitzen els crèdits següents:

Any venciment	Operació	Import pendent *	TOTAL/ANY
2009	4	601	601
2010	5	1.269	1.269
2011	6	1.285	1.285
2013	10	88	88
2014	9	2.060	2.060
		TOTAL	5.303

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses es resumeix en el compte financer, que explicita el balanç i mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a inversió juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

Les dades de Premià mostren un continuat dèficit d'execució, i només presenten un balanç positiu el 2003, gràcies a l'increment d'actius financers. En el quadre que segueix es palesa la situació:

Quadre 3						
Compte financer pressupost municipal 2000-2005 (en milers d'euros constants 2006)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 Ingressos totals	21.550	21.184	20.919	20.440	21.766	20.436
2 Despeses totals	20.303	20.997	19.470	20.574	20.774	20.827
3 Despeses totals tancats	689	1.148	428	1.243	445	1.852
4 Resultat(1-2+3)	1.936	1.335	1.877	1.109	1.437	1.461
5 Ingressos corrents	17.538	17.594	17.424	17.696	18.742	18.603
6 Despeses corrents	15.120	15.607	15.400	15.565	17.449	16.373
7 Despeses corrents tancants	3	21	21	7	45	190
8 Estalvi corrent(5-6+7)	2.421	2.008	2.045	2.138	1.338	2.420
9 Amortització capital	1.209	1.471	1.875	2.125	2.021	1.942
10 Estalvi corrent després amortització (8-9)	1.212	537	170	13	-683	478
11 Transferències capital	1.033	1.081	1.262	718	763	0
12 Alienació d'inversions	0	0	24	0	32	14
13 Ingressos no financers (11+12)	1.033	1.081	1.286	718	795	14
14 Variació actius	0	0	0	0	0	0
15 Variació passius	1.770	1037	335	-99	208	-122
16 Saldo financer	1.770	1.037	335	-99	208	-122

Quadre 4						
Pressió fiscal i tributària						
(en milers d'euros constants 2006, excepte la pressió fiscal que és en €)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 Impostos directes	7.524	7.676	7.800	7.303	7.225	7.504
2 Impostos indirectes	169	380	407	195	392	489
3 TOTAL IMPOSTOS	7.693	8.056	8.207	7.498	7.617	7.993
4 TOTAL INGRESSOS (TI)	21.550	21.184	20.919	20.440	21.766	20.436
5 TI - Impostos	13.857	13.128	12.712	12.942	14.149	12.443
6 POBLACIÓ (*)	26.130	26.555	26.889	27.326	27.464	27.653
4/6 Pressió fiscal apparent (€)	825	798	778	748	793	739
3/6 Pressió tributària apparent (€)	294	303	305	274	277	289

*Font: INE

8. Avaluació econòmica i finançera de l'execució del POUM

El cost per a l'Ajuntament de l'execució del POUM s'estima en **22.451.426 €**, als que caldrà fer front en els propers dos sexennis.

Als efectes de garantir la viabilitat econòmica del present Pla cal establir els ingressos que generarà l'execució del POUM per tal d'establir el calendari de les actuacions.

Pla Parcial 1. Camí del Mig			
	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			2.298.504 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàl.lic</i>		2.298.504 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			1.452.161 €
<i>Sostre residencial</i>	0	0 €	
<i>Sostre industrial</i>	35.905	908.231 €	
<i>Sostre terciari</i>	13.963	543.930 €	
<i>Sostre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS			3.750.665 €
Pla Parcial 1. Camí del Mig			

Pla Parcial 2. Can Torrents			
	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			0 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	4.992		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	660		
<i>Ingressos en metàl.lic</i>		0 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			10.151.822 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	4.992	8.428.274 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	660	1.723.548 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			1.248.390 €
<i>Sostre residencial</i>	26.322	1.223.126 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostre comercial</i>	908	25.265 €	
TOTAL INGRESSOS			11.400.213 €
Pla Parcial 2. Can Torrents			

Pla Parcial 3. Torrent Malet

	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			1.458.960 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		1.458.960 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			531.318 €
<i>Sostre residencial</i>	0	0 €	
<i>Sostre industrial</i>	9.975	252.319 €	
<i>Sostre terciari</i>	3.005	117.058 €	
<i>Sostre comercial</i>	5.820	161.940 €	
TOTAL INGRESSOS			1.990.278 €
Pla Parcial 3. Torrent Malet			

PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma

	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			253.317 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	1.400		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		253.317 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			2.363.505 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	1.400	2.363.505 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			353.506 €
<i>Sostre residencial</i>	7.596	353.506 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS			2.970.328 €
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma			

PMU 2. Can Batlle

	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			216.954 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	1.148		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		216.954 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			1.938.817 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	1.148	1.938.817 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	



Ingressos per Impost de construcció (ICO)		200.069 €
<i>Sostre residencial</i>	5.742	189.187 €
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €
<i>Sostre comercial</i>	550	10.883 €
TOTAL INGRESSOS	PMU 2. Can Batlle	2.355.840 €

PMU 3. Can Fayà			
	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			152.572 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	151		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metà.l.lic</i>		152.572 €	
Ingressos per venda de l'habitatge protegit			255.259 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	151	255.259 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
Ingressos per Impost de construcció (ICO)			79.101 €
<i>Sostre residencial</i>	1.656	79.101 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS	PMU 3. Can Fayà		486.931 €

Polígon d'Actuació 1. Triginer-Metalogènia			
	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			1.002.457 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metà.l.lic</i>		1.002.457 €	
Ingressos per venda de l'habitatge protegit			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
Ingressos per Impost de construcció (ICO)			595.385 €
<i>Sostre residencial</i>	0	0 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	14.628	569.841 €	
<i>Sostre comercial</i>	918	25.543 €	
TOTAL INGRESSOS	Polígon d'Actuació 1. Triginer-Metalogènia		1.597.841 €

Polígon d'Actuació 2. Banyeres

	m ² de sostenre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			289.210 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		289.210 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			178.331 €
<i>Sostenre residencial</i>	0	0 €	
<i>Sostenre industrial</i>	7.050	178.331 €	
<i>Sostenre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostenre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS			467.541 €

Polígon d'Actuació 3. Tarter-Fornells

	m ² de sostenre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			0 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		0 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			65.622 €
<i>Sostenre residencial</i>	1.340	65.622 €	
<i>Sostenre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostenre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostenre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS			65.622 €

Polígon d'Actuació 4. Escoda

	m ² de sostenre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			0 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàllic</i>		0 €	
<i>Ingressos sostenre construït equipament</i>	1.630		
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			36.979 €
<i>Sostenre residencial</i>	0	0 €	
<i>Sostenre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostenre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostenre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS			36.979 €

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral

	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			221.061 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	316		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	158		
<i>Ingressos en metàl·lic</i>		221.061 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			946.088 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	316	533.477 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	158	412.611 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			139.426 €
<i>Sostre residencial</i>	1.580	73.203 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostre comercial</i>	2.380	66.223 €	
TOTAL INGRESSOS		Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral	1.306.575 €

Polígon d'Actuació 6. Riera de Premià

	m ² de sostre	monetari	total
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic			0 €
<i>Ingressos en sòl per a HP (RG)</i>	0		
<i>Ingressos en sòl per a HP (CON)</i>	0		
<i>Ingressos en metàl·lic</i>		0 €	
<i>Ingressos per venda de l'habitatge protegit</i>			0 €
<i>Habitatge protegit (RG)</i>	0	0 €	
<i>Habitatge protegit (CON)</i>	0	0 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			47.674 €
<i>Sostre residencial</i>	1.369	47.674 €	
<i>Sostre industrial</i>	0	0 €	
<i>Sostre terciari</i>	0	0 €	
<i>Sostre comercial</i>	0	0 €	
TOTAL INGRESSOS		Polígon d'Actuació 6. Riera de Premià	47.674 €

Edifici actual Mercat Municipal

	m ² de sostre	monetari	total
Valoració de l'alienació			4.356.000 €
<i>Zona 11c</i>			
<i>PB comercial</i>	660	1.980.000 €	
<i>P1, P2 i P3</i>	1.980	2.376.000 €	
<i>Ingressos per Impost de construcció (ICO)</i>			102.840 €
<i>Zona 11c</i>	2.640	102.840 €	
<i>PB comercial</i>			
<i>P1, P2 i P3</i>			
TOTAL INGRESSOS		Edifici actual Mercat Municipal	4.356.000 €

TOTAL INGRESSOS EXECUCIÓ DEL POUM

30.832.486 €

De les dades anteriors es dedueix que l'execució del POUM, genera un saldo positiu total de **8.381.060 €** (30.832.486 € - 22.451.426 €) i en conseqüència permet afirmar que es poden mantenir les inversions en manteniment i millora dels espais lliures i dels serveis amb el ritme que es deriva de l'evolució del pressupostos dels últims anys.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

9. Calendari d'execució del POUM. Agenda

A la vista de les previsions de despeses i ingressos establerts anteriorment, s'estableix el calendari d'actuacions per al propers dos sexennis. Es preveu l'execució del planejament derivat següent, així com les inversions corresponents en els següents terminis:

Sexenni I

(2010-2015)

	INGRESSOS	DESPESES	BALANÇ
Pla Parcial 1. Camí del Mig	3.750.665 €	0 €	3.750.665 €
Pla Parcial 3. Torrent Malet	1.990.278 €	300.000 €	1.690.278 €
Canalització del torrent	300.000 €		
PMU 1. Can Sanpere i Avinguda Roma	2.970.328 €	7.353.157 €	-4.382.829 €
Nou Ajuntament + Policia Local	3.600.000 €		
Nou Mercat Municipal	1.800.000 €		
Casal de Joves	450.000 €		
Habitatges de PO règim general	1.503.157 €		
PMU 3. Can Fayà	486.931 €	162.341 €	324.591 €
Habitatges de PO règim general	162.341 €		
Polígon d'Actuació 2. Banyeres	467.541 €	0 €	467.541 €
Polígon d'Actuació 3. Tarter-Fornells	65.622 €	0 €	65.622 €
Polígon d'Actuació 4. Escoda	36.979 €	0 €	36.979 €
Polígon d'Actuació 5. Gran Via Nord / Camí Ral	1.306.575 €	538.048 €	768.527 €
Habitatges de PO règim general	339.284 €		
Habitatges de PO règim concertat	198.764 €		
Edifici actual Mercat Municipal	4.356.000 €	0 €	4.356.000 €
BALANÇ ECONÒMIC MUNICIPAL	15.430.918 €	8.353.545 €	7.077.373 €

Sexenni II

(2016-2021)

Pla Parcial 2. Can Torrents	11.400.213 €	6.190.539 €	5.209.673 €
Habitatges dotacionals	0 €		
Habitatges de PO règim general	5.360.267 €		
Habitatges de PO règim concertat	830.273 €		
PMU 2. Can Batlle	2.355.840 €	1.683.061 €	672.779 €
Centre Cívic (PMU2 Can Batlle)	450.000 €		
Habitatges de PO règim general	1.233.061 €		
Polígon d'Actuació 1. Triginer-Metalogènia	1.597.841 €	0 €	1.597.841 €
Polígon d'Actuació 6. Riera de Premià	47.674 €	0 €	47.674 €
CO-2. Can Burra		6.224.280 €	
Urbanització -espais lliures-	224.280 €		
Expropiació Can Burra	6.000.000 €		
BALANÇ ECONÒMIC MUNICIPAL	15.401.568 €	14.097.880 €	1.303.688 €

GLOBAL 8.381.061 €

L'execució de les actuacions detallades en els terminis previstos, permet garantir la disponibilitat econòmica necessària per fer front a les despeses més importants previstes en el POUM. Cal tenir en compte però que aquestes xifres són generals i únicament comparatives i no tenen en compte les subvencions o aportacions aplicables al pressupost d'inversions reals, procedents d'altres administracions que millorarien el saldo positiu del POUM, ni els canvis que es puguin produir en les polítiques de protecció de l'habitatge, o d'altres, en el període d'execució i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'Ajuntament en la formulació dels pressupostos anuals i en la definició de la política urbanística de cada legislatura hauria de decidir la part de les inversions reals que dedicarà a l'execució del Pla General i els ritmes temporals d'aquestes inversions.

ANNEX

Fitxes individualitzades amb l'avaluació econòmica i financera del planejament derivat en sòl urbà i urbanitzable i dels polígons d'actuació en sòl urbà.

TEXT REFÓS POU PREMIÀ DE MAR

ref.: 070917.PRE
desembre de 2009

VALORS URBANÍSTICS VALORS DE REPERCUSIÓ PER A SOLS DESTINATS A USOS RESIDENCIALS (HABITATGE)

PLA ESTATAL 2009-2012 (R.D. 2066/2008, de 12 de desembre)

PLA PER AL DRET A L'HABITATGE 2004-2007 (D. 50/2009, de 24 de març, modificació D. 244/2005, de 8 de novembre)

		HPO <i>protecció oficial</i>	RE <i>règim especial</i>
ZONA A		1.940,48 €/m ² tu	1.705,50 €/m ² tu
factor m ² tu/m ² t	0,87	1.688,22 €/m ² t	1.483,79 €/m ² t
VR (15% s/vv)		253,23 €/m ² t	222,57 €/m ² t
		CONCERTAT <i>HPO concertat</i>	CONCERTAT <i>conc. CATALÀ</i>
ZONA A2		3.001,68 €/m ² tu	3.500,00 €/m ² tu
factor m ² tu/m ² t	0,87	2.611,46 €/m ² t	3.045,00 €/m ² t
VR (15% s/vv)		391,72 €/m ² t	456,75 €/m ² t

HABITATGE PROTEGIT		(ECO/805/2003)
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$		
Vv = valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv = valor en venda		1.688,22 €/m ² t
b = benefici promotor		6,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009		844,37 €/m ² t
Ct = taxes, impostos		59,11 €/m ² t
Ch = honoraris tècnics		144,88 €/m ² t
Ca = altres despeses inherents		25,33 €/m ² t
VR =	513,24 €/m ² t	3,00%
homogeneització	0,3425	

HABITATGE CONCERTAT CATALÀ		(ECO/805/2003)
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$		
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv = valor en venda		3.045,00 €/m ² t
b = benefici promotor		10,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009		989,32 €/m ² t
Ct = taxes, impostos		69,25 €/m ² t
Ch = honoraris tècnics		169,75 €/m ² t
Ca = altres despeses inherents		29,68 €/m ² t
VR =	1.482,50 €/m ² t	3,00%
homogeneització	0,9894	

HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT		(ECO/805/2003)
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$		
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv = valor en venda		2.611,46 €/m ² t
b = benefici promotor		10,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009		989,32 €/m ² t
Ct = taxes, impostos		69,25 €/m ² t
Ch = honoraris tècnics		169,75 €/m ² t
Ca = altres despeses inherents		29,68 €/m ² t
VR =	1.092,31 €/m ² t	3,00%
homogeneització	0,7290	

HABITATGE LLIURE EN PLURIFAMILIAR		(ECO/805/2003)
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$		
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv = valor en venda		3.300,00 €/m ² t
b = benefici promotor		12,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009		1.088,25 €/m ² t
Ct = taxes, impostos		76,18 €/m ² t
Ch = honoraris tècnics		186,72 €/m ² t
Ca = altres despeses inherents		54,41 €/m ² t
VR =	1.498,43 €/m ² t	5,00%
homogeneització	1,0000	



VALORS URBANÍSTICS **VALORS DE REPERCUSIÓ PER A SOLS DESTINATS A ALTRES USOS**

INDUSTRIAL (nau < 12m)		(ECO/805/2003)	
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$			
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual			
Vv = valor en venda	1.250,00 €/m²t	b = benefici promotor	10,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009	562,12 €/m²t	Ct = taxes, impostos	39,35 €/m²t
Ct = honoraris tècnics	96,45 €/m²t	Ch = honoraris tècnics	11,76%
Ca = altres despeses inherents	16,86 €/m²t		3,00%
	VR = 410,23 €/m²t		
homogeneització		0,2738	

COMERCIAL		(ECO/805/2003)	
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$			
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual			
Vv = valor en venda	2.538,54 €/m²t	b = benefici promotor	10,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009	618,33 €/m²t	Ct = taxes, impostos	43,28 €/m²t
Ct = honoraris tècnics	106,09 €/m²t	Ch = honoraris tècnics	11,76%
Ca = altres despeses inherents	18,55 €/m²t		3,00%
	VR = 1.498,43 €/m²t		
homogeneització		1,0000	

TERCIARI		(ECO/805/2003)	
$VR = Vv \times (1 - b) - \Sigma Ci$			
VR = valor de repercusió del sòl pel mètode residual			
Vv = valor en venda	1.880,00 €/m²t	b = benefici promotor	10,00%
Cc = cost construcció / COAC 2009	865,66 €/m²t	Ct = taxes, impostos	60,60 €/m²t
Ct = honoraris tècnics	148,53 €/m²t	Ch = honoraris tècnics	11,76%
Ca = altres despeses inherents	25,97 €/m²t		3,00%
	VR = 591,25 €/m²t		
homogeneització		0,3946	

HOMOGENEITZACIÓ DE SOSTRES EN UNITATS D'APROFITAMENT		
	reserva	coeficient
habitatge lliure	70,00%	1,0000
habitatge protegit en règim general	20,00%	0,3425
habitatge protegit en règim concertat	10,00%	0,7290
habitatge concertat català	0,00%	0,9894
		0,8414 ua

ADJUDICACIÓ s/ USOS de la CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT		
	reserva	coeficient
habitatge lliure	0,00%	0,0000
habitatge protegit en règim general	100,00%	0,0685
habitatge protegit en règim concertat	21,45%	0,0156
habitatge concertat català	0,00%	0,0000
		0,0841
		0,0841 ua

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitatges		
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,5000
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t		edif. neta 1,3514
industrial	29.921,10 m ²	35.905,32 m ² t		
terciari	6.981,59 m ²	13.963,18 m ² t		
comercial		0,00 m ² t		
	36.902,69 m²	49.868,50 m²t		
	37,00%	reserva HPO	20,00%	0,00 m ² t 0 v
		reserva CON	10,00%	0,00 m ² t 0 v
		reserva CON CAT	10,00%	0,00 m ² t 0 v
sistemes				0,00 m ²
V vialitat	30.918,47 m ²			
L espais lliures	20.944,77 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	11.968,44 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	63.831,68 m²			
	64,00%	total sòl aportat al polígon		99.737,00 m²

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	5.565.325 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	3.770.059 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	1.400.307 €
despeses de gestió	5,00%	466.769 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUBD	11.202.460 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
768,13 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure plurifamiliar	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	9.829,81 ua	14.729.321 €	7.550.537 €
terciari	0,3946	5.509,56 ua	8.255.718 €	4.232.042 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		15.339 ua	22.985.039 €	11.782.579 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	730,31 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	224,64 €/m²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	9.484.075,47 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	95,09 €/m²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	1.533,94 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnització econòmica	2.298.503,92 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	2.298.504 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure plurifamiliar	0,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	0 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	35.905,32 m ² t	562,12 €/m ² t	20.182.919 €
terciari	13.963,18 m ² t	865,66 €/m ² t	12.087.326 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			1.452.161 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitacions	edif. bruta	edif. neta
res. plurifamiliar	14.486,67 m ²	24.962,05 m ² t	298 v	0,5571
res. unifamiliar	5.478,93 m ²	1.360,00 m ² t	2 v	1,3638 (mitjana)
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	908,00 m ² t		
	19.965,60 m ²	27.230,05 m ² t		
	40,85% reservas HPO	20,00%	4.992,41 m ² t	60 v
	reserva CON	10,00%	2.496,21 m ² t	30 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			7.488,62 m ² t	
V vialitat	12.497,44 m ²	25,57%		
L espais lliures	5.219,89 m ²	10,68%		
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	10.410,46 m ²	21,30%		
DOT hab. dotacional	782,01 m ²	1,60%		
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	28.909,80 m ²			
	59,15% total sòl aportat al polígon		48.875,40 m ²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	2.249.539 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	939.581 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	478.368 €
despeses de gestió	5,00%	159.456 €
Indemnitació de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUBD	3.826.944 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.323,78 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	17.473,44 ua	26.182.786 €	23.130.913 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	1.709,99 ua	2.562.311 €	2.263.647 €
resid. concertat	0,7290	1.819,66 ua	2.726.641 €	2.408.823 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	908,00 ua	1.360.578 €	1.201.989 €
		21.911 ua	32.832.316 €	29.005.372 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	174,66 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	140,54 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	25.722.140,18 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	526,28 €/m ²



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	2.191,11 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua

Cessió en habitatge HPO	1.709,99 ua	60 v
Cessió en habitatge CONCERTAT	481,12 ua	8 v
Indemnitació econòmica	0,00 €	
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €	
Total líquid municipal	0 €	

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	18.833,44 m ² t	1.088,25 €/m ² t	20.495.573 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	4.992,41 m ² t	844,37 €/m ² t	4.215.443 €
resid. concertat	2.496,21 m ² t	989,32 €/m ² t	2.469.552 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	908,00 m ² t	618,33 €/m ² t	561.440 €
Total ingressos municipals per ICO			1.248.390 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitacions		
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,636
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 1,497
industrial	8.418,56 m ²	9.975,00 m ² t		
terciari	917,15 m ²	3.005,00 m ² t		
comercial	3.224,29 m ²	5.820,00 m ² t		
	12.560,00 m²	18.800,00 m²t		
	42,48% reserva HPO	20,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON	10,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			0,00 m ²	
V vialitat	10.668,26 m ²			
L espais lliures	4.011,58 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	2.325,24 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	17.005,08 m²			
	57,52% total sòl aportat al polígon		29.565,08 m²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	1.920.287 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	722.084 €
altres despeses d'urbanització	(canalització torrent)	0 € (a càrrec de l'Ajuntament)
despeses tècniques	15,00%	396.356 €
despeses de gestió	5,00%	132.119 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUBD	3.170.845 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.172,77 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	2.730,86 ua	4.092.011 €	3.202.670 €
terciari	0,3946	1.185,71 ua	1.776.704 €	1.390.562 €
comercial	1,0000	5.820,00 ua	8.720.884 €	6.825.522 €
		9.737 ua	14.589.600 €	11.418.754 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	325,66 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	168,66 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	9.959.794,13 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	336,88 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	973,66 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnització econòmica	0 v
Aportació a les desp. d'urbanització	0 v
Total líquid municipal	1.458.959,95 €
	0 €
	1.458.960 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	0,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	0 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	9.975,00 m ² t	562,12 €/m ² t	5.607.097 €
terciari	3.005,00 m ² t	865,66 €/m ² t	2.601.300 €
comercial	5.820,00 m ² t	618,33 €/m ² t	3.598.660 €
Total ingrés municipal per ICO			531.318 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitacions		
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,804
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 1,290
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	10.524,00 m ²	14.628,36 m ² t		
terciari Can Malet	1.530,00 m ²	918,00 m ² t		
	12.054,00 m²	15.546,36 m²t		
	62,32% reserva HPO	20,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON	10,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			0,00 m ²	
V vialitat	920,00 m ²			
L espais lliures	6.367,00 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	0,00 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	7.287,00 m²			
	37,68% total sòl aportat al polígon		19.341,00 m²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	165.600 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	1.146.060 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	196.749 €
despeses de gestió	5,00%	65.583 €
indemnitització de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	1.573.992 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.263,16 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	5.772,03 ua	8.649.005 €	7.290.995 €
terciari Can Malet	1,0000	918,00 ua	1.375.562 €	1.159.580 €
		6.690 ua	10.024.567 €	8.450.575 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	235,27 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	101,25 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	7.448.118,58 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	385,09 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	669,00 ua		
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua		
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua	0 v	
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua	0 v	
Indemnització econòmica	1.002.456,73 €		
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €		
Total líquid municipal	1.002.457 €		

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	0,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	0 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	14.628,36 m ² t	865,66 €/m ² t	12.663.144 €
terciari Can Malet	918,00 m ² t	618,33 €/m ² t	567.624 €
Total ingrés municipal per ICO			595.385 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitatges		
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,730
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 1,283
industrial	5.493,00 m ²	7.050,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
	5.493,00 m ²	7.050,00 m ² t		
	56,88% reserva HPO	20,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON	10,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			0,00 m ² t	
V vialitat	3.181,00 m ²			
L espais lliures	580,00 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	403,00 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	4.164,00 m ²			
	43,12% total sòl aportat al polígon		9.657,00 m ²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	572.580 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	104.400 €
altres despeses d'urbanització		370.800 €
despeses tècniques	15,00%	157.167 €
despeses de gestió	5,00%	52.389 €
indemnitització de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	1.257.336 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
846,99 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	1.930,08 ua	2.892.098 €	1.634.762 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		1.930 ua	2.892.098 €	1.634.762 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	651,44 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	178,35 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	1.345.552,46 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	139,33 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	193,01 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnització econòmica	289.209,83 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	289.210 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	0,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	0 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	7.050,00 m ² t	562,12 €/m ² t	3.962.911 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			178.331 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre		habitacions	
res. plurifamiliar	1.813,00 m ²	1.340,00 m ² t	13 v	edif. bruta 0,603
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 0,739
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
	1.813,00 m ²	1.340,00 m ² t		
	81,63% reserva HPO		20,00%	0,00 m ² t 0 v
	reserva CON		10,00%	0,00 m ² t 0 v
	reserva CON CAT		0,00%	0,00 m ² t 0 v
sistemes				0,00 m ²
V vialitat	408,00 m ²			
L espais lliures	0,00 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	0,00 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	408,00 m ²			
	18,37% total sòl aportat al polígon			2.221,00 m ²

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	73.440 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	0 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	11.016 €
despeses de gestió	5,00%	3.672 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	88.128 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.432,67 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	1.340,00 ua	2.007.901 €	1.919.773 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		1.340 ua	2.007.901 €	1.919.773 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	65,77 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	65,77 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	1.718.983,18 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	773,97 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	134,00 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnitació econòmica	0,00 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	0 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	1.340,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	1.458.261 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			65.622 €

NOTA: NO ÉS D'APLICACIÓ LA RESERVA D'HABITATGE SOCIAL NI LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT PER APLICACIÓ DEL CONVENI

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitacions		
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,806
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 1,000
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	1.329,00 m ²	1.329,00 m ² t (sobre rasant)		
	1.329,00 m ²	1.329,00 m ² t		
	80,59% reserva HPO	20,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON	10,00%	0,00 m ² t	0 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			0,00 m ²	
V vialitat	320,00 m ²			
L espais lliures	0,00 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	0,00 m ²	1.630,00 m ² t (en plantes superiors)		
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	320,00 m ²			
	19,41% total sòl aportat al polígon	1.649,00 m ²		

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	57.600 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	0 €
altres despeses d'urbanització	(SEGONS CONVENI)	863.820 €
despeses tècniques	15,00%	138.213 €
despeses de gestió	5,00%	46.071 €
indemnitització de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	1.105.704 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
666,45 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	1.329,00 ua	1.991.418 €	885.714 €
		1.329 ua	1.991.418 €	885.714 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	831,98 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	831,98 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	686.572,62 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² des d'aportar elalitat de Catalunya	416,36 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	132,90 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnitació econòmica	0,00 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	0 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM	
	PEM	impost
lliure	0,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t
comercial	1.329,00 m ² t	618,33 €/m ² t
Total ingrés municipal per ICO		821.756 €
		36.979 €

NOTA: D'acord amb conveni urbanístic específic la cessió del 10% de l'aprofitament es materialitza en la construcció de la planta primera i part de la segona destinades a equipament. El conveni també preveu la urbanització a càrec del promotor de 3.166 m² d'espai verd i tota la urbanització viària corresponent.

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre		habitacions		
res. plurifamiliar	1.522,00 m ²	1.580,00 m ² t	20 v	edif. bruta	1.500
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta	2.602
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t			
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t			
comercial	0,00 m ²	2.380,00 m ² t			
	1.522,00 m ²	3.960,00 m ² t			
	57,65% reservs HPO		20,00%	316,00 m ² t	4 v
		reserva CON	10,00%	158,00 m ² t	2 v
		reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes				474,00 m ²	
V vialitat	385,70 m ²				
L espais lliures	466,00 m ²				
H hidràulic	0,00 m ²				
E equipaments	266,30 m ²				
T serveis tècnics	0,00 m ²				
	1.118,00 m ²				
	42,35% total sòl aportat al polígon			2.640,00 m ²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	69.426 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	83.880 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	22.996 €
despeses de gestió	5,00%	7.665 €
indemnitació de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	183.967 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.448,84 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	1.106,00 ua	1.657.268 €	1.602.416 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	108,24 ua	162.184 €	156.816 €
resid. concertat	0,7290	115,18 ua	172.586 €	166.873 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	2.380,00 ua	3.566.272 €	3.448.237 €
		3.709 ua	5.558.310 €	5.374.343 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	49,59 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	46,46 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	4.818.511,87 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat al polígon	1.825,19 €/m ²

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	370,94 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	108,24 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	115,18 ua
Indemnització econòmica	221.061,07 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	221.061 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM	
	PEM	impost
lliure	1.106,00 m²t	1.088,25 €/m²t
concertat català	0,00 m²t	989,32 €/m²t
residencial HPO	316,00 m²t	844,37 €/m²t
resid. concertat	158,00 m²t	989,32 €/m²t
industrial	0,00 m²t	562,12 €/m²t
terciari	0,00 m²t	865,66 €/m²t
comercial	2.380,00 m²t	618,33 €/m²t
Total ingrés municipal per ICO		139.426 €

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre		habitatges	
res. plurifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. bruta 0,800
res. unifamiliar	1.567,50 m ²	1.369,00 m ² t	6 v	edif. neta 0,873
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
	1.567,50 m ²	1.369,00 m ² t		
	91,59% reserva HPO		20,00%	0,00 m ² t 0 v
	reserva CON		10,00%	0,00 m ² t 0 v
	reserva CON CAT		0,00%	0,00 m ² t 0 v
<i>sistemes</i>				0,00 m ² t
V vialitat	144,00 m ²			
L espais lliures	0,00 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	0,00 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	144,00 m ²			
	8,41% total sòl aportat al polígon			1.711,50 m ²

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	25.920 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	0 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	3.888 €
despeses de gestió	5,00%	1.296 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	31.104 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.475,71 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	1.369,00 ua	2.051.356 €	2.020.252 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	0,00 ua	0 €	0 €
resid. concertat	0,7290	0,00 ua	0 €	0 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		1.369 ua	2.051.356 €	2.020.252 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	22,72 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	22,72 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	2.020.251,89 €
Rendiment de la gestió en els per m ² d'espai d'aprofitament Territorial i Obres Públiques	1.180,40 €/m ²
Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	0,00 ua
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua
Cessió en habitatge HPO	0,00 ua
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua
Indemnització econòmica	0,00 €
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €
Total líquid municipal	0 €

Ingressos municipals per l'impost de construcció	3,2 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	1.369,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	1.489.821 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	0,00 m ² t	844,37 €/m ² t	0 €
resid. concertat	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			47.674 €

NOTA: No s'estableix cessió del 10% de l'aprofitament: es tracta d'una TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ.

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitacions		
res. plurifamiliar	3.095,00 m ²	7.000,00 m ² t	68 v	edif. bruta 0,508
res. unifamiliar	745,00 m ²	596,00 m ² t	3 v	edif. neta 1,978
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
	3.840,00 m ²	7.596,00 m ² t		
	25,69% reserva HPO	20,00%	1.400,00 m ² t	19 v
	reserva CON	10,00%	700,00 m ² t	9 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			2.100,00 m ²	
V vialitat	1.203,30 m ²			
L espais lliures	7.339,70 m ²			
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	2.562,00 m ²			
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	11.105,00 m ²			
	74,31% total sòl aportat al polígon		14.945,00 m ²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	216.594 €
urbanització espais lliures	(veure inversions)	1.321.200 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	230.669 €
despeses de gestió	5,00%	76.890 €
indemnitació de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	1.845.353 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.213,91 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
Iliure	1,0000	5.496,00 ua	8.235.392 €	6.671.661 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	479,53 ua	718.538 €	582.102 €
resid. concertat	0,7290	510,28 ua	764.620 €	619.434 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		6.486 ua	9.718.550 €	7.873.197 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	284,52 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	242,94 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	6.901.342,38 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de polígon Catalunya	461,78 €/m ²



REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	648,58 ua		
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua		
Cessió en habitatge HPO	479,53 ua	19 v	
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua	0 v	
Indemnització econòmica	253.317,17 €		
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €		
Total líquid municipal	253.317 €		

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	5.496,00 m ² t	1.088,25 €/m ² t	5.981.048 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	1.400,00 m ² t	844,37 €/m ² t	1.182.119 €
resid. concertat	700,00 m ² t	989,32 €/m ² t	692.526 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			353.506 €

NOTA: Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament amb la cessió del sòl urbanitzat per a construir el sostre d'HPO en règim general i es complementa econòmicament. L'habitatge d'HPO en règim concertat s'adjudica al promotor per bé que d'altra manera s'hauria de compartir en pro-indivís.

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre	habitatges		
res. plurifamiliar	4.719,15 m ²	5.742,20 m ² t	54 v	edif. bruta 0,600
res. unifamiliar	0,00 m ²	0,00 m ² t	0 v	edif. neta 1,333
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t		
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t		
comercial	0,00 m ²	550,00 m ² t (hipòtesi amb el mínim comercial establert)		
	4.719,15 m ²	6.292,20 m ² t		
	45,00% reserva HPO	20,00%	1.148,44 m ² t	14 v
	reserva CON	10,00%	574,22 m ² t	7 v
	reserva CON CAT	0,00%	0,00 m ² t	0 v
sistemes			1.722,66 m ²	
V vialitat	1.363,31 m ²	13,00%		
L espais lliures	3.146,10 m ²	30,00%		
H hidràulic	0,00 m ²			
E equipaments	1.258,44 m ²	12,00%		
T serveis tècnics	0,00 m ²			
	5.767,85 m ²			
	55,00% total sòl aportat al polígon		10.487,00 m ²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	245.396 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	566.298 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	121.754 €
despeses de gestió	5,00%	40.585 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	974.033 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.317,44 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	4.019,54 ua	6.023.015 €	5.295.491 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	393,36 ua	589.427 €	518.230 €
resid. concertat	0,7290	418,59 ua	627.229 €	551.465 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	550,00 ua	824.139 €	724.590 €
		5.381 ua	8.063.809 €	7.089.776 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	181,00 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	154,80 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar) Catalunya	6.283.395,43 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de terreny aportat al polígon	599,16 €/m ²
Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	538,15 ua		
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua		
Cessió en habitatge HPO	393,36 ua	14 v	
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua	0 v	
Indemnització econòmica	216.954,03 €		
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €		
Total líquid municipal	216.954 €		

Ingressos municipals per l'impost de construcció	3,2 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	4.019,54 m²t	1.088,25 €/m²t	4.374.283 €
concertat català	0,00 m²t	989,32 €/m²t	0 €
residencial HPO	1.148,44 m²t	844,37 €/m²t	969.709 €
resid. concertat	574,22 m²t	989,32 €/m²t	568.089 €
industrial	0,00 m²t	562,12 €/m²t	0 €
terciari	0,00 m²t	865,66 €/m²t	0 €
comercial	550,00 m²t	618,33 €/m²t	340.080 €
Total ingrés municipal per ICO			200.069 €

NOTA: Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament amb la cessió del sòl urbanitzat per a construir el sostre d'HPO en règim general i es complementa econòmicament. L'habitatge d'HPO en règim concertat s'adjudica al promotor per bé que d'altra manera s'hauria de compartir en pro-indivís.

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

sòl d'aprofitament	superficie sostre		habitatges		
res. plurifamiliar	1.260,00 m ²	756,00 m ² t	7 v	edif. bruta	0,400
res. Can Fayà	2.406,00 m ²	900,00 m ² t	5 v	edif. neta	0,451
industrial	0,00 m ²	0,00 m ² t			
terciari	0,00 m ²	0,00 m ² t			
comercial	0,00 m ²	0,00 m ² t			
	3.666,00 m²	1.653,60 m²t			
	88,68% reserva HPO		20,00%	151,20 m²t	2 v
			10,00%	75,60 m²t	1 v
			0,00%	0,00 m²t	0 v
sistemes				226,80 m ²	
V vialitat	468,00 m ²				
L espais lliures	0,00 m ²				
H hidràulic	0,00 m ²				
E equipaments	0,00 m ²				
T serveis tècnics	0,00 m ²				
	468,00 m²				
	11,32% total sòl aportat al polígon			4.134,00 m²	

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització		
urbanització vialitat i serveis	180,00 €/m ²	84.240 €
urbanització espais lliures	180,00 €/m ²	0 €
altres despeses d'urbanització	reforma carrers	0 €
despeses tècniques	15,00%	12.636 €
despeses de gestió	5,00%	4.212 €
indemnitzacíó de béns		0 €
total despeses d'urbanització	SUNC	101.088 €

DETERMINACIÓ DE LES UNITATS D'APROFITAMENT

1.498,43 €/ua (urbanitzat)
1.432,63 €/ua (abans d'urbanitzar)

	coeficient	unitats d'ap.	valor de les ua	valor ua abans urb.
lliure	1,0000	1.429,20 ua	2.141.562 €	2.047.508 €
concertat català	0,9894	0,00 ua	0 €	0 €
residencial HPO	0,3425	51,79 ua	77.602 €	74.194 €
resid. concertat	0,7290	55,11 ua	82.579 €	78.952 €
industrial	0,2738	0,00 ua	0 €	0 €
terciari	0,3946	0,00 ua	0 €	0 €
comercial	1,0000	0,00 ua	0 €	0 €
		1.536 ua	2.301.743 €	2.200.655 €

PARÀMETRES DE GESTIÓ

Repercussió de la urbanització per unitat d'aprofitament	65,81 €/ua
Repercussió de la urbanització per m ² de sostre potencial	61,13 €/m ²
Valor urbanístic del polígon complet (abans d'urbanitzar)	1.970.480,40 €
Rendiment de la gestió en euros per m ² de sòl aportat	476,65 €/m ²
Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	

REPERCUSSIÓ EN EL PMSH

Concreció de la cessió del 10% de l'aprofitament

Cessió total en unitats d'aprofitament	153,61 ua		
Cessió en habitatge lliure	0,00 ua		
Cessió en habitatge HPO	51,79 ua	2 v	
Cessió en habitatge CONCERTAT	0,00 ua	0 v	
Indemnització econòmica	152.572,18 €		
Aportació a les desp. d'urbanització	0 €		
Total líquid municipal	152.572 €		

Ingressos municipals per l'impost de construcció	4,5 % del PEM		
	PEM	impost	
lliure	1.429,20 m ² t	1.088,25 €/m ² t	1.555.334 €
concertat català	0,00 m ² t	989,32 €/m ² t	0 €
residencial HPO	151,20 m ² t	844,37 €/m ² t	127.669 €
resid. concertat	75,60 m ² t	989,32 €/m ² t	74.793 €
industrial	0,00 m ² t	562,12 €/m ² t	0 €
terciari	0,00 m ² t	865,66 €/m ² t	0 €
comercial	0,00 m ² t	618,33 €/m ² t	0 €
Total ingrés municipal per ICO			79.101 €

NOTA: Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament amb la cessió del sòl urbanitzat per a construir el sostre d'HPO en règim general i es complementa econòmicament. L'habitatge d'HPO en règim concertat s'adjudica al promotor al tractar-se d'un sol habitatge

NOTA: LA HIPÒTESI PER A LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT ESTABLERT EN AQUESTES FITXES ÉS SEMPRE DE CARÀCTER INDICATIU I NO OBLIGATORI. EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ CORRESPONENT ESTABLIRÀ EN TOT CAS LA FORMALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ D'ACORD AMB ELS VALORS IMMOBILIARIS I D'HOMOGENEITZACIÓ DEL MOMENT I ATENDRÀ A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE ESTABLERTES PEL MUNICIPI.