



VILA TORRENTS ALICIA

23/05/2023 19:37:07

Càrrec: Secretària. DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest és el document esmenat i verificat pel Ple municipal en data 23/05/2023 en acord adoptat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

MERCÈ
ALBIOL
NÚÑEZ

Motiu: Aprobat definitivament per la
Comissió de Territori de Catalunya en
data 31 de juliol de 2023
Data: 2023.08.02 12:22:55 +02'00'
Versió d'Adobe Acrobat Reader:
2023.001.20064



Ajuntament
de Figueres
Alt Empordà

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

POUM FIGUERES

març de 2023

37648424T FERNANDO
NAVARRO (R: U66074188)

Firmado digitalmente por
37648424T FERNANDO NAVARRO
(R: U66074188)
Fecha: 2023.05.17 19:49:18 +02'00'

UTE Ferran Navarro TESEU



- c. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA [AAEF]
- d. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA [ISE]

índex

C. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL POUM	2
1. OBJECTIUS I CONTINGUT DE L'AGENDA	2
2. CRITERIS PER A INCLOURE LES ACTUACIONS A L'AGENDA	2
3. ACTUACIONS PROGRAMADES	3
4. ACTUACIONS A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT	4
4.1 Valoració de les actuacions	5
5. VIABILITAT FINANCERA PER SEXENNIS – IMPACTE A LA HISENDA MUNICIPAL	10
6. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS PREVISTES AL POUM.	14
7. PROSPECTIVA PRESSUPOSTÀRIA DE LA VIABILITAT FINANCERA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA	20
D. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	23
1. PONDERACIÓ DELS INGRESSOS I DESPESES DERIVATS DEL DESENVOLUPAMENT DE LES ACTUACIONS PREVISTES AL POUM	23
2. INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL	28
3. PROGRESSIÓ HISTÒRICA ENTRE L'AGENDA I L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	31
4. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.	32
 Annex 1. Informe econòmic sobre la sostenibilitat del POUM per els Sexennis 2020-2026, 2026-2032, 2032-2038	
Annex 2. Fitxes d'avaluació econòmica i financera dels àmbits i sectors previstos	

c. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL POUM

1. Objectius i contingut de l'AAEF

L'Agenda del POUM té per objecte fer una seqüència de les actuacions urbanístiques previstes al planejament general.

L'Agenda també estableix quins són els sectors i polígons que permeten arribar als objectius establerts al POUM i quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions a preveure.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions, no tant com una data temporal exacta, sinó marcant un ordre de prioritats, indicant aquelles actuacions incloses dins de cada sexenni.

A l'últim apartat s'avaluen econòmicament les actuacions considerades a l'agenda. Les dades contemplades en aquest apartat tenen un caràcter indicatiu, tal com s'explica i justifica a l'apartat corresponent.

Les actuacions a tenir en compte es poden classificar en:

- a. Actuacions aïllades.
- b. Polígons d'Actuació Urbanística.
- c. Plans de Millora Urbana
- d. Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Els agents inversors que intervenen són prioritàriament privats a excepció de les aïllades, on l'agent inversor serà públic sense que això suposi la impossibilitat de rescabalar els imports allà on sigui necessari, o que finalment l'actuació pugui ser executada amb l'ajuda d'organismes supramunicipals.

2. Criteris per a incloure les actuacions a l'Agenda

S'inclouen a l'Agenda les actuacions, siguin directes o poligonals, que es consideren substancials per a complir es objectius explicats a la Memòria. És a dir, aquelles que aporten al municipi una millora en matèria de comunicacions, equipament, habitatge en protecció i sòl per activitats econòmiques, o bé que resolen àmbits que ja havent estat iniciats cal completar el seu desenvolupament.

S'han considerat actuacions prioritàries del primer sexenni aquelles que ajuden a fer possible els objectius principals d'aquest POUM:

- Sectors de caràcter privat que han manifestat una iniciativa immediata per a la seva execució (SUD 3 Cendrassos Sud) i el control de la gestió i liquidació final de diversos sectors que estan en els darrers passos de la seva tramitació però que mantenen dèficits en l'execució de l'obra d'urbanització (SUD 6 Marca de l'Ham i en menor mesura el SUD 2 Els Olivars).
- Polígons d'actuació que estan en procés de desenvolupament o bé que són prioritaris en el desenvolupament urbà (PAU R10 Padrosa, PAU R11 Rec Arnau, PAU R19 Carrer Migdia, PAU R33 Surera Bertran, V2 Vilatenim 2 i PAU AE10 Interdiesel).
- Plans de millora urbana que resulten prioritaris per a resoldre problemes estratègics de ciutat, per urgències socials o per iniciatives privades d'activitats econòmiques (PMU R2 Edison, PMU R10 Sant Joan i PMU AE2 Ferrocarril Mal Pas).

S'han considerat també importants per a resoldre diverses problemàtiques urbanístiques i de mobilitat altres polígons i sectors que es situen en el primer o segon sexenni d'actuacions però que depenen bàsicament de la iniciativa privada, amb l'objectiu de:

- Completar la ronda nord amb el complement previ d'un Pla especial d'iniciativa pública de disseny i ordenació de les infraestructures viàries i de millora de la inundabilitat.
- Millorar la qualitat urbana dels espais urbans especialment de l'exemple sud.

- Millorar les condicions de l'entramat urbà dels entorns del nucli antic.
- Resoldre la problemàtica de la transformació dels espais ferroviaris que divideixen la ciutat
- Obtenció de sòl per equipaments o per habitatge de protecció.

Les actuacions de promoció pública municipal programades a l'Agenda, podrà ser objecte de modificació i, si s'escau, anticipar-se, en funció de les disponibilitats pressupostàries i els plans i programes d'inversions que s'aprovin amb els pressupostos municipals, d'acord amb el que disposa l'article 166 del text refós de la Llei d'hisendes locals¹.

Les actuacions de promoció privada previstes a l'Agenda, podran ser, motivadament, modificades, en la seva execució temporal, per la concurrència de variables econòmiques i d'oportunitat, sempre que no alterin la viabilitat i sostenibilitat de la pròpia actuació i de les previsions del pla.

3. Actuacions programades

Les actuacions incloses a l'Agenda són aquelles que segueixen els criteris indicats al punt 2, es resumeixen al quadre següent, on s'indica l'agenda de desenvolupament per triennis.

Diagrama. Agenda actuacions				1er sexenni		2n sexenni		3er sexenni		FINANÇAMENT
tipus	nom actuació	sistema d'actuació		1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	
AA - Actuacions Aïllades	AA1	Ampliació cementiri								públic
	AA2	Obertura c. Juli Garreta								públic
	AA3	Prolongació carrer d'Itàlia								públic
	AA4	Tram inicial Ronda Nord								públic
	AA5	Millora inundabilitat sòl urbà								públic [Aj. Figueres i Vilafant]
	AA6	Bassa laminació Rec Mal Pas								públic [Aj. Figueres]
	AA7	Vial Olivar - PPr21 Vilafant								públic [Aj. Figueres]
	AA8	Aparcament Ronda Sud								públic [Aj. Figueres]

Diagrama. Agenda actuacions				1er sexenni		2n sexenni		3er sexenni		FINANÇAMENT
tipus	nom actuació	sistema d'actuació		1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	
Polígons d'actuació urbanística. Residencials	PAU R1	Av. Perpinyà	compensació bàsica							privat
	PAU R2a	Cap de Creus	compensació bàsica							privat
	PAU R2b	Isabel II	compensació bàsica							privat
	PAU R3	Horta Pagès	compensació bàsica							privat
	PAU R4	Caserna - Barceloneta	compensació bàsica							privat
	PAU R5	Muralla-Escolàpies	cooperació							privat
	PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	compensació bàsica							privat
	PAU R8	Tarradellas	compensació bàsica							privat
	PAU R9	El·líptica sud	compensació bàsica							privat
	PAU R10	Padrosa	compensació bàsica							privat
	PAU R11	Rec Amau	cooperació							privat
	PAU R12	Cruïlla carrer Nou	cooperació							privat
	PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	compensació bàsica							privat
	PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	compensació bàsica							privat
	PAU R15	Albert Coló	compensació bàsica							privat
	PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	cooperació							privat
	PAU R17	Estació autobusos	compensació bàsica							privat
	PAU R18a	Siurana - Riumors	compensació bàsica							privat
	PAU R18b	Migdia - Riumors	compensació bàsica							privat
	PAU R19	Carrer Migdia	cooperació							privat
	PAU R20	Verge Maria - Col.Legi	compensació bàsica							privat
	PAU R21	Nou - Riumors	compensació bàsica							privat
	PAU R22	Rocaberti - Riumors	compensació bàsica							privat
	PAU R23	Rocaberti - Rosselló	compensació bàsica							privat
	PAU R24	Torres i Bages 1	compensació bàsica							privat
	PAU R25	Torres i Bages 2	compensació bàsica							privat

¹ **Artículo 166. Anexos al presupuesto general.** 1. Al presupuesto general se unirán como anexos: a) Los planes y programas de inversión y financiación que, para un plazo de cuatro años, podrán formular los municipios y demás entidades locales de ámbito supramunicipal. b) Los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local.

PAU R26	Torres i Bages 3	compensació bàsica							privat
PAU R27	Carrer de la Pau	compensació bàsica							privat
PAU R29	Galligans Sud	compensació bàsica							privat
PAU R30	Damas Calvet 1	compensació bàsica							privat
PAU R32	Damas Calvet 3	compensació bàsica							privat
PAU R35	Jaume Maurici	cooperació							privat
PAU R36a	Estadi Municipal A	compensació bàsica							privat
PAU R36b	Estadi Municipal B	compensació bàsica							privat
PAU R37	Vilallonga sud	compensació bàsica							privat
PAU R38	Les Moreres	compensació bàsica							privat
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	compensació bàsica							privat
PAU V1	Vilatenim 1	compensació bàsica							privat
PAU V2	Vilatenim 2	compensació bàsica							privat
PAU V3	Vilatenim 3	compensació bàsica							privat
PAU V4	Vilatenim 4	compensació bàsica							privat

Diagrama. Agenda actuacions

				1er sexenni		2n sexenni		3er sexenni		FINANÇAMENT
tipus	nom actuació	sistema d'actuació		1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	1r trienni	2n trienni	
Polígons d'actuació urbanística [ae] Activitats econòmiques	PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]	compensació bàsica							privat
	PAU AE1	Pl. de Jaume I	compensació bàsica							privat
	PAU AE2	Calçada Romana	compensació bàsica							privat
	PAU AE3a	HECO 1	compensació bàsica							privat
	PAU AE3b	HECO 2	compensació bàsica							privat
	PAU AE4	Forques 1	compensació bàsica							privat
	PAU AE5	Forques 2	compensació bàsica							privat
	PAU AE6	Forques 3	compensació bàsica							privat
	PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador	compensació bàsica							privat
	PAU AE8	Garrigàs	compensació bàsica							privat
	PAU AE9	Cal Peroler	compensació bàsica							privat
	PAU AE10	Galligans Oest	compensació bàsica							privat
	PAU AE11	Petrem 1	compensació bàsica							privat
	PAU AE12	Petrem 2	compensació bàsica							privat
	PAU AE13	Ctra. Olot - Paisos Catalans	compensació bàsica							privat
	PAU AE14	Antiga Sitja	compensació bàsica							privat
PMU. Residencials	PMU R1	Ferrocarril centre	cooperació							públic [adif]
	PMU R2	Edison	compensació bàsica							privat
	PMU R4	La Salle	compensació bàsica							privat
	PMU R5	Convent Sant Josep	compensació bàsica							privat
	PMU R6	Bruc	compensació bàsica							privat
	PMU R7	Galligans	cooperació							privat
	PMU R8	Pous i Pagès - Llers	cooperació							mixte [incasol]
	PMU R9	Americans	compensació bàsica							privat
	PMU R11	Carrer Vilatenim	compensació bàsica							privat
	PMU R12	Fridasa	compensació bàsica							privat
	PMU R13	Clerch i Nicolau	compensació bàsica							privat
	PMU AE1	Bac Valves	compensació bàsica							privat
	PMU AE3	Roses - Nil	compensació bàsica							privat
	PMU AE4	Roses - Vilatenim	compensació bàsica							privat
Pla Especial	PE Ronda	Infraestructures Ronda Nord								mixte [Aj. Figueres / DGC]
	PE Sant Joan	Barri de Sant Joan								mixte [incasol / Aj. Figueres]
	PE Castell	Castell de Figueres								públic
Sòl Urbanitzable dimitat	SUD 1	Hotel Ronda	compensació bàsica							privat
	SUD 2	Els Olivars	cooperació							privat
	SUD 3	Els Cendrassos nord	compensació bàsica							mixte [Aj. Figueres]
	SUD 4	Els Cendrassos sud	compensació bàsica							privat
	SUD 5	carretera de Llers	cooperació							privat
	SUD 6	Marca de l'Ham	cooperació							privat
	SUD 7	Ronda Nord	compensació bàsica							mixte [Aj. Figueres]
	SUDI 1	Molí de l'Arròs [ae]	compensació bàsica							privat
	SUDI 2	Industrial Nord	cooperació							privat

4. Actuacions a càrrec de l'Ajuntament

Són aquelles actuacions directes (obtenció del sòl i urbanització a càrrec de l'administració) que no estan incloses a polígons d'actuació ni sectors i per tant, cal obtenir el sòl per expropiació (excepte aquelles sobre sòl públic), considerades com actuacions aïllades segons l'art. 112 del TRLU.

Es preveuen vuit actuacions aïllades (AA) per expropiació, corresponent a l'obtenció de sistemes urbanístics en sòl urbà i en sòl no urbanitzable,

- a) el sòl d'equipament destinat a l'ampliació del cementiri (AA1),
- b) el sòl necessari per a la obertura del vial entre carrer Juli Garreta i el carrer de Tapis (AA2),
- c) el vial del Passeig de les Confessions al sud del cementiri entre la Ronda Sud i la ctra. GIV-6211 (AA3),
- d) el tram inicial de la Ronda Nord des de la ctra. N-260 (Figueres – Portbou) i el SUD 7 Ronda Nord (AA4),
- e) el sòl necessari per a l'ampliació del Rec Susanna entre el carrer d'Ausiàs March i el SUDi 1 als Camps del Molí de l'Arròs (AA5), i
- f) el sòl necessari (aproximadament 24.000 m² de SNU) per a la formació de la bassa de laminació del Rec de Mal Pas al sud del cementiri (AA6).

Algunes d'aquestes actuacions comporten a més la inversió necessària per a destinar el sòl als objectius establerts:

AA1 – Ampliació del Cementiri.

AA2 – Urbanització del tram viari de 264 m² de superfície.

AA3 – Urbanització del vial del Passeig de les Confessions d'aproximadament 5.580 m²

AA4 – Urbanització del tram inicial de la Ronda Nord d'aproximadament 4.100 m² i que inclou un nou pont sobre la riera de Galligants.

AA5 – Inversió hidràulica destinada a la millora de l'evacuació d'aigües pluvials del Rec Susanna segons pressupostos estimatius (ABM).

AA6 – Formació d'una bassa de laminació del rec del Mal Pas segons pressupostos estimatius (ABM).

AA7 – Obtenció de terrenys per al vial de connexió Olivar Gran – PPr-21 Vilafant.

AA8 – Aparcament Ronda Sud

Finalment cal preveure també les obres que aniran a càrrec de l'Ajuntament de Figueres malgrat formar part d'actuacions de transformació dins de sectors o polígons de caràcter privat.

La necessitat d'obtenir la continuïtat de les rondes i tancar el seu recorregut perimetral (SUD 3 Cendrassos Nord i SUD 7 Ronda Nord) o bé la d'habilitar aparcaments de caràcter dissuasori a les entrades de la ciutat (PAU R1 Av. Perpinyà) obliguen a l'ajuntament a participar d'unes despeses internalitzades en els àmbits de gestió que d'altra manera resultarien inviables econòmicament.

En el moment de la redacció del present POUM s'està pendent d'actualitzar l'inventari municipal de béns demaniais i patrimonials i per tant no es disposa encara d'una informació del tot completa de les potencials àrees de sistema de verd o equipament que encara no estan a disposició de l'Ajuntament i que no estan inclosos en cap àmbit de gestió privada. Malgrat això si que es disposa de la informació cadastral i no s'han detectat superfícies que estiguin en aquesta situació més enllà de petits desajustos cartogràfics o zones ja a disposició pública (rotondes, ampliacions de voreres...) que no formen part de l'inventari però que se sobreentén que en tot cas només necessitaran d'una regularització registral.

4.1 Valoració de les actuacions

Per tal de realitzar una estimació de les despeses d'aquestes actuacions s'ha tingut en compte experiències recents d'expropiació tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, l'aplicació de mòduls per metre quadrat de costos d'urbanització i les estimacions de despesa de les obres hidràuliques establertes en l'estudi d'inundabilitat del POUM de Figueres².

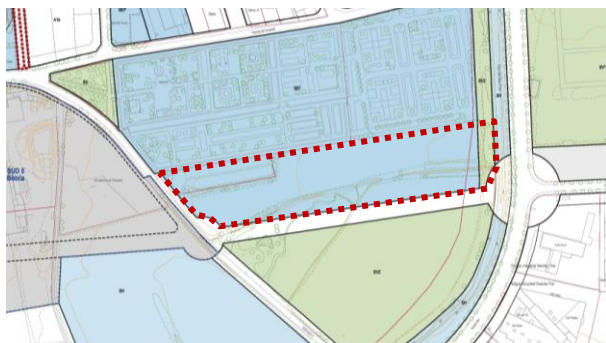
AA1 Ampliació cementiri

Es preveu l'expropiació d'aproximadament 17.024 m² de superfície en règim de sòl urbà. La previsió s'estableix per comparació amb altres experiències similars. En aquest cas es pot establir que es tracta d'un sòl proper a les activitats econòmiques industrials del Firal de Figueres i per tant s'utilitza el valor d'aquest tipus de sòl del present

² **Text Refós Estudi d'inundabilitat del POUM de Figueres**; Ajuntament de Figueres; ABM Consulting (especialistes en enginyeria de l'aigua i territori); juliol de 2022.

estudi (125'68 €/m²st) amb una edificabilitat bruta mitjana de 0'30 m²st/m²s i unes despeses pendents d'urbanització amb una repercussió de 35 €/m²st:

$$V_s = 17.024 \text{ m}^2\text{s} \times (125'68 - 35'00 \text{ €/m}^2\text{st}) \times 0'30 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = \mathbf{463.121 \text{ €}}$$



AA2 Obertura carrer Juli Garreta



La obertura completa del carrer necessita de l'expropiació prèvia de la finca de referència cadastral 7201704DG9870S0001UI de 149 m² de sòl i de 240 m² de superfície construïda. L'edifici actual és de l'any 1973.

L'estimació del valor d'expropiació es fa en base a la comparativa del mercat immobiliari per a edificis d'aquestes característiques i sostre construït amb una depreciació del 52% per 48 anys d'antiguitat:

$$V_e = 240'00 \text{ m}^2\text{st} \times 1.692 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0'52 = \mathbf{211.161 \text{ €}}$$

Per altra banda cal comptar amb la urbanització del vial complet de 264 m² de superfície per l'aplicació del mòdul d'urbanització del COAC:

$$V_{urb} = 264 \text{ m}^2 \times 513 \times 0'95 \times 0'3 \times 1'22 = \mathbf{156.966 \text{ €}}$$

AA3 Prolongació del carrer d'Itàlia



Es preveu l'expropiació d'aproximadament 5.580 m² de superfície en règim de sòl urbà. La previsió s'estableix per comparació amb altres experiències similars. En aquest cas es pot establir que es tracta d'un sòl proper a les activitats econòmiques del Firal de Figueres i per tant s'utilitza el valor d'aquest tipus de sòl del present estudi

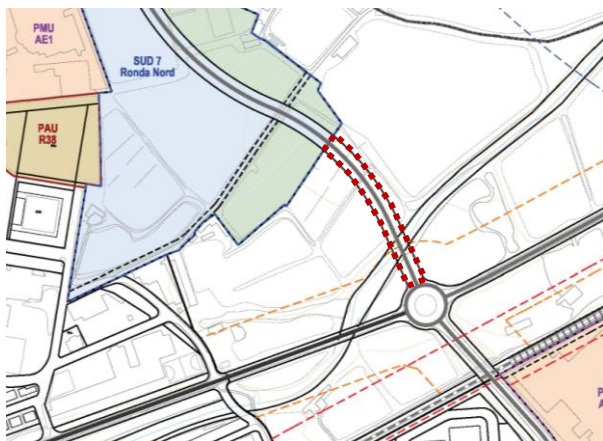
(125'68 €/m²st) amb una edificabilitat bruta mitjana de 0'30 m²st/m²s i unes despeses pendents d'urbanització amb una repercussió de 35 €/m²st:

$$V_s = 5.580 \text{ m}^2 \times (125'68 - 35'00 \text{ €/m}^2\text{st}) \times 0'30 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = \mathbf{151.798 \text{ €}}$$

Per altra banda cal comptar amb la urbanització del vial complet de 5.580 m² de superfície per l'aplicació del mòdul d'urbanització del COAC, ponderat en un 80% al tractar-se d'un vial amb un nivell de dotació inferior al del sòl urbà comú:

$$V_{urb} = 5.580 \text{ m}^2 \times 513 \times 0'95 \times 0'8 \times 0'3 \times 1'22 = \mathbf{796.244 \text{ €}}$$

AA4 Tram inicial de la Ronda Nord



Es preveu l'expropiació d'aproximadament 4.100 m² de superfície en règim de sòl no urbanitzable. La previsió s'estableix per comparació amb altres experiències similars de compres o expropiacions en terrenys agrícoles de regadiu (10'00 €/m²s) que incorporaria el conjunt d'elements naturals de vegetació, collites i/o arbrat indemnitzables.

$$V_s = 4.100 \text{ m}^2 \times 10'00 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{41.000 \text{ €}}$$

Per altra banda cal comptar amb la urbanització del vial complet de 3.900 m² de superfície per l'aplicació del mòdul d'urbanització del COAC, ponderat en un 80% al tractar-se d'un vial amb un nivell de dotació inferior al del sòl urbà comú:

$$V_{urb} = 3.900 \text{ m}^2 \times 513 \times 0'95 \times 0'8 \times 0'3 \times 1'22 = \mathbf{556.515 \text{ €}}$$

La necessitat d'incorporar un pont de 40 metres de llargària i 12 metres d'amplada per a superar la riera de Galligants suposaria un increment d'aproximadament:

$$V_{pont} = 12 \times 40 \times 513 \times 0'95 \times 0'8 \times 5 \times 1'22 = \mathbf{1.141.569 \text{ €}}$$

AA5 Millora de la inundabilitat rec Susanna

D'acord amb l'Estudi d'inundabilitat del POUM de Figueres i a la vista dels potencials creixements tant a l'àrea de Figueres com de Vilafant es requereix una actuació prèvia en el sòl urbà fronterer entre els dos municipis per tal de minimitzar els riscos d'inundabilitat del rec Susanna.

Aquesta actuació es valora en el mateix estudi en 936.453 € (repartiment de les actuacions sA, sB i sC segons Estudi ABM) i es reparteixen a parts iguals entre els ajuntaments de Figueres i Vilafant (segons Conveni entre els ajuntaments; *vegis annex 8 de la Memòria*). Els propis ajuntaments podrien incidir en que la mateixa ACA aporti finançament a la operació.

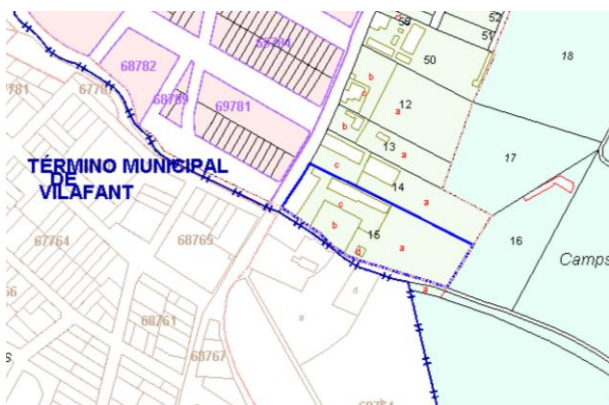
La part corresponent a Figueres es concretaria en la xifra de:

$$V_i = 936.453'36 \text{ €} / 2 = \mathbf{468.227 \text{ €}}$$

...que inclou també l'adequació del contorn del sòl no urbanitzable.



Per altra banda l'Ajuntament de Figueres haurà d'assumir l'expropiació del tram inicial a l'est del c. Ausiàs March per tal de possibilitar les obres previstes pel rec Susanna en aquest seu tram en sòl urbà.



Es tracta d'una franja de 12 metres d'amplària i 40 metres de llargària que es corresponen amb una porció de la finca cadastral 17072A013000150000JT. La seva expropiació vindrà determinada pel potencial edificatori de la clau urbanística R1f (Nucli antic. Subzona del Camí de les Forques) amb una edificabilitat màxima de 0'6 m²st/m²s amb un ús predominant d'habitatge i per tant amb un valor de repercussió de 239'06 €/m²st.

$$V_s = 12 \times 40 \times 239'06 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0'6 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = \mathbf{68.849 \text{ €}}$$

A aquest valor s'hi hauran d'afegir les indemnitzacions per als béns a extingir. Malgrat no poder determinar amb concreció quina serà la quantia d'aquesta indemnització ja que requeriria un nivell de detall que no està a l'abast d'aquest document, podem estimar que podria ser de l'ordre de:

$$V_b = 88'03 \text{ m}^2\text{st} \times 2 \times 1.014 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0'52 = \mathbf{92.833 \text{ €}}$$

El total de l'actuació AA5 es xifra en la quantitat total de:

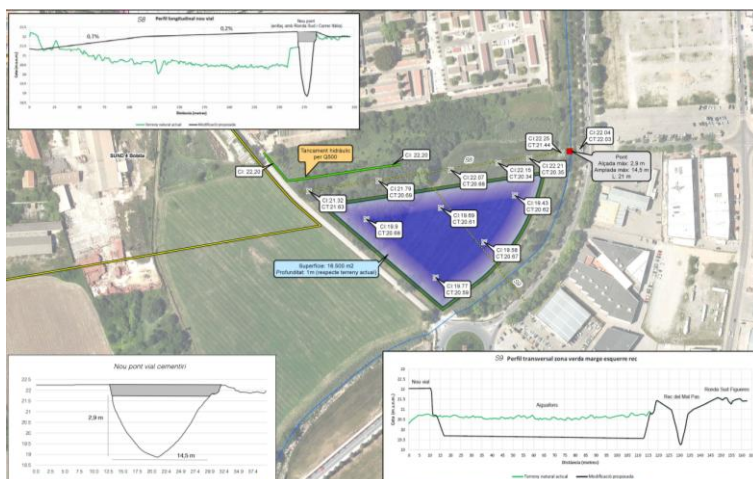
$$\mathbf{AA5 = 629.909 \text{ €}}$$

AA6 Millora de la inundabilitat. Bassa laminació rec Mal Pas

D'acord amb l'Estudi d'inundabilitat del POUM de Figueres i a la vista dels potencials creixements del nou planejament es requereix una actuació prèvia en el sòl no urbanitzable prop de l'àrea del Cementiri per tal de disminuir el risc d'inundabilitat aigües avall del rec del Mal Pas.

Es preveu l'expropiació d'aproximadament 24.344 m² de superfície en règim de sòl no urbanitzable. La previsió s'estableix per comparació amb altres experiències similars de compres o expropiacions en terrenys agrícoles de regadiu (10'00 €/m²s) que incorporaria el conjunt d'elements naturals de vegetació, collites i/o arbrat potencialment indemnitzables.

$$V_s = 23.344 \text{ m}^2 \times 10'00 \text{ €/m}^2 \text{s} = \mathbf{233.440 \text{ €}}$$



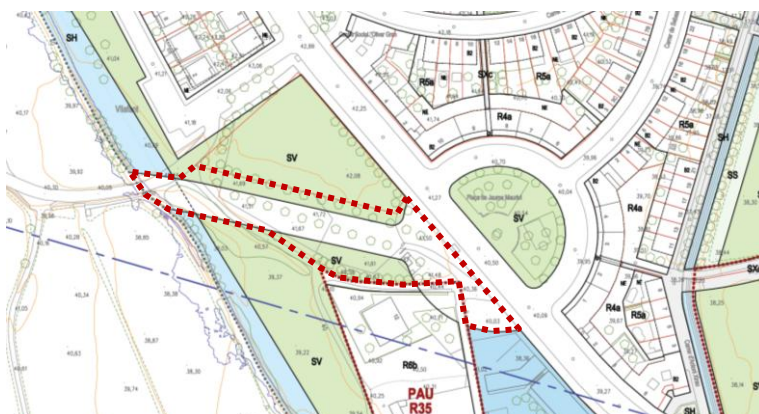
L'actuació sobre els terrenys per a l'execució de la bassa de laminació comporta unes despeses avaluades en l'Estudi d'inundabilitat en 910.420 € (actuacions mpB.1, mpB.2 i mpB.3) i les de la nova obertura de la llera del rec del Malpàs i la nova secció del còrrec afluent del tram SNU aigua avall del rec del Malpàs, en 109.432 € (actuacions mpB.1 i mpB.2) que haurien de ser finançades pel mateix Ajuntament de Figueres, sens perjudici d'una posterior repercussió sobre els sectors beneficiaris aigües avall o bé de la participació d'altres administracions sectorials (ACA).

$$V_i = \mathbf{1.019.852 \text{ €}}$$

El total de l'actuació AA6 es xifra en la quantitat total de:

$$AA6 = \mathbf{1.253.292 \text{ €}}$$

AA7 Vial de connexió Olivar Gran – PPr-21 Vilafant



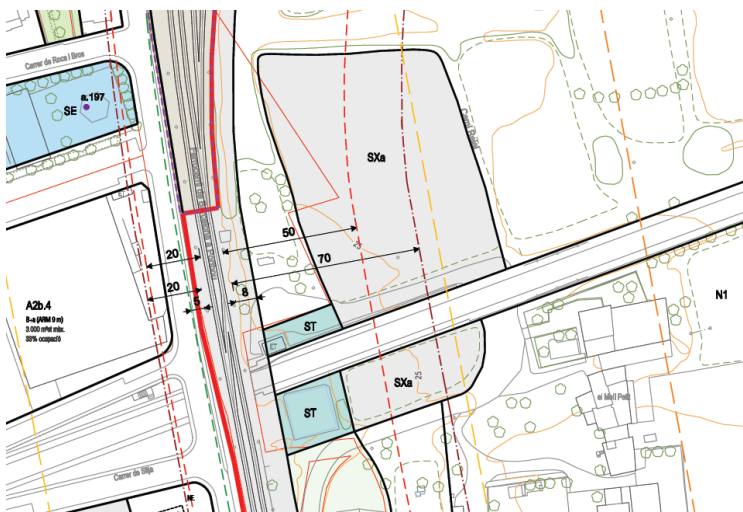
D'acord amb el planejament del municipi de Vilafant es preveu la connexió del seu sector de sòl urbanitzable PPr21 des de la rotonda de l'Olivar Gran (plaça de Jaume Maurici) fins al límit del terme municipal. Per bé que aquesta

connectivitat és conseqüència de les necessitats del pla parcial situat a Vilafant, l'Ajuntament de Figueres es fa càrrec de l'obtenció dels terrenys mentre que la urbanització formarà part de les càrregues del sector.

Es preveu l'expropiació d'aproximadament 4.025 m² de superfície en règim de sòl urbà malgrat que per aplicació de la Llei de sòl i valoracions (RDL 7/2015) es tracta d'un sòl rural. La previsió s'estableix per comparació amb altres experiències similars de compres o expropiacions en terrenys agrícoles de regadiu (10'00 €/m²s) que incorporaria el conjunt d'elements naturals de vegetació, collites i/o arbrat indemnitzables.

$$V_s = 4.025 \text{ m}^2 \times 10'00 \text{ €/m}^2 \text{ s} = \mathbf{40.250 \text{ €}}$$

AA8 Aparcament Ronda Sud



Es preveu la compra a l'Incasol d'aproximadament 7.623 m² (6.407 m² + 1.216 m²) de superfície en règim de sòl no urbanitzable per a poder disposar d'uns terrenys amb accés des de la Ronda Sud per a aparcament dissuasori. Es tracta de dos terrenys agrícoles a la banda nord i sud de la Ronda amb les referències cadastrals 17072A011000220000JA i 17072A011001070000JE.

La previsió s'estableix en base a un valor acordat prèviament de 61.158 € que incorporaria el conjunt d'elements naturals de vegetació, collites i/o arbrat indemnitzables.

$$V_s = \mathbf{61.158 \text{ €}}$$

Per altra banda cal comptar amb la urbanització de l'espai d'aparcament de 7.623 m² de superfície per l'aplicació del mòdul d'urbanització del COAC, ponderat en un 50% al tractar-se d'un tipus d'urbanització lleugera i amb un nivell de dotació inferior al del sòl urbà comú:

$$V_{urb} = 7.623 \text{ m}^2 \times 513 \times 0'95 \times 0'5 \times 0'3 \times 1'22 = \mathbf{371.507 \text{ €}}$$

El total de l'actuació AA8 es xifra en la quantitat total de:

$$\mathbf{AA8 = 432.665 \text{ €}}$$

5. Viabilitat financera per triennis – impacte a la hisenda municipal

Es realitza una anàlisi de la viabilitat financera del desenvolupament del POUM, mitjançant una prospectiva pressupostària per sexennis. Per a cada trienni es recullen els ingressos provinents de la cessió del percentatge corresponent de l'aprofitament urbanístic seguint la previsió establerta a l'agenda, així com les despeses derivades de les actuacions que haurà d'assumir l'ajuntament. Els costos d'urbanització a càrrec dels sectors i per tant a finançar pels promotors de l'actuació no es tenen en compte ja que no afecten a la viabilitat dels pressupostos municipals.

Cal tenir en compte que a l'agenda s'indica el moment en que s'inicia el desenvolupament de l'àmbit, però no la seva finalització ni el termini per a que els promotors posin a la venda els immobles construïts.

Així mateix, cal dir que els càlculs s'han realitzat a partir del valor residual estàtic, regulat al RD 1492/2011, i per tant, cal ser conscients que els preus de venda considerats i els costos de construcció i d'urbanització poden variar al llarg del període considerat (18 anys).

A partir de aquest quadre es justifica que el desenvolupament del POUM és viable pel que fa als pressupostos, ja que tindrà un efecte positiu sobre la hisenda municipal.

El POUM inclou un estudi complementari (vegis Annex) realitzat per Josep Lluís López, *economista*, on s'avalua la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Figueres. Les conclusions més importants extretes d'aquest estudi són:

- ✓ Els pressupostos liquidats, analitzats durant el trienni (2018-2020) posen de manifest que tot i tenir un PEF en l'exercici 2018 la bona gestió efectuada sobretot basada en principis de prudència i bon seguiment han fet que el darrer exercici (2020) la situació estigui estabilitzada. En el darrer exercici liquidat 2020, la Estabilitat Financera es total.
- ✓ Han estat equilibrats, fins i tot tenint uns resultats pressupostaris positius DRN > ORN.
- ✓ Els DRN han estat sempre superiors a les ORN. Cal destacar la importància que té l'IBI i la seva recaptació durant tot el trienni, al voltant del 70% del C.1.
- ✓ Les Despeses que poden afectar al desenvolupament i sostenibilitat del POUM, principalment les que l'afecten, si bé han disminuït relativament sobre el total d'aquestes, han estat properes al 17%.
- ✓ La Tresoreria no ha sofert tensions i ha permès atendre a les obligacions contraïdes durant el període. La tresoreria permet en definitiva afrontar amb una certa tranquil·litat i sempre amb la prudència necessària, els futurs exercicis.
- ✓ L'endeutament per inversions per aquest exercici 2021, és totalment assumible donat l'estat actual del Deute Viu i les existències de Tresoreria de l'any 2020. Recordar també que el màxim permès d'endeutament no pot ser superior al 75% dels Ingressos de l'exercici, condició que es compleix amb escreix.
- ✓ El Pressupost aprovat per l'any 2021 representa un increment del 3% respecte l'any anterior. Cal tornar a fer esment de l'alleugeriment de les restriccions legals per a la seva elaboració i de la previsible, amb tota la prudència, aportació de fons de la UE.

Recapitulant, la capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament, permetria el finançament de les obligacions del POUM, que addicionalment es pot complementar amb els propis recursos provinents del desenvolupament urbanístic.

Es determina en el següent quadre el balanç de les intervencions municipals tant pel que fa a actuacions aïllades (AA) com contribucions en el desenvolupament de sectors estratègics (SUD 3 i SUD 7) en comparació al valor de les cessions de l'aprofitament dels diferents àmbits de gestió.

tipus	nom actuació	1er trienni [1er sexenni]		2n trienni [1er sexenni]		1er trienni [2n sexenni]		2n trienni [2n sexenni]		1er trienni [3er sexenni]		2n trienni [3er sexenni]	
		cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió
AA - Actuacions Aïllades	AA1		463.121 €										
	AA2										368.127 €		
	AA3						948.042 €						
	AA4				1.739.084 €								
	AA5		629.909 €										
	AA6							1.253.292 €					
	AA7												40.250 €
	AA8				432.665 €								

tipus	nom actuació	1er trienni [1er sexenni]		2n trienni [1er sexenni]		1er trienni [2n sexenni]		2n trienni [2n sexenni]		1er trienni [3er sexenni]		2n trienni [3er sexenni]	
		cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió
Polígons d'actuació urbanística. Residencials	PAU R1	Av. Perpinyà		94.272 €									
	PAU R2a	Cap de Creus								49.624 €			
	PAU R2b	Isabel II		28.326 €									
	PAU R3	Horta Pagès								95.005 €			
	PAU R4	Caserna - Barceloneta										45.083 €	
	PAU R5	Muralla-Escolàpies						110.441 €					
	PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies						121.547 €					
	PAU R8	Tarradellas				0 €							
	PAU R9	El líptic sud								100.403 €			
	PAU R10	Padrosa	80.307 €										
	PAU R11	Rec Arnau	0 €										
	PAU R12	Cruïlla carrer Nou				0 €							
	PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a			167.710 €								
	PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b			145.696 €								
	PAU R15	Albert Cobí										0 €	
	PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III			125.849 €								
	PAU R17	Estació autobusos										176.609 €	
	PAU R18a	Siurana - Riumors										112.292 €	
	PAU R18b	Migdia - Riumors										93.868 €	
	PAU R19	Carrer Migdia	0 €										
	PAU R20	Verge Maria - Col·legi						38.993 €					
	PAU R21	Nou - Riumors				114.518 €							
	PAU R22	Rocabertí - Riumors			74.914 €								
	PAU R23	Rocabertí - Rosselló								90.019 €			
	PAU R24	Torres i Bages 1										91.798 €	
	PAU R25	Torres i Bages 2								71.422 €			
	PAU R26	Torres i Bages 3				112.658 €							
	PAU R27	Carrer de la Pau			0 €								
	PAU R29	Galligans Sud										198.652 €	
	PAU R30	Damas Calvet 1				0 €							
	PAU R32	Damas Calvet 3			0 €								
	PAU R35	Jaume Maurici				31.054 €							
	PAU R36a	Estadi Municipal A			71.576 €								
	PAU R36b	Estadi Municipal B			232.030 €								
	PAU R37	Vilallonga sud										418.978 €	
	PAU R38	Les Moreres						416.557 €					
	PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril						0 €					
Polígons d'actuació urbanística [ae] Activitats econòmiques	PAU V1	Vilatenim 1						0 €					
	PAU V2	Vilatenim 2	0 €										
	PAU V3	Vilatenim 3			0 €								
	PAU V4	Vilatenim 4										33.924 €	
	PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]								0 €			
	PAU AE1	Pl. de Jaume I						0 €					
	PAU AE2	Calçada Romana			113.165 €								
	PAU AE3a	HECO 1								68.190 €			
	PAU AE3b	HECO 2								136.097 €			
	PAU AE4	Forques 1				209.475 €							
	PAU AE5	Forques 2						174.757 €					
	PAU AE6	Forques 3								100.079 €			
	PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador				92.019 €							
Plans de Miliora Urbana [PMU] Residencials	PAU AE8	Garrigàs								93.858 €			
	PAU AE9	Cal Peroler										62.782 €	
	PAU AE10	Galligans Oest										60.909 €	
	PAU AE11	Petrem 1								139.297 €			
	PAU AE12	Petrem 2			220.115 €								
	PAU AE13	Ctra. Olot - Països Catalans	199.821 €										
	PAU AE14	Antiga Sijja	264.808 €										
	PMU R1	Ferrocarril centre				1.215.510 €							
	PMU R2	Edison	201.359 €										
	PMU R4	La Salle						686.451 €					
	PMU R5	Convent Sant Josep								75.092 €			
	PMU R6	Bruc										198.671 €	
	PMU R7	Galligans						857.236 €					
	PMU R8	Pous i Pagès - Llers			567.274 €								
	PMU R9	Americans				175.440 €							
	PMU R11	Carrer Vilatenim						582.052 €					
	PMU R12	Fridasa				824.727 €							
	PMU R13	Clerch i Nicolau								105.662 €			

tipus	nom actuació	1er trienni [1er sexenni]		2n trienni [1er sexenni]		1er trienni [2n sexenni]		2n trienni [2n sexenni]		1er trienni [3er sexenni]		2n trienni [3er sexenni]	
		cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió	cessió aprofitament	inversió
PMU [ae] activitats econòm.	PMU AE1	Bac Valves										233.703 €	
	PMU AE3	Roses - Nil						219.902 €					
	PMU AE4	Roses - Vilatenim								307.107 €			
Sòl Urbanitzable dimitat	SUD 1	Holèl Ronda			1.098.374 €								
	SUD 2	Els Olivars			936.098 €								
	SUD 3	Els Cendrassos nord										1.613.251 €	1.795.514 €
	SUD 4	Els Cendrassos sud	321.958 €										
	SUD 5	carretera de Llers					911.366 €						
	SUD 6	Marca de l'Ham	1.151.998 €										
	SUD 7	Ronda Nord						1.771.044 €	830.773 €				
	SUDI 1	Molí de l'Arròs [ae]					2.132.325 €						
	SUDI 2	Industrial Nord			3.489.351 €								

IMPACTE HISENDA MUNICIPAL													
Inversió pública			-1.093.030 €		-2.171.749 €		-948.042 €		-2.084.066 €		-368.127 €		-1.835.764 €
Ingressos		+2.220.251 €		+7.364.751 €		+5.819.137 €		+4.978.981 €		+1.431.442 €		+3.340.520 €	
Diferència		+1.127.222 €		+5.193.002 €		+4.871.095 €		+2.894.915 €		+1.063.315 €		+1.504.756 €	
Acumulat		+1.127.222 €		+6.320.224 €		+11.191.319 €		+14.086.234 €		+15.149.549 €		+16.654.305 €	

Total inversió pública -8.500.778 €
Total ingressos +25.155.082 €
Benefici hisenda pública +16.654.305 €

6. Avaluació econòmica de les actuacions previstes al POUM.

Justificació dels valors i coeficients utilitzats

6.1. Pel càlcul dels valors de repercussió de cada tipologia

Per tal de determinar el valor de repercussió del sòl per cada tipologia s'ha realitzat el càlcul pel **mètode residual estàtic**, tal i com descriu l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre

Los valores de repercusión del suelo (VRS) de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Coeficient entre 1,20 – 1,40.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Per obtenir el **valor en venda**, s'ha realitzat un estudi del mercat immobiliari per a cada tipologia, realitzats en la memòria social i recollits als quadres que s'inclouen a l'annex 3 del present document.

Valors de l'habitatge en edifici plurifamiliar

		HAB (pluri)
VALOR VENDA		1.880,00 €/m²t
factor m²tc/m²t	1,11	1.692,00 €/m²t
rigidesa	1,00	1.692,00 €/m²t
localització	1,00	1.692,00 €/m²t

Valors de l'habitatge en edificació aïllada

		HAB (uni)
VALOR VENDA		2.600,00 €/m²t
factor m²tc/m²t	1,00	2.600,00 €/m²t
rigidesa	1,00	2.600,00 €/m²t
localització	1,00	2.600,00 €/m²t

Valors de l'habitatge en edificació unifamiliar en filera

		HAB (uni-filera)
VALOR VENDA		1.944,00 €/m²t
factor m²tc/m²t	1,08	1.800,00 €/m²t
rigidesa	1,00	1.800,00 €/m²t
localització	1,00	1.800,00 €/m²t

Valor de l'habitatge protegit, segons DL 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatges amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Figueres se situa a la zona B

		HP genèric règim general	HP genèric règim especial
ZONA B		1.998,29 €/m²tu	1.873,40 €/m²tu
factor m²t/m²tU	1,18	1.693,47 €/m²t	1.587,63 €/m²t
factor m²tc/m²t	1,11	1.525,65 €/m²t	1.430,29 €/m²t

		HP genèric règim concertat
ZONA B		2.183,04 €/m²tu
factor m²t/m²tU	1,18	1.850,03 €/m²t
factor m²tc/m²t	1,11	1.666,70 €/m²t

Valor del sòl d'activitat econòmica

Per a l'ús industrial s'ha considerat el valor de solars i naus en venda al municipi a través de les plataformes d'ofertes "on line". que coincideixen a establir el preu de venda del sòl industrial entre 120 - 130 €/m²s (valor semblant al del valor de repercussió, tenint en compte una edificabilitat neta mitjana de 1,00 m²st/m²s).

zona	tipologia	superfície (m²st)	preu (€)	preu (€/m²st)	font	característiques
passeig cementiri	nau industrial	6.100,00	3.966.626	650,27	habitaclia	ord. aïllada; PB (12 m)
carrer Alemanyà. Firal	nau industrial	3.742,00	1.938.300	517,99	habitaclia	ben ubicada (amb altell)
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	1.073,00	495.000	461,32	habitaclia	inclou soterrani / parcel.la 690 m²
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	525,00	395.000	752,38	habitaclia	naus de nova construcció
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	490,00	515.000	1.051,02	habitaclia	parcel.la de 1100 m²
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	1.292,00	661.000	511,61	habitaclia	parcel.la de 1104 m²
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	2.473,00	998.000	403,56	habitaclia	molls de descarrega, parcel.la 2473
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	1.500,00	802.300	534,87	habitaclia	2760 m² de terreny
Ctra. Roses-Fossos	nau industrial	1.292,00	661.000	511,61	habitaclia	oportunitat d'inversió (amb càrregue
				564,30		

En aquest cas s'ha de tenir en compte que s'hi barregen naus de segona mà i edificacions més recents. S'aplica per tant un coeficient de 1'5 per a apropar-nos al valor de mercat de les naus d'obra nova arribant a un valor de **846'45 €/m²st**.

zona	tipologia	superfície (m²s)	preu (€)	preu (€/m²s)	font	característiques
Ctra. Roses-Fossos	solar industrial	1.220,00	195.000	159,84	habitaclia	façana 25 m;
Ctra. Roses-Fossos	solar industrial	7.919,00	990.000	125,02	habitaclia	edificabilitat 4293 m²st
Ctra. Roses-Fossos	solar industrial	1.483,00	180.000	121,38	habitaclia	edificabilitat 1000 m²st
				128,51		

6.2. Justificació dels factors correctors i els valors utilitzats

Per a definir el valor de repercussió, seguint el mètode residual estàtic, s'han utilitzat els factors correctors i coeficients següents:

- **Factor m²st/m²stu:** És la relació entre superfície útil i superfície construïda que indica el PDH.
- **Factor m²stc/m²st:** És la relació entre la superfície de l'immoble en venda i la superfície sumant elements comuns (en plurihabitatge) o construccions auxiliars (en unihabitatge).

- **Coeficient K:** Segons el RD 1492/2011 és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals necessàries per a materialitzar l'edificabilitat. Hem aplicat en general 1,35 atesa la baixa dinàmica actual del mercat i un 1'25 a l'habitatge protegit.
- **Cc Cost const.:** S'ha obtingut dels barems oficials del COAC aplicant el 1,22 de despeses generals i benefici industrial, per a cada tipologia, o bé directament els valors obtinguts del BEC del primer trimestre del 2021
- **Ch i Ca:** S'han obtingut del Boletín Económico de la Construcción (BEC). Ch seguretat i salut, Ca honoraris tècnics i permisos.
- **Urbanització:** S'han obtingut de l'experiència en obres assimilables a les que són objecte d'avaluació i contrastades amb els valors del COAC.

COSTOS D'URBANITZACIÓ CONSIDERATS

urbanització vialitat general	173,98 €/m²	(COAC)
urbanització viari cívic	115,99 €/m²	(COAC)
urbanització aparcament	57,99 €/m²	(COAC)
urbanització places i jardins urbans	115,99 €/m²	(COAC)
urbanització parcs i espais connectors	29,00 €/m²	(COAC)
reforma de la urbanització amb dèficits	86,99 €/m²	50,00%

VRS habitatge renda lliure

HABITATGE LLIURE EN PLURIFAMILIAR

VR = (Vv / K) - Vc març de 2023

VR = valor repercusió / mètode residual estàtic

Vv = valor en venda 1.692,00 €/m²t

K = coeficient despeses generals 1,3500

Vc = Cc + Ch + Ca 1.014,27 €/m²t

Cc = cost construcció + dg + bi 909,66 €/m²t (BEC)

Ch = seguretat i salut 18,19 €/m²t 2,00% (BEC)

Ca = honoraris tècnics i permisos 86,42 €/m²t 9,50% (BEC)

VR = 239,06 €/m²t

1,0000

UNIHABITATGE LLIURE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

VR = (Vv / K) - Vc març de 2023

VR = valor repercusió / mètode residual estàtic

Vv = valor en venda 2.350,00 €/m²t

K = coeficient despeses generals 1,3500

Vc = Cc + Ch + Ca 1.649,89 €/m²t

Cc = cost construcció + dg + bi 1.426,01 €/m²t (BEC)

Ch = seguretat i salut 28,52 €/m²t 2,00% (BEC)

Ca = honoraris tècnics i permisos 195,36 €/m²t 13,70% (BEC)

VR = 90,85 €/m²t

0,3800

UNIHABITATGE LLIURE EN EDIFICACIÓ EN FILERA

VR = (Vv / K) - Vc març de 2023

VR = valor repercusió / mètode residual estàtic

Vv = valor en venda 1.800,00 €/m²t

K = coeficient despeses generals 1,3500

Vc = Cc + Ch + Ca 1.132,22 €/m²t

Cc = cost construcció + dg + bi 980,28 €/m²t (BEC)

Ch = seguretat i salut 19,61 €/m²t 2,00% (BEC)

Ca = honoraris tècnics i permisos 132,34 €/m²t 13,50% (BEC)

VR = 201,11 €/m²t

0,8412

VRS habitatge protegit

HABITATGE PROTEGIT. Règim general		
VR = (Vv / K) - Vc		març de 2023
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic		
Vv = valor en venda	1.525,65 €/m²t	
K = coeficient despeses generals	1,2500	
Vc = Cc + Ch + Ca	991,55 €/m²t	
Cc = cost construcció + dg + bi	889,28 €/m²t	(BEC)
Ch = seguretat i salut	17,79 €/m²t	2,00% (BEC)
Ca = honoraris tècnics i permisos	84,48 €/m²t	9,50% (BEC)
VR =	228,97 €/m²t	
	0,9578	

HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT		
VR = (Vv / K) - Vc		març de 2023
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic		
Vv = valor en venda	1.666,70 €/m²t	
K = coeficient despeses generals	1,3500	
Vc = Cc + Ch + Ca	1.014,27 €/m²t	
Cc = cost construcció + dg + bi	909,66 €/m²t	(BEC)
Ch = seguretat i salut	18,19 €/m²t	2,00% (BEC)
Ca = honoraris tècnics i permisos	86,42 €/m²t	9,50% (BEC)
VR =	220,32 €/m²t	
	0,9216	

VRS activitats econòmiques

TERCIARI. Activitats econòmiques		
VR = (Vv / K) - Vc		març de 2023
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic		
Vv = valor en venda	1.555,00 €/m²t	
K = coeficient despeses generals	1,3500	
Vc = Cc + Ch + Ca	928,12 €/m²t	
Cc = cost construcció + dg + bi	832,39 €/m²t	(COAC)
Ch = seguretat i salut	16,65 €/m²t	2,00% (BEC)
Ca = honoraris tècnics i permisos	79,08 €/m²t	9,50% (BEC)
VR =	223,73 €/m²t	
	0,9359	

INDUSTRIAL. Activitats econòmiques (sostre)		
VR = (Vv / K) - Vc		març de 2023
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic		
Vv = valor en venda	846,45 €/m²t	
K = coeficient despeses generals	1,3500	
Vc = Cc + Ch + Ca	501,32 €/m²t	
Cc = cost construcció + dg + bi	441,69 €/m²t	(BEC)
Ch = seguretat i salut	8,83 €/m²t	2,00% (BEC)
Ca = honoraris tècnics i permisos	50,79 €/m²t	11,50% (BEC)
VR =	125,68 €/m²t	
	0,5257	

INDUSTRIAL. Activitats econòmiques (sòl)		
s'aplica directament el preu mitjà per m²sòl		març de 2023
VS = valor en venda de sòl urbanitzat		
Vv = valor en venda	128,51 €/m²s	

El quadre resum dels diferents coeficients d'homogeneïtzació entre usos i tipologies edificatòries és el següent:

HOMOGENEÏTZACIÓ DE SOSTRES PER USOS I TIPOLOGIES		
HABITATGE LLIURE EN PLURIFAMILIAR	239,06 €/m²t	1,0000
UNI HABITATGE LLIURE EN EDIFICACIÓ EN FILERA	201,11 €/m²t	0,8412
HABITATGE PROTEGIT. Règim general	228,97 €/m²t	0,9578
HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT	220,32 €/m²t	0,9216
LOCALS COMERCIALS EN PLANTA BAIXA	191,14 €/m²t	0,7995
TERCIARI. Activitats econòmiques	223,73 €/m²t	0,9359
INDUSTRIAL. Activitats econòmiques (sostre)	125,68 €/m²t	0,5257
INDUSTRIAL. Activitats econòmiques (sòl)	128,51 €/m²s	

Per altra banda, d'acord amb l'estudi de mercat de l'habitatge (vegis el document de la Memòria social) s'ha establert una diferenciació entre barris per a poder afinar millor l'avaluació econòmica de cadascun dels àmbits poligonals. Aquesta diferenciació s'aplica únicament als usos residencials d'habitatge.

El resum dels coeficients és el següent:

ÀREA DE MERCAT			
Centre			1,0000
Creu de la Mà			0,9702
Eixample-Horta Capallera			0,9575
Marca de l'Ham			0,5495
Parc Bosc-Castell			0,9335
Poble Nou-Oliver Gran			0,9696
Vilatenim			0,9686
zona estació RENFE			0,8624
zona Joan Matas			0,8954

6.3. Pel càlcul de despeses de gestió d'una transformació urbanística

- Aquestes despeses depenen molt de la complexitat del sector i de la dimensió i dispersió de les finques inicials així com del nombre de finques resultants. En termes generals aquestes despeses d'acord amb els procediments habituals en polígons de dimensions mitjanes serien:
- Honoraris tècnics per a la redacció de projectes executius d'obra de la vialitat i dels espais verds.

Les tarifes habituals dels tècnics redactors es determinen en funció del pressupost global de l'obra i representen els següents percentatges:

- Topografia i estudis geotècnics	1'10%
- Projecte executiu	4'85%
- Direcció facultativa	4,20%
- ESS i controls qualitat	0'01%
TOTAL	10'16%

- Honoraris i taxes per a la redacció de projectes de reparcel·lació fins la seva inscripció al registre de la propietat.

- Projecte de reparcel·lació (arquitecte i assessoria jurídica)	3,00%
- Constitució i gestió d'una Junta de Compensació	1,50%
- Despeses notariales i registrals	1,50%

TOTAL	6,00%
-------	-------

Per tant podem concloure que als efectes d'un estudi genèric per a garantir la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació d'un POUM caldria afegir a la despesa de l'obra d'urbanització un percentatge proper al **16'16%** del seu valor.

6.4. Fitxes d'avaluació econòmica i financera dels àmbits i sectors previstos

A l'annex 1 es detalla, de forma individualitzada, la viabilitat econòmica i financera de cada actuació, tenint en compte les diferència entre les despeses de transformació del sòl i el valor del sòl transformat, el rendiment econòmic d'aquesta transformació i la taxa de benefici.

A continuació es mostra un quadre resum de l'avaluació econòmica de cada àmbit:

					despeses de transformació		rendiment de la transformació		taxa de benefici
actuació		valor del sòl transformat	règim	Valor cessió de l'aprofitament urb.	valor absolut	€ per m² de sostre potencial	valor absolut	€ per m² aportat	
PAU R1	Av. Perpinyà	942.718 €	SNC	94.272 €	190.281 €	55,64 €	658.165 €	82,03 €	47,73%
PAU R2a	Cap de Creus	496.245 €	SNC	49.624 €	122.708 €	55,61 €	323.912 €	246,69 €	46,36%
PAU R2b	Isabel II	283.265 €	SNC	28.326 €	129.324 €	107,76 €	125.614 €	164,02 €	46,24%
PAU R3	Horta Pagès	950.050 €	SNC	95.005 €	296.395 €	73,64 €	558.651 €	357,09 €	51,49%
PAU R4	Caserna - Barceloneta	450.826 €	SNC	45.083 €	281.759 €	147,52 €	123.985 €	106,07 €	41,18%
PAU R5	Muralla-Escolàpies	1.104.408 €	SNC	110.441 €	503.987 €	103,75 €	489.981 €	155,68 €	47,02%
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	1.215.471 €	SNC	121.547 €	337.685 €	65,58 €	756.239 €	291,51 €	52,22%
PAU R8	Tarradellas	1.214.872 €	SUC	- €	627.657 €	125,45 €	465.728 €	234,36 €	41,14%
PAU R9	El·líptica sud	1.004.027 €	SNC	100.403 €	268.106 €	58,68 €	635.518 €	280,76 €	48,68%
PAU R10	Padrosa	803.071 €	SNC	80.307 €	138.083 €	40,44 €	584.680 €	330,08 €	57,12%
PAU R11	Rec Annau	919.807 €	SUC	- €	99.908 €	25,97 €	819.899 €	629,99 €	62,77%
PAU R12	Cruïlla carrer Nou	401.118 €	SUC	- €	198.112 €	118,07 €	203.006 €	236,30 €	49,86%
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	1.677.097 €	SNC	167.710 €	299.430 €	41,99 €	1.209.957 €	211,38 €	56,84%
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	1.456.962 €	SNC	145.696 €	561.823 €	90,68 €	749.443 €	148,79 €	49,03%
PAU R15	Albert Cotó	930.148 €	SUC	- €	274.010 €	77,37 €	563.122 €	322,51 €	55,47%
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	1.258.486 €	SNC	125.849 €	214.214 €	39,55 €	918.424 €	238,08 €	57,25%
PAU R17	Estació autobusos	1.766.094 €	SNC	176.609 €	292.075 €	34,52 €	1.297.410 €	203,31 €	58,90%
PAU R18a	Siurana - Riumors	1.122.920 €	SNC	112.292 €	349.955 €	68,65 €	660.673 €	215,29 €	52,82%
PAU R18b	Migdia - Riumors	938.675 €	SNC	93.868 €	322.054 €	76,28 €	522.754 €	174,39 €	51,62%
PAU R19	Carrer Migdia	1.935.244 €	SUC	- €	120.810 €	14,92 €	1.814.434 €	451,98 €	64,45%
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	389.933 €	SNC	38.993 €	90.863 €	52,66 €	260.076 €	127,52 €	54,96%
PAU R21	Nou - Riumors	1.145.177 €	SNC	114.518 €	128.336 €	25,18 €	902.324 €	496,83 €	56,34%
PAU R22	Rocabertí - Riumors	749.141 €	SNC	74.914 €	258.333 €	76,09 €	415.894 €	235,52 €	48,34%
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	900.190 €	SNC	90.019 €	183.436 €	45,73 €	626.735 €	326,13 €	53,07%
PAU R24	Torres i Bages 1	917.983 €	SNC	91.798 €	224.834 €	53,98 €	601.351 €	231,10 €	51,85%
PAU R25	Torres i Bages 2	714.218 €	SNC	71.422 €	224.621 €	69,51 €	418.175 €	261,17 €	49,45%
PAU R26	Torres i Bages 3	1.126.577 €	SNC	112.658 €	126.514 €	24,59 €	887.406 €	378,73 €	56,54%
PAU R27	Carrer de la Pau	343.443 €	SUC	- €	221.882 €	154,45 €	121.560 €	92,21 €	45,67%
PAU R29	Galligans Sud	1.986.522 €	SNC	198.652 €	636.693 €	71,81 €	1.151.177 €	142,57 €	44,58%
PAU R30	Damas Calvet 1	352.942 €	SUC	- €	100.467 €	68,05 €	252.475 €	211,80 €	56,60%
PAU R32	Damas Calvet 3	870.401 €	SUC	- €	202.150 €	53,03 €	668.251 €	493,20 €	58,69%
PAU R35	Jaume Maurici	310.537 €	SNC	31.054 €	173.009 €	129,14 €	106.474 €	20,29 €	41,77%
PAU R36a	Estadi Municipal A	715.761 €	SNC	71.576 €	254.251 €	75,66 €	389.935 €	289,16 €	35,90%
PAU R36b	Estadi Municipal B	2.320.298 €	SNC	232.030 €	991.511 €	90,65 €	1.096.757 €	82,91 €	34,20%
PAU R37	Vilallonga sud	4.189.784 €	SNC	418.978 €	1.103.664 €	66,90 €	2.667.141 €	157,03 €	41,71%
PAU R38	Les Moreres	4.165.569 €	SNC	416.557 €	1.218.866 €	112,56 €	2.530.147 €	203,64 €	50,79%
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	711.194 €	SUC	- €	172.496 €	58,60 €	467.579 €	414,28 €	50,97%
PAU V1	Vilatenim 1	247.359 €	SUC	- €	18.002 €	18,72 €	204.621 €	91,51 €	58,57%
PAU V2	Vilatenim 2	1.468.031 €	SUC	- €	415.783 €	72,87 €	905.445 €	77,28 €	50,47%
PAU V3	Vilatenim 3	523.487 €	SUC	- €	255.109 €	125,38 €	216.030 €	30,83 €	43,36%
PAU V4	Vilatenim 4	339.239 €	SNC	33.924 €	213.434 €	145,68 €	91.881 €	27,79 €	38,81%

					despeses de transformació		rendiment de la transformació		
actuació		valor del sòl transformat	règim	Valor cessió de l'aprofitament urb.	valor absolut	€ per m² de sostre potencial	valor absolut	€ per m² aportat	taxa de benefici
PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]	789.329 €	SUC	- €	22.616 €	7,12 €	687.780 €	125,06 €	66,24%
PAU AE1	Pl. de Jaume I	364.529 €	SUC	- €	182.456 €	111,98 €	182.074 €	66,89 €	50,03%
PAU AE2	Calçada Romana	1.131.654 €	SNC	113.165 €	343.044 €	67,82 €	675.444 €	114,20 €	55,22%
PAU AE3a	HECO 1	681.899 €	SNC	68.190 €	529.457 €	173,72 €	84.252 €	19,64 €	39,30%
PAU AE3b	HECO 2	1.360.971 €	SNC	136.097 €	776.770 €	127,69 €	448.104 €	37,37 €	45,22%
PAU AE4	Forques 1	2.094.753 €	SNC	209.475 €	668.563 €	40,11 €	1.216.714 €	38,95 €	54,87%
PAU AE5	Forques 2	1.747.572 €	SNC	174.757 €	750.273 €	53,96 €	822.542 €	29,80 €	50,52%
PAU AE6	Forques 3	1.000.789 €	SNC	100.079 €	317.445 €	39,87 €	583.265 €	36,64 €	54,96%
PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador	920.190 €	SNC	92.019 €	618.679 €	84,50 €	209.492 €	17,69 €	41,80%
PAU AE8	Garrigàs	938.578 €	SNC	93.858 €	466.424 €	81,72 €	378.296 €	52,23 €	47,72%
PAU AE9	Cal Peroler	627.820 €	SNC	62.782 €	474.390 €	94,97 €	90.648 €	15,74 €	39,66%
PAU AE10	Galligans Oest	609.088 €	SNC	60.909 €	200.862 €	73,78 €	347.318 €	116,33 €	53,90%
PAU AE11	Petrem 1	1.392.969 €	SNC	139.297 €	370.228 €	59,46 €	883.444 €	113,82 €	56,28%
PAU AE12	Petrem 2	2.201.146 €	SNC	220.115 €	512.300 €	52,07 €	1.468.731 €	121,62 €	57,52%
PAU AE13	Ctra. Olot - Paisos Catalans	1.998.214 €	SNC	199.821 €	719.676 €	68,84 €	1.078.717 €	109,71 €	52,48%
PAU AE14	Antiga Sitja	2.648.081 €	SNC	264.808 €	1.890.129 €	136,43 €	493.144 €	16,35 €	40,08%
PMU R1	Ferrocarril centre	12.155.099 €	SNC	1.215.510 €	6.357.273 €	103,07 €	4.582.316 €	52,00 €	31,09%
PMU R2	Edison	2.013.595 €	SNC	201.359 €	487.405 €	54,16 €	1.324.830 €	457,56 €	57,84%
PMU R4	La Salle	6.864.515 €	SNC	686.451 €	2.173.773 €	70,29 €	4.004.290 €	129,48 €	52,13%
PMU R5	Convent Sant Josep	750.922 €	SNC	75.092 €	328.267 €	102,80 €	347.563 €	163,27 €	48,20%
PMU R6	Bruc	1.986.715 €	SNC	198.671 €	721.057 €	80,29 €	1.066.987 €	130,70 €	47,39%
PMU R7	Galligans	8.572.360 €	SNC	857.236 €	1.735.166 €	44,76 €	5.979.958 €	154,25 €	52,93%
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	5.672.743 €	SNC	567.274 €	2.401.328 €	91,47 €	2.704.141 €	66,95 €	40,06%
PMU R9	Americans	1.754.404 €	SNC	175.440 €	627.033 €	76,12 €	951.930 €	39,75 €	43,35%
PMU R11	Carrer Vilatenim	5.820.518 €	SNC	582.052 €	1.841.341 €	62,62 €	3.397.126 €	115,53 €	36,68%
PMU R12	Fridasa	8.247.266 €	SNC	824.727 €	2.941.958 €	73,70 €	4.480.582 €	112,25 €	31,37%
PMU R13	Clerch i Nicolau	1.056.616 €	SNC	105.662 €	128.362 €	28,57 €	822.593 €	302,09 €	59,09%
PMU AE1	Bac Valves	2.337.027 €	SNC	233.703 €	1.102.704 €	109,34 €	1.000.620 €	65,49 €	46,77%
PMU AE3	Roses - Nil	2.199.021 €	SNC	219.902 €	1.239.706 €	70,85 €	739.412 €	27,89 €	45,48%
PMU AE4	Roses - Vilatenim	3.071.071 €	SNC	307.107 €	800.980 €	55,13 €	1.962.984 €	135,12 €	54,84%
SUD 1	Hotel Ronda	10.983.742 €	SUD	1.098.374 €	5.259.624 €	109,24 €	4.625.744 €	62,45 €	44,50%
SUD 2	Els Olivars	9.393.219 €	SUD	939.322 €	3.859.170 €	92,97 €	4.594.727 €	75,34 €	44,22%
SUD 3	Els Cendrassos nord	16.132.507 €	SUD	1.613.251 €	4.501.502 €	61,32 €	10.017.754 €	88,70 €	47,34%
SUD 4	Els Cendrassos sud	3.219.575 €	SUD	321.958 €	1.329.048 €	92,61 €	1.568.570 €	54,65 €	42,93%
SUD 5	carretera de Llers	9.113.656 €	SUD	911.366 €	3.257.823 €	81,84 €	4.944.467 €	74,52 €	44,22%
SUD 6	Marca de l'Ham	11.519.979 €	SUD	1.151.998 €	7.870.646 €	156,27 €	2.497.335 €	26,94 €	36,19%
SUD 7	Ronda Nord	11.806.963 €	SUD	1.771.044 €	4.517.883 €	84,96 €	6.108.384 €	68,92 €	44,15%
SUDI 1	Molí de l'Arròs [ae]	14.215.499 €	SUD	2.132.325 €	8.182.496 €	72,34 €	4.611.453 €	26,91 €	45,10%
SUDI 2	Industrial Nord	23.262.341 €	SUD	3.489.351 €	8.251.775 €	44,58 €	12.684.333 €	45,23 €	53,30%

25.158.672 €

1.397.704 €/any

7. Prospectiva pressupostària de la viabilitat financera del desenvolupament del pla

Un cop avaluada la viabilitat financera de les actuacions previstes, quantificades les inversions a realitzar i els ingressos provinents del desenvolupament dels àmbits, preveient el seu desenvolupament per sexennis, es realitza una anàlisi de la repercussió del desenvolupament del pla als pressupostos municipals.

Tal i com s'ha exposat al punt 5 de l'Agenda, el POUM incorpora l'estudi de la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament (vegis annex 1 del present document), on es conclou que la situació financera de l'Ajuntament és positiva per poder encarar el POUM amb garanties, amb una evolució favorable de l'estalvi net i una destacable baixada de l'endeutament.

Per tal de determinar si es complirà la normativa d'estabilitat pressupostària es realitza una prospectiva pressupostària per triennis, analitzant els principals capítols afectats pel desenvolupament del POUM. És a dir, les

despeses que haurà d'assumir l'ajuntament pel desenvolupament de les actuacions aïllades, l'augment de les despeses de personal, de manteniment de sistemes i despeses de béns corrents i serveis, així com l'augment dels ingressos provinents de la cessió de l'aprofitament urbanístic i de l'augment en la recaptació de taxes i impostos derivats de l'augment de la població.

INGRESSOS			Impacte del desenvolupament del POUM					
capítol	denominació capítol	2020	1r trienni	2n trienni	3r trienni	4t trienni	5è trienni	6è trienni
1	Impostos directes	22.409.000 €	607.119 €	1.667.712 €	3.258.918 €	4.620.400 €	5.966.084 €	6.879.535 €
2	Impostos indirectes	605.000 €						
3	Taxes i altres ingressos	15.627.000 €	2.527.661 €	4.723.054 €	7.469.215 €	7.318.480 €	7.942.079 €	6.823.912 €
4	Transferències corrents	17.344.000 €	315.570 €	866.850 €	1.693.933 €	2.401.609 €	3.101.073 €	3.575.870 €
5	Ingressos patrimonials	277.000 €						
6	Venda de bens patrimonials	1.189.000 €						
7	Transferències de capital	2.786.000 €						
8	Actius financers	21.819.000 €						
9	Passius financers	4.632.000 €						
suma total INGRESSOS		86.688.000 €	3.450.350 €	7.257.616 €	12.422.066 €	14.340.489 €	17.009.236 €	17.279.317 €

DESPESES			Impacte del desenvolupament del POUM					
capítol	denominació capítol	2020	1r trienni	2n trienni	3r trienni	4t trienni	5è trienni	6è trienni
1	Despeses de personal	21.204.000 €	320.327 €	879.917 €	1.719.468 €	2.437.812 €	3.147.821 €	3.629.775 €
2	Despeses corrents i de serveis	27.049.000 €	603.406 €	1.657.515 €	3.238.991 €	4.592.148 €	5.929.604 €	6.837.470 €
3	Interessos	406.000 €						
4	Transferències corrents	6.702.000 €						
5	Fons de contingència							
6	Inversions reals	25.910.000 €	1.093.030 €	2.171.749 €	948.042 €	2.084.066 €	368.127 €	1.835.764 €
7	Transferències de capital	927.000 €						
8	Actius financers							
9	Passius financers	4.490.000 €						
suma total DESPESES		86.688.000 €	2.016.763 €	4.709.181 €	5.906.502 €	9.114.026 €	9.445.551 €	12.303.009 €

INGRESSOS - DESPESES			1r trienni	2n trienni	3r trienni	4t trienni	5è trienni	6è trienni
			1.433.586 €	2.548.435 €	6.515.565 €	5.226.463 €	7.563.685 €	4.976.308 €

1. Inclou la repercussió per sexennis de l'Impost de vehicles (IVTM), l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) i l'impost de béns immobles (IBI). El càlcul d'aquests ingressos està especificat a l'ISE.
2. Taxes i prestacions de serveis (justificat a l'ISE.) i cessió de l'aprofitament urbanístic provinent del desenvolupament dels àmbits i sectors previstos per cada sexenni segons AAEF. El càlcul de la cessió d'A.U. es dedueix de les fitxes de l'annex 2 (Fitxes Avaluació Econòmica i Financera) i el quadre resum de la pàgina anterior.
3. Transferències corrents. El càlcul d'aquests ingressos està especificat a l'ISE.
4. Despeses de personal. El càlcul d'aquests ingressos està especificat a l'ISE.
5. Despeses de manteniment dels sistemes previstos al POUM i despeses corrents de béns i serveis.
6. Actuacions aïllades a assumir per l'Ajuntament. Explicades i justificat el seu import al punt 4 de l'AAEF i repercussió per sexennis al quadre de la pàgina 12.

Es realitza la hipòtesi de l'augment de despeses i ingressos derivats pel desenvolupament del pla (veure ISE) als capítols corresponents, mentre que a la resta de capítols dels pressupostos que no es veuen afectats pel desenvolupament del POUM, si no que depenen de diversos factors, no s'avaluen.

Les dades emprades per a calcular la prospectiva pressupostària per triennis provenen en part de l'Avaluació econòmica de les actuacions (cessió d'aprofitament urbanístic, ICIO, actuacions a assumir per ajuntament) i en part de l'ISE.

L'augment de les despeses i ingressos de les taxes derivades del desenvolupament del POUM, és a dir, tant les derivades de l'augment de la població com dels impostos aplicats a les noves construccions previstes en el POUM.

La ponderació realitzada a l'ISE s'ha calculat en l'escenari de l'horitzó final del POUM, és a dir la hipòtesi teòrica del desenvolupament del total dels àmbits i sectors, i per a la prospectiva pressupostària per triennis s'ha repercutit aquests ingressos en cada trienni segons el grau de desenvolupament previst a l'AAEF.

Els ingressos i despeses corrents, així com els provinents d'impostos i taxes, que provenen de l'augment de població derivat del desenvolupament dels àmbits del pla, es va incrementant en cada trienni, ja que s'acumula l'augment del trienni anterior.

Tot i que al punt 5 de l'AAEF es fa esment que a l'agenda s'indica el moment en que s'inicia el desenvolupament dels àmbits però no la seva finalització, per a l'estudi de la viabilitat financera s'han considerat els cicles de tramitació següents: PAU's 2 anys tramitació + 3 anys construcció; SUD's 3 anys tramitació + 3 anys construcció.

La diferència entre ingressos i despeses derivats del desenvolupament del POUM als pressupostos municipals es positiva. Per tant es considera que no hi ha dèficit i es genera estalvi net positiu sense necessitat d'endeutament. Per tant es considera que la proposta del POUM complirà* la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

La Justificació del compliment de la Llei d'estabilitat Pressupostària i Financera pel que fa a l'Equilibri pressupostari, l'Estalvi net i el Deute forma part del capítol 3 de l'**Informe econòmic sobre la sostenibilitat del POUM per els sexennis 2020-2026, 2026-2032, 2032-2038** que s'adjunta com a Annex 1 de l'ISE.

1) Equilibri pressupostari: Es tracta de liquidar els ingressos i despeses anuals amb superàvit. Observant l'informe de sostenibilitat Econòmica (ISE) se'n dedueix que l'execució del POUM no generarà cap tipus de dèficit, només caldrà que les despeses i ingressos de capitals i financers de cada any segueixin la tendència dels últims anys.

2) Estalvi net: L'estalvi net diu la norma que ha de ser positiu. Per calcular-lo, se sumen els ingressos dels capítols I al V menys contribucions especials, quotes d'urbanització i ingressos extraordinaris. En definitiva sumarem els ingressos dels capítols I al V i restarem les contribucions especials. A aquests ingressos li restarem les despeses dels capítols I, II i IV més l'amortització teòrica.

3) Deute viu: El percentatge de deute financer màxim permès és del 75% dels ingressos corrents liquidats l'any anterior, és a dir, que el deute a 31 de desembre de 2021 no pot superar el 75% dels ingressos corrents (capítols I al V menys contribucions especials) liquidats el 2020.

d. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme indica que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica, el qual té com a objectius:

- Ponderar la incidència de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- Justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

1. Ponderació dels ingressos i despeses derivats del desenvolupament de les actuacions previstes al POUM

Ingressos i despeses anuals. S'han considerat els següents conceptes:

- Ingressos:
 - ✓ Impost vehicles
 - ✓ Taxes i prestacions de serveis
 - ✓ Transferències corrents
 - ✓ IBI
 - ✓ ICIO
 - ✓ Plusvàlua³
- Despeses:
 - ✓ Personal
 - ✓ Despeses corrents de béns i serveis
 - ✓ Transferències corrents

Els **ingressos i despeses derivats de les actuacions del POUM** s'han calculat a partir de les ràtios promig de repercussió per habitant de cada concepte en els darrers 3 exercicis.

	2018 (46.381 habitants)		2019 (46.654 habitants)		2020 (47.235 habitants)		Valors promig de repercussió per habitant	Increment segons previsions del POUM (10.241 nous habitants)	
	Ingressos	Despeses	Ingressos	Despeses	Ingressos	Despeses		Increment ingressos	Increment despeses
INGRESSOS	Impost vehicles (IVTM)	2.870.000 €		2.800.000 €		2.800.000 €		616.458 €	
	Ingrés per habitant	61,88 €		60,02 €		58,85 €	60,25 €		
	Taxes i prestacions de serveis	15.519.065 €		16.674.811 €		15.626.825 €		3.480.418 €	
	Ingrés per habitant	334,60 €		357,41 €		328,43 €	340,15 €		
	Transferències corrents	15.224.223 €		16.550.709 €		17.344.886 €		3.572.818 €	
	Ingrés per habitant	328,24 €		354,75 €		364,53 €	349,18 €		
DESPESES	Impost de béns Immobles (IBI)	15.973.400 €		15.876.147 €		15.975.000 €			
	Personal		19.745.250 €		21.357.498 €		21.204.430 €		3.626.677 €
	Despesa per habitant		425,72 €		457,78 €		445,65 €	443,05 €	
	Despeses corrents de béns i serveis		26.405.728 €		28.631.717 €		27.049.112 €		5.973.886 €
	Despesa per habitant		569,32 €		613,70 €		568,49 €	583,84 €	
	Transferències corrents		6.283.951 €		6.206.959 €		6.701.799 €		1.396.268 €
	Despesa per habitant		135,49 €		133,04 €		140,85 €	136,46 €	
	TOTALS	49.586.688 €	52.434.929 €	51.901.667 €	56.196.174 €	51.746.711 €	54.955.341 €	7.669.694 €	10.996.831 €

³ Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de naturalesa Urbana. Tenint en compte que les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, ratificades finalment pel Tribunal Constitucional, va anul·lar els articles de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals que determinava el càlcul de la base liquidable de l'IVTU, per criteri de prudència no s'ha considerat aquest impost..

Aquest valor promig s'ha multiplicat per l'increment de població que representa el POUM (10.241 habitants ⁴) obtenint per a cada partida l'augment que suposaria.

S'exceptuen d'aquesta metodologia de càlcul els conceptes IBI i manteniment de sistemes ja que no es poden relacionar amb les dades de població, determinant-se de la forma següent:

En el quadre anterior es detallen les dades extretes dels pressupostos aprovats dels anys 2019 al 2020 i els seus valors promig de repercussió per habitant, per a després poder-los aplicar sobre el seu increment hipotètic previst al POUM.

Els **ingressos derivats de l'IBI** s'han calculat a partir del valor promig en €/m²st en funció de l'ús principal (residencial o industrial) de cadascun dels àmbits d'actuació. Per a la seva obtenció s'ha treballat a partir de les dades del cadastre de l'any 2021 en funció dels diferents usos, d'acord amb la següent taula de resultats:

			tipus	
			0,7945%	
Almacén, Estac.			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
8.799 €	122.513.000 €	13.924 €	357.137 m ² st	343,04 €/m ² st
				973.365,79 €
				2,7255 €/m ² st
Comercial			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
1.605 €	180.678.000 €	112.572 €	381.638 m ² st	473,43 €/m ² st
				1.435.486,71 €
				3,7614 €/m ² st
Industrial			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
909 €	172.875.000 €	190.182 €	537.514 m ² st	321,62 €/m ² st
				1.373.491,88 €
				2,5553 €/m ² st
Oficinas			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
244 €	34.471.000 €	141.275 €	68.245 m ² st	505,10 €/m ² st
				273.872,10 €
				4,0130 €/m ² st
Residencial			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
21.029 €	1.318.875.000 €	62.717 €	2.872.092 m ² st	459,20 €/m ² st
				10.478.461,88 €
				3,6484 €/m ² st
Total			IBI	
Bienes inmuebles	Valor catastral total	Valor catastral medio		
32.586 €	1.829.412.000 €	56.141 €	4.216.627 m ² st	433,86 €/m ² st
				14.534.678,34 €
				3,4470 €/m ² st

Font: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda / Ajuntament de Figueres; 2021

Els ingressos derivats de l'**impost de construccions (ICIO)** aplicant la taxa actual al PEM del que es pot construir als àmbits d'actuació, repercutit durant els anys previstos a l'agenda del POUM (veure quadre 3).

Les **despeses de manteniment de sistemes** s'han calculat aplicant ràtios en €/m² any a les superfícies de nous sistemes inclosos en els àmbits d'actuació. S'obtenen així els costos per sistema en €/any.

⁴ Per calcular aquest increment s'ha considerat:

Població actual: **47.581 habitants** (dades 2020)
 Total increment vivendes previstes al POUM: **6.050 viv**
 Total vivendes municipi (actuals + increment): 21.375+6.050 = 27.425 viv
 Considerant que la relació entre habitatges i llars en el 84%: 27.425 x 0'84 = 23.037 llars
 Considerant ràtio de 2'51 hab/llar: 23.037 x 2'51 = 57.822 habitants
Increment habitants: 57.822 – 47.581 = 10.241 habitants

quadre 1
càlcul de despeses manteniment sistemes

Increment sistemes	ràtio cost €/m2/any	Superfície (m2)	Cost s/ sistema (€/any)
Viari (X)	1,80	275.434,18	495.781,53 €/any
Places i jardins (V1)	1,90	171.503,72	325.857,07 €/any
Parcs urbans (V2)	0,50	73.501,60	36.750,80 €/any
Totals		520.439,50	858.389,40 €/any

quadre 2
càlcul de l'increment de l'IBI

Usos dominants	Increment de	Valor promig IBI	Increment IBI
Residencial	794.104 m²st	3,65 m²st	2.897.188,00 €
Industrial	535.484 m²st	2,56 m²st	1.368.304,67 €
TOTAL			4.265.492,67 €

quadre 3
càlcul de l'increment ICIO (3'87% segons Ordenances fiscals 2021)

3,87%

actuació		PEM de les actuacions previstes (costos de construcció)	ICIO (3,87%)
PAU R1	Av. Perpinyà	3.813.214 €	147.571 €
PAU R2a	Cap de Creus	2.000.561 €	77.422 €
PAU R2b	Isabel II	1.088.141 €	42.111 €
PAU R3	Horta Pagès	3.649.547 €	141.237 €
PAU R4	Caserna - Barceloneta	1.731.813 €	67.021 €
PAU R5	Muralla-Escolàpies	4.225.339 €	163.521 €
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	4.669.140 €	180.696 €
PAU R8	Tarradellas	4.827.225 €	186.814 €
PAU R9	El·líptica sud	3.968.483 €	153.580 €
PAU R10	Padrosa	3.103.266 €	120.096 €
PAU R11	Rec Arnau	3.902.468 €	151.026 €
PAU R12	Cruilla carrer Nou	1.701.825 €	65.861 €
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	6.480.721 €	250.804 €
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	5.630.064 €	217.883 €
PAU R15	Albert Cotó	3.548.647 €	137.333 €
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	4.855.301 €	187.900 €
PAU R17	Estació autobusos	6.709.599 €	259.661 €
PAU R18a	Siurana - Riumors	4.300.222 €	166.419 €
PAU R18b	Migdia - Riumors	3.599.415 €	139.297 €
PAU R19	Carrer Migdia	8.210.665 €	317.753 €
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	1.498.655 €	57.998 €
PAU R21	Nou - Riumors	4.510.941 €	174.573 €
PAU R22	Rocabertí - Riumors	2.945.925 €	114.007 €
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	3.545.565 €	137.213 €
PAU R24	Torres i Bages 1	3.609.436 €	139.685 €
PAU R25	Torres i Bages 2	2.809.037 €	108.710 €
PAU R26	Torres i Bages 3	4.426.925 €	171.322 €
PAU R27	Carrer de la Pau	1.457.126 €	56.391 €
PAU R29	Galligans Sud	8.057.518 €	311.826 €
PAU R30	Damas Calvet 1	1.497.429 €	57.951 €

3,87%

actuació		PEM de les actuacions previstes (costos de construcció)	ICIO (3,87%)
PAU R32	Damas Calvet 3	3.679.723 €	142.405 €
PAU R35	Jaume Maurici	1.222.984 €	47.329 €
PAU R36a	Estadi Municipal A	3.046.803 €	117.911 €
PAU R36b	Estadi Municipal B	9.939.519 €	384.659 €
PAU R37	Vilallonga sud	17.568.237 €	679.891 €
PAU R38	Les Moreres	16.172.443 €	625.874 €
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	2.824.752 €	109.318 €
PAU V1	Vilatenim 1	975.161 €	37.739 €
PAU V2	Vilatenim 2	5.787.405 €	223.973 €
PAU V3	Vilatenim 3	2.063.739 €	79.867 €
PAU V4	Vilatenim 4	1.337.378 €	51.757 €
PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]	2.946.964 €	114.047 €
PAU AE1	Pl. de Jaume I	1.512.190 €	58.522 €
PAU AE2	Calçada Romana	4.225.034 €	163.509 €
PAU AE3a	HECO 1	2.545.874 €	98.525 €
PAU AE3b	HECO 2	5.081.190 €	196.642 €
PAU AE4	Forques 1	7.519.970 €	291.023 €
PAU AE5	Forques 2	6.273.624 €	242.789 €
PAU AE6	Forques 3	3.592.742 €	139.039 €
PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador	3.303.399 €	127.842 €
PAU AE8	Garrigàs	3.461.415 €	133.957 €
PAU AE9	Cal Peroler	2.253.817 €	87.223 €
PAU AE10	Galligans Oest	2.274.034 €	88.005 €
PAU AE11	Petrem 1	5.200.656 €	201.265 €
PAU AE12	Petrem 2	8.217.986 €	318.036 €
PAU AE13	Ctra. Olot - Països Catalans	7.485.122 €	289.674 €
PAU AE14	Antiga Sitja	9.919.462 €	383.883 €
PMU R1	Ferrocarril centre	51.808.680 €	2.004.996 €
PMU R2	Edison	7.517.765 €	290.937 €
PMU R4	La Salle	26.316.333 €	1.018.442 €
PMU R5	Convent Sant Josep	2.901.750 €	112.298 €
PMU R6	Bruc	7.814.480 €	302.420 €
PMU R7	Galligans	33.735.032 €	1.305.546 €
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	22.759.473 €	880.792 €
PMU R9	Americans	7.100.508 €	274.790 €
PMU R11	Carrer Vilatenim	25.020.627 €	968.298 €
PMU R12	Fridasa	36.192.735 €	1.400.659 €
PMU R13	Clerch i Nicolau	4.083.029 €	158.013 €
PMU AE1	Bac Valves	8.942.355 €	346.069 €
PMU AE3	Roses - Nil	7.894.283 €	305.509 €
PMU AE4	Roses - Vilatenim	11.689.932 €	452.400 €

3,87%

actuació		PEM de les actuacions previstes (costos de construcció)	ICIO (3,87%)
SUD 1	Hotel Ronda	42.281.525 €	1.636.295 €
SUD 2	Els Olivars	36.906.074 €	1.428.265 €
SUD 3	Els Cendrassos nord	63.643.442 €	2.463.001 €
SUD 4	Els Cendrassos sud	12.738.916 €	492.996 €
SUD 5	carretera de Llers	36.013.885 €	1.393.737 €
SUD 6	Marca de l'Ham	45.512.923 €	1.761.350 €
SUD 7	Ronda Nord	46.692.539 €	1.807.001 €
SUDi 1	Molí de l'Arròs [ae]	51.032.341 €	1.974.952 €
SUDi 2	Industrial Nord	83.509.676 €	3.231.824 €
			35.948.433 €

Repercussió anual (3 sexennis) 1.997.135 €/any

A partir dels valors justificats als quadres anteriors es realitza la Ponderació dels ingressos i despeses derivats del desenvolupament de les actuacions previstes al POUM, i la seva repercussió per triennis.

INCREMENT INGRESSOS

Impost vehicles (IVTM)	60,25 €/hab	10.232 hab	616.458 €/any
Taxes i prestacions de serveis	340,15 €/hab	10.232 hab	3.480.418 €/any
Transferències corrents	349,18 €/hab	10.232 hab	3.572.818 €/any
Impost de béns Immobles (IBI)	(veure quadre 2)		4.265.493 €/any
ICIO (repercussió anual)	(veure quadre 3)		1.997.135 €/any
Total increment ingressos per any			13.932.322 €/any

INCREMENT DESPESES

Personal	443,05 €/hab	10.232 hab	0,80	3.626.677 €/any
Despeses corrents de béns i serveis	583,84 €/hab	10.232 hab		5.973.886 €/any
Despeses manteniment sistemes	(veure quadre 1)			858.389 €/any
Total despeses per any				10.458.952 €/any

(0'80) Factor de correcció ja que l'augment del cost de personal no és directament proporcional a l'increment d'habitants.

BALANÇ ANUAL**+3.473.369 €/any**

En el següent quadre s'estableix la repercussió anual per triennis, considerant el grau de desenvolupament del pla previst a l'agenda.

		1er trienni (1erS)	2n trienni (1erS)	1er trienni (2nS)	2n trienni (2nS)	1er trienni (3erS)	2n trienni (3er S)
INGRESSOS		8,83%	29,28%	23,13%	19,79%	5,69%	13,28%
Impost vehicles (IVTM)	616.458 €	54.410 €	234.893 €	377.498 €	499.515 €	534.594 €	616.458 €
Taxes i prestacions de serveis	3.480.418 €	307.191 €	1.326.166 €	2.131.293 €	2.820.177 €	3.018.229 €	3.480.418 €
Transferències corrents	3.572.818 €	315.346 €	1.361.374 €	2.187.875 €	2.895.048 €	3.098.358 €	3.572.818 €
Impost de béns Immobles (IBI)	4.265.493 €	376.483 €	1.625.308 €	2.612.046 €	3.456.321 €	3.699.048 €	4.265.493 €
ICIO (repercussió anual)	1.997.135 €	176.272 €	760.981 €	1.222.979 €	1.618.275 €	1.731.922 €	1.997.135 €
total increment ingressos per any		1.229.702 €	5.308.722 €	8.531.692 €	11.289.337 €	12.082.151 €	13.932.322 €

		1er trienni (1erS)	2n trienni (1erS)	1er trienni (2nS)	2n trienni (2nS)	1er trienni (3erS)	2n trienni (3er S)
DESPESES		8,83%	29,28%	23,13%	19,79%	5,69%	13,28%
Personal	3.626.677 €	320.100 €	1.381.896 €	2.220.857 €	2.938.690 €	3.145.065 €	3.626.677 €
Despeses corrents de béns i serveis	5.973.886 €	527.270 €	2.276.268 €	3.658.210 €	4.840.630 €	5.180.572 €	5.973.886 €
Despeses manteniment sistemes	858.389 €	75.764 €	327.078 €	525.649 €	695.551 €	744.398 €	858.389 €
total increment despeses per any		923.134 €	3.985.242 €	6.404.716 €	8.474.871 €	9.070.034 €	10.458.952 €

PONDERACIÓ	306.568 €	1.323.480 €	2.126.976 €	2.814.465 €	3.012.116 €	3.473.369 €
------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

2. Ingressos i despeses de capital

S'han considerat els següents conceptes:

▪ Ingressos:

Els derivats de l'increment de patrimoni que suposarà la cessió del percentatge legal de l'aprofitament urbanístic als àmbits d'actuació (SUNC) i als sectors de sòl urbanitzable (SUD) valorant aquesta cessió segons el valor promig de repercussió actual segons usos predominants (residencial i industrial).

No s'han considerat altres ingressos que es produiran, sobretot deguts a llicències ambientals o altres taxes, ja que depenen del tipus d'activitat.

▪ Despeses:

Les derivades de les càrregues urbanístiques a assumir directament per l'Ajuntament (AA – Actuacions aïllades) o administració superior, ja que les que són incloses a un àmbit d'actuació són assumides pels propietaris.

Resum ingressos i despeses de capital:

	Ingressos	Despeses	
Valor de l'aprofitament urbanístic	25.155.082,31 €		(veure quadre 4)
Actuacions a assumir per l'Ajuntament		8.500.778 €	(veure Agenda)
Total	25.155.082 €	8.500.778 €	
BALANÇ		16.654.305 €	

quadre 4
VALOR DE CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

actuació		valor del sòl transformat	règim	Valor cessió de l'aprofitament urb.
PAU R1	Av. Perpinyà	942.718 €	SNC	94.272 €
PAU R2a	Cap de Creus	496.245 €	SNC	49.624 €
PAU R2b	Isabel II	283.265 €	SNC	28.326 €
PAU R3	Horta Pagès	950.050 €	SNC	95.005 €
PAU R4	Caserna - Barceloneta	450.826 €	SNC	45.083 €
PAU R5	Muralla-Escolàpies	1.104.408 €	SNC	110.441 €
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	1.215.471 €	SNC	121.547 €
PAU R8	Tarradellas	1.214.872 €	SUC	- €
PAU R9	El·líptica sud	1.004.027 €	SNC	100.403 €
PAU R10	Padrosa	803.071 €	SNC	80.307 €
PAU R11	Rec Amau	919.807 €	SUC	- €
PAU R12	Cruilla carrer Nou	401.118 €	SUC	- €
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	1.677.097 €	SNC	167.710 €
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	1.456.962 €	SNC	145.696 €
PAU R15	Albert Cotó	930.148 €	SUC	- €
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	1.258.486 €	SNC	125.849 €
PAU R17	Estació autobusos	1.766.094 €	SNC	176.609 €
PAU R18a	Siurana - Riumors	1.122.920 €	SNC	112.292 €
PAU R18b	Migdia - Riumors	938.675 €	SNC	93.868 €
PAU R19	Carrer Migdia	1.935.244 €	SUC	- €
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	389.933 €	SNC	38.993 €
PAU R21	Nou - Riumors	1.145.177 €	SNC	114.518 €
PAU R22	Rocabertí - Riumors	749.141 €	SNC	74.914 €
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	900.190 €	SNC	90.019 €
PAU R24	Torres i Bages 1	917.983 €	SNC	91.798 €
PAU R25	Torres i Bages 2	714.218 €	SNC	71.422 €
PAU R26	Torres i Bages 3	1.126.577 €	SNC	112.658 €
PAU R27	Carrer de la Pau	343.443 €	SUC	- €
PAU R29	Galligans Sud	1.986.522 €	SNC	198.652 €
PAU R30	Damas Calvet 1	352.942 €	SUC	- €
PAU R32	Damas Calvet 3	870.401 €	SUC	- €
PAU R35	Jaume Maurici	310.537 €	SNC	31.054 €
PAU R36a	Estadi Municipal A	715.761 €	SNC	71.576 €
PAU R36b	Estadi Municipal B	2.320.298 €	SNC	232.030 €
PAU R37	Vilallonga sud	4.189.784 €	SNC	418.978 €
PAU R38	Les Moreres	4.165.569 €	SNC	416.557 €
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	711.194 €	SUC	- €
PAU V1	Vilatenim 1	247.359 €	SUC	- €
PAU V2	Vilatenim 2	1.468.031 €	SUC	- €
PAU V3	Vilatenim 3	523.487 €	SUC	- €
PAU V4	Vilatenim 4	339.239 €	SNC	33.924 €

actuació		valor del sòl transformat	règim	Valor cessió de l'aprofitament urb.
PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]	789.329 €	SUC	- €
PAU AE1	Pl. de Jaume I	364.529 €	SUC	- €
PAU AE2	Calçada Romana	1.131.654 €	SNC	113.165 €
PAU AE3a	HECO 1	681.899 €	SNC	68.190 €
PAU AE3b	HECO 2	1.360.971 €	SNC	136.097 €
PAU AE4	Forques 1	2.094.753 €	SNC	209.475 €
PAU AE5	Forques 2	1.747.572 €	SNC	174.757 €
PAU AE6	Forques 3	1.000.789 €	SNC	100.079 €
PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador	920.190 €	SNC	92.019 €
PAU AE8	Garrigàs	938.578 €	SNC	93.858 €
PAU AE9	Cal Peroler	627.820 €	SNC	62.782 €
PAU AE10	Galligans Oest	609.088 €	SNC	60.909 €
PAU AE11	Petrem 1	1.392.969 €	SNC	139.297 €
PAU AE12	Petrem 2	2.201.146 €	SNC	220.115 €
PAU AE13	Ctra. Olot - Països Catalans	1.998.214 €	SNC	199.821 €
PAU AE14	Antiga Sitja	2.648.081 €	SNC	264.808 €
PMU R1	Ferrocarril centre	12.155.099 €	SNC	1.215.510 €
PMU R2	Edison	2.013.595 €	SNC	201.359 €
PMU R4	La Salle	6.864.515 €	SNC	686.451 €
PMU R5	Convent Sant Josep	750.922 €	SNC	75.092 €
PMU R6	Bruc	1.986.715 €	SNC	198.671 €
PMU R7	Galligans	8.572.360 €	SNC	857.236 €
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	5.672.743 €	SNC	567.274 €
PMU R9	Americans	1.754.869 €	SNC	175.487 €
PMU R11	Carrer Vilatenim	5.820.518 €	SNC	582.052 €
PMU R12	Fridasa	8.247.266 €	SNC	824.727 €
PMU R13	Clerch i Nicolau	1.052.488 €	SNC	105.249 €
PMU AE1	Bac Valves	2.337.027 €	SNC	233.703 €
PMU AE3	Roses - NII	2.199.021 €	SNC	219.902 €
PMU AE4	Roses - Vilatenim	3.071.071 €	SNC	307.107 €
SUD 1	Hotel Ronda	10.983.742 €	SUD	1.098.374 €
SUD 2	Els Olivars	9.360.984 €	SUD	936.098 €
SUD 3	Els Cendrassos nord	16.132.507 €	SUD	1.613.251 €
SUD 4	Els Cendrassos sud	3.219.575 €	SUD	321.958 €
SUD 5	carretera de Llers	9.113.656 €	SUD	911.366 €
SUD 6	Marca de l'Ham	11.519.979 €	SUD	1.151.998 €
SUD 7	Ronda Nord	11.806.963 €	SUD	1.771.044 €
SUDi 1	Molí de l'Arròs [ae]	14.215.499 €	SUD	2.132.325 €
SUDi 2	Industrial Nord	23.262.341 €	SUD	3.489.351 €

25.155.082 €

1.397.505 €/any

Atès que el balanç de l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions del POUM és de **16'65 milions €** i que l'ajuntament disposarà d'una xifra anual addicional de **1'40 milions €/any** com a conseqüència del desenvolupament progressiu del mateix POUM de la ciutat, hem de concloure que el conjunt de càrregues i l'increment de les despeses i serveis en general es podran internalitzar en els pressupostos municipals futurs sense perjudicar el seu nivell pressupostari ni els seus índex d'endeutament.

És més, la capacitat d'inversió municipal es veurà clarament augmentada amb la progressiva implementació del POUM i per tant es podrien escometre determinades actuacions d'habitatge públic de lloguer i fins i tot el desenvolupament de sectors per cooperació o expropiació que hauria de millorar les condicions del barri de Sant Joan i en general la capacitat d'oferta d'habitatge assistit, el nivell de les infraestructures i la millora de la qualitat urbana.

3. Progressió històrica entre l'agenda i l'informe de sostenibilitat econòmica

Per tal de ponderar els efectes de les actuacions previstes al POUM i la repercussió als pressupostos municipals, es realitza una avaluació dels ingressos i despeses que afectaran a la hisenda pública per triennis.

Es tenen en compte les inversions a realitzar mitjançant les Actuacions Aïllades, els ingressos provinents de la cessió del aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i els sectors de sòl urbanitzable i l'efecte de les despeses corrents per sexennis.

El desenvolupament de les despeses anuals s'ha ponderat seguint la previsió de l'agenda, tenint en compte l'impacte que tindrà el desenvolupament dels polígons i sectors en cada sexenni.

		1er trienni [1er sexenni]		2n trienni [1er sexenni]		1er trienni [2n sexenni]		2n trienni [2n sexenni]		1er trienni [3er sexenni]		2n trienni [3er sexenni]	
		Ingressos	Inversió	Ingressos	Inversió	Ingressos	Inversió	Ingressos	Inversió	Ingressos	Inversió	Ingressos	Inversió
Ingressos - Despeses capital	Ingressos (provinent A.U.)	+2.220.251 €		+7.364.751 €		+5.819.137 €		+4.978.981 €		+1.431.442 €		+3.340.520 €	
	Inversió pública (actuacions POUM)		-1.093.030 €		-2.171.749 €		-948.042 €		-2.084.066 €		-368.127 €		-1.835.764 €
	Diferència	+1.127.222 €		+5.193.002 €		+4.871.095 €		+2.894.915 €		+1.063.315 €		+1.504.756 €	
Ingressos- Despeses anuals	Augment ingressos per sexenni	+1.229.702 €		+5.308.722 €		+8.531.692 €		+11.289.337 €		+12.082.151 €		+13.932.322 €	
	Augment despeses per sexenni		-923.134 €		-3.985.242 €		-6.404.716 €		-8.474.871 €		-9.070.034 €		-10.458.952 €
	Diferència	+306.568 €		+1.323.480 €		+2.126.976 €		+2.814.465 €		+3.012.116 €		+3.473.369 €	
Impacte teòric a l'hisenda municipal		+1.433.790 €		+6.516.482 €		+6.998.072 €		+5.709.381 €		+4.075.431 €		+4.978.125 €	
Total ingressos											+25.155.082 €		
Benefici hisenda pública											+16.654.305 €		

1. Cessió de l'aprofitament urbanístic provinent del desenvolupament dels àmbits i sectors previstos per cada sexenni segons AAEF. El càlcul d'aquest ingressos es dedueix de l'annex 1 (Fitxes Avaluació Econòmica i Financera) i el quadre resum de la pàgina anterior.
2. Actuacions aïllades a assumir per l'Ajuntament. Explicades i justificat el seu import al punt 4 de l'Agenda i avaluació econòmica i repercussió per sexennis.
3. Ingressos corrents repercutits per sexennis segons grau de desenvolupament previst a l'agenda. Inclou Impost vehicles (IVTM), Taxes i prestacions de serveis, Transferències corrents, Impostos de Béns Immobles (IBI) i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres l'ICIO. El càlcul d'aquests ingressos està especificat a l'apartat corresponent de l'ISE.
4. Despeses corrents repercutides per sexennis segons grau de desenvolupament previst a l'agenda. Despeses de personal, despeses corrents de béns i serveis i despeses de manteniment de sistemes. El càlcul d'aquests ingressos està especificat a l'apartat corresponent de l'ISE.

4. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

La pretensió del POUM de Figueres és d'augmentar el percentatge de sòl destinat a activitats econòmiques en relació al sòl total potencial. Si bé en el planejament precedent (PGOU de 1983) la relació entre el sòl destinat a activitats econòmiques i el residencial era del 18'70%, en la proposta del present POUM s'augmenta fins a una relació del 26'70%.

Els increments es deuen, al marge dels sectors de nous creixements o transformacions en SNC, al la obligació de establir usos no residencials en les plantes baixes d'alguns carrers o àrees de potencialitats comercials reconegudes o necessàries per als nous creixements.

Tal com s'ha reflectit a la Memòria d'ordenació, el sòl destinat a activitats econòmiques es desenvolupa principalment en les àrees ja existents del Firal i la ctra. de Roses així com en les àrees nord i sud de l'Av. de Vilallonga. El grau de consolidació d'aquests polígons és bastant elevat malgrat que alguns sectors necessiten intensos processos de transformació per a activar les seves potencialitats.

Per altra banda el POUM preveu el desenvolupament de dos sectors en sòl urbanitzable delimitat (SUDi 1 i SUDi2) que incrementaran considerablement la disposició de sòl per a activitats econòmiques. De cara a necessitats futures també es preveu la possibilitat de delimitar nous sectors a l'àrea de Vilatenim (SUND 1 i SUND 2) així com la reserva per a activitats terciàries a l'àrea del Mas Ferrer (SUND 5).

En relació als usos productius cal afegir també la capacitat derivada de la preservació dels espais agrícoles en sòl no urbanitzable. En aquest sentit el POUM preserva de qualsevol desenvolupament de característiques urbanes, o en general de terciarització, tots aquells sòls que per les seves característiques tenen un capacitat agrícola de valor (zones N2 del SNU) situades al Pla de la Calçada (l'eres del Manol), a l'àrea agrícola de Vilatenim, al Pla dels Hostalets i a les petites àrees d'horta de regadiu. Aquestes zones sumen un total de 703 Ha que representen el 38'51% del conjunt del TM de Figueres.

Figueres, març de 2023

per l'equip redactor

sgt.: **Ferran Navarro**, *arquitecte*

Pere Mogas, *arquitecte*

Annex 1. Informe econòmic sobre la sostenibilitat del POUM per els Sexennis 2021-26, 2026-32, 2032-38

INFORME ECONÒMIC SOBRE LA SOSTENIBILITAT DEL POUM PER ELS SEXENNIS 2020-2026, 2026-2032, 2032-2038

1. ASPECTES GENERALS

Ja es feia esment en l'informe previ del POUM de Figueres redactat al maig de 2015 que, tot i les limitacions legals, sobre tot, de les despeses pressupostades, obligava a tenir molta cura en la elaboració dels pressupostos dels anys següents, tot i que, les Corporacions Locals havien contribuït a superar la crisi econòmica i financera de tot l'Estat, esdevinguda des de l'any 2007; cal recordar que en aquells moments gestionaven 13€ de cada 100 gastats per les Administracions Públiques i que, l'endeutament d'aquestes, suposava aproximadament el 5% de l'endeutament total de les finances de l'Estat. Amb dades del any 2019 aquest endeutament ha estat del 4,5%, el que suposa una millora important, a l'estar parlant de xifres milionàries.

Seguint amb la tendència dels períodes anteriors, i en compliment de les limitacions esmentades, es pot afirmar que, en general, les finances de les Corporacions Locals, son les més equilibrades del Sector Públic.

S'entrarà en detall en les de l'Ajuntament de Figueres, tot i tenint cura de les previsions a fer per els propers anys, i més en la situació conjuntural econòmica i sanitària que, sens dubte condicionaran l'elaboració dels propers pressupostos.

Altres temes, fora d'aquest context, son les alternances polítiques que es poden produir i les seves prioritats pressupostaries.

Sens dubte, els ciutadans han estat, fins a les hores, els protagonistes i afectats més importants, de poder aconseguir equilibris pressupostaris i, fins i tot, de no poder gaudir, en alguns casos, dels estalvis ho reducció de l'endeutament municipal; sobre tot pel baix nivell de inversions pressupostades.

En el darrer trienni (2018-2020), el nombre d'habitants de Figueres, s'ha incrementat en 1,84%. Segons el darrer cens, era de 47.235; un percentatge relativament baix.

La seva renda disponible, part de la renda que les famílies poden consumir o estalviar, s'ha incrementat (segons les dades disponibles de 2014 a 2018) en un 10,9%, de 19.607€ a 21.644€; mentre que la seva renda bruta, els ingressos percebuts menys els costos que suposen percebre'ls, s'ha incrementat en un percentatge similar, el 9,8%, de 23.815€ a 26.150€. Aquestes dades signifiquen que els habitants han incrementat i que disposen de majors rendes, en xifres monetàries.

Es pot dir que la ciutat és més "rica".

Si es contemplen els quadres adjunts, en aquest període, els pressupostos han augmentat en un 1,28% (es detallarà capítol per capítol), el que suposa que hi ha hagut uns increments molt baixos, en el que representa una despesa ho un ingrés per habitant.

Val a dir, que tot i les restriccions pressupostaries (Regla de Despesa i capacitat d'endeutament), durant aquest període, les Inversions Pressupostades s'han incrementat un 3,42%, percentatge superior al del increment del nombre d'habitants. Tot i que no hi ha correlació entre aquests percentatges. La dada és important.

Les noves mesures econòmiques i financeres adoptades a darrera hora pel Govern Estatal, de l'exercici del 2020 que afecten a les Corporacions Locals, han suposat, ho suposaran un canvi molt important a l'hora d'elaborar i gestionar els pressupostos, si més no, a partir d'aquest 2021. La suspensió de la Regla de Despesa, així com, la lliure disposició dels estalvis, tot i el seu càlcul i control, cas de tenir-los, i la injecció de fons per par de la UE; suposarà facilitar-ho, si més no, prendre una sèrie de mesures, fins ara limitades per les normatives legals.

Això facilitarà el desenvolupament del POUM, encara que la conjuntura, econòmica i política, farà que s'ha de tenir molta cura en les inversions i les despeses corrents que aquestes suposen.

La durada del mateix, 3 sexennis (18 anys), des de el punt de vista econòmic, fa una mica difícil, fer una projecció acurada de la sostenibilitat del que comportà la execució del mateix; el que és clar, és que les previsions de increment de població, habitatges, i d'activitats econòmiques, faran variar tota la estructura i els pressupostos anuals de l'Ajuntament de Figueres.

Creiem necessari fer una sèrie de comentaris a l'hora de fer una anàlisi dels pressupostos liquidats durant un determinat període de temps: els pressupostos anuals son, en si mateixos, un cop tancats "estàtics", és a dir reflecteixen tot el que ha succeït econòmicament durant el període analitzat. Quan es fa l'anàlisi de una seqüència de varis, el plantejament ja no és estàtic, sinó "dinàmic", ja que en qualsevol cas els pressupostos tancats influiran en gran manera en la elaboració i execució dels següents, més quan es van establir una sèrie de condicionants legals per la seva confecció: l'estabilitat pressupostaria i sostenibilitat financera i la regla de la despesa.

Els romanents de crèdit, de tresoreria, els cobraments i pagaments d'exercicis anteriors, partides pendents de incorporar i altres, fan que sigui imprescindible, fer dues anàlisis.

Per tal de fer-ho hem dispostat de dues eines fonamentals: el detall exhaustiu dels pressupostos tancats i liquidats, i els informes de la Intervenció.

Com ja s'ha comentat, fer una projecció de pressupostos a llarg termini, en aquest cas tres sexennis, és una tasca una mica feixuga i amb uns possibles marges d'error sensibles. Molts factors poden influir en la confecció del pressupostos i en el desenvolupament del POUM, que és el que ens afecten.

Per les anàlisi, s'ha estudiat el trienni 2018-2020, primer any per any (estàticament) i tot seguit seqüencialment (dinàmicament). De tota manera com es veurà en l'informe, en l'estudi estàtic, s'ha anat comparant i veure com han evolucionat els diferents capítols any a any i el seu pes específic en el pressupost. En el dinàmic s'aprofundirà amb la importància que tenen els Romanents dins del període estudiat.

Per finalitzar, s'analitzarà l'estat real de la Tresoreria i el Deute viu al final del període

2. ASPECTES GENERALS ESTÀTICS DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES EL DARRER TRIENNI (2018-2020)

Els pressupostos durant aquest període podem dir que no han tingut un increment notable, pot ser, per les limitacions legals per a confeccionar-los, tan sols del 1,28% (en termes de previsions definitives després de modificacions pressupostàries).

PRESSUPOST AJUNTAMENT DE FIGUERES 2018-2020 (en milers €)

		2018		2019		2020		
DESPESES								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	variacion: % trieni
C.1	Despeses de personal	19.745	23,1	21.357	24,8	21.204	24,5	7,39
C.2	Despeses corrents i de serveis	26.406	30,9	28.632	33,2	27.049	31,2	2,44
C.3	Interessos	470	0,5	437	0,5	406	0,5	-13,62
C.4	Transferències corrents	6.284	7,3	6.207	7,2	6.702	7,7	6,65
C.5	Fons de contingència		-		-		-	
C.6	Inversions reals	25.054	29,3	24.233	28,1	25.910	29,9	3,42
C.7	Transferències de capital	2.352	2,7	1.086	1,3	927	1,1	-60,59
C.8	Actius financers		-		-		-	
C.9	Passius financers	5.279	6,2	4.185	4,9	4.490	5,2	-14,95
	TOTAL	85.590	100	86.137	100	86.688	100	1,28

INGRESSOS								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	variacion: % trieni
C.1	Impostos directes	21.910	25,6	22.257	25,8	22.409	25,9	2,28
C.2	Impostos indirectes	300	0,4	605	0,7	605	0,7	101,67
C.3	Taxes i altres ingressos	15.519	18,1	16.675	19,4	15.627	18,0	0,70
C.4	Transferències corrents	15.224	17,8	16.550	19,2	17.344	20,0	13,93
C.5	Ingressos patrimonials	292	0,3	267	0,3	277	0,3	-5,14
C.6	Venda de bens patrimonials		-		-	1.189	1,4	
C.7	Transferències de capital	5.328	6,2	3.734	4,3	2.786	3,2	-47,71
C.8	Actius financers	21.649	25,3	21.358	24,8	21.819	25,2	0,79
C.9	Passius financers	5.368	6,3	4.691	5,4	4.632	5,3	-13,71
	TOTAL	85.590	100	86.137	100	86.688	100	1,28

PRESSUPOST LIQUIDAT AJUNTAMEN FIGUERES 2018-2020 (en milers €)

		2018		2019		2020		variacion: % trieni
DESPESES ORN (obligacions reconegudes netes)(en milers €)								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	
C.1	Despeses de personal	17.087	29,3	18.235	31,3	18.985	34,0	11,11
C.2	Despeses corrents i de serveis	22.588	38,7	25.429	43,7	21.537	38,6	-4,65
C.3	Interessos	413	0,7	349	0,6	278	0,50	-32,69
C.4	Transferències corrents	5.288	9,1	5.286	9,1	5.329	9,5	0,78
C.6	Inversions reals	6.330	10,8	4.423	7,6	4.951	8,9	-21,79
C.7	Transferències de capital	1.394	2,4	295	0,5	245	0,4	-82,42
C.8	Actius financers				-			
C.9	Passius financers	5.268	9,0	4.185	7,2	4.489	8,0	-14,79
	TOTAL	58.368	100	58.202	100	55.814	100	-4,38

C.1 a C.5	45.376	78	49.299	85	46.129	83	
C.6 a C.7	7.724	13	4.718	8	5.196	9	
C.8 a C.9	5.268	9	4.185	7	4.489	8	
TOTAL	58.368	100	58.202	100	55.814	100	

INGRESSOS DRN (drets reconeguts nets)(en milers €)							variacions % trieni	
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	
C.1	Impostos directes	21.390	36,1	22.159	36,8	22.270	38,2	4,11
C.2	Impostos indirectes	452	0,8	447	0,7	473	0,8	4,65
C.3	Taxes i altres ingressos	15.747	26,6	15.925	26,4	12.267	21,0	-22,10
C.4	Transferències corrents	14.587	24,6	15.334	25,5	16.095	27,6	10,34
C.5	Ingressos patrimonials	253	0,4	257	0,4	272	0,5	7,51
C.6	Venda de bens patrimonials							
C.7	Transferències de capital	1.404	2,4	1.430	2,4	2.362	4,0	68,23
C.8	Actius financers	-		-		-		0,00
C.9	Passius financers	5.369	9,1	4.691	7,8	4.632	7,9	-13,73
	TOTAL	59.202	100	60.243	100	58.371	100	-1,40

C.1 a C.5	52.429	88,6	54.122	89,8	51.377	88,0	-2,01
C.6 a C.7	1.404	2,4	1.430	2,4	2.362	4,0	
C.8 a C.9	5.369	9,1	4.691	7,8	4.632	7,9	
TOTAL	59.202	100	60.243	100	58.371	100	

2.1 ANÀLISI DE LES DESPESES LIQUIDADES

C1. Despeses de personal. S'ha incrementat en un 11,1%, tot i que el nombre d'empleats ha passat de 462 a 442, no es pot concretar aquesta aparent incoherència. El que cal destacar és que aquest capítol ha tingut un percentatge sobre el total de les despeses al voltant del 31,5%.

El C2. Despeses corrents i de serveis. Han disminuït un 4,7%%, es pot dir que la inflació durant aquest període, s'ha mantingut en uns nivells molt baixos, el que sens dubte ha estat una de les causes d'aquest percentatge, tot i que aquest capítol suposa al voltant del 40,3% sobre el total de les despeses.

Aquests dos capítols són fonamentals pel funcionament de l'Ajuntament, és el que normalment s'entén com Despesa de Funcionament. En total aproximadament un 72% del total.

El C3. Interessos. Pels Crèdits o Deutes a amortitzar, tenen molt poca rellevància sobre el pressupost, el que cal dir, que en el període la xifra s'ha disminuït en un 32,7% donada la bona conjuntura econòmica

El C4. Transferències corrents. Subvencions a entitats o particulars, representen un 9,2% del pressupost total. La xifra s'ha mantingut estable durant el trienni.

El C.6. Inversions reals. El seu decrement ha estat de un 21.8% durant el trienni, però el que cal destacar, és el percentatge que tenen sobre el total de les Despeses de cada període, un 9,1%.

Aquest Capítol, és molt significatiu de cara al desenvolupament del POUM. Es detallarà en el resum.

El C.7. Transferències de Capital. A persones físiques o jurídiques, per dur a terme inversions reals. La seva rellevància en el pressupost és molt petita, sobre un 1,1%, el que val a dir que ha anant disminuint en el trienni un 82,4%.

El C.9. Passius financers. Amortitzacions de deutes contrets en exercicis anteriors. S'ha mantingut en xifres similars.

En el següent quadre es reflecteixen les despeses pressupostades en el trienni del capítols orgànics 301. URBANISME, 501. OBRA PÚBLICA I MANTENIMENT D'ESPais, 502. SERVEIS URBANS i 503. MEDI AMBIENT I SOSTENIBILITAT, i la seva incidència en el total pressupostat.

	2018	2019	2020
C. 301 [Urbanisme]			
C.1	710	691	626
C.2	133	111	153
C.3			
C.4			
C.5			
C.6.	1.320	803	1.256
C.7			72
TOTAL	2.163	1.605	2.107
ORN TOTAL\$	58.368	58.201	55.814
% / ORN TOTAL\$	3,71	2,76	3,78

	2018	2019	2020
C.501 [Obra pública i manteniment d'espais]			
C.1	90	103	63
C.2	3.194	3.559	3.245
C.3			
C.4			
C.5			
C.6.			49
C.7			
TOTAL	3.284	3.662	3.357
ORN TOTAL\$	58.368	58.201	55.814
% / ORN TOTAL\$	5,63	6,29	6,01

	2018	2019	2020
C.502 [Serveis Urbans]			
C.1	1.748	1.769	1.468
C.2	12.496	14.433	12.969
C.3			
C.4	1.890	2.126	2.418
C.5			
C.6.	4.024	3.196	2.722
C.7	704		
TOTAL	20.862	21.524	19.577
ORN TOTAL\$	58.368	58.201	55.814
% / ORN TOTAL\$	35,74	36,98	35,08

	2018	2019	2020
C.503 [Medi ambient i sostenibilitat]			
C.1	114	111	90
C.2	490	212	225
C.3			
C.4	43	19	72
C.5			
C.6.	15	89	191
C.7		64	
TOTAL	662	495	578
ORN TOTAL\$	58.368	58.201	55.814
% / ORN TOTAL\$	1,13	0,85	1,04

2.2 ANÀLISI DELS INGRESSOS

Com es comentava en l'informe previ, els ingressos són la font bàsica del finançament dels ajuntaments. Bàsicament els que afecten als ciutadans (IBI, circulació, plusvàlues i IAE), aquests impostos, són parcialment discrecionals en la fixació dels tipus impositius, fàcils de gestionar, però que tenen una important càrrega política pels qui els gestionen.

El C.1. Impostos directes. IBI,, circulació, plusvàlues, IAE. El seu percentatge sobre el total dels ingressos per aquestos conceptes, ha estat al voltant del 37%. Amb un increment del 4,1% en el període És de suposar el poc increment de, sobre tot de m² construïts.

El C.2. Impostos indirectes. Bàsicament el ICIO tenen una importància relativa en la recaptació, no arriba al 1% del total dels ingressos.

El C.3. Taxes i altres ingressos. Preus públics; és molt gran la varietat de conceptes d'aquest capítol, però és significativa la seva importància en el pressupost, al voltant del 24,7%, tot i que seu decrement ha estat del 22,1%

El C.4. Transferències corrents. Bàsicament els percebuts per altres Administracions, particularment dels Tributs recaptats per l'Estat, l'Agència Catalana de l'Aigua i altres, per tant són conjunturals, si més no han representat prop de un 26% del total del pressupost. Amb un increment durant el període del 10,3%

El C.5. C.6. Ingressos patrimonials i alienació de Inversions. Els percebuts en concepte de les plusvàlues per la venda de bens, concessions, etc. La seva importància és petita sobre un 0,4%.

C.7. Ingressos financers. En aquest cas són els rebuts amb finalitat de inversions concretes. Han anat minvant en el trienni, en un 48%. estant al voltant del 4% del pressupost,

C.8. Romanent exercicis anteriors. Podríem dir que són els estalvis monetaris pressupostaris dels exercicis anteriors.

C.9. Passius financers. El que es preveu ingressar per operacions de crèdit. Ha estat sobre el 8,3% dels ingressos previstos.

2.3 DADES A DESTACAR DELS PRESSUPOSTOS LIQUIDATS.

En el primer quadre, es poden veure les quantitats i percentatges de cada partida en el decurs del trienni. És més significativa les xifres o percentatges que cada partida ha tingut en aquest període, excloent les menys importants i menys pel POUM.

1. Les Despeses Corrents (C.1, C.2, C.3 i C.4), les necessàries, pel funcionament habitual de l'Ajuntament i per les inversions al seu càrrec.

És necessari que les Despeses Corrents i l'Amortització Financera, siguin finançades pels Ingressos Corrents (C.1, C.2., C.3, C.4, C.5). Això en l'anàlisi estàtic s'ha donat durant el trienni.

Durant el trienni s'aprecia una evolució positiva degut a que, si be, és cert que en l'exercici 2018 es va haver d'aprovar un PEF, aquest es va liquidar el següent exercici 2019, arribant-se a una situació de superàvit i estabilitat en l'exercici del 2020.

2. L'equilibri pressupostari també es pot veure en el primer quadre on es reflecteix el detall els Pressupostos Aprovats i els Liquidats i les xifres de les obligacions reals netes ORN e i els drets reconeguts nets DRN, els que afecten a cada exercici en concret. En cadascun, sempre els DRN han estat superiors a les ORN.
3. En el següent quadre, es pot veure la bona gestió feta durant aquest període, si contemplem els pagaments fets i els ingressos recaptats, tot i tenint en compota que els pagament i cobraments, contenen deutes i drets contrets en exercicis anteriors.

Aquestes dades afecten també la Tresoreria.

PAGAMENT\$ I RECAPTACIÓ / ORN I DRN (període 2018-2020)

	2018	2019	2020
ORN	58.368	58.202	58.814
pagaments	51.045	53.299	53.255
%/ ORN	87	92	91
DRN	59.202	60.244	58.371
cobraments	51.256	53.079	51.648
%/DRN	87	88	88

El saldo líquid al final del trienni, 12.395M€, permet fer front els compromisos pendents de pagament 2,6M€ tenint en compte que el drets pendent de cobrament en aquesta data eren prop de 7M€ i que reflecteixen, en bona part, els estalvis disponibles pels propers exercicis.

- En el C.6 de Despeses. Inversions reals. Des de el 2010, als pressupostos hi ha una partida PATRIMONI DEL SÒL, destinada per adquirir terrenys destinats al patrimoni municipal de sòl i l'habitatge, és una partida que està afectada, és a dir, tots els ingressos rebuts per finançar-la també o estan, podem dir que només es poden destinar a aquesta, son finalistes, és a dir, també estan afectats. És una dada important de cara al desenvolupament del POUM.
- En els Ingressos totals, cal destacar el C.1 en el que l'IBI urbà representa al votant de un 71% sobre els DRN, del total del C.1 . Aquest impost és molt fàcil de gestionar ja que està sobre dades objectives; el valor cadastral, reflectits en el següent quadre.

Impost sobre els bens immobles urbans (IBI)

	2018	2019	2020
DRN drets reconeguts nets	15.857	15.685	15.663
Recaptació neta	14.265	14.388	14.092
% sobre DRN	90	92	90
Drets pendents	1.592	1.297	1.571
% sobre DRN	10	8	10
DRN drets reconeguts nets	15.857	15.685	15.663
TOTAL C.1 IMPOSTOS DIRECTES	21.390	22.159	22.270

- El quadre que segueix reflecteix la incidència, dins de cada capítol del pressupost, que tenen alguns conceptes que son importants de cara a les previsions per la sostenibilitat del POUM, sobre tot aquells que l'afecten, reiterant la prudència oportuna, donat el període en que es fan les projeccions.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (repercussió per habitant)

	2018	2019	2020
Habitants	46.381	46.654	47.235
INGRESSOS			
Impost vehicles	2.870.000	2.800.000	2.800.000
Ingres / habitant	61,9	60,0	59,3
ICIO i altres impostos indirectes	300.000	605.000	605.000
Ingres / habitant	6,5	13,0	12,8
Taxes, prestació serveis	15.519.065	16.674.811	15.626.825
Ingres / habitant	334,6	357,4	330,8
Transferències corrents	15.224.223	16.550.709	17.344.886
Ingres / habitant	328,24	354,75	367,20
Impost sobre bens immobles	15.973.400	15.876.147	15.975.000
DESPESES			
Personal	19.745.250	21.357.498	21.204.430
despesa/habitant	425,7	457,8	448,9
Despeses corrents per ben i serveis	26.405.728	28.631.717	27.049.112
despesa/habitant	569,3	613,7	572,6
Trnsferències corrents	6.283.951	6.206.959	6.701.799
despesa/habitant	135,5	133,0	141,9
Obra pública i manteniment d'espais	3.722.139	4.345.519	4.289.172
despesa/habitant	80	93	91

2.4 CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI ESTÀTIC DEL TRIENNI

- No tots els pressupostos liquidats, analitzats durant el trienni, han complert les regles fiscals durant la seva execució, segons els informes Intervenció, i les dades analitzades, es veurà a l'anàlisi dinàmic, del resultat del pressupost liquidat, l'exercici 2018, va obligar a fer un PEF, i fins l'exercici 2019, es va poder retornar a una situació d'estabilitat pressupostària.
- Han estat equilibrats, exercici a exercici, fins i tot tenir uns resultats positius (Ingressos – Despeses).
- La bona gestió, també a fet que els DRN siguin superiors a les ORN. En concret en la recaptació que suposa el IBI.
- Les despeses que poden afectar al desenvolupament i sostenibilitat del POUM, de les dades analitzades en el trienni, es considera que son viables.
- La tresoreria o millor dit els romanents d'aquesta han sofert alts i baixos, si més no s'han pogut atendre a les obligacions contretes, fins i tot les compromeses amb entitats financeres durant el període, a través de les amortitzacions, el que fa que el Deute Viu, fins l'exercici 2020, hagi anat disminuint, si l'actual endeutament amb aquestes entitats no s'incrementa, es podran afrontar els

propers exercicis amb una certa tranquil·litat, sempre amb la prudència necessària tot i que, els DRN han disminuït percentualment respecte a les ORN. En l'anàlisi dinàmic s'aprofundirà en aquesta qüestió.

- La previsió d'endeutament, si cal, per inversions per aquest exercici 2021, es troba dins dels límits legals per un percentatge ampli.
- El pressupost aprovat per l'any 2021 representa un increment del 3% respecte de l'any anterior i, tal com consta en l'informe de intervenció caldrà ser molt prudent en l'execució de les Despeses i curós en la materialització dels Ingressos.

3. ASPECTES GENERALS DINÀMICS DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES EL DARRER TRIENNI (2018-2020)

És important comentar que es va haver d'aplicar un PEF al pressupost a l'exercici 2018 al no haver complert la Regla de la Despesa el tancament de l'exercici anterior 2017. Això a hipotecat d'alguna manera l'elaboració del següent, tenint que recórrer a un apolítica de contenció.

També s'ha d'esmentar que la crisi sanitària i social provocada per la pandèmia del COVID, ha influït notablement en el desenvolupament dels pressupostos. Cal recordar que durant el trienni 2018-2020, només s'han incrementat en un 1,28%

Durant aquest període analitzat s'ha tingut molta cura, com es pot observar en les dades que s'ajunten, per evitar nous incompliments i haver-ne d'aprovar un altre, tot i la relaxació entrada en vigor pels exercicis 2020 i 2021.

En el quadre següent es poden observar les dades més significatives extretes del anàlisi dinàmic del trienni, basant-nos amb les dades detallades de cada exercici i, en els corresponents informes emesos per la Intervenció, referents a la liquidació de cada exercici.

RESUM ESTABILITAT PRESSUPOSTARIA TRIENNI 2018 - 2020

	2018	2019	2020
CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT ABANS D'AJUSTOS	733.169	1.535.829,15	2.414.672,31
CAPACITAT FINANCERA DESPRÉS D'AJUSTOS	-1.106.515	1.017.636	458.316,47
DESPESA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI ANTERIOR	41.648.148,75	43.692.167,25	42.692.461,01
DESPESA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI	42.543.492,94	42.692.461,01	40.277.908,71
COMPLIMENT REGLA DESPESA (+ NO, - SI)	895.344,19	-999.706,24	-2.414.552,30
RATI ENDEUTAMENT	47%	46,70%	49%
ESTALVI NET	5.263.378,02	3.339.183,52	4.234.288,64
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT	4.677.630,17	3.279.822,27	4.173.250,74
ROMANENT TRESORERIA PER DESPESES GENERALS	2.576.726,18	2.123.661,11	3.256.334,29

Com es pot observar les dades més significatives del anàlisi fins a l'exercici 2019, la situació pressupostaria s'ha estabilitzat, ja que a partir d'aquest exercici, tota la normativa legal per la Estabilitat Pressupostaria, s'ha complert.

Dos indicadors, importants, la Regla de Despesa, no poder superar la despesa màxima computable (la del exercici anterior corregida al alça per un coeficient marcat pel increment del PIB previst per l'exercici següent), i Ràtio d'Endeutament o de Deute viu (el nivell de deute viu no pot superar el 75% del ingressos corrents líquids), han tingut un comportament diferent durant el trienni, mentre la Ràtio d'Endeutament s'ha complert amb escreix durant el trienni, la Regla de la Despesa s'ha començat a complir des de l'exercici 2019.

Respecte de les altres xifres, es pot veure, que no hi ha hagut un seguiment "lineal" a cadascun dels períodes.

Cal dir que la nova normativa legal permet, provisionalment relaxar la Regla de la Despesa, al no establir un topall de despesa per l'exercici del següent i la lliure disposició dels estalvis generats en aquests exercicis 2020 i 2021, permetrà flexibilitzar l'execució de pressupostos; el que no implica que això permeti un excés d'endeutament, que pot tenir repercussions financeres pels propers exercicis.

No se sap l'impacte que tindrà l'arribada dels Fons Europeus en les Corporacions Municipals encara que en qualsevol cas creiem que cal ser optimistes, esperant que una part dels mateixos, repercutiran positivament en aquestes Administracions.

2018

Es liquida amb inestabilitat. Tot i haver tingut vigent un PEF en l'exercici anterior, en el 2018, a part de no complir-se la Regla de la Despesa, la seva Capacitat Financera, després d'ajustos va resultar negativa, fet que motivà l'aprovació d'un nou PEF 2018-2019.

2019

El PEF es compleix, també tota la Normativa Legal, respecte a l'Estabilitat Pressupostaria i Regla de la despesa. Es el primer any del trienni en que es pot dir que hi ha normalitat financera.

2020

El darrer pressupost tancat i liquidat (2020) compleix les regles fiscals, però que es veurà afectat per les noves disposicions al respecte.

D'aquesta normativa, que ha portat una certa confusió podem destacar el següent:

- Suspensió de la Regla de la Despesa per l'exercici 2020 i també la utilització del superàvit del 2019 per inversions financerament sostenibles.
- Es permetrà tancar l'exercici 2021 els projectes financerament sostenibles endegats el 2019 finançats amb superàvit del 2018.

- Es possibilita la possible utilització del superàvit del 2019 per finançar despesa del 2020.
- Respecte als Romanents, no s'ha fet cap modificació.

Totes aquestes noves disposicions “provisionals” i adoptades principalment, per la situació econòmica i sanitària que estem vivint; podríem dir que estem en una situació catastròfica i que, si no fos així, no s'haguessin pogut adoptar. Fins a les hores tota la Normativa pel Finançament de les Corporacions Municipals, havia estat molt rígida amb la intenció d'evitar dèficits excessius.

De tota aquesta informació, obtinguda principalment dels Informes de Liquidació de cada exercici, podem extreure les següents conclusions:

- Els pressupostos del període analitzat, han estat una mica condicionats per PEF que va tindre que endegar al no complir la Normativa d'Estabilitat pressupostaria el pressupost de 2017.
- Fins a l'exercici 2019, podem dir que la situació s'estabilitza, al complir-se la Normativa Legal vigent, i els requeriments del PEF.
- En tots tres exercicis el DRN han estat sempre superiors a les ORN, per tant no hi ha hagut cap necessitat de finançament, excepte l'exercici 2018 a causa del PEF, després dels ajustos pertinent . En aquest aspecte cal dir que les ORN han disminuït en un 4.37% i els DRN en un 1.40%.
- En l'exercici 2020, l'Estat Financer de l'Ajuntament de Figueres ha estat complint tota la Normativa d'Estabilitat Pressupostaria.
- La Tresoreria a principi de Febrer de 2021, disposava d'un saldo positiu de 12.390.396,11€.
- El Deute Viu era de 26.005.275,11€, i es preveu una amortització del Deute el proper exercici de 4.411.305,07€.

Respecte del Pressupost per l'exercici 2021, arrenca amb una manca de capacitat de finançament de 3.293.380,33€, degut als ajustos de la normativa SEC 2010. Així mateix, en els primers mesos de l'any s'incorporen romanents d'exercicis anteriors. No obstant, el fet d'aprovar el pressupost amb dèficit no té conseqüències en aquest exercici 2021, degut a la suspensió d'algunes Regels Fiscals ja esmentades.

S'ha concertat una nova operació de préstec per inversions a dur a terme l'exercici 2021, el que comporta que el Deute Viu a finals de l'exercici sigui de 28.586.873,75 amb una amortització prevista de uns 4.412.000€. Tot i fer aquesta operació la Ràtio d'endeutament seria de: 28.586.873,75 (estimació de Deute Viu) / 53.808.116,39 (Ingressos Corrents darrera operació) = 53,13% molt per sota del percentiu 75%.

4. RESUM GENERAL DE LES ANÀLISI EFECTUADES

En cap cas, amb aquestes anàlisi, s'ha volgut fer una auditoria dels estats financers de l'Ajuntament de Figures durant el trienni 2018-2020.

S'ha intentat a partir de tota la informació rebuda, analitzar-la, comentar-la i seguir els informes fets per la Intervenció a l'hora del tancament de cada exercici.

Ha estat un trienni una mica convuls financerament. Partint del fet de que l'exercici 2018, estava condicionat per un PEF a causa del tancament del exercici 2017, i que aquest ja ha estat regularitzat l'exercici 2019, altres esdeveniments aliens a la gestió, a la que ha condicionat, la crisi sanitària i social que ha provocat la pandèmia del COVID, que fins i tot s'ha considerat des de el Govern Central, declarar la situació de catastròfica, cosa que per altra banda ha permès deixar una certa laxitud respecte de les Normes de Sostenibilitat, per la confecció i liquidació dels pressupostos del 2020 i 2021.

Creiem que el més destacable a comentar, per més proper, és el tancament de l'exercici 2020 i la proposta de pressupost pel 2021.

L'Estalvi Net a 31.12.2020 era de 4.234.288,64€, el que suposa poder assolir la càrrega financera a llarg termini

El Resultat Pressupostari Ajustat ha estat de 4.173.250,74, complint-se el Principi d'Estabilitat Pressupostaria

La Rati del deute viu, deute total sobre ingressos de l'exercici, s'ha complert amb escreix durant el trienni.

La Tresoreria en data 03.02.2021, era de 12.390.396,11€ i el Deute Viu, crèdits o préstecs amb Entitats Financeres, sense consolidar, era de 26.005.275,11 (31/12/2020).

Concloent, s'ha acabat un trienni una mica alterat, sobretot a causa del gran desgavell social, econòmic i sanitari, que ha provocat la pandèmia del COVID; això tampoc ha estat la única causa d'aquesta alteració.

Començar el primer exercici del 2018, marcat per un PEF, que s'ha alliberat en l'exercici 2019, ha condicionat, si mes no, el desenvolupament dels següents, com s'ha intentat descriure en aquest informe. La bona gestió efectuada, sobre tot basada en principis de prudència i bon seguiment, han fet que el darrer exercici, el de 2020, la situació estigui estabilitzada.

La relaxació en algunes Normes Legals que d'alguna manera, condicionaven o hipotecaven, ha fet que sigui relativament més senzill l'elaboració i liquidació dels pressupostos.

Queda prou marge per noves Operacions Creditícies, però s'ha de ser molt prudent a l'hora d'aprovar-les, si hi ha marge, però s'han d'amortitzar a llarg termini, el que suposa un càrrega financera pels proper exercicis i un risc, amb el que s'ha comentat anteriorment.

Hi ha una sèrie de Despeses que s'han de gestionar molt bé, però absolutament necessàries i ineludibles les dels C. I C.2, així el C.3 de Despeses Financeres, que ja suposen aproximadament un 50% del Pressupost i haurien de finançar amb les partides C.1, C.2, C.3 i C.4 del Ingressos, la bona gestió de totes aquestes, alleugera el resultat pressupostari.

En les Despeses el C.6 Inversions Reals, es clau pel desenvolupament del POUM. Aquest exercici estan pressupostats 7.916.704,63€, amb les modificacions previstes en el pressupost s'arriba a una xifra de 27.179.091,57, aproximadament un 31% d'aquest. Creiem que aquesta xifra és del tot impossible de concretar-se en aquest exercici. En els exercicis precedents les xifres previstes en aquest capítol, voltaven sobre uns 25M€, i les ORN (Aquelles obligacions de pagament originades en l'exercici) sobre un 21%. Si fem una simple extrapolació, en l'exercici 2021, poden haver unes ORN de uns 5.7M€, el que suposa aproximadament un 10% del total pressupostat. Aquesta xifra, en principi és assumible, recordem que s'ha contractat un préstec de uns 7M€, però també hi ha molta inversió pressupostada pendent d'executar i contractar.

Sens dubte, l'endegament del POUM, independentment de la seva temporalitat d'execució, requereix d'un esforç de inversió per part de l'Ajuntament, inversió que es pot anar recuperant amb escreix, i així deuria de ser, a llarg termini. Evidentment el seu finançament total hauria de ser mixta (publica i privada).

Pressupostàriament és possible, encara que sense data de posta en marxa, la incertesa en el futur es gran; de tota manera cal pensar en els beneficis per la ciutat i pels seus ciutadans que reportarà el seu desenvolupament.

Josep Lluís López
Economista
Col. 3215

Juny 2021

Annex 2. Fitxes d'avaluació econòmica i financera dels àmbits i sectors previstos

PAU R1 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Av. Perpinyà

Superfície	8.023,53 m²s
Sostre total	3.420,00 m²st

Àrea de mercat	Parc Bosc-Castell	0,93
----------------	-------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	85%	2.907,00 m²st
	sostre privatitzable comercial	85%	
	sostre privatitzable industrial	85%	
	sostre privatitzable terciari	85%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	2.907,00 m²s	1.014,27	2.948.486 €		1.579,54	4.591.714 €
	HPP	HP genèric	30%	872,10 m²s	991,55	864.728 €		1.525,65	1.330.515 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.243,47	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €	executat (c. Dom. Rodil)	
	SXc	Viari cívic	502,45 m²s			115,99	58.279 €		
	SXa	Aparcament	890,30 m²s			57,99	51.632 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	890,30 m²s			115,99	103.265 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.813.214 €		213.176 €		5.922.229 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		3.813.214 €
	Costos d'urbanització		161.544 €
	Despeses derivades urbanització	9%	14.539 €
	Estimació indemnitzacions		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		104 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	19.385 €
			4.008.785 €
Vendes	Preu de venda		5.922.229 €
Benefici	Vendes - Costos		1.913.444 €
	% respecte els costos		47,73%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	223,17	648.763 €
	HPP	HP genèric	228,97	199.684 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		178,43	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			848.446 €
	Costos urbanització i derivats			-190.281 €
Valor residual del sòl			658.165 €	
			82,03 €/m²	

PAU R2a **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Cap de Creus

Superfície	1.313,01 m²s
Sostre total	2.206,40 m²st

Àrea de mercat

Parc Bosc-Castell

0,93

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.985,76 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%	1.390,03 m²st	1.014,27	1.409.869 €	1.579,54	2.195.607 €
	HPP HP genèric	30%	595,73 m²st	991,55	590.692 €	1.525,65	908.870 €
	HPC HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.243,47	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari				173,98	0 €	
	SXc Viari cívic		502,52 m²s		115,99	58.287 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS				2.000.561 €		58.287 €	
				Costos de construcció		Costos urbanització	
						Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		2.000.561 €
	Costos d'urbanització		58.287 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.246 €
	Estimació indemnitzacions		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		86 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.994 €
			2.121.175 €
Vendes	Preu de venda		3.104.476 €
Benefici	Vendes - Costos		983.302 €
	% respecte els costos		46,36%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL Lliure	223,17		310.217 €
HPP HP genèric	228,97		136.403 €
HPC HP genèric [con]	220,32		0 €
Comercial	178,43		0 €
Industrial	125,68		0 €
Terciari	223,73		0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			446.620 €
Costos urbanització i derivats			-122.708 €
Valor residual del sòl			323.912 €
			246,69 €/m²

PAU R2b **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Isabel II

Superfície	765,87 m²s	Àrea de mercat	Centre	1,00
Sostre total	1.200,10 m²st			

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.080,09 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%	756,06 m²st	1.014,27	766.853 €	1.692,00	1.279.259 €
	HPP HP genèric	30%	324,03 m²st	991,55	321.288 €	1.525,65	494.350 €
	HPC HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari		15,23 m²s		173,98	2.650 €	
	SXc Viari cívic		230,32 m²s		115,99	26.715 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans		100,35 m²s		115,99	11.640 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS				1.088.141 €	41.004 €	1.773.609 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.088.141 €
	Costos d'urbanització		41.004 €
	Despeses derivades urbanització	9%	3.690 €
	Estimació indemnitzacions		75.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		50 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	4.920 €
			1.212.806 €
Vendes	Preu de venda		1.773.609 €
Benefici	Vendes - Costos		560.803 €
	% respecte els costos		46,24%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL Lliure	239,06		180.746 €
HPP HP genèric	228,97		74.192 €
HPC HP genèric [con]	220,32		0 €
Comercial	191,14		0 €
Industrial	125,68		0 €
Terciari	223,73		0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			254.938 €
Costos urbanització i derivats			-129.324 €
Valor residual del sòl			125.614 €
			164,02 €/m²

PAU R3 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Horta Pagès

Superfície	1.564,44 m²s	Àrea de mercat	Centre	1,00
Sostre total	4.025,05 m²st			

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.622,55 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%	2.535,78 m²st	1.014,27	2.571.969 €	1.692,00	4.290.542 €
	HPP HP genèric	30%	1.086,76 m²st	991,55	1.077.577 €	1.525,65	1.658.015 €
	HPC HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari				173,98	0 €	
	SXc Viari cívic		192,05 m²s		115,99	22.276 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS				3.649.547 €	22.276 €	5.948.558 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		3.649.547 €
	Costos d'urbanització		22.276 €
	Despeses derivades urbanització	9%	2.005 €
	Estimació indemnitzacions		250.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		159 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	2.673 €
			3.926.659 €
Vendes	Preu de venda		5.948.558 €
Benefici	Vendes - Costos		2.021.899 €
	% respecte els costos		51,49%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable		€/m²st	€
HRLL Lliure		239,06	606.210 €
HPP HP genèric		228,97	248.835 €
HPC HP genèric [con]		220,32	0 €
Comercial		191,14	0 €
Industrial		125,68	0 €
Terciari		223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			855.045 €
Costos urbanització i derivats			-296.395 €
Valor residual del sòl			558.651 €
			357,09 €/m²

PAU R4 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Caserna - Barceloneta

Superfície	1.168,92 m²s	Àrea de mercat	Centre	1,00
Sostre total	1.910,00 m²st			

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.719,00 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	1.203,30 m²st	1.014,27	1.220.472 €		1.692,00	2.035.984 €
	HPP	HP genèric	30%	515,70 m²st	991,55	511.341 €		1.525,65	786.775 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		177,90 m²s		173,98	30.952 €		
	SXc	Viari cívica		214,17 m²s		115,99	24.841 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.731.813 €		55.793 €		2.822.759 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		1.731.813 €
	Costos d'urbanització		55.793 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.021 €
	Estimació indemnitzacions		200.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		73 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.695 €
			1.999.396 €
Vendes	Preu de venda		2.822.759 €
Benefici	Vendes - Costos		823.363 €
	% respecte els costos		41,18%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			405.743 €
Costos urbanització i derivats			-281.759 €
Valor residual del sòl			123.985 €
			106,07 €/m²

PAU R5 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**Muralla-Escolàpies**

Superfície	3.147,38 m²s	Àrea de mercat	Centre	1,00
Sostre total	4.857,82 m²st			

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.526,04 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	846,00 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%	2.468,23 m²st	1.014,27	2.503.450 €	1.692,00	4.176.239 €
	HPP HP genèric	30%	1.057,81 m²st	991,55	1.048.870 €	1.525,65	1.613.845 €
	HPC HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial		846,00 m²st	795,53	673.019 €	1.332,00	1.126.872 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari				173,98	0 €	
	SXc Viari cívic		919,12 m²s		115,99	106.608 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris		700,45 m²s				
TOTALS				4.225.339 €		106.608 €	
				Costos de construcció		Costos urbanització	
						Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		4.225.339 €
	Costos d'urbanització		106.608 €
	Despeses derivades urbanització	9%	9.595 €
	Estimació indemnitzacions		350.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		451 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	12.793 €
			4.704.786 €
Vendes	Preu de venda		6.916.956 €
Benefici	Vendes - Costos		2.212.170 €
	% respecte els costos		47,02%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL Lliure	239,06		590.060 €
HPP HP genèric	228,97		242.206 €
HPC HP genèric [con]	220,32		0 €
Comercial	191,14		161.701 €
Industrial	125,68		0 €
Terciari	223,73		0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			993.967 €
Costos urbanització i derivats			-503.987 €
Valor residual del sòl			489.981 €
			155,68 €/m²

PAU R6 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Eres d'en Sans - Escolàpies

Superfície	2.594,19 m²s
Sostre total	5.149,55 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	4.634,60 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	3.244,22 m²st	1.014,27	3.290.514 €		1.692,00	5.489.214 €
	HPP	HP genèric	30%	1.390,38 m²st	991,55	1.378.626 €		1.525,65	2.121.224 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic	671,22 m²s			115,99	77.854 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	613,71 m²s			115,99	71.184 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.669.140 €		149.038 €		7.610.439 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.669.140 €
	Costos d'urbanització		149.038 €
	Despeses derivades urbanització	9%	13.413 €
	Estimació indemnitzacions		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		220 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	17.885 €
			4.999.696 €
Vendes	Preu de venda		7.610.439 €
Benefici	Vendes - Costos		2.610.742 €
	% respecte els costos		52,22%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.093.924 €
Costos urbanització i derivats			-337.685 €
Valor residual del sòl			756.239 €
			291,51 €/m²

PAU R8 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Tarradellas

Superfície	1.987 m²s
Sostre total	5.003 m²s

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	3.872,22 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	1.131,00 m²st
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	3.872,22 m²st	1.014,27	3.927.480 €		1.620,15	6.273.560 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			1.131,00 m²st	795,53	899.745 €		1.275,43	1.442.516 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		136,34 m²s			173,98	23.720 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans					115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.827.225 €		486.866 €		7.716.076 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.827.225 €
	Costos d'urbanització		486.866 €
	Despeses derivades urbanització	9%	43.818 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		480 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	58.424 €
			5.466.813 €
Vendes	Preu de venda		7.716.076 €
Benefici	Vendes - Costos		2.249.263 €
	% respecte els costos		41,14%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		183,02
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.093.385 €
Costos urbanització i derivats			-627.657 €
Valor residual del sòl			465.728 €
			234,36 €/m²

PAU R9 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

El·líptica sud

Superfície	2.263,59 m²s
Sostre total	4.569,16 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.289,24 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	823,00 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.302,47 m²st	1.014,27	2.335.329 €		1.620,15	3.730.338 €
	HPP	HP genèric	30%	986,77 m²st	991,55	978.432 €		1.525,65	1.505.466 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			823,00 m²st	795,53	654.722 €		1.275,43	1.049.682 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic		774,42 m²s		115,99	89.824 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.968.483 €		89.824 €		6.285.486 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.968.483 €
	Costos d'urbanització		89.824 €
	Despeses derivades urbanització	9%	8.084 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		338 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	10.779 €
			4.227.509 €
Vendes	Preu de venda		6.285.486 €
Benefici	Vendes - Costos		2.057.977 €
	% respecte els costos		48,68%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	527.059 €
	HPP	HP genèric	228,97	225.940 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	150.625 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			903.624 €
	Costos urbanització i derivats			-268.106 €
Valor residual del sòl			635.518 €	
			280,76 €/m²	

PAU R10 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**Padrosa**

Superfície	1.771,34 m²s
Sostre total	3.414,86 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.073,37 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.151,36 m²st	1.014,27	2.182.064 €		1.692,00	3.640.104 €
	HPP	HP genèric	20%	614,67 m²st	991,55	609.479 €		1.525,65	937.776 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	307,34 m²st	1.014,27	311.723 €		1.666,70	512.238 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívica	614,75 m²s			115,99	71.304 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.103.266 €		71.304 €		5.090.118 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.103.266 €
	Costos d'urbanització		71.304 €
	Despeses derivades urbanització	9%	6.417 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		133 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	8.557 €
			3.239.678 €
Vendes	Preu de venda		5.090.118 €
Benefici	Vendes - Costos		1.850.441 €
	% respecte els costos		57,12%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			722.764 €
Costos urbanització i derivats			-138.083 €
Valor residual del sòl			584.680 €
			330,08 €/m²

PAU R11 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Rec Arnau

Superfície	1.301,44 m²s
Sostre total	3.847,56 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	3.847,56 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	3.847,56 m²st	1.014,27	3.902.468 €		1.692,00	6.510.072 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic	335,03 m²s			115,99	38.860 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.902.468 €		38.860 €		6.510.072 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.902.468 €
	Costos d'urbanització		38.860 €
	Despeses derivades urbanització	9%	3.497 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		150 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	4.663 €
			3.999.639 €
Vendes	Preu de venda		6.510.072 €
Benefici	Vendes - Costos		2.510.433 €
	% respecte els costos		62,77%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			919.807 €
Costos urbanització i derivats			-99.908 €
Valor residual del sòl			819.899 €
			629,99 €/m²

PAU R12 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística**Cruilla carrer Nou**

Superfície	859,10 m²s	Àrea de mercat	Centre	1,00
Sostre total	1.677,88 m²st			

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	1.677,88 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	1.701.825 €			1.692,00	2.838.973 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	439,63 m²s			173,98	76.489 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.701.825 €		76.489 €		2.838.973 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.701.825 €
	Costos d'urbanització		76.489 €
	Despeses derivades urbanització	9%	6.884 €
	Estimació indemnitzacions		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		64 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	9.179 €
			1.894.440 €
Vendes	Preu de venda		2.838.973 €
Benefici	Vendes - Costos		944.533 €
	% respecte els costos		49,86%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	401.118 €
	HPP	HP genèric	228,97	0 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		191,14	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			401.118 €
Costos urbanització i derivats			-198.112 €	
Valor residual del sòl			203.006 €	
			236,30 €/m²	

PAU R14a **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Abdó Terradas - Pere III - a

Superfície	5.724 m²s
Sostre total	7.131 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	6.418,30 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	4.492,81 m²st	1.014,27	4.556.924 €		1.692,00	7.601.830 €
	HPP	HP genèric	20%	1.283,66 m²st	991,55	1.272.809 €		1.525,65	1.958.408 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	641,83 m²st	1.014,27	650.989 €		1.666,70	1.069.736 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic	1.399,77 m²s			115,99	162.358 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					6.480.721 €		162.358 €		10.629.974 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		6.480.721 €
	Costos d'urbanització		162.358 €
	Despeses derivades urbanització	9%	14.612 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		279 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	19.483 €
			6.777.454 €
Vendes	Preu de venda		10.629.974 €
Benefici	Vendes - Costos		3.852.520 €
	% respecte els costos		56,84%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	1.074.061 €
	HPP	HP genèric	228,97	293.918 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	141.408 €
	Comercial		191,14	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.509.387 €
	Costos urbanització i derivats			-299.430 €
Valor residual del sòl			1.209.957 €	
			211,38 €/m²	

PAU R14b **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Abdó Terradas - Pere III - b

Superfície	5.037 m²s
Sostre total	6.195 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	5.575,83 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	3.903,08 m²st	1.014,27	3.958.784 €		1.692,00	6.604.017 €
	HPP	HP genèric	20%	1.115,17 m²st	991,55	1.105.740 €		1.525,65	1.701.348 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	557,58 m²st	1.014,27	565.541 €		1.666,70	929.323 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		797,83 m²s		173,98	138.810 €		
	SXc	Viari cívic		1.724,19 m²s		115,99	199.988 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		400,74 m²s		115,99	46.482 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					5.630.064 €		385.279 €		9.234.688 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		5.630.064 €
	Costos d'urbanització		385.279 €
	Despeses derivades urbanització	9%	34.675 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		252 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	46.233 €
			6.196.504 €
Vendes	Preu de venda		9.234.688 €
Benefici	Vendes - Costos		3.038.184 €
	% respecte els costos		49,03%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	933.081 €
	HPP	HP genèric	228,97	255.338 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	122.847 €
	Comercial		191,14	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.311.266 €
	Costos urbanització i derivats			-561.823 €
Valor residual del sòl			749.443 €	
			148,79 €/m²	

PAU R15 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Albert Cotó

Superfície	1.746,04 m²s
Sostre total	3.541,55 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	3.342,94 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	198,61 m²st
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	3.342,94 m²st	1.014,27	3.390.647 €		1.692,00	5.656.254 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			198,61 m²st	795,53	158.000 €		1.332,00	264.549 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		282,31 m²s			173,98	49.117 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans					115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.548.647 €		49.117 €		5.920.803 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.548.647 €
	Costos d'urbanització		49.117 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.421 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		200.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		175 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	5.894 €
			3.808.255 €
Vendes	Preu de venda		5.920.803 €
Benefici	Vendes - Costos		2.112.548 €
	% respecte els costos		55,47%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	799.171 €
	HPP	HP genèric	228,97	0 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		191,14	37.962 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			837.133 €
	Costos urbanització i derivats			-274.010 €
Valor residual del sòl			563.122 €	
			322,51 €/m²	

PAU R16 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística Discontinu**CEIP Sant Pau - Pere III**

Superfície	3.857,57 m²s
Sostre total	5.416,00 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	4.563,90 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	310,50 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	3.194,73 m²st	1.014,27	3.240.322 €		1.692,00	5.405.483 €
	HPP	HP genèric	20%	912,78 m²st	991,55	905.064 €		1.525,65	1.392.578 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	456,39 m²st	1.014,27	462.903 €		1.666,70	760.664 €
Sostre segons usos	Comercial			310,50 m²st	795,53	247.012 €		1.332,00	413.586 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	1.170,90 m²s			115,99	135.812 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris	54,37 m²s						
TOTALS					4.855.301 €		135.812 €		7.972.311 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.855.301 €
	Costos d'urbanització		135.812 €
	Despeses derivades urbanització	9%	12.223 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		311 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	16.297 €
			5.069.945 €
Vendes	Preu de venda		7.972.311 €
Benefici	Vendes - Costos		2.902.367 €
	% respecte els costos		57,25%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	763.740 €
	HPP	HP genèric	228,97	208.998 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	100.552 €
	Comercial		191,14	59.348 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.132.638 €
	Costos urbanització i derivats			-214.214 €
Valor residual del sòl			918.424 €	
			238,08 €/m²	

PAU R17 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Estació autobusos

Superfície	6.381,46 m²s
Sostre total	8.462,08 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.039,01 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	4.576,86 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.127,31 m²st	1.014,27	2.157.667 €		1.692,00	3.599.406 €
	HPP	HP genèric	20%	607,80 m²st	991,55	602.665 €		1.525,65	927.291 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	303,90 m²st	1.014,27	308.238 €		1.666,70	506.511 €
Sostre segons usos	Comercial			4.576,86 m²st	795,53	3.641.030 €		1.332,00	6.096.373 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		1.156,56 m²s		173,98	201.223 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					6.709.599 €	201.223 €		11.129.581 €	
					Costos de construcció	Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		6.709.599 €
	Costos d'urbanització		201.223 €
	Despeses derivades urbanització	9%	18.110 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.107 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	24.147 €
			7.004.186 €
Vendes	Preu de venda		11.129.581 €
Benefici	Vendes - Costos		4.125.395 €
	% respecte els costos		58,90%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	508.560 €
	HPP	HP genèric	228,97	139.168 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	66.955 €
	Comercial		191,14	874.802 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.589.485 €
	Costos urbanització i derivats			-292.075 €
Valor residual del sòl			1.297.410 €	
			203,31 €/m²	

PAU R18a **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Siurana - Riumors

Superfície	3.068,76 m²s
Sostre total	5.097,96 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.035,53 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.552,64 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.124,87 m²st	1.014,27	2.155.194 €		1.692,00	3.595.281 €
	HPP	HP genèric	20%	607,11 m²st	991,55	601.974 €		1.525,65	926.228 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	303,55 m²st	1.014,27	307.885 €		1.666,70	505.931 €
Sostre segons usos	Comercial			1.552,64 m²st	795,53	1.235.169 €		1.332,00	2.068.110 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		408,67 m²s		173,98	71.102 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		743,36 m²s		115,99	86.222 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.300.222 €		157.324 €		7.095.549 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.300.222 €
	Costos d'urbanització		157.324 €
	Despeses derivades urbanització	9%	14.159 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.550 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	18.879 €
			4.643.133 €
Vendes	Preu de venda		7.095.549 €
Benefici	Vendes - Costos		2.452.416 €
	% respecte els costos		52,82%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	507.977 €
	HPP	HP genèric	228,97	139.008 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	66.879 €
	Comercial		191,14	296.764 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.010.628 €
	Costos urbanització i derivats			-349.955 €
Valor residual del sòl			660.673 €	
			215,29 €/m²	

PAU R18b **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Migdia - Riumors

Superfície	2.997,69 m²s
Sostre total	4.222,12 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	2.691,33 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.108,58 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	1.883,93 m²st	1.014,27	1.910.819 €		1.692,00	3.187.615 €
	HPP	HP genèric	20%	538,27 m²st	991,55	533.717 €		1.525,65	821.204 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	269,13 m²st	1.014,27	272.974 €		1.666,70	448.564 €
Sostre segons usos	Comercial			1.108,58 m²st	795,53	881.905 €		1.332,00	1.476.622 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	1.152,95 m²s			115,99	133.730 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.599.415 €		133.730 €		5.934.004 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.599.415 €
	Costos d'urbanització		133.730 €
	Despeses derivades urbanització	9%	12.036 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.433 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	16.048 €
			3.913.661 €
Vendes	Preu de venda		5.934.004 €
Benefici	Vendes - Costos		2.020.343 €
	% respecte els costos		51,62%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	450.378 €
	HPP	HP genèric	228,97	123.246 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	59.295 €
	Comercial		191,14	211.889 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			844.808 €
	Costos urbanització i derivats			-322.054 €
Valor residual del sòl			522.754 €	
			174,39 €/m²	

PAU R19 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Carrer Migdia

Superfície	4.014,45 m²s
Sostre total	8.095,14 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	8.095,14 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	8.095,14 m²st	1.014,27	8.210.665 €		1.692,00	13.696.977 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	469,29 m²s			115,99	54.433 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris	1.682,35 m²s						
TOTALS					8.210.665 €		54.433 €		13.696.977 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		8.210.665 €
	Costos d'urbanització		54.433 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.899 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.530 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.532 €
			8.329.058 €
Vendes	Preu de venda		13.696.977 €
Benefici	Vendes - Costos		5.367.919 €
	% respecte els costos		64,45%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.935.244 €
Costos urbanització i derivats			-120.810 €
Valor residual del sòl			1.814.434 €
			451,98 €/m²

PAU R20 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**Verge Maria - Col.legi**

Superfície	2.039,52 m²s
Sostre total	1.725,50 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.228,95 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	324,00 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	860,27 m²st	1.014,27	872.542 €		1.692,00	1.455.568 €
	HPP	HP genèric	20%	245,79 m²st	991,55	243.712 €		1.525,65	374.988 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	122,90 m²st	1.014,27	124.649 €		1.666,70	204.829 €
Sostre segons usos	Comercial			324,00 m²st	795,53	257.752 €		1.332,00	431.568 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic	7,90 m²s			115,99	916 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	656,37 m²s			115,99	76.132 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.498.655 €		77.048 €		2.466.953 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		1.498.655 €
	Costos d'urbanització		77.048 €
	Despeses derivades urbanització	9%	6.934 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		
	Increment serveis transport públic [EAMG]		150 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	9.246 €
			1.592.033 €
Vendes	Preu de venda		2.466.953 €
Benefici	Vendes - Costos		874.920 €
	% respecte els costos		54,96%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			350.940 €
Costos urbanització i derivats			-90.863 €
Valor residual del sòl			260.076 €
			127,52 €/m²

PAU R21 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**Nou - Riumors**

Superfície	1.816,15 m²s
Sostre total	5.097,52 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	4.020,77 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	567,00 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.814,54 m²st	1.014,27	2.854.704 €		1.641,59	4.620.306 €
	HPP	HP genèric	20%	804,15 m²st	991,55	797.356 €		1.525,65	1.226.853 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	402,08 m²st	1.014,27	407.815 €		1.666,70	670.140 €
Sostre segons usos	Comercial			567,00 m²st	795,53	451.066 €		1.292,31	732.741 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	541,77 m²s			115,99	62.840 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.510.941 €		62.840 €		7.250.041 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.510.941 €
	Costos d'urbanització		62.840 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.656 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		334 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	7.541 €
			4.637.310 €
Vendes	Preu de venda		7.250.041 €
Benefici	Vendes - Costos		2.612.731 €
	% respecte els costos		56,34%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.030.659 €
Costos urbanització i derivats			-128.336 €
Valor residual del sòl			902.324 €
			496,83 €/m²

PAU R22 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Rocabertí - Riumors

Superfície	1.765,84 m²s
Sostre total	3.394,88 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	2.405,59 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	649,80 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	1.683,91 m²st	1.014,27	1.707.945 €		1.641,59	2.764.291 €
	HPP	HP genèric	20%	481,12 m²st	991,55	477.052 €		1.525,65	734.016 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	240,56 m²st	1.014,27	243.992 €		1.666,70	400.939 €
Sostre segons usos	Comercial			649,80 m²st	795,53	516.936 €		1.292,31	839.745 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		62,50 m²s			173,98	10.874 €	
	SXc	Viari cívic		287,17 m²s			115,99	33.309 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		306,56 m²s			115,99	35.558 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					2.945.925 €		79.740 €		4.738.991 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.945.925 €
	Costos d'urbanització		79.740 €
	Despeses derivades urbanització	9%	7.177 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.280 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	9.569 €
			3.194.691 €
Vendes	Preu de venda		4.738.991 €
Benefici	Vendes - Costos		1.544.300 €
	% respecte els costos		48,34%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			674.227 €
Costos urbanització i derivats			-258.333 €
Valor residual del sòl			415.894 €
			235,52 €/m²

PAU R23 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Rocabertí - Rosselló

Superfície	1.921,71 m²s
Sostre total	4.011,28 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.144,69 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	465,46 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.201,28 m²st	1.014,27	2.232.697 €		1.641,59	3.613.596 €
	HPP	HP genèric	20%	628,94 m²st	991,55	623.622 €		1.525,65	959.536 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	314,47 m²st	1.014,27	318.957 €		1.666,70	524.125 €
Sostre segons usos	Comercial			465,46 m²st	795,53	370.289 €		1.292,31	601.522 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	550,34 m²s			115,99	63.834 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.545.565 €		63.834 €		5.698.779 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.545.565 €
	Costos d'urbanització		63.834 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.745 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		270 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	7.660 €
			3.723.073 €
Vendes	Preu de venda		5.698.779 €
Benefici	Vendes - Costos		1.975.706 €
	% respecte els costos		53,07%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			810.171 €
Costos urbanització i derivats			-183.436 €
Valor residual del sòl			626.735 €
			326,13 €/m²

PAU R24 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Torres i Bages 1

Superfície	2.602,17 m²s
Sostre total	4.165,39 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	2.927,75 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	821,11 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.049,42 m²st	1.014,27	2.078.669 €		1.641,59	3.364.302 €
	HPP	HP genèric	20%	585,55 m²st	991,55	580.599 €		1.525,65	893.340 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	292,77 m²st	1.014,27	296.953 €		1.666,70	487.966 €
Sostre segons usos	Comercial			821,11 m²st	795,53	653.215 €		1.292,31	1.061.126 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	457,40 m²s			115,99	53.054 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.609.436 €		53.054 €		5.806.734 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.609.436 €
	Costos d'urbanització		53.054 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.775 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		351 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.366 €
			3.823.982 €
Vendes	Preu de venda		5.806.734 €
Benefici	Vendes - Costos		1.982.753 €
	% respecte els costos		51,85%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			826.185 €
Costos urbanització i derivats			-224.834 €
Valor residual del sòl			601.351 €
			231,10 €/m²

PAU R25 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Torres i Bages 2

Superfície	1.601,19 m²s
Sostre total	3.231,29 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	2.313,33 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	594,83 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	1.619,33 m²st	1.014,27	1.642.442 €		1.641,59	2.658.275 €
	HPP	HP genèric	20%	462,67 m²st	991,55	458.756 €		1.525,65	705.865 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	231,33 m²st	1.014,27	234.635 €		1.666,70	385.563 €
Sostre segons usos	Comercial			594,83 m²st	795,53	473.204 €		1.292,31	768.704 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	456,53 m²s			115,99	52.953 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					2.809.037 €		52.953 €		4.518.406 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.809.037 €
	Costos d'urbanització		52.953 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.766 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		265 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.354 €
			3.023.374 €
Vendes	Preu de venda		4.518.406 €
Benefici	Vendes - Costos		1.495.033 €
	% respecte els costos		49,45%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			642.796 €
Costos urbanització i derivats			-224.621 €
Valor residual del sòl			418.175 €
			261,17 €/m²

PAU R26 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Torres i Bages 3

Superfície	2.343,12 m²s
Sostre total	5.144,24 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.472,36 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.157,45 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.430,65 m²st	1.014,27	2.465.341 €		1.641,59	3.990.127 €
	HPP	HP genèric	20%	694,47 m²st	991,55	688.602 €		1.525,65	1.059.518 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	347,24 m²st	1.014,27	352.192 €		1.666,70	578.738 €
Sostre segons usos	Comercial			1.157,45 m²st	795,53	920.790 €		1.292,31	1.495.792 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		6,27 m²s		173,98	1.091 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		486,37 m²s		115,99	56.414 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.426.925 €		57.505 €		7.124.176 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.426.925 €
	Costos d'urbanització		57.505 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.175 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		4.462 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.901 €
			4.550.968 €
Vendes	Preu de venda		7.124.176 €
Benefici	Vendes - Costos		2.573.208 €
	% respecte els costos		56,54%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94	563.765 €
	HPP	HP genèric	228,97	159.013 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	76.503 €
	Comercial		185,44	214.639 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.013.920 €
	Costos urbanització i derivats			-126.514 €
Valor residual del sòl			887.406 €	
			378.73 €/m²	

PAU R27 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Carrer de la Pau

Superfície	1.318 m²s
Sostre total	1.437 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	1.436,62 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	1.457.126 €			1.692,00	2.430.768 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	292,08 m²s			173,98	50.817 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.457.126 €		50.817 €		2.430.768 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.457.126 €
	Costos d'urbanització		50.817 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.574 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		56 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.098 €
			1.668.671 €
Vendes	Preu de venda		2.430.768 €
Benefici	Vendes - Costos		762.097 €
	% respecte els costos		45,67%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			343.443 €
Costos urbanització i derivats			-221.882 €
Valor residual del sòl			121.560 €
			92,21 €/m²

PAU R29 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Galligans Sud

Superfície	8.074,57 m²s
Sostre total	8.866,56 m²st

Àrea de mercat	Parc Bosc-Castell	0,93
----------------	-------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	7.979,90 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	5.585,93 m²st	1.014,27	5.665.649 €		1.579,54	8.823.187 €
	HPP	HP genèric	20%	1.595,98 m²st	991,55	1.582.490 €		1.525,65	2.434.900 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	797,99 m²st	1.014,27	809.378 €		1.666,70	1.330.008 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.243,47	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		1.765,91 m²s			173,98	307.240 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		1.615,48 m²s			115,99	187.378 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					8.057.518 €		494.618 €		12.588.096 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		8.057.518 €
	Costos d'urbanització		494.618 €
	Despeses derivades urbanització	9%	44.516 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		397 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	59.354 €
			8.706.403 €
Vendes	Preu de venda		12.588.096 €
Benefici	Vendes - Costos		3.881.693 €
	% respecte els costos		44,58%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	223,17	1.246.627 €
	HPP	HP genèric	228,97	365.430 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	175.813 €
	Comercial		178,43	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.787.870 €
	Costos urbanització i derivats			-636.693 €
Valor residual del sòl			1.151.177 €	
			142,57 €/m²	

PAU R30 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Damas Calvet 1

Superfície	1.192,06 m²s
Sostre total	1.476,36 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	1.476,36 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	1.497.429 €			1.692,00	2.498.001 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	226,58 m²s			173,98	39.421 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.497.429 €		39.421 €		2.498.001 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.497.429 €
	Costos d'urbanització		39.421 €
	Despeses derivades urbanització	9%	3.548 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		56 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	4.731 €
			1.595.185 €
Vendes	Preu de venda		2.498.001 €
Benefici	Vendes - Costos		902.817 €
	% respecte els costos		56,60%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			352.942 €
Costos urbanització i derivats			-100.467 €
Valor residual del sòl			252.475 €
			211,80 €/m²

PAU R32 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Damas Calvet 3

Superfície	1.354,93 m²s
Sostre total	3.811,78 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	2.959,38 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	852,40 m²st
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	2.959,38 m²st	1.014,27	3.001.613 €		1.692,00	5.007.271 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			852,40 m²st	795,53	678.110 €		1.332,00	1.135.397 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		194,38 m²s			173,98	33.819 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans					115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.679.723 €		33.819 €		6.142.668 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.679.723 €
	Costos d'urbanització		33.819 €
	Despeses derivades urbanització	9%	3.044 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		313 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	4.058 €
			3.870.958 €
Vendes	Preu de venda		6.142.668 €
Benefici	Vendes - Costos		2.271.710 €
	% respecte els costos		58,69%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	707.477 €
	HPP	HP genèric	228,97	0 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		191,14	162.924 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			870.401 €
	Costos urbanització i derivats			-202.150 €
Valor residual del sòl			668.251 €	
			493,20 €/m²	

PAU R35 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Jaume Maurici

Superfície	5.247,94 m²s
Sostre total	1.339,75 m²st

Àrea de mercat	Poble Nou-Olivar Gran	0,97
----------------	-----------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.205,78 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	1.222.984 €			1.640,50	1.978.082 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.291,46	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	580,15 m²s			173,98	100.937 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris	1.318,41 m²s						
TOTALS					1.222.984 €		100.937 €		1.978.082 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.222.984 €
	Costos d'urbanització		100.937 €
	Despeses derivades urbanització	9%	9.084 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		173 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	12.112 €
			1.395.290 €
Vendes	Preu de venda		1.978.082 €
Benefici	Vendes - Costos		582.791 €
	% respecte els costos		41,77%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,79
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,32
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			279.483 €
Costos urbanització i derivats			-173.009 €
Valor residual del sòl			106.474 €
			20,29 €/m²

PAU R36a **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Estadi Municipal A

Superfície	1.348,5 m²s
Sostre total	3.360,3 m²s

Àrea de mercat	zona estació RENFE	0,86
----------------	--------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	3.024,3 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.116,98 m²st	1.014,27	2.147.194 €		1.459,16	3.089.017 €
	HPP	HP genèric	30%	907,28 m²st	991,55	899.609 €		1.525,65	1.384.185 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.148,70	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		449,71 m²s		173,98	78.242 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.046.803 €		78.242 €		4.473.202 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.046.803 €
	Costos d'urbanització		78.242 €
	Despeses derivades urbanització	9%	7.042 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		133 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	9.389 €
			3.291.610 €
Vendes	Preu de venda		4.473.202 €
Benefici	Vendes - Costos		1.181.592 €
	% respecte els costos		35,90%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	206,16
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		164,83
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			644.185 €
Costos urbanització i derivats			-254.251 €
Valor residual del sòl			389.935 €
			289,16 €/m²

PAU R36b **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Estadi Municipal B

Superfície	13.228,4 m²s
Sostre total	10.937,5 m²s

Àrea de mercat	zona estació RENFE	0,86
----------------	--------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	9.843,8 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	6.890,64 m²st	1.014,27	6.988.980 €		1.459,16	10.054.554 €
	HPP	HP genèric	20%	1.968,76 m²st	991,55	1.952.114 €		1.525,65	3.003.622 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	984,38 m²st	1.014,27	998.426 €		1.666,70	1.640.660 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.148,70	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		2.336,60 m²s			173,98	406.531 €	
	SXc	Viari cívica		1.004,11 m²s			115,99	116.466 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		2.350,46 m²s			115,99	272.628 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		2.883,88 m²s					
TOTALS					9.939.519 €		795.625 €		14.698.836 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		9.939.519 €
	Costos d'urbanització		795.625 €
	Despeses derivades urbanització	9%	71.606 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		834 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	95.475 €
			10.953.060 €
Vendes	Preu de venda		14.698.836 €
Benefici	Vendes - Costos		3.745.776 €
	% respecte els costos		34,20%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	206,16
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		164,83
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			2.088.268 €
Costos urbanització i derivats			-991.511 €
Valor residual del sòl			1.096.757 €
			82,91 €/m²

PAU R37 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilallonga sud

Superfície	16.985 m²s
Sostre total	16.497 m²st

Àrea de mercat	zona estació RENFE	0,86
----------------	--------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	14.847,75 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	2.775,59 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	10.393,42 m²st	1.014,27	10.541.747 €		1.459,16	15.165.671 €
	HPP	HP genèric	20%	2.969,55 m²st	991,55	2.944.449 €		1.525,65	4.530.479 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	1.484,77 m²st	1.014,27	1.505.964 €		1.666,70	2.474.670 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.148,70	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari			2.775,59 m²st	928,12	2.576.077 €		1.555,00	4.316.041 €
Sistemes	SX	Viari		3.766,53 m²s			173,98	655.316 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		1.632,98 m²s			115,99	189.408 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					17.568.237 €		844.724 €		26.486.861 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		17.568.237 €
	Costos d'urbanització		844.724 €
	Despeses derivades urbanització	9%	76.025 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.162 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	101.367 €
			18.691.516 €
Vendes	Preu de venda		26.486.861 €
Benefici	Vendes - Costos		7.795.346 €
	% respecte els costos		41,71%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	206,16	2.142.755 €
	HPP	HP genèric	228,97	679.935 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	327.125 €
	Comercial		164,83	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	620.990 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			3.770.805 €
Costos urbanització i derivats			-1.103.664 €	
Valor residual del sòl			2.667.141 €	
			157.03 €/m²	

PAU R38 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**Les Moreres**

Superfície	12.425 m²s
Sostre total	10.829 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	9.745,90 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	6.822,13 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	6.822,13 m²st	1.014,27	6.919.489 €		1.620,15	11.052.846 €
	HPP	HP genèric	20%	1.949,18 m²st	991,55	1.932.704 €		1.525,65	2.973.758 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	974,59 m²st	1.014,27	988.498 €		1.666,70	1.624.347 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.275,43	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari			6.822,13 m²st	928,12	6.331.750 €		1.555,00	10.608.414 €
Sistemes	SX	Viari		3.041,02 m²s			173,98	529.089 €	
	SXc	Viari cívic		334,02 m²s			115,99	38.743 €	
	SXa	Aparcament		798,00 m²s			57,99	46.280 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		2.837,13 m²s			115,99	329.077 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					16.172.443 €		943.188 €		26.259.365 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		16.172.443 €
	Costos d'urbanització		943.188 €
	Despeses derivades urbanització	9%	84.887 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		504 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	113.183 €
			17.414.204 €
Vendes	Preu de venda		26.259.365 €
Benefici	Vendes - Costos		8.845.161 €
	% respecte els costos		50,79%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Previsió per a les despeses de millora del risc d'inundabilitat

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	1.561.655 €
	HPP	HP genèric	228,97	446.302 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	214.721 €
	Comercial		183,02	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	1.526.334 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			3.749.012 €
	Costos urbanització i derivats			-1.218.866 €
Valor residual del sòl			2.530.147 €	
			203,64 €/m²	

PAU R39 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilallonga - Ferrocarril

Superfície	1.129 m²s
Sostre total	2.944 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	2.207,79 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	735,93 m²st
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	2.207,79 m²st	1.014,27	2.239.297 €		1.620,15	3.576.941 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			735,93 m²st	795,53	585.455 €		1.275,43	938.630 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		314,29 m²s			173,98	54.681 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans					115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					2.824.752 €		54.681 €		4.515.571 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.824.752 €
	Costos d'urbanització		54.681 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.921 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		116 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	6.562 €
			2.991.032 €
Vendes	Preu de venda		4.515.571 €
Benefici	Vendes - Costos		1.524.539 €
	% respecte els costos		50,97%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	505.386 €
	HPP	HP genèric	228,97	0 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	134.689 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			640.075 €
	Costos urbanització i derivats			-172.496 €
Valor residual del sòl			467.579 €	
			414,28 €/m²	

PAU V1 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilatenim 1

Superfície	2.235,94 m²s
Sostre total	961,44 m²st

Àrea de mercat	Vilatenim	0,97
----------------	-----------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	961,44 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	961,44 m²st	1.014,27	975.161 €		1.638,84	1.575.647 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.290,15	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		87,76 m²s		173,98	15.269 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		545,78 m²s					
TOTALS					975.161 €		15.269 €		1.575.647 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		975.161 €
	Costos d'urbanització		15.269 €
	Despeses derivades urbanització	9%	1.374 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		26 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	1.832 €
			993.662 €
Vendes	Preu de venda		1.575.647 €
Benefici	Vendes - Costos		581.986 €
	% respecte els costos		58,57%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,55
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,13
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			222.623 €
Costos urbanització i derivats			-18.002 €
Valor residual del sòl			204.621 €
			91,51 €/m²

PAU V2 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística Discontinua

Vilatenim 2

Superfície	11.717,1 m²s
Sostre total	5.706,0 m²st

Àrea de mercat	Vilatenim	0,97
----------------	-----------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	5.705,98 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	5.705,98 m²st	1.014,27	5.787.405 €		1.638,84	9.351.188 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.290,15	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		1.674,43 m²s		173,98	291.324 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		532,70 m²s		115,99	61.788 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					5.787.405 €		353.111 €		9.351.188 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		5.787.405 €
	Costos d'urbanització		353.111 €
	Despeses derivades urbanització	9%	31.780 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		93 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	42.373 €
			6.214.763 €
Vendes	Preu de venda		9.351.188 €
Benefici	Vendes - Costos		3.136.425 €
	% respecte els costos		50,47%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,55
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,13
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.321.228 €
Costos urbanització i derivats			-415.783 €
Valor residual del sòl			905.445 €
			77,28 €/m²

PAU V3 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilatenim 3

Superfície	7.007,1 m²s
Sostre total	2.034,7 m²st

Àrea de mercat	Vilatenim	0,97
----------------	-----------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	2.034,70 m²st
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	2.034,70 m²st	1.014,27	2.063.739 €		1.638,84	3.334.553 €
	HPP	HP genèric	0%		991,55	0 €		1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			0,00 m²st	795,53	0 €		1.290,15	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		886,17 m²s		173,98	154.179 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		976,04 m²s		115,99	45.284 €	40,00%	
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	16.982 €	60,00%	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		1.753,70 m²s					
TOTALS					2.063.739 €		216.445 €		3.334.553 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.063.739 €
	Costos d'urbanització		216.445 €
	Despeses derivades urbanització	9%	19.480 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		287 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	25.973 €
			2.325.924 €
Vendes	Preu de venda		3.334.553 €
Benefici	Vendes - Costos		1.008.629 €
	% respecte els costos		43,36%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,55
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,13
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			471.139 €
Costos urbanització i derivats			-255.109 €
Valor residual del sòl			216.030 €
			30,83 €/m²

PAU V4 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilatenim 4

Superfície	3.305,8 m²s
Sostre total	1.465,1 m²st

Àrea de mercat	Vilatenim	0,97
----------------	-----------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	1.318,56 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	1.337.378 €			1.638,84	2.160.912 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.290,15	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	576,01 m²s			173,98	100.216 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament	1.397,89 m²s			57,99	81.070 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					1.337.378 €		181.287 €		2.160.912 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.337.378 €
	Costos d'urbanització		181.287 €
	Despeses derivades urbanització	9%	16.316 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		21 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	21.754 €
			1.556.757 €
Vendes	Preu de venda		2.160.912 €
Benefici	Vendes - Costos		604.156 €
	% respecte els costos		38,81%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,55
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,13
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			305.315 €
Costos urbanització i derivats			-213.434 €
Valor residual del sòl			91.881 €
			27,79 €/m²

PAU V5 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Vilatenim 5 [Pa Volador]

Superfície	5.499,4 m²s
Sostre total	3.175,2 m²st

Àrea de mercat	Vilatenim	0,97
----------------	-----------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	3.175,20 m²st

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.638,84	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial		0,00 m²st	795,53	0 €	1.290,15	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari		3.175,20 m²st	928,12	2.946.964 €	1.555,00	4.937.436 €
Sistemes	SX Viari		58,33 m²s		173,98	10.148 €	
	SXc Viari cívic				115,99	0 €	
	SXa Aparcament		146,66 m²s		57,99	8.505 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			2.946.964 €		18.654 €		4.937.436 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.946.964 €
	Costos d'urbanització		18.654 €
	Despeses derivades urbanització	9%	1.679 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		0 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		608 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	2.238 €
			2.970.143 €
Vendes	Preu de venda		4.937.436 €
Benefici	Vendes - Costos		1.967.293 €
	% respecte els costos		66,24%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	231,55	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	185,13	0 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	710.396 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			710.396 €
Costos urbanització i derivats			-22.616 €
Valor residual del sòl			687.780 €
			125,06 €/m²

PAU AE1 **SUC** Polígon d'Actuació Urbanística

Pl. de Jaume I

Superfície	2.721,90 m²s
Sostre total	1.629,31 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	100%	
	sostre privatitzable comercial	100%	
	sostre privatitzable industrial	100%	
	sostre privatitzable terciari	100%	1.629,31 m²st

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure		1.014,27	0 €	1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric		991,55	0 €	1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari		1.629,31 m²st	928,12	1.512.190 €	1.555,00	2.533.571 €
Sistemes	SX	Viari	295,68 m²s		173,98	51.444 €	
	SXc	Viari cívica	98,64 m²s		115,99	11.441 €	
	SXa	Aparcament			57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans			115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors			29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals					
	SE	Equipaments comunitaris					
TOTALS				1.512.190 €	62.885 €	2.533.571 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		1.512.190 €
	Costos d'urbanització		62.885 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.660 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		396 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	7.546 €
			1.688.676 €
Vendes	Preu de venda		2.533.571 €
Benefici	Vendes - Costos		844.894 €
	% respecte els costos		50,03%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL	Lliure	239,06	0 €
HPP	HP genèric	228,97	0 €
HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
Comercial		191,14	0 €
Industrial		125,68	0 €
Terciari		223,73	364.529 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			364.529 €
Costos urbanització i derivats			-182.456 €
Valor residual del sòl			182.074 €
			66,89 €/m²

PAU AE2 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Calçada Romana

Superfície	5.914,43 m²s
Sostre total	5.058,06 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	4.552,25 m²st

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure		1.014,27	0 €	1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric		991,55	0 €	1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari		4.552,25 m²st	928,12	4.225.034 €	1.555,00	7.078.755 €
Sistemes	SX	Viari	856,37 m²s		173,98	148.995 €	
	SXc	Viari cívic			115,99	0 €	
	SXa	Aparcament			57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans			115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors			29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals					
	SE	Equipaments comunitaris					
TOTALS				4.225.034 €	148.995 €	7.078.755 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		4.225.034 €
	Costos d'urbanització		148.995 €
	Despeses derivades urbanització	9%	13.410 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		5.229 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	17.879 €
			4.560.546 €
Vendes	Preu de venda		7.078.755 €
Benefici	Vendes - Costos		2.518.209 €
	% respecte els costos		55,22%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL	Lliure	239,06	0 €
HPP	HP genèric	228,97	0 €
HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
Comercial		191,14	0 €
Industrial		125,68	0 €
Terciari		223,73	1.018.488 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.018.488 €
Costos urbanització i derivats			-343.044 €
Valor residual del sòl			675.444 €
			114,20 €/m²

PAU AE3a **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

HECO 1

Superfície	4.288,8 m²s
Sostre total	3.047,8 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	2.743,05 m²st

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari	2.743,05 m²st	928,12	2.545.874 €		1.555,00	4.265.438 €
Sistemes	SX Viari	1.240,97 m²s		173,98	215.909 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans			115,99	0 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			2.545.874 €		215.909 €		4.265.438 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.545.874 €
	Costos d'urbanització		215.909 €
	Despeses derivades urbanització	9%	19.432 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		250.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		4.898 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	25.909 €
			3.062.022 €
Vendes	Preu de venda		4.265.438 €
Benefici	Vendes - Costos		1.203.416 €
	% respecte els costos		39,30%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	613.709 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			613.709 €
Costos urbanització i derivats			-529.457 €
Valor residual del sòl			84.252 €
			19,64 €/m²

PAU AE3b **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística**HECO 2**

Superfície	11.990,1 m²s
Sostre total	6.083,0 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	5.474,72 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure		1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric		991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]		1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari		5.474,72 m²st	928,12	5.081.190 €			1.555,00	8.513.186 €
Sistemes	SX	Viari	2.383,20 m²s			173,98	414.639 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors	3.523,90 m²s			29,00	102.184 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					5.081.190 €		516.822 €		8.513.186 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		5.081.190 €
	Costos d'urbanització		516.822 €
	Despeses derivades urbanització	9%	46.514 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		5.895 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	62.019 €
			5.862.441 €
Vendes	Preu de venda		8.513.186 €
Benefici	Vendes - Costos		2.650.746 €
	% respecte els costos		45,22%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.224.874 €
Costos urbanització i derivats			-776.770 €
Valor residual del sòl			448.104 €
			37,37 €/m²

PAU AE4 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Forques 1

Superfície	31.240,1 m²s
Sostre total	16.667,1 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	15.000,39 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	7.519.970 €			846,45	12.697.084 €
	Terciari	928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	438,80 m²s		173,98	76.344 €		
	SXc Viari cívic	1.000,67 m²s		115,99	116.067 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans	1.488,86 m²s		115,99	172.692 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors	4.466,57 m²s		29,00	129.519 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			7.519.970 €		494.621 €		12.697.084 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció	7.519.970 €
	Costos d'urbanització	494.621 €
	Despeses derivades urbanització 9%	44.516 €
	Indemnitzacions / càrregues externes	77.636 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]	2.266 €
	Gestió promoció i comercialització 12%	59.355 €
		8.198.365 €
Vendes	Preu de venda	12.697.084 €
Benefici	Vendes - Costos	4.498.719 €
	% respecte els costos	54,87%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou les despeses corresponents al repartiment de les obres de millora de la inundabilitat del rec Susanna: part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	1.885.277 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.885.277 €
Costos urbanització i derivats			-668.563 €
Valor residual del sòl			1.216.714 €
			38,95 €/m²

PAU AE5 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Forques 2

Superfície	27.606,4 m²s
Sostre total	13.904,7 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	12.514,3 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	6.273.624 €			846,45	10.592.693 €
	Terciari	928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	707,64 m²s		173,98	123.118 €		
	SXc Viari cívica	1.531,68 m²s		115,99	177.658 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans	1.355,54 m²s		115,99	157.228 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors	4.066,62 m²s		29,00	117.921 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			6.273.624 €		575.926 €		10.592.693 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		6.273.624 €
	Costos d'urbanització		575.926 €
	Despeses derivades urbanització	9%	51.833 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		64.769 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.169 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	69.111 €
			7.037.433 €
Vendes	Preu de venda		10.592.693 €
Benefici	Vendes - Costos		3.555.260 €
	% respecte els costos		50,52%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou les despeses corresponents al repartiment de les obres de millora de la inundabilitat del rec Susanna: part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	1.572.815 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.572.815 €
Costos urbanització i derivats			-750.273 €
Valor residual del sòl			822.542 €
			29,80 €/m²

PAU AE6 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Forques 3

Superfície	15.920,9 m²s
Sostre total	7.962,9 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	7.166,59 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	3.592.742 €			846,45	6.066.160 €
	Terciari	928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	703,81 m²s		173,98	122.452 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans			115,99	0 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors	3.841,51 m²s		29,00	111.394 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			3.592.742 €		233.845 €		6.066.160 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.592.742 €
	Costos d'urbanització		233.845 €
	Despeses derivades urbanització	9%	21.046 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		37.092 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.948 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	28.061 €
			3.914.734 €
Vendes	Preu de venda		6.066.160 €
Benefici	Vendes - Costos		2.151.427 €
	% respecte els costos		54,96%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou les despeses corresponents al repartiment de les obres de millora de la inundabilitat del rec Susanna: part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	900.710 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			900.710 €
Costos urbanització i derivats			-317.445 €
Valor residual del sòl			583.265 €
			36,64 €/m²

PAU AE7 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Ferrocarril - Escorxador

Superfície	11.844,6 m²s
Sostre total	7.321,6 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	6.589,43 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	3.303.399 €			846,45	5.577.619 €
	Terciari	928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	2.037,49 m²s		173,98	354.491 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans	1.045,94 m²s		115,99	121.318 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			3.303.399 €		475.808 €		5.577.619 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		3.303.399 €
	Costos d'urbanització		475.808 €
	Despeses derivades urbanització	9%	42.823 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		4.220 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	57.097 €
			3.933.347 €
Vendes	Preu de venda		5.577.619 €
Benefici	Vendes - Costos		1.644.272 €
	% respecte els costos		41,80%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	828.171 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			828.171 €
Costos urbanització i derivats			-618.679 €
Valor residual del sòl			209.492 €
			17,69 €/m²

PAU AE8 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Garrigàs

Superfície	7.243,2 m²s
Sostre total	5.707,7 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	2.132,90 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	2.577,42 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure		1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric		991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]		1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial		2.132,90 m²st	501,32	1.069.262 €			846,45	1.805.394 €
	Terciari		2.577,42 m²st	928,12	2.392.153 €			1.555,00	4.007.888 €
Sistemes	SX	Viari	2.009,54 m²s			173,98	349.628 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					3.461.415 €		349.628 €		5.813.282 €
				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		3.461.415 €
	Costos d'urbanització		349.628 €
	Despeses derivades urbanització	9%	31.466 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		780 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	41.955 €
			3.935.244 €
Vendes	Preu de venda		5.813.282 €
Benefici	Vendes - Costos		1.878.038 €
	% respecte els costos		47,72%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			844.720 €
Costos urbanització i derivats			-466.424 €
Valor residual del sòl			378.296 €
			52,23 €/m²

PAU AE9 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Cal Peroler

Superfície	5.759,7 m²s
Sostre total	4.995,3 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	4.495,78 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	4.495,78 m²st	501,32	2.253.817 €		846,45	3.805.454 €
	Terciari		928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	1.379,40 m²s		173,98	239.993 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans	217,54 m²s		115,99	25.232 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			2.253.817 €		265.226 €		3.805.454 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.253.817 €
	Costos d'urbanització		265.226 €
	Despeses derivades urbanització	9%	23.870 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		150.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		154 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	31.827 €
			2.724.893 €
Vendes	Preu de venda		3.805.454 €
Benefici	Vendes - Costos		1.080.560 €
	% respecte els costos		39,66%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	565.038 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			565.038 €
Costos urbanització i derivats			-474.390 €
Valor residual del sòl			90.648 €
			15,74 €/m²

PAU AE10 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Galligans Oest

Superfície	2.985,7 m²s
Sostre total	2.722,4 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	2.450,15 m²st

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari	2.450,15 m²st	928,12	2.274.034 €		1.555,00	3.809.988 €
Sistemes	SX Viari	717,05 m²s		173,98	124.755 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans			115,99	0 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			2.274.034 €		124.755 €		3.809.988 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.274.034 €
	Costos d'urbanització		124.755 €
	Despeses derivades urbanització	9%	11.228 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		662 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	14.971 €
			2.475.649 €
Vendes	Preu de venda		3.809.988 €
Benefici	Vendes - Costos		1.334.339 €
	% respecte els costos		53,90%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	548.179 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			548.179 €
Costos urbanització i derivats			-200.862 €
Valor residual del sòl			347.318 €
			116,33 €/m²

PAU AE11 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Petrem 1

Superfície	7.762,0 m²s
Sostre total	6.226,0 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	5.603,44 m²st

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure		1.014,27	0 €	1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric		991,55	0 €	1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari		5.603,44 m²st	928,12	5.200.656 €	1.555,00	8.713.343 €
Sistemes	SX	Viari	1.536,00 m²s		173,98	267.239 €	
	SXc	Viari cívic			115,99	0 €	
	SXa	Aparcament			57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans			115,99	0 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors			29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals					
	SE	Equipaments comunitaris					
TOTALS				5.200.656 €	267.239 €	8.713.343 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció	5.200.656 €
	Costos d'urbanització	267.239 €
	Despeses derivades urbanització	9% 24.052 €
	Indemnitzacions / càrregues externes	50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]	1.513 €
	Gestió promoció i comercialització	12% 32.069 €
		5.575.528 €
Vendes	Preu de venda	8.713.343 €
Benefici	Vendes - Costos	3.137.815 €
	% respecte els costos	56,28%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL	Lliure	239,06	0 €
HPP	HP genèric	228,97	0 €
HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
Comercial		191,14	0 €
Industrial		125,68	0 €
Terciari		223,73	1.253.672 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.253.672 €
Costos urbanització i derivats			-370.228 €
Valor residual del sòl			883.444 €
			113,82 €/m²

PAU AE12 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Petrem 2

Superfície	12.075,9 m²s
Sostre total	9.838,3 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	8.854,45 m²st

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	0 €			846,45	0 €
	Terciari	8.854,45 m²st	928,12	8.217.986 €		1.555,00	13.768.673 €
Sistemes	SX Viari	2.237,64 m²s		173,98	389.313 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans			115,99	0 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			8.217.986 €		389.313 €		13.768.673 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		8.217.986 €
	Costos d'urbanització		389.313 €
	Despeses derivades urbanització	9%	35.038 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.925 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	46.718 €
			8.740.980 €
Vendes	Preu de venda		13.768.673 €
Benefici	Vendes - Costos		5.027.693 €
	% respecte els costos		57,52%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	1.981.031 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.981.031 €
Costos urbanització i derivats			-512.300 €
Valor residual del sòl			1.468.731 €
			121,62 €/m²

PAU AE13 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Ctra. Olot - Països Catalans

Superfície	9.832,3 m²s
Sostre total	10.454,4 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	9.408,97 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial						
	Industrial						
	Terciari						
			9.408,97 m²st	795,53	7.485.122 €	1.332,00	12.532.746 €
				501,32	0 €	846,45	0 €
				928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari			173,98	0 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i jardins urbans	4.854,00 m²s		115,99	563.012 €		
	SV2 Parcs i espais connectors			29,00	0 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS			7.485.122 €		563.012 €		12.532.746 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		7.485.122 €
	Costos d'urbanització		563.012 €
	Despeses derivades urbanització	9%	50.671 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.683 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	67.561 €
			8.219.050 €
Vendes	Preu de venda		12.532.746 €
Benefici	Vendes - Costos		4.313.695 €
	% respecte els costos		52,48%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	1.798.393 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.798.393 €
Costos urbanització i derivats			-719.676 €
Valor residual del sòl			1.078.717 €
			109,71 €/m²

PAU AE14 **SNC** Polígon d'Actuació Urbanística

Antiga Sitja

Superfície	30.169,5 m²s
Sostre total	13.854,4 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	12.468,99 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial		12.468,99 m²st	795,53	9.919.462 €	1.332,00	16.608.691 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari		4.203,70 m²s		173,98	731.376 €	
	SXc Viari cívic		419,84 m²s		115,99	48.697 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors		7.348,71 m²s		29,00	213.093 €	
	SH Hidràulic		1.897,96 m²s			563.289 € (*)	
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS				9.919.462 €	1.556.455 €	16.608.691 €	
		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		9.919.462 €
	Costos d'urbanització		1.556.455 €
	Despeses derivades urbanització	9%	140.081 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.583 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	186.775 €
			11.856.355 €
Vendes	Preu de venda		16.608.691 €
Benefici	Vendes - Costos		4.752.336 €
	% respecte els costos		40,08%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Participació en les despeses d'inundabilitat, concretament amb l'execució les obres hidràuliques definides en l'estudi d'inundabilitat (millora i ampliació de la llera del rec del Malpas). Actuacions: 50% [mpC.2] + 80% [mpC.3]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	2.383.273 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			2.383.273 €
Costos urbanització i derivats			-1.890.129 €
Valor residual del sòl			493.144 €
			16,35 €/m²

PMU R1 **SNC** Pla de Millora Urbana

Ferrocarril centre

Superfície	88.115,0 m²s
Sostre total	61.680,5 m²st

Àrea de mercat	zona estació RENFE	0,86
----------------	--------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	36.083,1 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	19.429,4 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	60%	21.649,8 m²st	1.014,27	21.958.811 €		1.459,16	31.590.599 €
	HPP	HP genèric	30%	10.824,9 m²st	991,55	10.733.423 €		1.525,65	16.514.993 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	3.608,3 m²st	1.014,27	3.659.802 €		1.666,70	6.013.957 €
Sostre segons usos	Comercial			19.429,4 m²st	795,53	15.456.644 €		1.148,70	22.318.508 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		17.623,0 m²s			173,98	3.066.118 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		17.623,0 m²s			115,99	2.044.079 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		17.623,0 m²s					
TOTALS					51.808.680 €		5.110.197 €		76.438.056 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		51.808.680 €
	Costos d'urbanització		5.110.197 €
	Despeses derivades urbanització	9%	459.918 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		300.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		16.249 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	613.224 €
			58.308.267 €
Vendes	Preu de venda		76.438.056 €
Benefici	Vendes - Costos		18.129.789 €
	% respecte els costos		31,09%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	206,16	4.463.431 €
	HPP	HP genèric	228,97	2.478.571 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	794.981 €
	Comercial		164,83	3.202.606 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			10.939.589 €
	Costos urbanització i derivats			-6.357.273 €
Valor residual del sòl			4.582.316 €	
			52,00 €/m²	

PMU R2 **SNC** Pla de Millora Urbana

Edison

Superfície	2.895,42 m²s
Sostre total	9.000,00 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	8.100,00 m²st

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	100%	1.014,27	0 €	1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €	1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari		8.100,00 m²st	928,12	7.517.765 €	1.555,00	12.595.500 €
Sistemes	SX	Viari			173,98	0 €	
	SXc	Viari cívic			115,99	0 €	
	SXa	Aparcament			57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans	787,44 m²s		115,99	91.335 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors			29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals					
	SE	Equipaments comunitaris					
TOTALS				7.517.765 €	91.335 €	12.595.500 €	
				Costos de construcció	Costos urbanització	Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		7.517.765 €
	Costos d'urbanització		91.335 €
	Despeses derivades urbanització	9%	8.220 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		350.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.746 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	10.960 €
			7.980.026 €
Vendes	Preu de venda		12.595.500 €
Benefici	Vendes - Costos		4.615.474 €
	% respecte els costos		57,84%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL	Lliure	239,06	0 €
HPP	HP genèric	228,97	0 €
HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
Comercial		191,14	0 €
Industrial		125,68	0 €
Terciari		223,73	1.812.235 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.812.235 €
Costos urbanització i derivats			-487.405 €
Valor residual del sòl			1.324.830 €
			457,56 €/m²

PMU R4 **SNC** Pla de Millora Urbana

La Salle

Superfície	30.926,9 m²s
Sostre total	30.926,9 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	19.483,9 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	8.350,3 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	13.638,8 m²st	1.014,27	13.833.396 €		1.692,00	23.076.779 €
	HPP	HP genèric	20%	3.896,8 m²st	991,55	3.863.849 €		1.525,65	5.945.116 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	1.948,4 m²st	1.014,27	1.976.199 €		1.666,70	3.247.383 €
Sostre segons usos	Comercial			8.350,3 m²st	795,53	6.642.888 €		1.332,00	11.122.547 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		6.185,4 m²st			173,98	1.076.156 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		4.639,0 m²st			115,99	538.078 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		4.639,0 m²st					
TOTALS					26.316.333 €		1.614.235 €		43.391.825 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		26.316.333 €
	Costos d'urbanització		1.614.235 €
	Despeses derivades urbanització	9%	145.281 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		250.000 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.237 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	193.708 €
			28.522.793 €
Vendes	Preu de venda		43.391.825 €
Benefici	Vendes - Costos		14.869.032 €
	% respecte els costos		52,13%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou passera sobre el Galligans

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	3.260.515 €
	HPP	HP genèric	228,97	892.243 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	429.269 €
	Comercial		191,14	1.596.036 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			6.178.063 €
	Costos urbanització i derivats			-2.173.773 €
Valor residual del sòl			4.004.290 €	
			129,48 €/m²	

PMU R5 **SNC** Pla de Millora Urbana

Convent Sant Josep

Superfície	2.128,7 m²s
Sostre total	3.193,1 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	2.873,80 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.011,66 m²st	1.014,27	2.040.367 €		1.692,00	3.403.728 €
	HPP	HP genèric	20%	574,76 m²st	991,55	569.901 €		1.525,65	876.879 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	287,38 m²st	1.014,27	291.481 €		1.666,70	478.975 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	425,75 m²s			115,99	49.382 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					2.901.750 €		49.382 €		4.759.582 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		2.901.750 €
	Costos d'urbanització		49.382 €
	Despeses derivades urbanització	9%	4.444 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		250.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		124 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	5.926 €
			3.211.627 €
Vendes	Preu de venda		4.759.582 €
Benefici	Vendes - Costos		1.547.956 €
	% respecte els costos		48,20%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			675.830 €
Costos urbanització i derivats			-328.267 €
Valor residual del sòl			347.563 €
			163,27 €/m²

PMU R6 **SNC** Pla de Millora Urbana

Bruc

Superfície	8.163,7 m²s
Sostre total	8.980,1 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	6.465,68 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.616,42 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	4.525,98 m²st	1.014,27	4.590.567 €		1.641,59	7.429.783 €
	HPP	HP genèric	20%	1.293,14 m²st	991,55	1.282.206 €		1.525,65	1.972.867 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	646,57 m²st	1.014,27	655.795 €		1.666,70	1.077.633 €
Sostre segons usos	Comercial			1.616,42 m²st	795,53	1.285.912 €		1.292,31	2.088.921 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		816,37 m²s			173,98	142.036 €	
	SXc	Viari cívic		408,19 m²s			115,99	47.345 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		1.632,75 m²s			115,99	189.381 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		1.224,56 m²s					
TOTALS					7.814.480 €		378.763 €		12.569.204 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		7.814.480 €
	Costos d'urbanització		378.763 €
	Despeses derivades urbanització	9%	34.089 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		250.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		4.794 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	45.452 €
			8.527.577 €
Vendes	Preu de venda		12.569.204 €
Benefici	Vendes - Costos		4.041.627 €
	% respecte els costos		47,39%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94	1.049.753 €
	HPP	HP genèric	228,97	296.088 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	142.452 €
	Comercial		185,44	299.751 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.788.043 €
	Costos urbanització i derivats			-721.057 €
Valor residual del sòl			1.066.987 €	
			130,70 €/m²	

PMU R7 **SNC** Pla de Millora Urbana

Galligans

Superfície	38.767,1 m²s
Sostre total	38.767,1 m²st

Àrea de mercat	Poble Nou-Oliver Gran	0,97
----------------	-----------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	27.912,3 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	6.978,1 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	19.538,6 m²st	1.014,27	19.817.432 €		1.640,50	32.053.148 €
	HPP	HP genèric	20%	5.582,5 m²st	991,55	5.535.269 €		1.525,65	8.516.848 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	2.791,2 m²st	1.014,27	2.831.062 €		1.666,70	4.652.132 €
Sostre segons usos	Comercial			6.978,1 m²st	795,53	5.551.269 €		1.291,46	9.011.903 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		1.938,4 m²st			173,98	337.242 €	
	SXc	Viari cívic		1.938,4 m²st			115,99	224.828 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		3.876,7 m²st			115,99	449.656 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		9.691,8 m²st					
TOTALS					33.735.032 €		1.011.727 €		54.234.032 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		33.735.032 €
	Costos d'urbanització		1.011.727 €
	Despeses derivades urbanització	9%	91.055 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		500.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.853 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	121.407 €
			35.463.074 €
Vendes	Preu de venda		54.234.032 €
Benefici	Vendes - Costos		18.770.958 €
	% respecte els costos		52,93%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,79	4.528.785 €
	HPP	HP genèric	228,97	1.278.209 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	614.962 €
	Comercial		185,32	1.293.168 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			7.715.124 €
	Costos urbanització i derivats			-1.735.166 €
Valor residual del sòl			5.979.958 €	
			154,25 €/m²	

PMU R8 **SNC** Pla de Millora Urbana

Pous i Pagès - Llers

Superfície	40.389,3 m²s
Sostre total	26.253,1 m²st

Àrea de mercat	Parc Bosc-Castell	0,93
----------------	-------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	18.902,2 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	4.725,6 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	60%	11.341,3 m²st	1.014,27	11.503.178 €		1.579,54	17.914.044 €
	HPP	HP genèric	40%	7.560,9 m²st	991,55	7.496.974 €		1.525,65	11.535.227 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			4.725,6 m²st	795,53	3.759.322 €		1.243,47	5.876.061 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		6.058,4 m²st			173,98	1.054.065 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		8.077,9 m²st			115,99	936.946 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		6.058,4 m²st					
TOTALS					22.759.473 €		1.991.011 €		35.325.332 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		22.759.473 €
	Costos d'urbanització		1.991.011 €
	Despeses derivades urbanització	9%	179.191 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.250 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	238.921 €
			25.221.846 €
Vendes	Preu de venda		35.325.332 €
Benefici	Vendes - Costos		10.103.486 €
	% respecte els costos		40,06%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	223,17	2.531.073 €
	HPP	HP genèric	228,97	1.731.207 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		178,43	843.188 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			5.105.469 €
	Costos urbanització i derivats			-2.401.328 €
Valor residual del sòl			2.704.141 €	
			66,95 €/m²	

PMU R9 **SNC** Pla de Millora Urbana

Americans

Superfície	23.946,9 m²s
Sostre total	8.237,7 m²st

Àrea de mercat	Parc Bosc-Castell	0,93
----------------	-------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	5.614,0 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.800,0 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	3.929,8 m²st	1.014,27	3.985.847 €		1.579,54	6.207.210 €
	HPP	HP genèric	20%	1.122,8 m²st	991,55	1.113.299 €		1.525,65	1.712.979 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	561,4 m²st	1.014,27	569.407 €		1.666,70	935.676 €
Sostre segons usos	Comercial			1.800,0 m²st	795,53	1.431.955 €		1.243,47	2.238.237 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				86,99	0 €	(reforma i millora)	
	SXc	Viari cívic	887,1 m²st			115,99	102.894 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans				115,99	0 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors	13.200,0 m²st			29,00	382.765 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					7.100.508 €		485.659 €		11.094.103 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		7.100.508 €
	Costos d'urbanització		485.659 €
	Despeses derivades urbanització	9%	43.709 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.218 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	58.279 €
			7.739.374 €
Vendes	Preu de venda		11.094.103 €
Benefici	Vendes - Costos		3.354.729 €
	% respecte els costos		43,35%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	223,17	877.016 €
	HPP	HP genèric	228,97	257.084 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	123.686 €
	Comercial		178,43	321.177 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.578.963 €
	Costos urbanització i derivats			-627.033 €
Valor residual del sòl			951.930 €	
			39,75 €/m²	

PMU R11 **SNC** Pla de Millora Urbana

Carrer Vilatenim

Superfície	29.404,2 m²s
Sostre total	29.404,2 m²st

Àrea de mercat	zona estació RENFE	0,86
----------------	--------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	18.524,6 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	7.939,1 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	12.967,2 m²st	1.014,27	13.152.298 €		1.459,16	18.921.287 €
	HPP	HP genèric	20%	3.704,9 m²st	991,55	3.673.610 €		1.525,65	5.652.403 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	1.852,5 m²st	1.014,27	1.878.900 €		1.666,70	3.087.495 €
Sostre segons usos	Comercial			7.939,1 m²st	795,53	6.315.820 €		1.148,70	9.119.682 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		5.880,8 m²st			173,98	1.023.171 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		4.410,6 m²st			115,99	511.586 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		4.410,6 m²st					
TOTALS					25.020.627 €		1.534.757 €		36.780.868 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		25.020.627 €
	Costos d'urbanització		1.534.757 €
	Despeses derivades urbanització	9%	138.128 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		25.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		7.060 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	184.171 €
			26.909.743 €
Vendes	Preu de venda		36.780.868 €
Benefici	Vendes - Costos		9.871.125 €
	% respecte els costos		36,68%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	206,16	2.673.386 €
	HPP	HP genèric	228,97	848.313 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	408.134 €
	Comercial		164,83	1.308.633 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			5.238.466 €
	Costos urbanització i derivats			-1.841.341 €
Valor residual del sòl			3.397.126 €	
			115,53 €/m²	

PMU R12 **SNC** Pla de Millora Urbana

Fridasa

Superfície	39.916,6 m²s
Sostre total	39.916,6 m²st

Àrea de mercat	Marca de l'Ham	0,82
	valor ponderat [1'50]	

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	35.925,0 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%	25.147,5 m²st	1.014,27	25.506.348 €	1.394,52	35.068.548 €
	HPP HP genèric	30%	10.777,5 m²st	991,55	10.686.387 €	1.525,65	16.442.621 €
	HPC HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.097,81	0 €
	Industrial			501,32	0 €	846,45	0 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari		7.681,2 m²st		173,98	1.336.408 €	
	SXc Viari cívic				115,99	0 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans		5.987,5 m²st		115,99	694.485 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors				29,00	0 €	
	SH Hidràulic		997,9 m²st			416.203 € (*)	
	SE Equipaments comunitaris		9.283,4 m²st				
TOTALS				36.192.735 €		2.447.096 €	
				Costos de construcció		Preu de venda	
						51.511.169 €	

Costos	Costos de construcció		36.192.735 €
	Costos d'urbanització		2.447.096 €
	Despeses derivades urbanització	9%	220.239 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		6.700 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	293.652 €
			39.210.421 €
Vendes	Preu de venda		51.511.169 €
Benefici	Vendes - Costos		12.300.748 €
	% respecte els costos		31,37%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Participació despeses d'inudabilitat. Execució obres hidràuliques definides en l'estudi d'innudabilitat (millora i ampliació de la llera del rec del Malpas). Actuacions: [mpC.1] + 50% [mpC.2] + 20% [mpC.3]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	197,03	4.954.830 €
	HPP HP genèric	228,97	2.467.710 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	157,53	0 €
	Industrial	125,68	0 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			7.422.540 €
Costos urbanització i derivats			-2.941.958 €
Valor residual del sòl			4.480.582 €
			112,25 €/m²

PMU R13 **SNC** Pla de Millora Urbana

Clerch i Nicolau

Superfície	2.723,0 m²s
Sostre total	4.493,0 m²st

Àrea de mercat	Centre	1,00
----------------	--------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	4.043,7 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	2.830,6 m²st	1.014,27	2.870.985 €		1.692,00	4.789.358 €
	HPP	HP genèric	20%	808,7 m²st	991,55	801.904 €		1.525,65	1.233.850 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	404,4 m²st	1.014,27	410.141 €		1.666,70	673.962 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari				173,98	0 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	544,6 m²st			115,99	63.168 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris							
TOTALS					4.083.029 €		63.168 €		6.697.170 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		4.083.029 €
	Costos d'urbanització		63.168 €
	Despeses derivades urbanització	9%	5.685 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		175 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	7.580 €
			4.209.638 €
Vendes	Preu de venda		6.697.170 €
Benefici	Vendes - Costos		2.487.532 €
	% respecte els costos		59,09%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			950.955 €
Costos urbanització i derivats			-128.362 €
Valor residual del sòl			822.593 €
			302,09 €/m²

PMU AE1 **SNC** Pla de Millora Urbana**Bac Valves**

Superfície	15.279,9 m²s
Sostre total	10.084,8 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	6.353,40 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	2.722,89 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	4.447,38 m²st	1.014,27	4.510.847 €		1.692,00	7.524.966 €
	HPP	HP genèric	20%	1.270,68 m²st	991,55	1.259.939 €		1.525,65	1.938.606 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	635,34 m²st	1.014,27	644.407 €		1.666,70	1.058.919 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.332,00	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari			2.722,89 m²st	928,12	2.527.162 €		1.555,00	4.234.087 €
Sistemes	SX	Viari		2.291,99 m²s		173,98	398.770 €		
	SXc	Viari cívica				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		3.055,99 m²s		115,99	354.462 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		1.527,99 m²s					
TOTALS					8.942.355 €		753.232 €		14.756.578 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		8.942.355 €
	Costos d'urbanització		753.232 €
	Despeses derivades urbanització	9%	67.791 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		200.000 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		613 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	90.388 €
			10.054.378 €
Vendes	Preu de venda		14.756.578 €
Benefici	Vendes - Costos		4.702.200 €
	% respecte els costos		46,77%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou previsió de 100.000€ per a les despeses de millora del risc d'inundabilitat

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			2.103.324 €
Costos urbanització i derivats			-1.102.704 €
Valor residual del sòl			1.000.620 €
			65,49 €/m²

PMU AE3 **SNC** Pla de Millora Urbana

Roses - NII

Superfície	26.510,2 m²s
Sostre total	17.496,7 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	15.747,1 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

Costos de construcció				Costos urbanització		Preu de venda	
€/m²st				€/m²s		€/m²st	
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	70%		1.014,27	0 €	1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	20%		991,55	0 €	1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	10%		1.014,27	0 €	1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €	1.332,00	0 €
	Industrial		15.747,1 m²st	501,32	7.894.283 €	846,45	13.329.093 €
	Terciari			928,12	0 €	1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari		4.771,8 m²st		173,98	830.223 €	
	SXc Viari cívic				115,99	0 €	
	SXa Aparcament				57,99	0 €	
	SV1 Places i Jardins urbans				115,99	0 €	
	SV2 Parcs i Espais connectors + (SS)		5.832,2 m²st		29,00	169.119 €	
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris						
TOTALS				7.894.283 €		999.342 €	
				Costos de construcció		Costos urbanització	
						Preu de venda	

Costos	Costos de construcció		7.894.283 €
	Costos d'urbanització		999.342 €
	Despeses derivades urbanització	9%	89.941 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		8.593 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	119.921 €
			9.162.081 €
Vendes	Preu de venda		13.329.093 €
Benefici	Vendes - Costos		4.167.012 €
	% respecte els costos		45,48%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

Valor del sòl urbanitzat privatitzable	€/m²st		€
HRLL Lliure	239,06		0 €
HPP HP genèric	228,97		0 €
HPC HP genèric [con]	220,32		0 €
Comercial	191,14		0 €
Industrial	125,68		1.979.119 €
Terciari	223,73		0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			1.979.119 €
Costos urbanització i derivats			-1.239.706 €
Valor residual del sòl			739.412 €
			27,89 €/m²

PMU AE4 **SNC** Pla de Millora Urbana

Roses - Vilatenim

Superfície	14.527,9 m²s
Sostre total	14.527,9 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	6.014,55 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	7.060,55 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	4.210,18 m²st	1.014,27	4.270.266 €		1.692,00	7.123.629 €
	HPP	HP genèric	20%	1.202,91 m²st	991,55	1.192.741 €		1.525,65	1.835.213 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	601,45 m²st	1.014,27	610.038 €		1.666,70	1.002.443 €
Sostre segons usos	Comercial			7.060,55 m²st	795,53	5.616.888 €		1.332,00	9.404.659 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		2.179,18 m²s		173,98	379.143 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		2.179,18 m²s		115,99	252.762 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		2.179,18 m²s					
TOTALS					11.689.932 €		631.905 €		19.365.943 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		11.689.932 €
	Costos d'urbanització		631.905 €
	Despeses derivades urbanització	9%	56.871 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.872 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	75.829 €
			12.507.409 €
Vendes	Preu de venda		19.365.943 €
Benefici	Vendes - Costos		6.858.534 €
	% respecte els costos		54,84%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06	1.006.496 €
	HPP	HP genèric	228,97	275.429 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	132.512 €
	Comercial		191,14	1.349.526 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			2.763.964 €
	Costos urbanització i derivats			-800.980 €
Valor residual del sòl			1.962.984 €	
			135,12 €/m²	

SUD 1 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Hotel Ronda**

Superfície	74.075 m²s
Sostre total	48.149 m²st

Àrea de mercat	Creu de la Mà	0,97
----------------	---------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	26.000,2 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	17.333,5 m²st

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	18.200,1 m²st	1.014,27	18.459.874 €		1.641,59	29.877.103 €
	HPP	HP genèric	30%	7.800,1 m²st	991,55	7.734.128 €		1.525,65	11.900.125 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.292,31	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari		17.333,5 m²st	928,12	16.087.523 €			1.555,00	26.953.543 €
Sistemes	SX	Viari	11.111,2 m²st			173,98	1.933.170 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament	3.703,7 m²st			57,99	214.797 €		
	SV1	Places i jardins urbans	11.111,2 m²st			115,99	1.288.780 €		
	SV2	Parcs i espais connectors				29,00	0 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris	7.407,5 m²st						
TOTALS					42.281.525 €		3.436.747 €		68.730.771 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		42.281.525 €
	Costos d'urbanització		3.436.747 €
	Despeses derivades urbanització	9%	309.307 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		1.115.217 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		8.751 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	412.410 €
			47.563.956 €
Vendes	Preu de venda		68.730.771 €
Benefici	Vendes - Costos		21.166.815 €
	% respecte els costos		44,50%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.
(*) Supeditat a la contribució de les despeses del Rec Susanna i el Rec del Mal Pas: 75% [mpA.1] i part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,94
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		185,44
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
	Valor sòl urbanitzat privatitzable		9.885.368 €
			Costos urbanització i derivats
			-5.259.624 €
			Valor residual del sòl
			4.625.744 €
			62,45 €/m²

SUD 2 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Els Olivars**

Superfície	60.986 m²s
Sostre total	41.512 m²st

Àrea de mercat	Poble Nou-Oliver Gran	0,97
----------------	-----------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	33.541,9 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	3.818,7 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	23.479,4 m²st	1.014,27	23.814.435 €		1.640,50	38.517.989 €
	HPP	HP genèric	30%	10.062,6 m²st	991,55	9.977.527 €		1.525,65	15.351.932 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			3.818,7 m²st	795,53	3.037.893 €		1.291,46	4.931.701 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		4.169,8 m²st			173,98	725.483 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i jardins urbans		15.692,4 m²st			115,99	1.820.155 €	
	SV2	Parcs i espais connectors	SV	18.512,5 m²st			29,00	536.813 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		4.074,1 m²st					
TOTALS					36.829.855 €		3.082.452 €		58.801.622 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		36.829.855 €
	Costos d'urbanització		3.082.452 €
	Despeses derivades urbanització	9%	277.421 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		193.365 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		20.069 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	369.894 €
			40.773.054 €
Vendes	Preu de venda		58.801.622 €
Benefici	Vendes - Costos		18.028.567 €
	% respecte els costos		44,22%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Supeditat a la contribució de les despeses del Rec Susanna: part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,79	5.442.201 €
	HPP	HP genèric	228,97	2.304.019 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		185,32	707.677 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			8.453.897 €
	Costos urbanització i derivats			-3.859.170 €
Valor residual del sòl			4.594.727 €	
			75,34 €/m²	

SUD 3 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Els Cendrassos nord**

Superfície	112.943 m²s
Sostre total	73.413 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	52.857,2 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	13.214,3 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	60%	31.714,3 m²st	1.014,27	32.166.905 €		1.620,15	51.381.806 €
	HPP	HP genèric	40%	21.142,9 m²st	991,55	20.964.159 €		1.525,65	32.256.525 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			13.214,3 m²st	795,53	10.512.378 €		1.275,43	16.853.961 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		22.588,5 m²st			173,98	2.134.529 € (*)	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		7.906,0 m²st	50,00%		115,99	917.010 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors (SH)		7.906,0 m²st	50,00%		29,00	229.253 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		15.812,0 m²st					
TOTALS					63.643.442 €		3.280.792 €		100.492.292 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		63.643.442 €
	Costos d'urbanització		3.280.792 €
	Despeses derivades urbanització	9%	295.271 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		583.160 € (**)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		8.835 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	393.695 €
			68.205.195 €
Vendes	Preu de venda		100.492.292 €
Benefici	Vendes - Costos		32.287.097 €
	% respecte els costos		47,34%

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	7.259.728 €
	HPP	HP genèric	228,97	4.841.061 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	2.418.468 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			14.519.257 €
	Costos urbanització i derivats			-4.501.502 €
Valor residual del sòl			10.017.754 €	
			88,70 €/m²	

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) l'administració es fa càrrec del 50% de la despesa de l'obra de la Ronda Nord (aproximadament 10.320 m² = 1.84 M€)

(**) inclou despesa risc inundabilitat Manol-Galligans Nord.

Actuacions: 75% [gA.1] + [gA.2] + [gA.3]

SUD 4 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Els Cendrassos sud**

Superfície	28.703 m²s
Sostre total	14.352 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	11.624,7 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.291,6 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	8.137,3 m²st	1.014,27	8.253.439 €		1.620,15	13.183.630 €
	HPP	HP genèric	30%	3.487,4 m²st	991,55	3.457.941 €		1.525,65	5.320.564 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			1.291,6 m²st	795,53	1.027.537 €		1.275,43	1.647.397 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		4.305,5 m²st			173,98	749.080 €	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		2.870,3 m²st			115,99	332.925 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors (SH)					29,00	0 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		2.870,3 m²st					
TOTALS					12.738.916 €		1.082.005 €		20.151.592 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		12.738.916 €
	Costos d'urbanització		1.082.005 €
	Despeses derivades urbanització	9%	97.380 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		1.215 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	129.841 €
			14.099.357 €
Vendes	Preu de venda		20.151.592 €
Benefici	Vendes - Costos		6.052.235 €
	% respecte els costos		42,93%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	1.862.713 €
	HPP	HP genèric	228,97	798.511 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	236.394 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			2.897.618 €
	Costos urbanització i derivats			-1.329.048 €
Valor residual del sòl			1.568.570 €	
			54,65 €/m²	

SUD 5 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**carretera de Llers**

Superfície	66.349 m²s
Sostre total	39.809 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	35.828,2 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	60%	21.496,9 m²st	1.014,27	21.803.727 €		1.620,15	34.828.184 €
	HPP	HP genèric	40%	14.331,3 m²st	991,55	14.210.158 €		1.525,65	21.864.474 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial				795,53	0 €		1.275,43	0 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		9.952,3 m²st		173,98	1.731.539 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans		3.980,9 m²st	50,00%	115,99	461.744 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors (SH)		3.980,9 m²st	50,00%	29,00	115.436 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		7.961,8 m²st					
TOTALS					36.013.885 €		2.308.718 €		56.692.658 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		36.013.885 €
	Costos d'urbanització		2.308.718 €
	Despeses derivades urbanització	9%	207.785 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		500.000 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		2.457 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	277.046 €
			39.309.891 €
Vendes	Preu de venda		56.692.658 €
Benefici	Vendes - Costos		17.382.768 €
	% respecte els costos		44,22%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) El sector ha de possibilitar les actuacions que es determinin al PE del barri de Sant Joan i internalitzarà part dels seus déficits o necessitats socials d'habitatge.

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	4.920.869 €
	HPP	HP genèric	228,97	3.281.422 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	0 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			8.202.291 €
	Costos urbanització i derivats			-3.257.823 €
Valor residual del sòl			4.944.467 €	
			74,52 €/m²	

SUD 6 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Marca de l'Ham**

Superfície	92.702 m²s
Sostre total	50.367 m²st

Àrea de mercat	Marca de l'Ham	0,97
----------------	----------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	44.124,4 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	1.206,0 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	30.887,0 m²st	1.014,27	31.327.752 €		1.638,84	50.618.833 €
	HPP	HP genèric	20%	8.824,9 m²st	991,55	8.750.326 €		1.525,65	13.463.699 €
	HPC	HP genèric [con]	10%	4.412,5 m²st	1.014,27	4.475.435 €		1.666,70	7.354.243 €
Sostre segons usos	Comercial			1.206,0 m²st	795,53	959.410 €		1.290,15	1.555.923 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		11.883,8 m²st			173,98	2.067.594 €	
	SXc	Viari cívic		10.982,9 m²st			115,99	1.273.897 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		24.926,1 m²st			115,99	2.891.156 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors					29,00	0 €	
	SH	Hidràulic		5.730,2 m²st				403.892 € (*)	
	SE	Equipaments comunitaris		2.265,0 m²st					
TOTALS					45.512.923 €		6.636.539 €		72.992.698 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		45.512.923 €
	Costos d'urbanització		6.636.539 €
	Despeses derivades urbanització	9%	597.288 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		50.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.808 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	796.385 €
			53.596.943 €
Vendes	Preu de venda		72.992.698 €
Benefici	Vendes - Costos		19.395.755 €
	% respecte els costos		36,19%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

* Millora del risc d'inundabilitat del rec del Mal Pas: TRAM URBÀ AIGÜES AVALL REC MALPAS (millora i ampliació de la llera del rec del Malpas des de l'àmbit del sector fins a l'obra de fàbrica de la N-II). Actuació [mpC.4]

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	231,55	7.151.928 €
	HPP	HP genèric	228,97	2.020.633 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	972.153 €
	Comercial		185,13	223.268 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			10.367.981 €
	Costos urbanització i derivats			-7.870.646 €
Valor residual del sòl			2.497.335 €	
			26,94 €/m²	

SUD 7 **SUD** Pla Parcial Urbanístic**Ronda Nord**

Superfície	88.624 m²s
Sostre total	53.175 m²st

Àrea de mercat	Eixample-Horta Capallera	0,96
----------------	--------------------------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	40.678,6 m²st
	sostre privatitzable comercial	90%	7.178,6 m²st
	sostre privatitzable industrial	90%	
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	70%	28.475,0 m²st	1.014,27	28.881.355 €		1.620,15	46.133.632 €
	HPP	HP genèric	30%	12.203,6 m²st	991,55	12.100.413 €		1.525,65	18.618.313 €
	HPC	HP genèric [con]	0%		1.014,27	0 €		1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			7.178,6 m²st	795,53	5.710.772 €		1.275,43	9.155.790 €
	Industrial				501,32	0 €		846,45	0 €
	Terciari				928,12	0 €		1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari		15.952,4 m²st			173,98	1.944.336 € (*)	
	SXc	Viari cívic					115,99	0 €	
	SXa	Aparcament					57,99	0 €	
	SV1	Places i Jardins urbans		10.634,9 m²st			115,99	1.233.537 €	
	SV2	Parcs i Espais connectors (SH)		4.431,2 m²st			29,00	128.493 €	
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris		10.634,9 m²st					
TOTALS					46.692.539 €		3.306.366 €		73.907.735 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		46.692.539 €
	Costos d'urbanització		3.306.366 €
	Despeses derivades urbanització	9%	297.573 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		575.960 € (**)
	Increment serveis transport públic [EAMG]		3.326 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	396.764 €
			51.272.528 €
Vendes	Preu de venda		73.907.735 €
Benefici	Vendes - Costos		22.635.207 €
	% respecte els costos		44,15%

		€/m²st	€	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	228,91	6.518.214 €
	HPP	HP genèric	228,97	2.794.238 €
	HPC	HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial		183,02	1.313.815 €
	Industrial		125,68	0 €
	Terciari		223,73	0 €
	Valor sòl urbanitzat privatitzable			10.626.266 €
	Costos urbanització i derivats			-4.517.883 €
Valor residual del sòl			6.108.384 €	
			68,92 €/m²	

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) l'administració es fa càrrec del 50% de la despesa de l'obra de la Ronda Nord (aproximadament 4.775 m² = 0.85 M€)

(**) inclou despesa risc inundabilitat (Drenatge conca nord riera Galligants)

Actuacions: 25% [gA.1] + [gA.4]

SUDi 1 **SUD** Pla Parcial Urbanístic

Molí de l'Arròs [ae]

Superfície	171.374 m²s
Sostre total	113.107 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	101.796,3 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL Lliure	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP HP genèric	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC HP genèric [con]	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial	795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial	501,32	51.032.341 €			846,45	86.165.492 €
	Terciari	928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX Viari	29.924,9 m²st		173,98	5.206.444 €		
	SXc Viari cívic			115,99	0 €		
	SXa Aparcament			57,99	0 €		
	SV1 Places i Jardins urbans	8.568,7 m²st (50%)		115,99	993.879 €		
	SV2 Parcs i Espais connectors	8.568,7 m²st (50%)		29,00	248.470 €		
	ST Serveis tècnics i ambientals						
	SE Equipaments comunitaris	8.568,7 m²st					
TOTALS			51.032.341 €		6.448.793 €		86.165.492 €
			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció	51.032.341 €
	Costos d'urbanització	6.448.793 €
	Despeses derivades urbanització 9%	580.391 €
	Indemnitzacions / càrregues externes	526.860 € (*)
	Increment serveis transport públic [EAMG]	20.341 €
	Gestió promoció i comercialització 12%	773.855 €
		59.382.582 €
Vendes	Preu de venda	86.165.492 €
Benefici	Vendes - Costos	26.782.910 €
	% respecte els costos	45,10%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

(*) Inclou les despeses de millora del risc d'inundabilitat del rec Susanna: part proporcional de [sA], [sB] i [sC]

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL Lliure	239,06	0 €
	HPP HP genèric	228,97	0 €
	HPC HP genèric [con]	220,32	0 €
	Comercial	191,14	0 €
	Industrial	125,68	12.793.949 €
	Terciari	223,73	0 €
Valor sòl urbanitzat privatitzable			12.793.949 €
Costos urbanització i derivats			-8.182.496 €
Valor residual del sòl			4.611.453 €
			26,91 €/m²

SUDi 2 **SUD** Pla Parcial Urbanístic

Industrial Nord

Superfície	280.438 m²s
Sostre total	185.089 m²st

Àrea de mercat	comú	1,00
----------------	------	------

Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	90%	
	sostre privatitzable comercial	90%	
	sostre privatitzable industrial	90%	166.580 m²st
	sostre privatitzable terciari	90%	

				Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
				€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	Lliure	0%	1.014,27	0 €			1.692,00	0 €
	HPP	HP genèric	0%	991,55	0 €			1.525,65	0 €
	HPC	HP genèric [con]	0%	1.014,27	0 €			1.666,70	0 €
Sostre segons usos	Comercial			795,53	0 €			1.332,00	0 €
	Industrial		166.580 m²st	501,32	83.509.676 €			846,45	141.001.807 €
	Terciari			928,12	0 €			1.555,00	0 €
Sistemes	SX	Viari	28.044 m²st			173,98	4.879.172 €		
	SXc	Viari cívic				115,99	0 €		
	SXa	Aparcament				57,99	0 €		
	SV1	Places i Jardins urbans	14.022 m²st (50%)			115,99	1.626.391 €		
	SV2	Parcs i Espais connectors	14.022 m²st (50%)			29,00	406.598 €		
	ST	Serveis tècnics i ambientals							
	SE	Equipaments comunitaris	42.066 m²st						
TOTALS					83.509.676 €		6.912.160 €		141.001.807 €
					Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda

Costos	Costos de construcció		83.509.676 €
	Costos d'urbanització		6.912.160 €
	Despeses derivades urbanització	9%	622.094 €
	Indemnitzacions / càrregues externes		100.000 €
	Increment serveis transport públic [EAMG]		6.278 €
	Gestió promoció i comercialització	12%	829.459 €
			91.979.667 €
Vendes	Preu de venda		141.001.807 €
Benefici	Vendes - Costos		49.022.140 €
	% respecte els costos		53,30%

NOTES

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació.

		€/m²st	€
Valor del sòl urbanitzat privatitzable	HRLL	Lliure	239,06
	HPP	HP genèric	228,97
	HPC	HP genèric [con]	220,32
	Comercial		191,14
	Industrial		125,68
	Terciari		223,73
Valor sòl urbanitzat privatitzable			20.936.107 €
Costos urbanització i derivats			-8.251.775 €
Valor residual del sòl			12.684.333 €
			45,23 €/m²