



Ajuntament de Riudecols

Aquest document incorpora d'ofici l'acord de la CTUT 16.12.2014

Aprovació Provisional

P.O.U.M. de RIUDECOLS

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riudecols

RIUDECOLS, BAIX CAMP. EXP. 2014-2011

Agenda i avaluació econòmica

ALBIN ARQUITECTES S.L.P.
Arquitecte: **Francesc Albin i Collet,**

NOVEMBRE 2014

ÍNDEX

<i>1 AGENDA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA</i>	1
1.1 Agenda	1
1.2 Actuacions en sòl urbà no consolidat	1
1.3 Actuacions en sòl urbanitzable delimitat.....	1
1.4 Actuacions en sòl no urbanitzable.....	1
<i>2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</i>	2
2.1 Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques.....	2
2.2 Despeses de les actuacions.....	3
2.3 Ingressos patrimonials. Cessió d'aprofitament mig.....	3
2.4 Fitxes viabilitat econòmica i financera.....	4

1 AGENDA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

1.1 Agenda

L'Agenda del POUM de Riudecols es desenvolupa amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització futura de l'agenda en cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit i, per tal de garantir un creixement coherent del municipi, l'agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM en dos quadriennis previstos. Els apartats següents mostren el quadrienni previst de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors, i el seu sistema de gestió urbanística.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desenvolupa per mitjà de Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i sectors en sòl urbanitzable delimitat:

- Polígon d'Actuació Urbanística:
PAU-1, PAU-2 i PAU-3
- Plans de Millora Urbana
PMU-1, PMU-2 i PMU-3
- Sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat residencial:
SUD-1 i SUD-2
- Sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat no residencial:
SUND-ind-1 i SUD-ind-2

1.2 Actuacions en sòl urbà no consolidat

	quadrienni	sistema d'actuació
PAU-1	1	COOPERACIÓ
PAU-2	1	COOPERACIÓ
PAU-3	1	COOPERACIÓ
PMU-1	2	COMPENSACIÓ BÀSICA
PMU-2	1	COMPENSACIÓ BÀSICA
PMU-3	2	COMPENSACIÓ BÀSICA

1.3 Actuacions en sòl urbanitzable delimitat

	quadrienni	sistema d'actuació
SUD-1	2	COMPENSACIÓ BÀSICA
SUD-2	1	COMPENSACIÓ BÀSICA
SUD ind-1	1	COMPENSACIÓ BÀSICA
SUD ind-2	2	COMPENSACIÓ BÀSICA

1.4 Actuacions en sòl no urbanitzable

	quadrienni	sistema d'actuació
(*) Vial connexió carrer de Catalunya Vial Clavari Depuradora les Irlles		

(*) El vial de connexió entre el carrer A (urbanització Les Costes) i el carrer de Catalunya es finançarà a càrrec de l'Administració local amb subvencions.

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1 Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques

L'Ajuntament no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu la Llei d'urbanisme , els quals s'han de cedir urbanitzats". En conseqüència, correspondrà a l'ajuntament només el manteniment i conservació dels espais i instal·lacions destinats a sistemes. Aquestes despeses es veuran compensada per la generació de recursos a causa de l'augment de la recaptació per IBI de la realització de nous habitatges, indústries o solars susceptibles d'aprofitament i l'augment de la recaptació per impostos de permisos d'obres.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del POUM són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i serveis i del manteniment i conservació de les infraestructures.

Pel que respecta a les despeses de funcionament dels nous equipaments s'ha de preveure que en bona part es podran cobrir via l'aplicació de les corresponents taxes o preus públics.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del POUM sobre els ingressos i despeses corrents municipals, s'ha de considerar:

1) Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són l'impost sobre béns immobles -IBI-, l'impost sobre construccions, les taxes per llicències d'obres, i la taxa de recollida d'escombraries que recaiguin sobre els nous habitatges construïts junt amb les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident;

2) Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic -vials, zones verdes, espais lliures i d'altres- i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic.

En principi, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, recollida d'escombraries, clavegueram i manteniment i reposició dels nous espais públics han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions. En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del POUM, s'ha de considerar que presumiblement podrà ser cobert sense major dificultat amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar.

2.2 Despeses de les actuacions

	pressupost
Vial connexió carrer de Catalunya	328.144,79 €
Vial Calvari	105.000,00 €
Depuradora les Irlles	140.896,86 €
construcció	130.800,00 €
adquisició de terrenys	10.096,86 €
Total	574.041,65 €

2.3 Ingressos patrimonials. Cessió d'aprofitament mig

	VRS urbanitzat	VRS_cessió
PAU-1	1.772.120,50 € 0%	0,00 €
PAU-2	362.884,70 € 0%	0,00 €
PAU-3	217.845,93 € 0%	0,00 €
PMU-1	226.684,95 € 10%	22.668,50 €
PMU-2	649.066,42 € 10%	64.906,64 €
PMU-3	118.695,02 € 10%	11.869,50 €
SUD-1	790.159,12 € 15%	118.523,87 €
SUD-2	1.603.843,88 € 15%	240.576,58 €
SUD ind-1	857.999,75 € 15%	128.699,96 €
SUD ind-2	1.357.859,94 € 15%	203.678,99 €
Total		790.924,04 €

D'acord amb l'article 163 del TRLUC, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del TRLUC, que són:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Per a dur a terme actuacions vinculades a les finalitats a què fa referència l'apartat 5 de l'article 160 del TRLUC, es poden lliurar els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic..

2.4 Fitxes viabilitat econòmica i financera

Hom ha calculat les despeses d'urbanització dels diferents àmbits de planejament contemplats en el Pla d'Ordenació Urbanística municipal per comprovar la repercussió d'aquestes despeses en funció del sostre edificable i avaluar la viabilitat econòmica de les actuacions.

Es realitza una avaluació segons el mètode del valor residual estàtic considerant la taxa d'actualització nominal dels diferents usos urbanístics previstos

El valor residual del sòl brut obtingut de l'avaluació fa palesa la viabilitat econòmica dels àmbits de planejament delimitats pel POUM.

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA RESIDENCIALS

PAU-1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	25.064
Sistemes (m2)	
Vials	4.537
Espais lliures	0
Equipaments	0
Sòl privat (m2)	20.527
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	12.316
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	4.537	100	453.700,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	25	0,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			45.370,00
TOTAL			499.070,00

	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	12.316	1.410,34	17.369.765,91
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	
Cost construcció comercial PB	0	624,30	
Cost construcció industrial	0	463,58	
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	
TOTAL			17.369.765,91
90% TOTAL			15.632.789,32

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar	12.316	1.865,08	22.970.263,70
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	
Ingrés comercial PB	0	900,00	
Ingrés industrial	0	900,00	
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	
TOTAL			22.970.263,70
90% TOTAL			20.673.237,33

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	41,55 €

PAU-2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	5.594
Sistemes (m2)	
Vials	1.390
Espais lliures	0
Equipaments	0
Sòl privat (m2)	4.204
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	2.522
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	1.390	100	139.000,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	25	0,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			13.900,00
TOTAL			152.900,00

	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	2.522	1.410,34	3.556.881,26
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	
Cost construcció comercial PB	0	624,30	
Cost construcció industrial	0	463,58	
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	
TOTAL			3.556.881,26
90% TOTAL			3.201.193,14

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar	2.522	1.865,08	4.703.719,15
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	
Ingrés comercial PB	0	900,00	
Ingrés industrial	0	900,00	
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	
TOTAL			4.703.719,15
90% TOTAL			4.233.347,24

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	28,07 €

PAU-3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	3.791
Sistemes (m2)	
Vials	1.267
Espais lliures	0
Equipaments	0
Sòl privat (m2)	2.524
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	1.514
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	1.267	100	126.700,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	25	0,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			12.670,00
TOTAL			139.370,00

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	1.514	1.410,34	2.135.257,03
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	
Cost construcció comercial PB	0	624,30	
Cost construcció industrial	0	463,58	
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	
TOTAL			2.135.257,03
90% TOTAL			1.921.731,33

Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar	1.514	1.865,08	2.823.723,55
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	
Ingrés comercial PB	0	900,00	
Ingrés industrial	0	900,00	
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	
TOTAL			2.823.723,55
90% TOTAL			2.541.351,20

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	10,94 €

PLANS DE MILLORA URBANA

PMU-1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	1.207
Sistemes (m2)	
Vials	158
Espais lliures	0
Equipaments	181
Sòl privat (m2)	868
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	0
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	1.207
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	158	100	15.800,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	25	0,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			1.580,00
TOTAL			17.380,00

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	0	1.410,34	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	1.207	1.104,42	1.333.034,94
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	0	463,58	0,00
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			1.333.034,94
90% TOTAL			1.199.731,45

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	0	1.865,08	0,00
Ingrés habitatge renda lliure en filera	1.207	1.809,12	2.183.607,84
Ingrés habitatge renda lliure	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	0	900,00	0,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			2.183.607,84
90% TOTAL			1.965.247,06

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	153,06 €

PMU-2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	4.937
Sistemes (m2)	
Vials	468
Espais lliures	512
Equipaments	0
Sòl privat (m2)	3.957
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	0
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	3.456
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	468	100	46.800,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	512	25	12.800,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			5.960,00
TOTAL			65.560,00

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	0	1.410,34	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	3.456	1.104,42	3.816.875,52
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	0	463,58	0,00
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			3.816.875,52
90% TOTAL			3.435.187,97

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	0	1.865,08	0,00
Ingrés habitatge renda lliure en filera	3.456	1.809,12	6.252.318,72
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	0	900,00	0,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			6.252.318,72
90% TOTAL			5.627.086,85

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	103,59 €

PMU-3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	2.105
Sistemes (m2)	
Vials	337
Espais lliures	0
Equipaments	316
Sòl privat (m2)	1.452
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10%
Sostre màxim (m2)	
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	0
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	632
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0
Sostre habitatge preu concertat	0
Sostre habitatge protecció pública	0
Sostre activitat econòmica	0
Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	337	100	33.700,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	0	25	0,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			3.370,00
TOTAL			37.070,00

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	0	1.410,34	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	632	1.104,42	697.993,44
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	0	463,58	0,00
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			697.993,44
90% TOTAL			628.194,10

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	0	1.865,08	0,00
Ingrés habitatge renda lliure en filera	632	1.809,12	1.143.363,84
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	0	900,00	0,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			1.143.363,84
90% TOTAL			1.029.027,46

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	31,22 €

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL

SUD-1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	18.305	
Sistemes (m2)		
Vials	2.746	15,00% estimació
Espais lliures	3.697	20,20%
Equipaments	1.512	8,26%
Sòl privat (m2)	10.350	56,54%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	5.492	
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	2.746	100	274.575,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	3.697	25	92.425,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			36.700,00
TOTAL			403.700,00
	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	5.492	1.410,34	7.744.890,35
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	0	463,58	0,00
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			7.744.890,35
85% TOTAL			6.583.156,80

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	5.492	1.865,08	10.242.059,36
Ingrés habitatge renda lliure en filera	0	1.809,42	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	0	900,00	0,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			10.242.059,36
85% TOTAL			8.705.750,46

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	12,23 €

SUD-2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	37.155	
Sistemes (m2)		
Vials	5.573	15,00% estimació
Espais lliures	3.716	10,00%
Equipaments	5.443	14,65%
Sòl privat (m2)	22.423	60,35%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	11.147	
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	0	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	5.573	100	557.325,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	3.716	25	92.887,50
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			65.021,25
TOTAL			715.233,75

	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	11.147	1.410,34	15.720.371,53
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	0	463,58	0,00
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			15.720.371,53
85% TOTAL			13.362.315,80

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	11.147	1.865,08	20.789.058,49
Ingrés habitatge renda lliure en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	0	900,00	0,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			20.789.058,49
85% TOTAL			17.670.699,71

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	10,91%
valor residual sòl brut	15,34 €

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT INDUSTRIAL

SUD ind-1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	7.489	
Sistemes (m2)		
Vials	749	10,00% estimació
Espais lliures	773	10,32%
Equipaments	451	6,02%
Sòl privat (m2)	5.516	73,66%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	0	
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure	0	
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	2.996	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/ m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	749	100	74.890,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	773	25	19.325,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			9.421,50
TOTAL			103.636,50
	STRE (m2)	PREU (€/ m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	0	1.410,34	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	2.996	463,58	1.388.700,25
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			1.388.700,25
85% TOTAL			1.180.395,21

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	0	1.865,08	0,00
Ingrés habitatge renda lliure en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	2.996	900,00	2.696.040,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			2.696.040,00
85% TOTAL			2.291.634,00

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	16,91%
valor residual sòl brut	81,20 €

SUD ind-2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m2)	11.852	
Sistemes (m2)		
Vials	1.185	10,00% estimació
Espais lliures	1.185	10,00%
Equipaments	794	6,70%
Sòl privat (m2)	8.688	73,30%
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	15%	
Sostre màxim (m2)		
Sostre habitatge unifamiliar aïllat lliure	0	
Sostre habitatge unifamiliar en filera lliure		
Sostre habitatge plurifamiliar lliure	0	
Sostre habitatge preu concertat	0	
Sostre habitatge protecció pública	0	
Sostre activitat econòmica	0	
Sostre industrial	4.741	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	SUP (€/m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	1.185	100	118.520,00
Cost ordinari urbanització espais lliures	1.185	25	29.630,00
Connexions infraestructures			
Obres singulars			
10% Costos administració i gestió			14.815,00
TOTAL			162.965,00

	STRE (m2)	PREU (€/m2)	TOTAL (€)
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar aïllat	0	1.410,34	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar en filera	0	1.104,42	0,00
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.203,13	0,00
Cost construcció habitatge preu concertat Zona C	0	1.051,51	0,00
Cost construcció habitatge protecció pública Zona C	0	916,40	0,00
Cost construcció comercial PB	0	624,30	0,00
Cost construcció industrial	4.741	463,58	2.197.740,06
Cost construcció terciari / oficines	0	1.102,23	0,00
TOTAL			2.197.740,06
85% TOTAL			1.868.079,05

Ingrés habitatge renda lliure aïllat	0	1.865,08	0,00
Ingrés habitatge renda lliure en filera	0	1.809,12	0,00
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	0	1.937,74	0,00
Ingrés habitatge preu concertat Zona C	0	1.364,40	0,00
Ingrés habitatge protecció pública règim general Zona C	0	1.005,81	0,00
Ingrés comercial PB	0	900,00	0,00
Ingrés industrial	4.741	900,00	4.266.720,00
Ingrés Terciari / Oficines	0	1.400,00	0,00
TOTAL			4.266.720,00
85% TOTAL			3.626.712,00

RESULTATS FINANCERS

taxa nominal	16,91%
valor residual sòl brut	81,31 €

Riudecols, novembre de 2014



FRANCESC ALBIN I COLLET
ALBIN ARQUITECTES S.L.P

c. Apel.les Mestres, 17, 08950 Esplugues de Llobregat, Barcelona telf. 934 705 047 fax.934 732 950 e-mail falbin@coac.net