



Ajuntament  
de Rubí



# Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM de Rubí



**Abril 2026**

Secretari General de  
l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo:  
Aprovació inicial  
per ple de 22 de  
juny 2026 per  
majoria absoluta  
Fecha: 2026.06.30  
11:07:26 +02'00'



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)  
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)  
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Abril 2026

## ÍNDEX

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Agenda .....                                                                                               | 5  |
| 1.1. Polígons i sectors en el sòl urbà .....                                                                  | 5  |
| 1.2. Sectors en el sòl urbanitzable .....                                                                     | 6  |
| 1.3. Actuacions urbanístiques no incloses en cap polígon ni sector urbanístic.....                            | 8  |
| 2. Avaluació econòmica i financera .....                                                                      | 11 |
| 2.1. Introducció i marc legal d'aplicació.....                                                                | 11 |
| 2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM.....                                                                 | 12 |
| 2.3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors .....                                                | 19 |
| 2.3.1. Criteris metodològics.....                                                                             | 21 |
| 2.3.2. Els indicadors emprats per avaluar la viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat ..... | 21 |
| 2.3.3. L'escandall de costos i ingressos de la viabilitat econòmica i financera.....                          | 22 |
| 2.3.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera .....                                                          | 28 |
| PAU 09 Cal Gerrera .....                                                                                      | 28 |
| PAU 10 Carrer de Lepant.....                                                                                  | 29 |
| PAU 11 Passeig de les Torres 1 .....                                                                          | 30 |
| PAU 12 Passeig de les Torres 2 .....                                                                          | 31 |
| PAU 13 Turó de Can Rosés.....                                                                                 | 32 |
| PAU 14 Carrer de Dant .....                                                                                   | 33 |
| PAU 15 Carrer de l'Esperança .....                                                                            | 34 |
| PAU 16 Carrer Àngel Guimerà.....                                                                              | 35 |
| PAU 17 Collet del Pi de les Tres Branques Oest .....                                                          | 36 |
| PAU 18 Collet del Pi de les Tres Branques Est .....                                                           | 37 |
| PAU 19 Carrer de Santiago Rusiñol.....                                                                        | 38 |
| PAU 20 Carrer Edison.....                                                                                     | 39 |
| PAU 21 Carrer del Molí .....                                                                                  | 40 |
| PAU 22 Ca n'Oriol .....                                                                                       | 41 |
| PMU 01 Pich Aguilera .....                                                                                    | 42 |
| PMU 02 Plaça Vallès .....                                                                                     | 43 |
| PMU 03 La Llana .....                                                                                         | 44 |
| PMU 04 Avinguda de l'Estatut.....                                                                             | 45 |
| PMU 05 Rubí Centre.....                                                                                       | 46 |
| PMU 06 Ramón i Cajal 1.....                                                                                   | 47 |
| PMU 07 Ramón y Cajal 2.....                                                                                   | 48 |
| PMU 08 Carrer Ample.....                                                                                      | 49 |
| PMU 09 Passeig de les Torres 3.....                                                                           | 50 |
| PMU 10 Passeig de les Torres 4.....                                                                           | 51 |
| PMU 11 Avinguda Castellbisbal Oest .....                                                                      | 52 |

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| PMU 12 Avinguda Castellbisbal Est.....                              | 53     |
| PMU 13 Plaça de l'Agricultura est.....                              | 54     |
| PMU 14 Plaça de l'Agricultura oest.....                             | 55     |
| PMU 15 Vapor Nou .....                                              | 56     |
| PMU 16 IPAGSA.....                                                  | 57     |
| PMU 17 Torre de la Llebre.....                                      | 58     |
| PMU 18 Carretera de Molins de Rei .....                             | 59     |
| PMU 19 Avinguda Massana.....                                        | 60     |
| PMU 20 Carrer de la Solidaritat .....                               | 61     |
| PMU 21 Quatre Vents .....                                           | 62     |
| PMU 22 Camí de les Martines .....                                   | 63     |
| PMU 23 Can Solà .....                                               | 64     |
| PMU 24 Carrer d'Avinyó.....                                         | 65     |
| PMU 25 Masia Can Rosés.....                                         | 66     |
| PPU 01 Can Pujol .....                                              | 67     |
| PPU 02 Els Avets.....                                               | 68     |
| PPU 03 La Riera .....                                               | 69     |
| PPU 04 Cova Solera Oest.....                                        | 70     |
| <br>Annex: Estudi de mercat immobiliari.....                        | <br>71 |
| 1. Els preus de mercat de l'habitatge .....                         | 71     |
| 1.1. Els preus de mercat de l'habitatge plurifamiliar.....          | 72     |
| 1.2. Els preus de mercat de l'habitatge unifamiliar .....           | 81     |
| 2. Els preus de l'habitatge de protecció pública .....              | 88     |
| 3. Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa ..... | 89     |
| 4. Els preus de mercat de les oficines.....                         | 93     |
| 5. Els preus de mercat de les naus industrials .....                | 96     |
| 6. Els preus de mercat de l'ús hotelier .....                       | 100    |
| 7. Els preus de mercat de les superfícies mitjanes comercials ..... | 101    |
| 8. Els preus de mercat de l'ús logístic .....                       | 102    |

## 1. Agenda

El contingut de l'agenda del POUM dona contingut a l'article 59 apartat 1.e del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC). Tot i així, l'agenda es redacta sens perjudici del que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada sis anys de la mateixa en el cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'agenda distribueix el conjunt de polígons i sectors previstos en els tres sexennis de vigència del Pla. Els apartats següents mostren el sexenni de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors, i el seu sistema d'actuació previst.

La present Agenda del POUM dona resposta a les projeccions demogràfiques i necessitats totals d'habitatge que figuren a la Memòria Social.

### 1.1. Polígons i sectors en el sòl urbà

El POUM preveu catorze Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà i vint-i-quatre Plans de Millora Urbana. El desenvolupament d'aquests polígons i sectors es preveu al llarg dels sexennis inclosos en la següent taula.

**Polígons d'Actuació Urbanística i Plans de Millora Urbana en el sòl urbà**

| ID     | Nom                                     | Ús predominant      | Sistema actuació   | Sexenni |
|--------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|---------|
| PAU 09 | Cal Gerrera                             | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PAU 10 | Carrer de Lepant                        | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PAU 11 | Passeig de les Torres 1                 | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PAU 12 | Passeig de les Torres 2                 | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PAU 13 | Turó de Can Rosés                       | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PAU 14 | Carrer de Dant                          | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PAU 15 | Carrer de l'Esperança                   | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PAU 16 | Carrer Àngel Guimerà                    | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PAU 17 | Collet del Pi de les Tres Branques Oest | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PAU 18 | Collet del Pi de les Tres Branques Est  | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PAU 19 | Carrer de Santiago Rusiñol              | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PAU 20 | Carrer Edison                           | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PAU 21 | Carrer del Molí                         | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PAU 22 | Ca n'Oriol                              | Activitat econòmica | Compensació bàsica | 1       |
| PMU 01 | Pich Aguilera                           | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PMU 02 | Plaça Vallès                            | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 03 | La Llana                                | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PMU 04 | Avinguda de l'Estatut                   | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 05 | Rubí Centre                             | Residencial         | Cooperació         | 2       |
| PMU 06 | Ramón i Cajal 1                         | Residencial         | Cooperació         | 1       |
| PMU 07 | Ramón i Cajal 2                         | Residencial         | Cooperació         | 1       |
| PMU 08 | Carrer Ample                            | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PMU 09 | Passeig de les Torres 3                 | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 10 | Passeig de les Torres 4                 | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 11 | Avinguda Castellbisbal Oest             | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 12 | Avinguda Castellbisbal Est              | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 13 | Plaça de l'Agricultura est              | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PMU 14 | Plaça de l'Agricultura oest             | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PMU 15 | Vapor Nou                               | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PMU 16 | IPAGSA                                  | Residencial         | Compensació bàsica | 1       |
| PMU 17 | Torre de la Llebre                      | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 18 | Carretera de Molins de Rei              | Residencial         | Compensació bàsica | 3       |
| PMU 20 | Carrer de la Solidaritat                | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 21 | Quatre Vents                            | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 22 | Camí de les Martines                    | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 23 | Can Solà                                | Residencial         | Compensació bàsica | 2       |
| PMU 24 | Carrer d'Avinyó                         | Activitat econòmica | Compensació bàsica | 1       |
| PMU 25 | Masia Can Rosés                         | Activitat econòmica | Compensació bàsica | 1       |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

## 1.2. Sectors en el sòl urbanitzable

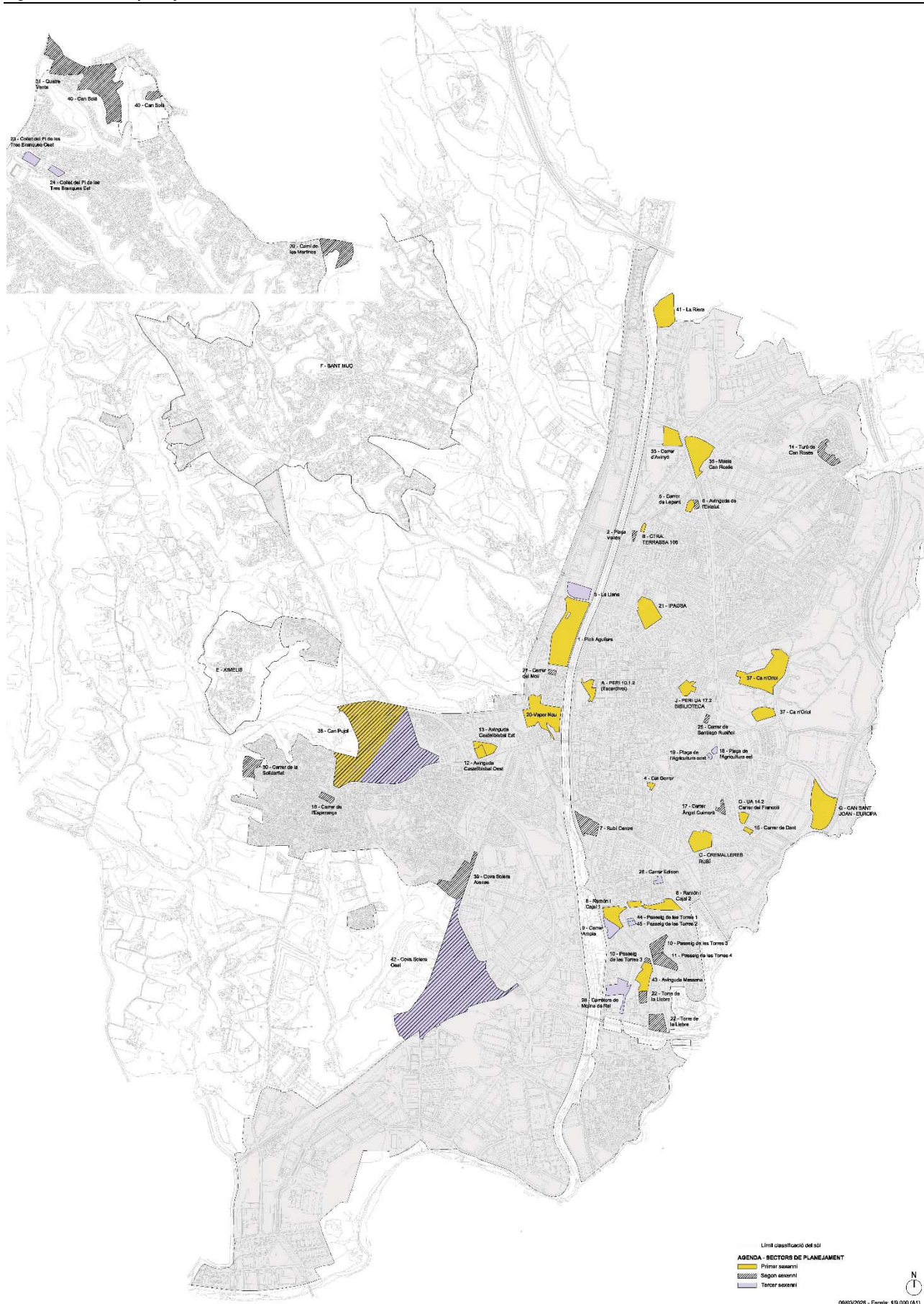
Pel què fa als sectors en sòl urbanitzable, el POUM preveu quatre sectors en sòl urbanitzable delimitat (veure taula següent).

### Sectors en el sòl urbanitzable

| ID     | Nom              | Ús predominant | Sistema actuació   | Sexenni  |
|--------|------------------|----------------|--------------------|----------|
| PPU 01 | Can Pujol        | Residencial    | Compensació bàsica | 1, 2 i 3 |
| PPU 02 | Els Avets        | Residencial    | Compensació bàsica | 2        |
| PPU 03 | La Riera         | Residencial    | Compensació bàsica | 1        |
| PPU 04 | Cova Solera Oest | Residencial    | Compensació bàsica | 2 i 3    |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

## Agenda sectors de planejament POUM de Rubí



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Jornet Llop Pastor arquitectes

### 1.3. Actuacions urbanístiques no incloses en cap polígon ni sector urbanístic

El POUM enumera i preveu tot un seguit d'actuacions en infraestructures d'iniciativa municipal no vinculades a cap polígon ni sector urbanístic (veure taula següent).

#### Actuacions aïllades incloses en el POUM a càrrec de l'Ajuntament de Rubí

| Codi                                          | Actuació                                                                                                             | Sexenni  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Espais lliures</b>                         |                                                                                                                      |          |
| ST                                            | Dipòsit aigua (expropiació)                                                                                          | 1        |
| EL1                                           | Espai lliure al voltant de l'Església de Sant Pere (expropiació)                                                     | 3        |
| EL1                                           | Espai lliure al voltant de l'Església de Sant Pere (urbanització)                                                    | 3        |
| EL2                                           | Espai lliure en SNU – Parc de la riera (expropiació)                                                                 | 1, 2 i 3 |
| EL2                                           | Espai lliure en SNU – Parc de la riera (urbanització)                                                                | 1, 2 i 3 |
| <b>Actuacions viàries – Est del municipi</b>  |                                                                                                                      |          |
| V01                                           | Reurbanització ampliació c/Socràtes (vial hospital) (nou vial)                                                       | 3        |
| V02                                           | Connexió c/Socràtes amb c/Camil Flammion (nou vial)                                                                  | 3        |
| <b>Actuacions viàries – Oest del municipi</b> |                                                                                                                      |          |
| V03                                           | Vial paral·lel a la línia del FGC (Expropiació sòl)                                                                  | 1        |
| V03                                           | Vial paral·lel a la línia del FGC (Nou vial)                                                                         | 1        |
| V04                                           | Connexió Av.Castellbisbal amb Av.de les Flors (obertura vial+rotonda)                                                | 1        |
| V04                                           | Connexió Av.Castellbisbal amb Av.de les Flors (nou vial + rotonda)                                                   | 1        |
| V05                                           | Ampliació i remodelació Camí antic de Rubí (expropiació)                                                             | 2        |
| V05                                           | Ampliació i remodelació Camí antic de Rubí (urbanització)                                                            | 2        |
| V06                                           | Ampliació pas per sota el FGC - Camí antic de Rubí (ampliació voreres pont)                                          | 1        |
| V07                                           | Connexió Camí antic de Rubí - Carrer pont de Can Claverí (nova rotonda)                                              | 1        |
| V08                                           | Ampliació i remodelació Camí de l'ermita de Sant Muç (expropiació)                                                   | 2        |
| V08                                           | Ampliació i remodelació Camí de l'ermita de Sant Muç (expropiació + urbanització)                                    | 2        |
| V09                                           | Ampliació pas per sota el FGC - Camí de Sant Muç (urbanització)                                                      | 2        |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell Tram Can Pujol i Sant Muç (expropiació)    | 1        |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell Tram Can Pujol i Sant Muç (urbanització)   | 1        |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell Tram Sant Muç i Can Barceló (expropiació)  | 2        |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell Tram Sant Muç i Can Barceló (urbanització) | 2        |
| V11                                           | Nou aparcament intermodal (expropiació)                                                                              | 1        |
| V11                                           | Nou aparcament intermodal (urbanització)                                                                             | 2        |
| V12                                           | Ampliació i remodelació Camí de campament (expropiació)                                                              | 3        |
| V12                                           | Ampliació i remodelació Camí de campament (urbanització)                                                             | 3        |
| V13                                           | Ampliació i remodelació Camí de Rubí a Castellbisbal (expropiació)                                                   | 1        |
| V13                                           | Ampliació i remodelació Camí de Rubí a Castellbisbal (urbanització)                                                  | 1        |
| V14                                           | Connexió c/Cérvol amb c/Pelicà (expropiació)                                                                         | 3        |
| V14                                           | Connexió c/Cérvol amb c/Pelicà (urbanització)                                                                        | 3        |
| V15                                           | Connexió - Acabar connexió c/Compositot Puccini (urbanització)                                                       | 3        |

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

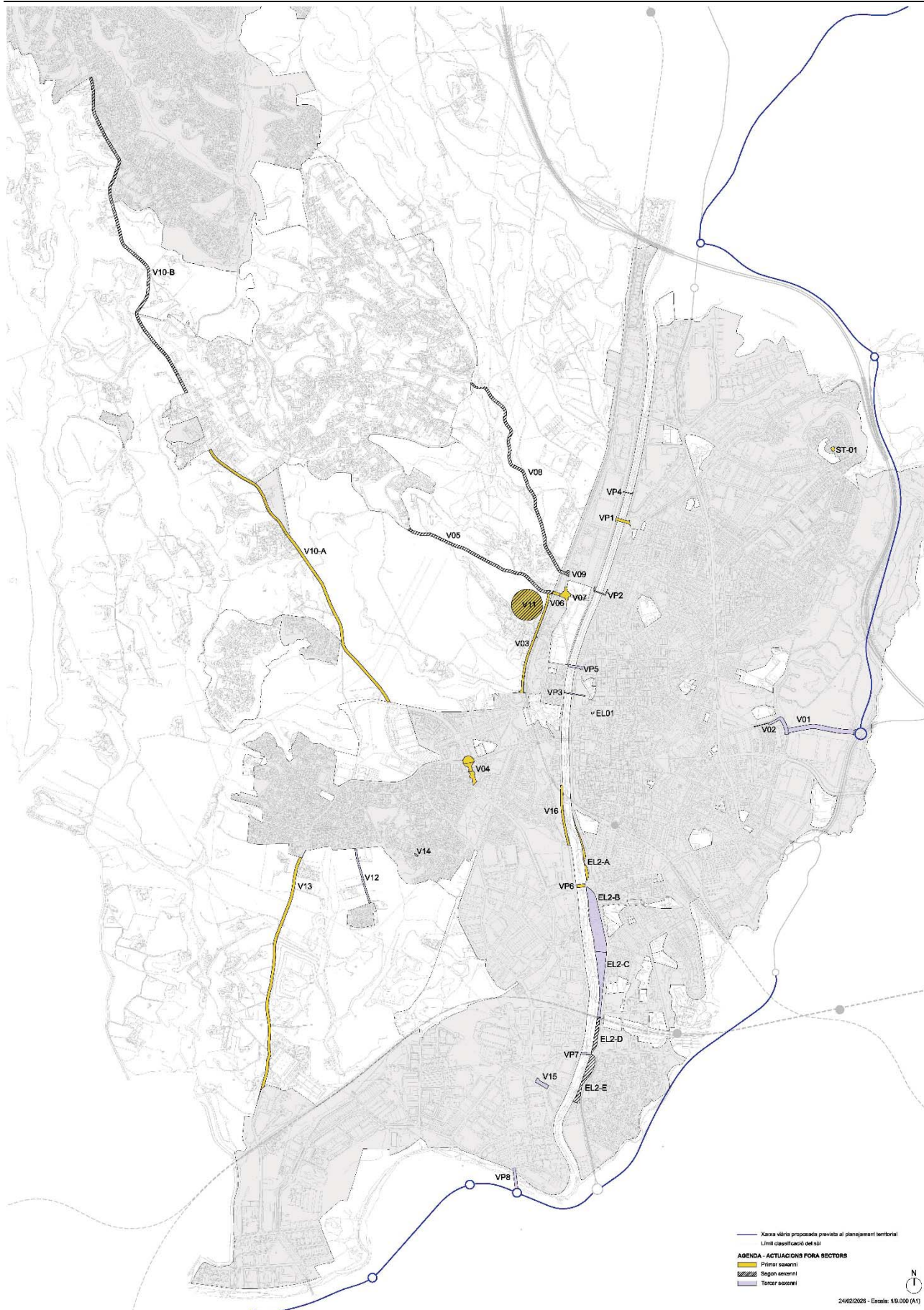
## Actuacions aïllades incloses en el POUM a càrrec de l'Ajuntament de Rubí

### Actuacions viàries – Transformació de la riera

|     |                                                                           |   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|---|
| V16 | Continuació Passeig de la riera (Nou vial)                                | 1 |
| VP1 | Nou pont - Plaça Vallès (nou pont)                                        | 1 |
| VP2 | Nova passera - Parc de la Sardana (passarel·la)                           | 3 |
| VP3 | Nova passera – Escardívol (passarel·la)                                   | 3 |
| VP4 | Nova passera – Braun (passarel·la)                                        | 3 |
| VP5 | Ampliació pont - Cadmo -Carrer del Pont (ampliació voreres pont)          | 3 |
| VP6 | Ampliació pont - Cova Solera – Edison (ampliació voreres pont)            | 1 |
| VP7 | Ampliació pont - Avinguda Electricitat – Vivaldi (ampliació voreres pont) | 3 |
| VP8 | Nou pont – Wagner (nou pont)                                              | 3 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Rubí

## Agenda actuacions aïllades no incloses en cap polígon i sector recollides en el POUM de Rubí



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Jorret Llop Pastor arquitectes

## 2. Avaluació econòmica i financera

### 2.1. Introducció i marc legal d'aplicació

L'article 59 del TRLUC inclou l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels POUM.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera dels sectors i polígons inclosos en el POUM, i ho fa des de dos punts de vista distints:

- En el primer capítol s'aborden les macromagnituds econòmiques del POUM en termes de cost de les actuacions segons el tipus de les mateixes, els seus agents responsables, els sexennis previstos, i el detall per grans masses de cost (costos d'urbanització interna de sectors i polígons, de gestió, d'enderrocs, de càrregues externes, etc.).
- En el segon capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons, amb l'objectiu de determinar la seva viabilitat en termes de rendibilitat, i seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat establerta a l'apartat 5 de l'article 22, *evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant TRLSRU).

L'avaluació econòmica i financera del POUM també inclou l'Annex: *Estudi del mercat immobiliari*, que aborda l'anàlisi de mercat dels diversos usos urbanístics previstos en el POUM i necessaris per a determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons objecte d'avaluació.

El nivell de detall amb el que s'han abordat totes les components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics establerts en el TRLSRU, com en els continguts establerts en el TRLUC referent a les figures de planejament general, i com pel que ha vingut establint també el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i la jurisprudència del Tribunal Suprem pel que fa als continguts dels estudis d'avaluació econòmica i financera dels instruments de planejament general, sens perjudici de que els posteriors instruments de planejament derivat puguin analitzar amb més detall i en el moment de redactar el planejament derivat, les previsions inicials incloses en el planejament general en funció del caràcter dinàmic i de la realitat canviant amb que es va trobant el desenvolupament del POUM.

Per tant, els continguts econòmics i financers relatius a les macromagnituds econòmiques i a la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors del POUM de Rubí il·lustren de manera prou detallada tant l'escenari de mercat com la parametrització de costos i ingressos en el moment de formular el present instrument de planejament general.

## 2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions urbanístiques que inclou el POUM, desglossant el cost econòmic del seu desenvolupament, ja sigui el cost de transformació urbanística del sòl inclòs dins dels polígons i sectors d'iniciativa privada que incorpora el POUM, com també el cost d'urbanització i/o de construcció de les actuacions aïllades no vinculades a cap polígon i sector, la seva agenda prevista i l'agent responsable del seu finançament.

A l'hora de calcular els costos d'inversió totals per a cada actuació s'ha tingut en compte l'escandall de costos subministrats pels serveis tècnics municipals i Jornet-Llop-Pastor arquitectes i inclosos a la taula següent.

| Escandall de costos de transformació urbanística (€/m²) |  | PEC (€/m²)         |
|---------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Vialitat                                                |  |                    |
| Qualitat alta                                           |  | 250,00             |
| Qualitat mitjana                                        |  | 195,00             |
| Qualitat baixa                                          |  | 80,00              |
| Acondicionament vial existent                           |  | 50,00              |
| Zones verdes                                            |  |                    |
| Qualitat alta                                           |  | 130,00             |
| Qualitat mitjana                                        |  | 80,00              |
| Qualitat baixa                                          |  | 30,00              |
| Sistema hidrològic                                      |  |                    |
| Acondicionament de superfície                           |  | 20,00              |
| Altres despeses de l'obra urbanitzadora                 |  |                    |
| Cànon aigua, clavegueram, etc.                          |  | 1.190 €/habitatge  |
| Indemnització de vols i activitats                      |  |                    |
| Habitatge normal                                        |  | 600,00             |
| Habitatge mig                                           |  | 400,00             |
| Habitatge mal estat                                     |  | 200,00             |
| Nau normal                                              |  | 400,00             |
| Nau mig                                                 |  | 200,00             |
| Nau mal estat                                           |  | 100,00             |
| Activitat productiva alta                               |  | 700,00             |
| Activitat productiva mitjana                            |  | 500,00             |
| Activitat productiva simple                             |  | 200,00             |
| Indemnitzacions reallotjaments                          |  | 30.000 €/habitatge |
| Obra de construcció (enderrocs)                         |  | 30,00              |
| Despeses de gestió (inclou honoraris)                   |  |                    |
| Planejament i gestió de complexitat baixa               |  | 8,00%              |
| Planejament i gestió de complexitat mitjana             |  | 11,00%             |
| Planejament i gestió de complexitat alta                |  | 15,00%             |
| Expropiacions                                           |  |                    |
| Expropiació SNU - Nivell 1                              |  | 8,00               |
| Expropiació SU - Nivell 1                               |  | 315,00             |
| Expropiació SU - Nivell 2                               |  | 500,00             |
| Expropiació SU - Nivell 3                               |  | 940,00             |

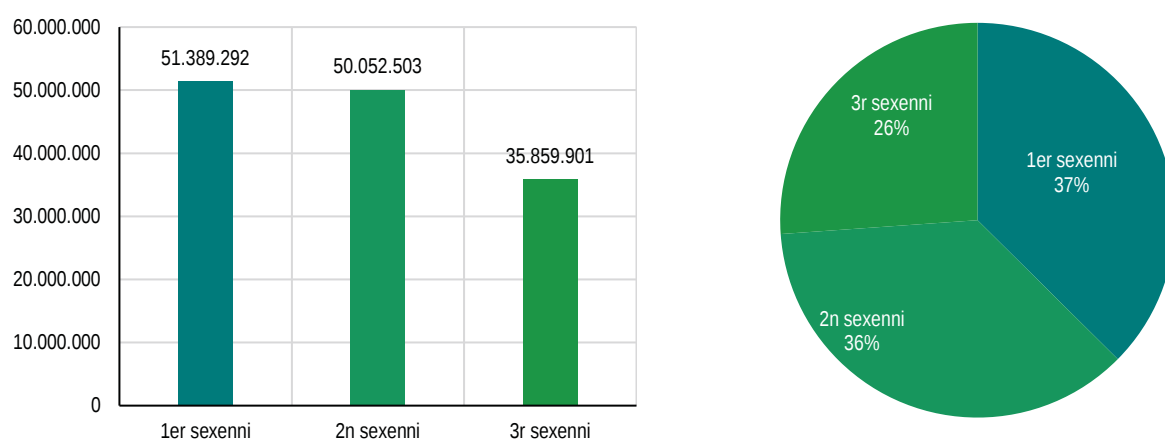
Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

A mode de resum sintètic destaquem els següents punts:

- La inversió total prevista del POUM suma un total de 137.301.696 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors d'iniciativa privada previstos en el POUM i les actuacions aïllades no incloses dins de cap polígon ni sector urbanístic.

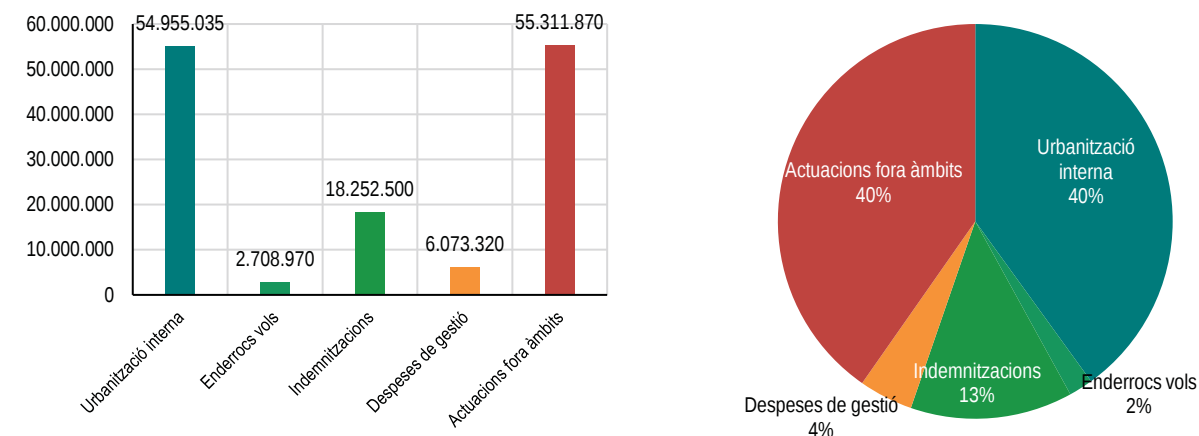
- D'aquest volum total de cost, un 37% (51.389.292 €) es preveu en el primer sexenni de vigència del Pla, un 36% (50.052.503 €) durant el segon sexenni de vigència del Pla, i el restant 26% (35.859.901 €) es preveu durant el tercer sexenni de vigència del Pla.
- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 40% es preveu en inversions d'urbanització interna de polígons i sectors d'iniciativa privada (54.955.035 €), un 4% es preveu en despeses de planejament i gestió dels corresponents sectors i polígons (6.073.320 €), un 2% es preveu en enderrocs (2.708.970 €), i un 13% es preveu en indemnitzacions (18.252.500 €). També es comptabilitza un 40% dels costos en actuacions aïllades fora d'àmbits d'actuació (55.311.870 €).
- De la inversió total prevista en el POUM, el 60% (81.989.826 €) es preveu repercutida i finançada pels propis sectors i polígons d'iniciativa privada previstos en el POUM, i el 40% restant (55.311.870 €) es preveuen en actuacions aïllades a càrrec de la Hisenda Municipal de Rubí.

#### Inversió total prevista en el POUM per sexennis (Total €)



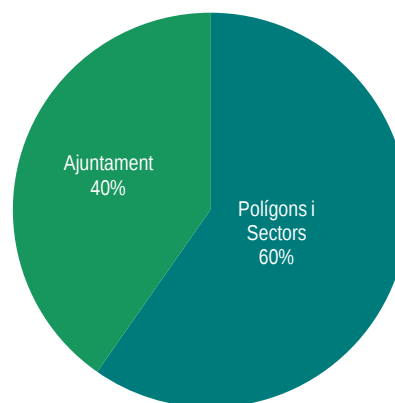
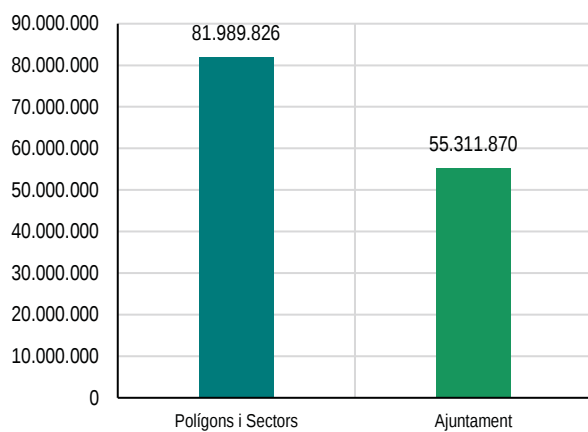
Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

#### Inversió total prevista en el POUM per conceptes (Total €)



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

### Inversió total prevista en el POUM per agents (Total €)



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

### Macromagnituds econòmiques sectors i polígons iniciativa privada del POUM

| Àmbits       | Denominació                             | Classificació del sòl  | Urbanització<br>Interna<br>(€ totals) | Enderrocs<br>(€ totals) | Indemnitzacions<br>€ totals) | Despeses<br>planejament i gestió<br>(€ totals) | Costos de transformació<br>Urbanística<br>(€ totals) | 1er<br>Sexenni    | 2n<br>Sexenni     | 3r<br>Sexenni     |
|--------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PAU 09       | Cal Gerrar                              | Sòl urbà no consolidat | 94.660                                | 11.520                  | 62.400                       | 13.486                                         | 182.066                                              | 182.066           | 0                 | 0                 |
| PAU 10       | Carrer de Lepant                        | Sòl urbà no consolidat | 151.330                               | 0                       | 0                            | 12.106                                         | 163.436                                              | 163.436           | 0                 | 0                 |
| PAU 11       | Passeig de les Torres 1                 | Sòl urbà no consolidat | 29.280                                | 7.740                   | 154.800                      | 15.346                                         | 207.166                                              | 0                 | 0                 | 207.166           |
| PAU 12       | Passeig de les Torres 2                 | Sòl urbà no consolidat | 45.150                                | 6.600                   | 132.000                      | 14.700                                         | 198.450                                              | 0                 | 0                 | 198.450           |
| PAU 13       | Turó de Can Rosés                       | Sòl urbà no consolidat | 60.690                                | 0                       | 0                            | 4.855                                          | 65.545                                               | 0                 | 65.545            | 0                 |
| PAU 14       | Carrer de Dant                          | Sòl urbà no consolidat | 59.840                                | 17.340                  | 173.400                      | 20.046                                         | 270.626                                              | 270.626           | 0                 | 0                 |
| PAU 15       | Carrer de l'Esperança                   | Sòl urbà no consolidat | 111.650                               | 0                       | 0                            | 8.932                                          | 120.582                                              | 0                 | 120.582           | 0                 |
| PAU 16       | Carrer Àngel Guimerà                    | Sòl urbà no consolidat | 121.450                               | 30.060                  | 460.400                      | 48.953                                         | 660.863                                              | 0                 | 660.863           | 0                 |
| PAU 17       | Collet del Pi de les Tres Branques Oest | Sòl urbà no consolidat | 21.658                                | 0                       | 0                            | 1.733                                          | 23.391                                               | 0                 | 0                 | 23.391            |
| PAU 18       | Collet del Pi de les Tres Branques Est  | Sòl urbà no consolidat | 14.389                                | 0                       | 0                            | 1.151                                          | 15.541                                               | 0                 | 0                 | 15.541            |
| PAU 19       | Carrer de Santiago Rusiñol              | Sòl urbà no consolidat | 21.420                                | 0                       | 0                            | 1.714                                          | 23.134                                               | 0                 | 23.134            | 0                 |
| PAU 20       | Carrer Edison                           | Sòl urbà no consolidat | 74.280                                | 0                       | 0                            | 5.942                                          | 80.222                                               | 0                 | 0                 | 80.222            |
| PAU 21       | Carrer del Molí                         | Sòl urbà no consolidat | 36.890                                | 0                       | 0                            | 2.951                                          | 39.841                                               | 0                 | 39.841            | 0                 |
| PAU 22       | Ca n'Oriol                              | Sòl urbà no consolidat | 484.500                               | 0                       | 0                            | 38.760                                         | 523.260                                              | 523.260           | 0                 | 0                 |
| PMU 01       | Pich Aguilera                           | Sòl urbà no consolidat | 5.800.567                             | 891.750                 | 3.795.500                    | 839.025                                        | 11.326.842                                           | 11.326.842        | 0                 | 0                 |
| PMU 02       | Plaça Vallès                            | Sòl urbà no consolidat | 111.147                               | 87.390                  | 440.900                      | 51.155                                         | 690.592                                              | 0                 | 690.592           | 0                 |
| PMU 03       | La Llana                                | Sòl urbà no consolidat | 965.517                               | 0                       | 0                            | 77.241                                         | 1.042.759                                            | 0                 | 0                 | 1.042.759         |
| PMU 04       | Avinguda de l'Estatut                   | Sòl urbà no consolidat | 85.147                                | 0                       | 0                            | 6.812                                          | 91.959                                               | 0                 | 91.959            | 0                 |
| PMU 05       | Rubí Centre                             | Sòl urbà no consolidat | 725.801                               | 0                       | 0                            | 58.064                                         | 783.865                                              | 0                 | 783.865           | 0                 |
| PMU 06       | Ramón i Cajal 1                         | Sòl urbà no consolidat | 833.470                               | 0                       | 0                            | 66.678                                         | 900.148                                              | 900.148           | 0                 | 0                 |
| PMU 07       | Ramón i Cajal 2                         | Sòl urbà no consolidat | 1.039.570                             | 0                       | 0                            | 83.166                                         | 1.122.736                                            | 1.122.736         | 0                 | 0                 |
| PMU 08       | Carrer Ample                            | Sòl urbà no consolidat | 559.755                               | 125.820                 | 1.500.300                    | 174.870                                        | 2.360.745                                            | 0                 | 0                 | 2.360.745         |
| PMU 09       | Passeig de les Torres 3                 | Sòl urbà no consolidat | 582.905                               | 89.790                  | 1.064.800                    | 139.000                                        | 1.876.495                                            | 0                 | 1.876.495         | 0                 |
| PMU 10       | Passeig de les Torres 4                 | Sòl urbà no consolidat | 570.940                               | 125.070                 | 1.152.300                    | 147.865                                        | 1.996.175                                            | 0                 | 1.996.175         | 0                 |
| PMU 11       | Avinguda Castellbisbal Oest             | Sòl urbà no consolidat | 204.150                               | 49.710                  | 497.100                      | 60.077                                         | 811.037                                              | 0                 | 811.037           | 0                 |
| PMU 12       | Avinguda Castellbisbal Est              | Sòl urbà no consolidat | 363.710                               | 163.380                 | 2.178.400                    | 216.439                                        | 2.921.929                                            | 0                 | 2.921.929         | 0                 |
| PMU 13       | Plaça de l'Agricultura est              | Sòl urbà no consolidat | 107.945                               | 0                       | 0                            | 8.636                                          | 116.581                                              | 0                 | 0                 | 116.581           |
| PMU 14       | Plaça de l'Agricultura oest             | Sòl urbà no consolidat | 57.290                                | 3.030                   | 76.100                       | 10.914                                         | 147.334                                              | 0                 | 0                 | 147.334           |
| PMU 15       | Vapor Nou                               | Sòl urbà no consolidat | 2.574.535                             | 0                       | 687.500                      | 260.963                                        | 3.522.998                                            | 3.522.998         | 0                 | 0                 |
| PMU 16       | IPAGSA                                  | Sòl urbà no consolidat | 1.159.155                             | 0                       | 0                            | 92.732                                         | 1.251.887                                            | 1.251.887         | 0                 | 0                 |
| PMU 17       | Torre de la Llebre                      | Sòl urbà no consolidat | 113.990                               | 0                       | 0                            | 9.119                                          | 123.109                                              | 0                 | 123.109           | 0                 |
| PMU 18       | Carretera de Molins de Rei              | Sòl urbà no consolidat | 1.046.490                             | 0                       | 0                            | 83.719                                         | 1.130.209                                            | 0                 | 0                 | 1.130.209         |
| PMU 19       | Avinguda Massana                        | Sòl urbà no consolidat | 1.105.060                             | 22.500                  | 150.000                      | 102.205                                        | 1.379.765                                            | 1.379.765         | 0                 | 0                 |
| PMU 20       | Carrer de la Solidaritat                | Sòl urbà no consolidat | 154.620                               | 0                       | 0                            | 12.370                                         | 166.990                                              | 0                 | 166.990           | 0                 |
| PMU 21       | Quatre Vents                            | Sòl urbà no consolidat | 1.063.015                             | 0                       | 0                            | 85.041                                         | 1.148.056                                            | 0                 | 1.148.056         | 0                 |
| PMU 22       | Camí de les Martines                    | Sòl urbà no consolidat | 673.475                               | 0                       | 0                            | 53.878                                         | 727.353                                              | 0                 | 727.353           | 0                 |
| PMU 23       | Can Solà                                | Sòl urbà no consolidat | 1.848.090                             | 0                       | 0                            | 147.847                                        | 1.995.937                                            | 0                 | 1.995.937         | 0                 |
| PMU 24       | Carrer d'Avinyó                         | Sòl urbà no consolidat | 278.705                               | 179.190                 | 710.400                      | 93.464                                         | 1.261.759                                            | 1.261.759         | 0                 | 0                 |
| PMU 25       | Masia Can Rosés                         | Sòl urbà no consolidat | 1.673.990                             | 0                       | 0                            | 133.919                                        | 1.807.909                                            | 1.807.909         | 0                 | 0                 |
| PPU 01       | Can Pujol                               | Sòl urbanitzable       | 14.760.680                            | 898.080                 | 5.016.200                    | 1.653.997                                      | 22.328.957                                           | 7.442.986         | 7.442.986         | 7.442.986         |
| PPU 02       | Els Avets                               | Sòl urbanitzable       | 2.088.140                             | 0                       | 0                            | 167.051                                        | 2.255.191                                            | 0                 | 2.255.191         | 0                 |
| PPU 03       | La Riera                                | Sòl urbanitzable       | 582.765                               | 0                       | 0                            | 46.621                                         | 629.386                                              | 629.386           | 0                 | 0                 |
| PPU 04       | Cova Solera Oest                        | Sòl urbanitzable       | 12.497.225                            | 0                       | 0                            | 999.778                                        | 13.497.003                                           | 0                 | 6.748.502         | 6.748.502         |
| <b>Total</b> |                                         |                        | <b>54.955.035</b>                     | <b>2.708.970</b>        | <b>18.102.500</b>            | <b>6.073.320</b>                               | <b>81.989.826</b>                                    | <b>31.785.804</b> | <b>30.690.139</b> | <b>19.513.883</b> |

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jorret Llop Pastor arquitectes

**Actuacions aïllades incloses en el POUM a càrrec de l'Ajuntament de Rubí**

| Codi                                          | Actuació                                                                               | Tipus          | Acció        | Sup. a urbanitzar (m²) | Sup. a expropiar (m²) | Tipus de despesa           | Rati unitari Urbanització (€/m²) | Rati unitari Expropiació (€/m²) | Cost (€ totals) | 1er Sexenni (€ totals) | 2n Sexenni (€ totals) | 3r Sexenni (€ totals) |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ST                                            | Dipòsit aigua                                                                          | Equipaments    | Expropiació  | 428                    | -                     | Expropiació SU - Nivell 2  | -                                | 500                             | 214.012         | 214.012                | -                     | -                     |
| EL1                                           | Espai lliure al voltant de l'Església de Sant Pere                                     | Espais lliures | Expropiació  | 136                    | -                     | Expropiació SU - Nivell 3  | -                                | 940                             | 128.159         | -                      | -                     | 128.159               |
| EL1                                           | Espai lliure al voltant de l'Església de Sant Pere                                     | Espais lliures | Expropiació  | -                      | 258                   | Habitatge normal           | -                                | 600                             | 154.800         | -                      | -                     | 154.800               |
| EL1                                           | Espai lliure al voltant de l'Església de Sant Pere                                     | Espais lliures | Urbanització | 136                    | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 26.586          | -                      | -                     | 26.586                |
| EL2                                           | Espai lliure en SNU – Parc de la riera                                                 | Espais lliures | Expropiació  | -                      | 49.012                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 392.097         | 24.769                 | 94.961                | 272.367               |
| EL2                                           | Espai lliure en SNU – Parc de la riera                                                 | Espais lliures | Urbanització | 49.012                 | -                     | Espais lliures - Nivell 3  | -                                | 30                              | 1.470.364       | 92.884                 | 356.105               | 1.021.375             |
| <b>Actuacions viàries – Est del municipi</b>  |                                                                                        |                |              |                        |                       |                            |                                  |                                 |                 |                        |                       |                       |
| V01                                           | Reurbanització ampliació c/Socràtes (vial hospital)                                    | Xarxa bàsica   | Urbanització | 9.779                  | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 1.906.954       | -                      | -                     | 1.906.954             |
| V02                                           | Connexió c/Socràtes amb c/ Camil Flamion (nou vial)                                    | Xarxa bàsica   | Urbanització | 3.372                  | -                     | Urbanització Nivell 2      | 195                              | -                               | 657.470         | -                      | -                     | 657.470               |
| <b>Actuacions viàries – Oest del municipi</b> |                                                                                        |                |              |                        |                       |                            |                                  |                                 |                 |                        |                       |                       |
| V03                                           | Vial paral·lel a la línia del FGC (Expropiació sòl)                                    | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 7.322                 | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 58.575          | 58.575                 | -                     | -                     |
| V03                                           | Vial paral·lel a la línia del FGC (Nou vial)                                           | Xarxa bàsica   | Urbanització | 7.322                  | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 1.427.763       | 1.427.763              | -                     | -                     |
| V04                                           | Connexió Av.Castellbisbal amb Av.de les Flors (obertura vial+rotonda)                  | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 1.578                 | Expropiació SU - Nivell 1  | -                                | 315                             | 497.114         | 497.114                | -                     | -                     |
| V04                                           | Connexió Av.Castellbisbal amb Av.de les Flors (nou vial + rotonda)                     | Xarxa bàsica   | Urbanització | 5.581                  | -                     | Urbanització nivell 2      | 195                              | -                               | 1.088.252       | 1.088.252              | -                     | -                     |
| V05                                           | Ampliació i remodelació Camí antic de Rubí                                             | Xarxa bàsica   | Urbanització | -                      | 9.284                 | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 74.270          | -                      | 74.270                | -                     |
| V05                                           | Ampliació i remodelació Camí antic de Rubí                                             | Xarxa bàsica   | Urbanització | 14.854                 | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 2.896.549       | -                      | 2.896.549             | -                     |
| V06                                           | Ampliació pas per sota el FGC - Camí antic de Rubí                                     | Xarxa bàsica   | Urbanització | 699                    | -                     | Urbanització nivell 2      | 195                              | -                               | 136.264         | 136.264                | -                     | -                     |
| V07                                           | Connexió Camí antic de Rubí - Carrer pont de Can Claverí (nova rotonda)                | Xarxa bàsica   | Urbanització | 2.391                  | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 466.167         | 466.167                | -                     | -                     |
| V08                                           | Ampliació i remodelació Camí de l'ermita de Sant Muç                                   | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 13.058                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 104.463         | -                      | 104.463               | -                     |
| V08                                           | Ampliació i remodelació Camí de l'ermita de Sant Muç                                   | Xarxa bàsica   | Exp. + urb.  | 20.893                 | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 4.074.042       | -                      | 4.074.042             | -                     |
| V09                                           | Ampliació pas per sota el FGC - Camí de Sant Muç                                       | Xarxa bàsica   | Urbanització | 1.075                  | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 209.669         | -                      | 209.669               | -                     |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell <sup>1</sup> | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 16.515                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 132.118         | 132.118                | -                     | -                     |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell <sup>1</sup> | Xarxa bàsica   | Urbanització | 29.360                 | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 5.725.125       | 5.725.125              | -                     | -                     |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell <sup>2</sup> | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 18.482                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 147.854         | -                      | 147.854               | -                     |
| V10                                           | Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell - Crta. de Rubí a Ullastrell <sup>2</sup> | Xarxa bàsica   | Urbanització | 32.856                 | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 6.406.991       | -                      | 6.406.991             | -                     |
| V11                                           | Nou aparcament intermodal                                                              | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 25.628                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 205.024         | 205.024                | -                     | -                     |
| V11                                           | Nou aparcament intermodal                                                              | Xarxa bàsica   | Urbanització | 25.628                 | -                     | Urbanització nivell 2      | 195                              | -                               | 4.997.460       | -                      | 4.997.460             | -                     |
| V12                                           | Ampliació i remodelació Camí de campament                                              | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 1.642                 | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 13.132          | -                      | -                     | 13.132                |
| V12                                           | Ampliació i remodelació Camí de campament                                              | Xarxa bàsica   | Urbanització | 3.283                  | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 640.185         | -                      | -                     | 640.185               |
| V13                                           | Ampliació i remodelació Camí de Rubí a Castellbisbal                                   | Xarxa bàsica   | Expropiació  | -                      | 13.670                | Expropiació SNU - Nivell 1 | -                                | 8                               | 109.360         | 109.360                | -                     | -                     |
| V13                                           | Ampliació i remodelació Camí de Rubí a Castellbisbal                                   | Xarxa bàsica   | Urbanització | 21.872                 | -                     | Urbanització nivell 2      | 195                              | -                               | 4.265.040       | 4.265.040              | -                     | -                     |
| V14                                           | Connexió c/Cérvol amb c/Pelicà                                                         | Xarxa bàsica   | Urbanització | -                      | 198                   | Expropiació SU - Nivell 1  | -                                | 315                             | 62.408          | -                      | -                     | 62.408                |
| V14                                           | Connexió c/Cérvol amb c/Pelicà                                                         | Xarxa bàsica   | Expropiació  | 198                    | -                     | Urbanització - Nivell 2    | 195                              | -                               | 38.633          | -                      | -                     | 38.633                |
| V15                                           | Connexió - Acabar connexió c/Compositot Puccini                                        | Xarxa bàsica   | Urbanització | 1.750                  | -                     | Urbanització nivell 2      | 195                              | -                               | 341.212         | -                      | -                     | 341.212               |

<sup>1</sup> Tram entre sector Can Pujol i Sant Muç.

<sup>2</sup> Tram entre Sant Muç i Can Barceló

[Segueix pàgina anterior](#)

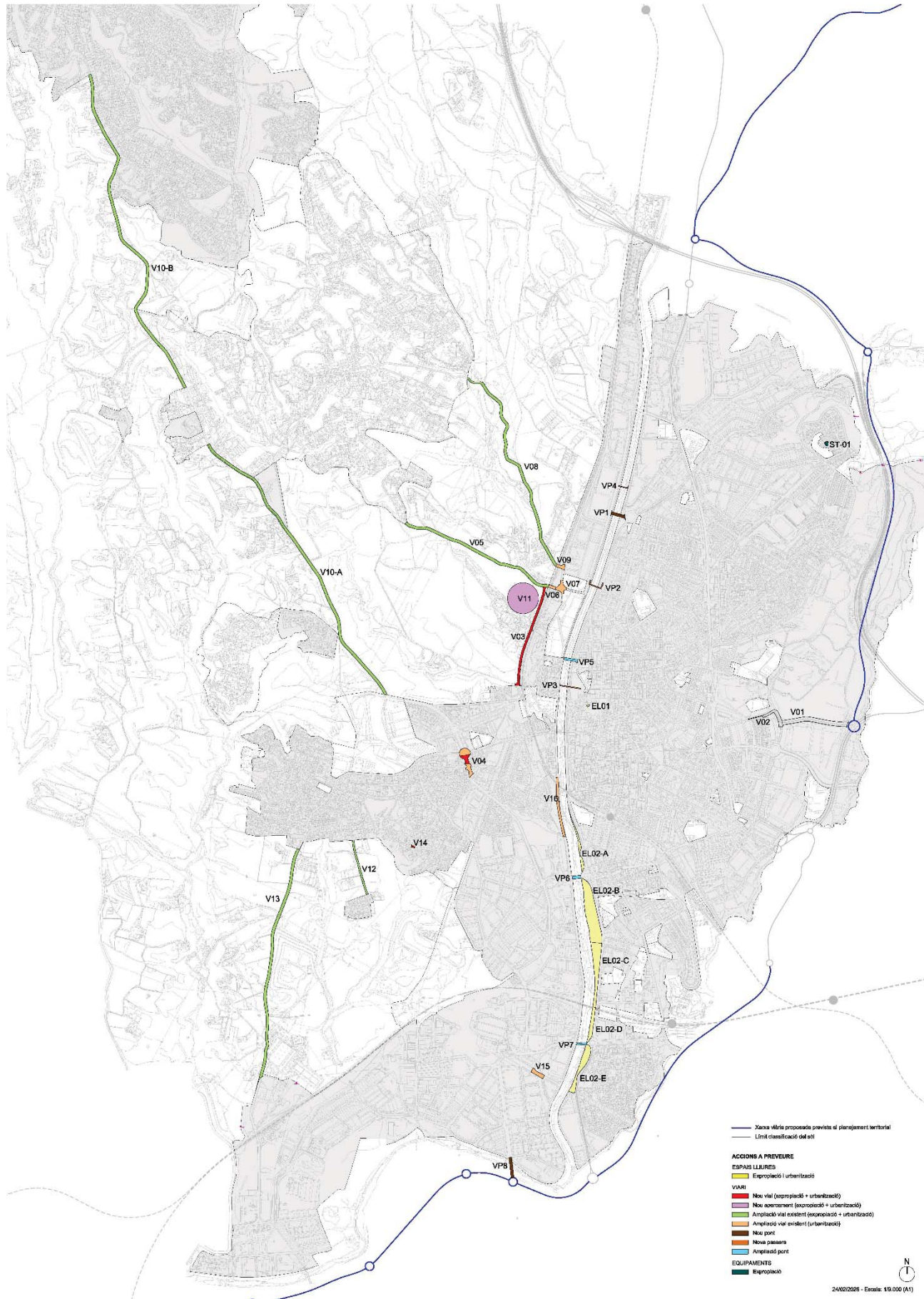
Actuacions aïllades incloses en el POUM a càrrec de l'Ajuntament de Rubí

| Codi                                   | Actuació                                         | Tipus | Acció             | Sup. a urbanitzar (m²) | Sup. a expropiar (m²) | Tipus de despesa            | Rati unitari Urbanització (€/m²) | Rati unitari Expropiació (€/m²) | Cost (€ totals) | 1er Sexenni (€ totals) | 2n Sexenni (€ totals) | 3r Sexenni (€ totals) |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Actuacions viàries – Oest del municipi |                                                  |       |                   |                        |                       |                             |                                  |                                 |                 |                        |                       |                       |
| V16                                    | Continuació Passeig de la riera (Nou vial)       |       | Urbanització      | 4.576                  | -                     | Urbanització - Nivell 2     | 195                              | -                               | 892.289         | 892.289                | -                     | -                     |
| VP1                                    | Nou pont - Plaça Vallès                          |       | Nou pont          | 880                    | -                     | NOU pont                    | 2.856                            | -                               | 2.513.280       | 2.513.280              | -                     | -                     |
| VP2                                    | Nova passera - Parc de la Sardana                |       | Passarel·la       | 653                    | -                     | NOVA Passera                | 2.618                            | -                               | 1.708.791       | -                      | -                     | 1.708.791             |
| VP3                                    | Nova passera - Escardívol                        |       | Passarel·la       | 613                    | -                     | NOVA Passera                | 2.618                            | -                               | 1.603.670       | -                      | -                     | 1.603.670             |
| VP4                                    | Nova passera - Braun                             |       | Passarel·la       | 339                    | -                     | NOVA Passera                | 2.618                            | -                               | 887.558         | -                      | -                     | 887.558               |
| VP5                                    | Ampliació pont - Cadmo -Carrer del Pont          |       | Ampliació voreres | 245                    | -                     | AMPLIACIÓ pont              | 4.522                            | -                               | 1.108.546       | -                      | -                     | 1.108.546             |
| VP6                                    | Ampliació pont - Cova Solera – Edison            |       | Ampliació voreres | -                      | -                     | AMPLIACIÓ pont <sup>3</sup> | -                                | -                               | 1.755.453       | 1.755.453              | -                     | -                     |
| VP7                                    | Ampliació pont - Avinguda Electricitat - Vivaldi |       | Ampliació voreres | 360                    | -                     | AMPLIACIÓ pont              | 4.165                            | -                               | 1.016.260       | -                      | -                     | 1.016.260             |
| VP8                                    | Nou pont - Wagner                                |       | Nou pont          | -                      | -                     | NOU pont                    | 2.499                            | -                               | 4.757.912       | -                      | -                     | 4.757.912             |
| Total                                  |                                                  |       |                   |                        |                       |                             |                                  |                                 |                 | 19.603.488             | 19.362.365            | 16.346.018            |

<sup>3</sup> Projecte en licitació

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

## Actuacions aïllades no incloses en cap polígon i sector recollides en el POUM de Rubí



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Jorret Llop Pastor arquitectes

### 2.3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors

En aquest capítol s'adjunta l'avaluació econòmica i financera d'aquells polígons i sectors dels que el POUM n'ha de garantir la seva viabilitat econòmica i financera en termes d'equilibri de càrregues (costos de transformació urbanística) i beneficis (aprofitaments urbanístics).

Tanmateix, als efectes de la present avaluació econòmica i financera cal posar de manifest que no s'han tingut en compte els següents polígons i sectors, tota vegada que els seus respectius instruments de planejament han estat aprovats definitivament i el POUM no n'altera cap dels seus drets ni obligacions:

- MPGO PERI 10.1.2 (PAU 01 Escardívol): El 17 de desembre de 2024 la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona aprovà definitivament la Modificació Puntual del PGO de Rubí en l'entorn del PERI 10.1.2.
- MPGO Ctra. Terrassa 108 (PAU 02 Ctra Terrassa 108): El 17 de desembre de 2024 la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona aprovà definitivament la Modificació Puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108.
- PMU Cremalleres Rubí (PAU 03 Cremalleres Rubí): El 25 de maig de 2025 la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona aprovà definitivament el PMU UA 5.2. Cremalleres Rubí.
- MPGO 14.2 (PAU 04 Carrer Francolí): El 27 de maig de 2025 la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona aprovà definitivament la MPPGO 14.2 Carrer Francolí.
- PERI Biblioteca (PAU 05 Biblioteca): Aprobat definitivament el 23 d'abril de 2001 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.
- MPGO Ximelis (PAU 06 Ximelis): Aprobat provisionalment en data 27 de març de 2025.
- Modificació PP Sant Muç (PAU 07 Sant Muç): Aprobat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en la sessió de 22 de juliol de 2025.
- MPGO Sector P (PAU 08 Can Sant Joan): Aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona el 8 de març de 2024.

L'aprovació del TRLUC endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist modificat per successives modificacions legislatives fins a l'actual marc urbanístic vigent.

Aquest marc legislatiu suposa mesures que afecten a les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics objecte de viabilitat i inclosos en el POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat (articles 43 i 44 del TRLUC) els propietaris:

- tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,
- han de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.
- han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,

- tenen el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,
- tenen el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització,
- han d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues urbanístiques dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, amb algunes excepcions concretes.
- Pel que fa a la reserva d'habitatge de protecció pública, l'article 57.3 del TRLUC determina que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, el sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

Pel que fa als deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, a banda dels ja exposats d'acord amb l'art 44:

- tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues urbanístiques en aquells casos en assolixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables delimitats continuarà sent del 10%.
- Pel que fa a la reserva d'habitatge de protecció pública, l'article 57.3 del TRLUC determina que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, el sòl corresponent al 50% del sostre en les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

Pel que fa als deures dels propietaris del sòl inclòs dins urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent, que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2 de la Disposició addicional vint-i-cinquena del TRLUC, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el

cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

- No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

### 2.3.1. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors inclosos en el POUM es fonamenten en abordar la viabilitat dels àmbits visualitzant l'operació de transformació urbanística amb les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats de l'execució del pla, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del territori, d'acord amb els escenaris demogràfics, socioeconòmics i de mercat immobiliari.

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat establerta al *apartado 5 del artículo 22, evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, del TRLSRU, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad*. Així doncs, l'avaluació econòmica i financera dels distints sectors i polígons s'avalua en termes de Valor Actual Net (VAN) i en termes de Taxa Actualització Real (TAR) i Taxa Interna de Rendibilitat (TIR), essent precisament la TIR la rendibilitat que es capaç de generar l'actuació sobre el medi urbà.

En compliment d'aquest imperatiu legal, i per què les decisions en l'esfera econòmica venen molt condicionades per la rendibilitat esperada, la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons incorpora tots aquells condicionants econòmics que determinen la rendibilitat de l'actuació en el medi urbà objecte d'avaluació, i que s'expliciten en els següents apartats i capítols.

Viabilitat econòmica en termes de rendibilitat significa el percentatge de retorn que és capaç de generar un projecte d'inversió tenint en compte la seva durada temporal. En consonància amb el TRLSRU, la doctrina econòmica ha vingut desenvolupant l'anàlisi de fluxos a l'hora d'avaluar un projecte d'inversió com és la transformació d'un territori en termes de rendibilitat. De manera sintètica, l'anàlisi de fluxos incorpora costos, ingressos i temps. Aquests tres conjunts de components seran informats i situats en el cicle de transformació urbanística de cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació. La seqüència temporal de costos i ingressos es formula d'acord amb els valors vigents en el moment de formular el POUM sense incorporar expectatives futures de valor.

### 2.3.2. Els indicadors emprats per avaluar la viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat

La present avaluació analitza la viabilitat econòmica i financera del conjunt de l'operació de transformació urbanística de cadascun dels polígons i sectors calculant, entre d'altres, els indicadors generalment acceptats en l'anàlisi de la rendibilitat de projectes d'inversió:

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + TAR_t)^t} = \text{Valor residual del sòl brut (expressat en €/m}^2\text{)}$$

On:

$C_0$  = Inversió inicial segons calendari d'execució previst  $\Rightarrow$  Valor del sòl brut computable (€/m<sup>2</sup> de sòl brut computable).

$C_t$  = Saldo anual de costos i ingressos previstos segons el calendari d'execució urbanística.

$r_t$  = Taxa d'actualització anual real resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003<sup>1</sup> i de la Orden EHA/301/2007<sup>2</sup>.

#### Taxa Actualització Real [TAR]

$$TAR = TLLR + PR - IPC$$

On:

TLLR = Taxa Lliure de Risc aplicable al sector o polígon.

PR = Prima de risc a aplicar segons ús urbanístic previst i resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007.

IPC = Índex de Preus del Consum.

En la present viabilitat econòmica i financera la Taxa d'Actualització Real equival a la màxima rendibilitat que assoleix cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació en termes de Taxa Interna de Rendibilitat (TIR):

#### Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

On:

$C_0$  = Inversió inicial segons calendari d'execució previst  $\Rightarrow$  Valor del sòl brut computable (€/m<sup>2</sup> de sòl brut computable).

$C_t$  = Saldo anual previst segons calendari d'execució.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria en un VAN igual a zero.

### **2.3.3. L'escandall de costos i ingressos de la viabilitat econòmica i financera**

A l'hora d'il·lustrar els diferents conceptes de cost i d'ingrés que participen en la cadena de valor de la transformació urbanística de cadascun dels sectors i polígons objecte de treball, s'han tingut en compte les següents consideracions:

- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits en les diferents fitxes de cada àmbit objecte d'avaluació definits per l'Equip Redactor del POUM.
- La viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons s'ha realitzat incorporant la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues i equivalent al 5%, el 10% o del 15% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació, segons correspongui.
- La viabilitat econòmica i financera ha incorporat la reserva de sostre per habitatge de protecció pública prevista en les fitxes normatives dels diferents polígons d'actuació urbanística i sectors objecte d'avaluació econòmica i financera.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats per Jornet Llop Pastor arquitectes i els serveis tècnics de l'Ajuntament de Rubí, i s'adjunten de manera individualitzada per a cadascuna de les fitxes de viabilitat de cada sector i polígon objecte de treball.
- Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure, de protecció oficial i dels usos urbanístics vinculats a activitat econòmica, s'han tingut en compte els costos €/m<sup>2</sup> de la taula següent. Es parteix dels preus publicats al

<sup>1</sup> Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

<sup>2</sup> Orden EHA/301/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per a cada ús urbanístic previst. Addicionalment, els costos publicats pel BEC s'incrementen un 25% derivat dels costos de promoció i comercialització.

#### Costos edificació usos urbanístics previstos al POUM (€/m² construït – IVA no inclòs)

|                            | Htge<br>Unifamiliar <sup>2</sup><br>(M² st.) | Htge<br>Plurifamiliar <sup>3</sup><br>(M² st.) | HPP<br>Genèric <sup>4</sup><br>(M² st.) | HPP<br>Específic <sup>5</sup><br>(M² st.) | Comercial<br>PB <sup>7</sup><br>(M² st.) | Industrial <sup>8</sup><br>(M² st.) | Terciari<br>Oficines <sup>9</sup><br>(M² st.) | Hoteler <sup>10</sup><br>(M² st.) | Comercial<br>MS <sup>11</sup><br>(M² st.) | Logístic <sup>12</sup><br>(M² st.) |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Cost BASE <sup>1</sup>     | 1.490,99                                     | 1.451,34                                       | 1.253,87                                | 1.253,87                                  | 725,67                                   | 511,43                              | 1.267,77                                      | 1.359,56                          | 749,00                                    | 749,08                             |
| Seguretat i salut (2%)     | 29,82                                        | 29,03                                          | 25,08                                   | 25,08                                     | 14,51                                    | 10,23                               | 25,36                                         | 27,19                             | 14,98                                     | 14,98                              |
| <b>Cost PEC</b>            | <b>1.520,81</b>                              | <b>1.480,37</b>                                | <b>1.278,95</b>                         | <b>1.278,95</b>                           | <b>740,18</b>                            | <b>521,66</b>                       | <b>1.293,13</b>                               | <b>1.386,75</b>                   | <b>763,98</b>                             | <b>764,06</b>                      |
| Cost promoció<br>(25% PEC) | 304,16                                       | 296,07                                         | 255,79                                  | 360,28 <sup>6</sup>                       | 148,04                                   | 521,66                              | 258,63                                        | 277,35                            | 152,80                                    | 152,81                             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.824,97</b>                              | <b>1.776,44</b>                                | <b>1.534,74</b>                         | <b>1.639,23</b>                           | <b>888,22</b>                            | <b>625,99</b>                       | <b>1.551,75</b>                               | <b>1.664,10</b>                   | <b>916,78</b>                             | <b>916,87</b>                      |

<sup>1</sup> Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals.

<sup>2</sup> En el cas dels habitatges aïllats es parteix d'un cost BASE a meitat de camí entre la tipologia BEC *Chalet sencillo* (80 a 150 m²) i *Chalet normal* (150 a 300 m²). / <sup>3</sup> Tipologia BEC *Casa de renta normal aislada*. Cal tenir present que a les zones de valor Est i Nord, els valors en venda són compatibles amb els costos de construcció d'habitatge de protecció pública de tipus genèric. / <sup>4</sup> En el cas dels HPP genèric es parteix d'un cost BASE a meitat de camí entre la tipologia BEC *Vivienda plurifamiliar aislada*. Renta social altura B+4 plantas i *Casa de renta normal aislada*. / <sup>5</sup> En el cas dels HPP específic es parteix d'un cost BASE a meitat de camí entre la tipologia BEC *Vivienda plurifamiliar aislada*. Renta social altura B+4 plantas i *Casa de renta normal aislada*. / <sup>6</sup> A més a més dels costos de promoció del 25% PEC, en el cas de l'HPP específic s'inclou com a cost el 10% d'IVA no repercutible de l'obra edificatòria. / <sup>7</sup> En el cas dels locals comercials en PB es considera un cost equivalent al 50% del cost edificatori de l'habitatge de renda lliure. / <sup>8</sup> Tipologia BEC *Nave Industrial*. / <sup>9</sup> Tipologia BEC *Edificio administrativo corriente*. / <sup>10</sup> En el cas dels usos hotelers es parteix d'un cost BASE a meitat de camí entre la tipologia BEC de l'habitatge lliure i el terciari oficines. / <sup>11</sup> En el cas de l'ús comercial de mitjana superfície es considera un cost equivalent a la tipologia tipificada al BEC *Construcció mixta composta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de sierra* (cost corresponent a zona diente de sierra). / <sup>12</sup> Tipologia tipificada al BEC *Nave industrial i Construcció mixta composta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de sierra* (cost corresponent a zona diente de sierra).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció 4rt trimestre 2024

- Referent als valors en venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, es consideren els valors de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat ad hoc al municipi de Rubí durant el primer semestre de 2025, i els preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls de preus d'habitatge protegit.

Per a consultar la informació detallada de les dinàmiques de mercat immobiliari a Rubí, de la delimitació de les distintes zones de preus, així com el càlcul dels preus de l'habitatge protegit i dels altres usos urbanístics previstos, veure *Annex: Estudi dels valors de mercat immobiliari*.

A la taula següent es poden veure els valors de mercat considerats als efectes de la present avaluació econòmica i financera.

#### Valors en venda habitatge plurifamiliar al POUM per zones de valor

| Sud<br>(€/m²) | Centre<br>(€/m²) | Sud-Oest<br>(€/m²) | Nord<br>(€/m²) | Nord-Oest<br>(€/m²) | Est<br>(€/m²) |
|---------------|------------------|--------------------|----------------|---------------------|---------------|
| 2.953,30      | 2.787,31         | 2.644,33           | 2.372,59       | -                   | 2.348,03      |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat ad hoc

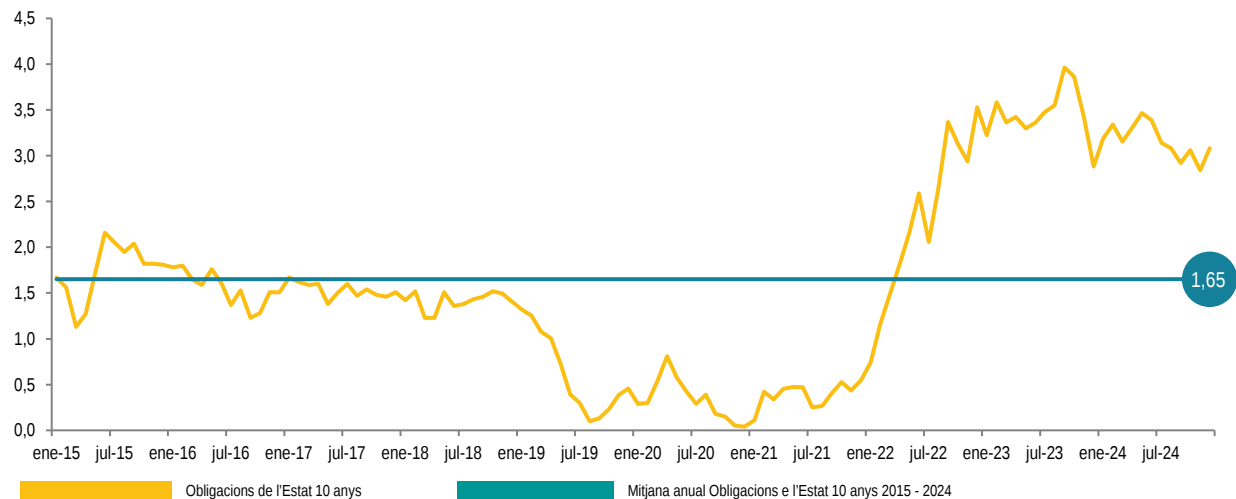
#### Valors en venda de la resta d'usos previstos al POUM

| Unifamiliar<br>Aïllat<br>(€/m²) | HPP<br>Genèric<br>(€/m²) | HPP<br>Específic<br>(€/m²) | Comercial<br>PB<br>(€/m²) | Industrial<br>(€/m²) | Terciari<br>Oficines<br>(€/m²) | Hoteler<br>(€/m²) | Comercial<br>MS<br>(€/m²) | Logístic<br>(€/m²) |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| 2.515,89                        | 2.184,89                 | 2.049,38                   | 1.169,16                  | 894,78               | 1.880,95                       | 2.582,49          | 1.440,00                  | 1.272,00           |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat ad hoc

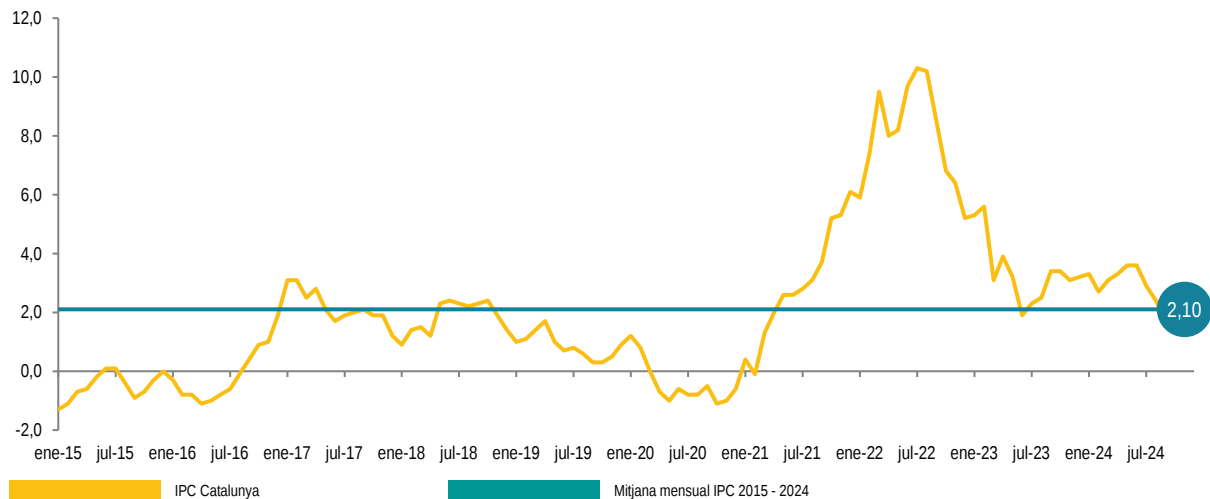
- Pel que fa als costos financers de les operacions de transformació urbanística, la present viabilitat econòmica i financera pren en consideració l'evolució de la taxa lliure de risc entre els mesos de gener de 2015 i desembre de 2024 (rendiment de les obligacions a 10 anys). Aquest tipus d'interès ha assolit un màxim del 3,96% l'any 2023 i un mínim del 0,04% l'any 2020. En aquest sentit, es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant el període 2015 – 2024 (1,65%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

### Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys (Tipus interès mig anual en %)



Pel que fa a la inflació (IPC), es pren també la mitjana del període comprès entre els mesos de gener de 2015 i desembre de 2024 (2,10%).

### Evolució IPC a Catalunya [Variació interanual en %]



Sota aquest marc de treball, el cost de capital dels diferents usos previstos, tenint en compte la Orden ECO/805/2003 i la Orden EHA/301/2007, és igual al que s'inclou en la següent taula resum.

### Taxa d'actualització real dels diferents usos urbanístics previstos al POUM

| Ús urbanístic                | Taxa lliure de risc (%) | Prima de risc (%) | Taxa nominal (%) | IPC (%) | Taxa Real <sup>1</sup> (%) |
|------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|---------|----------------------------|
| Habitatge primera residència | 1,65                    | 8                 | 9,65             | 2,10    | 7,39                       |
| Comercial planta baixa       | 1,65                    | 12                | 13,65            | 2,10    | 11,31                      |
| Industrial                   | 1,65                    | 14                | 15,65            | 2,10    | 13,27                      |
| Terciari oficines            | 1,65                    | 10                | 11,65            | 2,10    | 9,35                       |
| Hoteler                      | 1,65                    | 11                | 12,65            | 2,10    | 10,33                      |

<sup>1</sup> Taxa Real:  $TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1$

Font: Elaboració pròpia a partir de la Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007 i Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

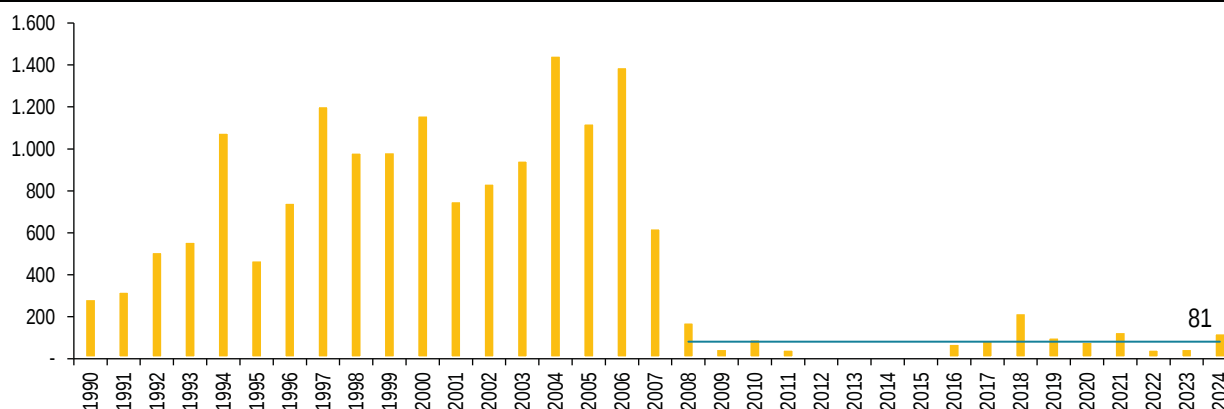
Cal advertir que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa allunyat avui de les condicions de mercat reals. En molts casos, el mercat valora avui el risc amb

taxes inferiors a les de la Orden esmentada. Per tant, es tracta de primes de risc que, en tot cas, suposen considerar uns costos de capital conservadors de cara a garantir la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons del POUM.

- Pel que fa als ritmes de construcció i als ritmes d'absorció de mercat s'han utilitzat les següents hipòtesis de comportament:

El volum mitjà d'habitatges iniciats anualment a Rubí en el període posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2024) ha estat de 81 habitatges anuals, molt per sota dels nivells observats durant el període anterior (1990-2007), que foren de mitjana iguals a 862 habitatges iniciats anuals. Si, en canvi, es pren com a referència la totalitat dels anys disponibles, la mitjana d'habitatges a Rubí ha estat de 483 habitatges anuals entre 1990 i 2024, període que engloba tant anys de bombolla com anys de post-bombolla.

#### Habitatges iniciats al municipi de Rubí (1990 – 2024)

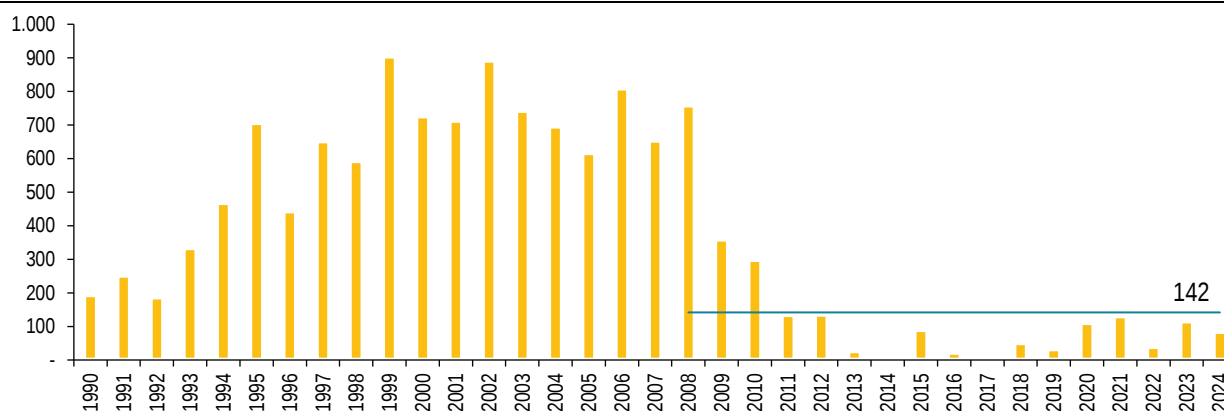


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel que fa al nombre d'habitatges acabats al municipi, aquest és igual a 84 habitatges l'any 2024, xifra molt inferior als nivells assolits durant el període de bombolla immobiliària on el nombre d'habitatges acabats anualment es situava entre els 700 i 900 habitatges anuals.

Si analitzem el període temporal posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2024), el nombre mitjà d'habitatges acabats se situa en els 142 habitatges anuals. En termes globals, durant els darrers 35 anys, a Rubí s'han acabat una mitjana de 371 habitatges anuals.

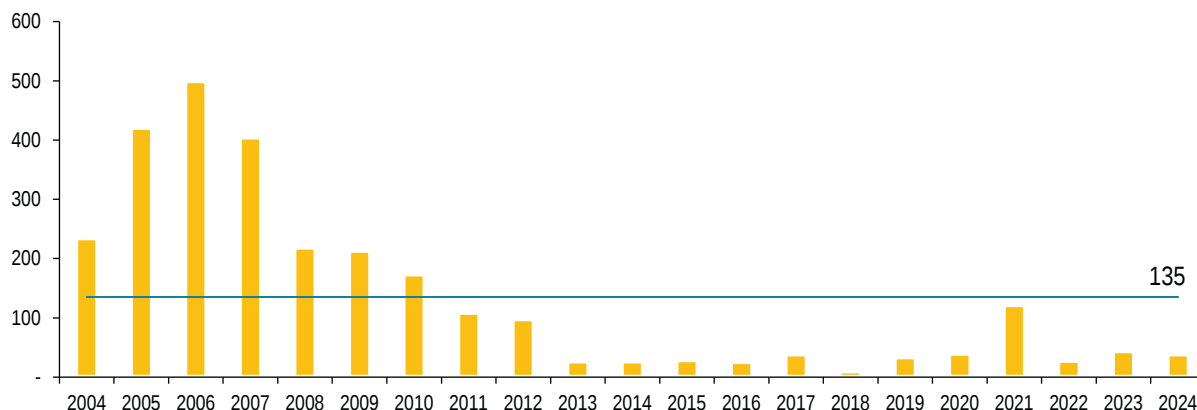
#### Habitatges acabats al municipi de Rubí (1990 – 2024)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel que fa al nombre de transaccions de compravenda, les darreres dades publicades pel *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible* xifren en 39 les transaccions de compravenda d'habitatge d'obra nova al municipi l'any 2024, i una mitjana anual de 135 transaccions d'habitatges d'obra nova en els últims 21 anys (2004 – 2024).

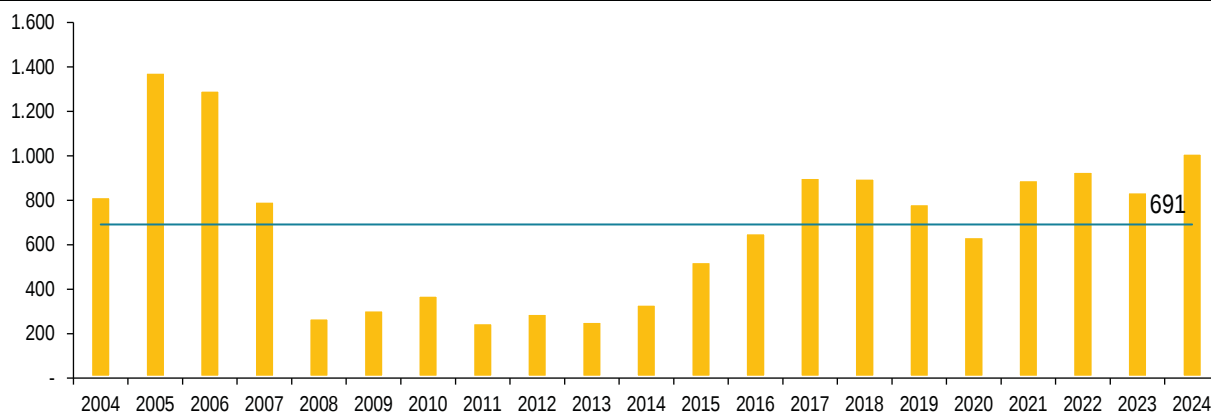
### Transaccions d'habitatge d'obra nova al municipi de Rubí (2004 – 2024)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible*

Si ens fixem en les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà, els ritmes de transaccions se situa per sobre del de l'obra nova. En concret, l'any 2024 les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà assolixen una xifra igual a 1.016 transaccions al municipi, xifra superior a la mitjana de compravendes anuals d'habitatge de segona mà durant el període comprès entre els anys 2004 i 2024 (mitjana equivalent a 691 habitatges anuals).

### Transaccions d'habitatge de segona mà al municipi de Rubí (2004 – 2024)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

En paral·lel a aquest comportament del sector de la construcció, i a fi i efecte d'acabar estimant un calendari raonable en els ritmes d'absorció de l'habitatge, també s'ha tingut en compte les projeccions demogràfiques i de necessitats d'habitatge futures que es desprenen de la Memòria Social del POUM.

Segons consta a la Memòria Social del POUM l'increment de noves llars durant els tres sexennis de vigència del POUM és igual a 3.638 noves llars, increment que equipara a les noves necessitats d'habitatges. Aquest increment del parc d'habitatges necessari que es desprèn de la Memòria Social equival, de mitjana, a un increment de 1.213 nous habitatges per sexenni, i equival també, de mitjana, a un increment anual de 202 habitatges anuals.

En aquest sentit, i per establir els ritmes d'absorció a aplicar al POUM de Rubí, s'estableixen uns ritmes anuals de construcció que podrien situar-se a l'entorn dels 150 habitatges/any per a cada polígon o sector. És a dir, cada sector o polígon no absorirà mai el 100% del còmput calculat a la Memòria Social, tota vegada que el còmput global de també es donarà resposta des d'altres polígons o sectors que s'estiguin executant i des del sòl urbà vacant. Pel que fa a la vessant de la demanda, s'estableix un ritme de comercialització per a cada sector i polígon equivalent als ritmes edificatoris amb una anualitat de decalatge.

Sota aquestes hipòtesis de partida es realitza la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons d'actuació urbanística. És obvi que els valors de mercat dels productes finals, i que acaben tenint una repercussió determinant en

els valors residuals del sòl, ja no son ni seran els que responien al cicle de la bombolla immobiliària, i la viabilitat econòmica i financera d'una actuació urbanística no es pot fonamentar avui tenint com a punt de referència els valors de mercat propis de la bombolla immobiliària que va patir el país durant els primers anys del segle XXI.

D'altra banda, també es constata que els costos de transformació del sòl i de l'edificació son més rígids i estables al llarg del temps en comparació a les acusades fluctuacions dels valors en venda. Per tant, en l'escenari actual, es constata que els marges minven, i que mai s'assoliran els de l'època alcista de la bombolla ni poden ser comparables a aquesta època passada.

Tanmateix, i tal com s'adjunten a les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats, els sectors i polígons objecte d'anàlisi garanteixen la seva viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat econòmica i donen resposta a la normativa bàsica estatal inclosa a l'apartat 5 del *artículo 22, evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLSRU

Els resultats s'han agrupat en les fitxes individualitzades dels següents apartats.

## 2.3.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera

### PAU 09 Cal Gerrer

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Est

#### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.190       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.190       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 362         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 362   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 828         |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,84        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 3.376 | Sostre total privatiu(m²)           | 3.038       |
| Sostre residencial (90%)                       | 3.038 | Sostre residencial (90%)            | 2.734       |
| Sostre habitatge renda lliure (40%)            | 1.215 | Sostre habitatge renda lliure (40%) | 1.094       |
| Sostre habitatge protegit (60%)                | 1.823 | Sostre habitatge protegit (60%)     | 1.640       |
| HPP genèric (30%)                              | 911   | HPP genèric (30%)                   | 820         |
| HPP específic (30%)                            | 911   | HPP específic (30%)                 | 820         |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 338   | Sostre comercial PB (10%)           | 304         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 336         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 40          |

#### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 94.660         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 11.520         |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 62.400         | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 13.486         |                       |
|                                           |                        | <b>182.066</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 4.515.038      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 6.396.267      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

#### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                  |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 8%         | 361                                              | 793                               | 7                                |

## PAU 10 Carrer de Lepant

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                  |             |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                  | 2.439       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                  | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                  | 2.439       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                  | 743         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                      | 0           |
| Zones verdes                                   | 743   | Sistema hidrogràfic              | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                  | 1.696       |
| Ús predominant:                                |       |                                  | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                  | 1,67        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                  | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 4.065 | Sostre total privatiu(m²)        | 3.659       |
| Sostre residencial (80%)                       | 3.240 | Sostre residencial (80%)         | 2.916       |
| Sostre habitatge protegit (100%)               | 3.240 | Sostre habitatge protegit (100%) | 2.916       |
| HPP genèric (50%)                              | 1.620 | HPP genèric (50%)                | 1.458       |
| HPP específic (50%)                            | 1.620 | HPP específic (50%)              | 1.458       |
| Sostre comercial PB (20%)                      | 825   | Sostre comercial PB (20%)        | 743         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                  | 189         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                  | 46          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 151.330        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 12.106         | 4                     |
|                                           |                        | <b>163.436</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 5.287.141      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 7.041.651      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 267                                              | 346                               | 7                               |

## PAU 11 Passeig de les Torres 1

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |     |                                     |             |
|------------------------------------------------|-----|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |     |                                     | 569         |
| Superfície bruta no computable (m²)            |     |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |     |                                     | 569         |
| Sistemes (m²)                                  |     |                                     | 152         |
| Vialitat                                       | 0   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 152 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |     |                                     | 417         |
| Ús predominant:                                |     |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |     |                                     | 1,30        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |     |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 740 | Sostre total privatiu(m²)           | 666         |
| Sostre residencial (90%)                       | 666 | Sostre residencial (90%)            | 599         |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 333 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 300         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 333 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 300         |
| HPP genèric (25%)                              | 167 | HPP genèric (25%)                   | 150         |
| HPP específic (25%)                            | 167 | HPP específic (25%)                 | 150         |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 74  | Sostre comercial PB (10%)           | 67          |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |     |                                     | 141         |
| Habitatges totals (N)                          |     |                                     | 8           |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 29.280         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 7.740          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 154.800        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 15.346         |                       |
|                                           |                        | <b>207.166</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 1.067.173      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 1.597.474      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 494                                              | 275                               | 7                                |

## PAU 12 Passeig de les Torres 2

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 929         |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 929         |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 210         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 210   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 719         |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1.50        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 1.393 | Sostre total privatiu(m²)           | 1.254       |
| Sostre residencial (90%)                       | 1.254 | Sostre residencial (90%)            | 1.128       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 627   | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 564         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 627   | Sostre habitatge protegit (50%)     | 564         |
| HPP genèric (25%)                              | 313   | HPP genèric (25%)                   | 282         |
| HPP específic (25%)                            | 313   | HPP específic (25%)                 | 282         |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 139   | Sostre comercial PB (10%)           | 125         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 161         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 15          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 45.150         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 6.600          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 132.000        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 14.700         |                       |
|                                           |                        | <b>198.450</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 2.008.881      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 3.007.136      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 494                                              | 489                               | 7                                |

## PAU 13 Turó de Can Rosés

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 8.098       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 8.098       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 0           |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 8.098       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,69        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 5.623 | Sostre total privatiu(m²)           | 5.061       |
| Sostre residencial (100%)                      | 5.623 | Sostre residencial (100%)           | 5.061       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 2.812 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 2.530       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 2.812 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 2.530       |
| HPP genèric (25%)                              | 1.406 | HPP genèric (25%)                   | 1.265       |
| HPP específic (25%)                            | 1.406 | HPP específic (25%)                 | 1.265       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 63          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 51          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 60.690        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 4.855         | 4                     |
|                                           |                        | <b>65.545</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |               |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |               |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 7.899.040     | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |               |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |               |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.373                  |               |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 11.360.570    | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |               |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 412                                              | 251                               | 7                               |

## PAU 14 Carrer de Dant

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Est

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.174       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.174       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 68          |
| Vialitat                                       | 68    | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.106       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 3,25        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 3.810 | Sostre total privatiu(m²)           | 3.429       |
| Sostre residencial (73%)                       | 2.788 | Sostre residencial (73%)            | 2.509       |
| Sostre habitatge renda lliure (40%)            | 1.115 | Sostre habitatge renda lliure (40%) | 1.004       |
| Sostre habitatge protegit (60%)                | 1.673 | Sostre habitatge protegit (60%)     | 1.506       |
| HPP genèric (30%)                              | 836   | HPP genèric (30%)                   | 753         |
| HPP específic (30%)                            | 836   | HPP específic (30%)                 | 753         |
| Sostre comercial PB (27%)                      | 1.022 | Sostre comercial PB (27%)           | 920         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 307         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 36          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 59.840         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 17.340         |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 173.400        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 20.046         |                       |
|                                           |                        | <b>270.626</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 4.635.443      | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 6.619.440      | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 330                                              | 775                               | 7                                |

## PAU 15 Carrer de l'Esperança

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 2.963       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 2.963       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 630         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 630   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 2.333       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,68        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 2.025 | Sostre total privatiu(m²)           | 1.823       |
| Sostre residencial (100%)                      | 2.025 | Sostre residencial (100%)           | 1.823       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 1.013 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 911         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 1.013 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 911         |
| HPP genèric (25%)                              | 506   | HPP genèric (25%)                   | 456         |
| HPP específic (25%)                            | 506   | HPP específic (25%)                 | 456         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 84          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 25          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 111.650        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 8.932          | 4                     |
|                                           |                        | <b>120.582</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 3.064.918      | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 4.338.880      | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 413                                              | 220                               | 7                               |

## PAU 16 Carrer Àngel Guimerà

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Est

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 2.516       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 2.516       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 385         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 385   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 2.131       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,23        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 5.600 | Sostre total privatiu(m²)           | 5.040       |
| Sostre residencial (83%)                       | 4.650 | Sostre residencial (83%)            | 4.185       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 2.325 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 2.093       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 2.325 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 2.093       |
| HPP genèric (25%)                              | 1.163 | HPP genèric (25%)                   | 1.046       |
| HPP específic (25%)                            | 1.163 | HPP específic (25%)                 | 1.046       |
| Sostre comercial PB (17%)                      | 950   | Sostre comercial PB (17%)           | 855         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 238         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 60          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 121.450        |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 30.060         |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 460.400        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 48.953         |                       |
|                                           |                        | <b>660.863</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 7.188.296      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 10.342.970     | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 367                                              | 519                               | 7                                |

## PAU 17 Collet del Pi de les Tres Branques Oest

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                      |             |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                      | 4.550       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                      | 4.550       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                      | 0           |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                      | 4.550       |
| Ús predominant:                                |       |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                      | 0,60        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                      | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 2.730 | Sostre total privatiu(m²)            | 2.457       |
| Sostre residencial (100%)                      | 2.730 | Sostre residencial (100%)            | 2.457       |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 2.730 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 2.457       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                      | 40          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                      | 18          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 21.658        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 1.733         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>23.391</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar                          | 1.535                  | 3.523.462     | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar                           | 2.644                  | 6.181.540     | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                 |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 7%         | 745                                              | 398                               | 7                               |

## PAU 18 Collet del Pi de les Tres Branques Est

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                      |             |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                      | 3.023       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                      | 3.023       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                      | 0           |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                      | 3.023       |
| Ús predominant:                                |       |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                      | 0,60        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                      | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 1.814 | Sostre total privatiu(m²)            | 1.632       |
| Sostre residencial (100%)                      | 1.814 | Sostre residencial (100%)            | 1.632       |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 1.814 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 1.632       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                      | 40          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                      | 12          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 14.389        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 1.151         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>15.541</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar                          | 1.535                  | 2.340.973     | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar                           | 2.644                  | 4.106.988     | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 745                                              | 398                               | 7                               |

## PAU 19 Carrer de Santiago Rusiñol

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Est

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.049       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.049       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 0           |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.049       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1,46        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 1.527 | Sostre total privatiu(m²)           | 1.374       |
| Sostre residencial (100%)                      | 1.527 | Sostre residencial (100%)           | 1.374       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 764   | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 687         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 764   | Sostre habitatge protegit (50%)     | 687         |
| HPP genèric (25%)                              | 382   | HPP genèric (25%)                   | 344         |
| HPP específic (25%)                            | 382   | HPP específic (25%)                 | 344         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 172         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 18          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 21.420        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 1.714         | 4                     |
|                                           |                        | <b>23.134</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |               |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |               |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 2.145.089     | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |               |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |               |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |               |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 3.068.232     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |               |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 402                                              | 508                               | 7                               |

## PAU 20 Carrer Edison

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.619       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.619       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 88          |
| Vialitat                                       | 88    | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.531       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,23        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 3.614 | Sostre total privatiu(m²)           | 3.253       |
| Sostre residencial (100%)                      | 3.614 | Sostre residencial (100%)           | 3.253       |
| Sostre habitatge renda lliure (35%)            | 1.265 | Sostre habitatge renda lliure (35%) | 1.138       |
| Sostre habitatge protegit (65%)                | 2.349 | Sostre habitatge protegit (65%)     | 2.114       |
| HPP genèric (33%)                              | 1.175 | HPP genèric (33%)                   | 1.057       |
| HPP específic (33%)                            | 1.175 | HPP específic (33%)                 | 1.057       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 296         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 48          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 74.280        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 5.942         | 4                     |
|                                           |                        | <b>80.222</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |               |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |               |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 5.377.498     | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |               |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |               |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |               |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 7.838.081     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |               |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 462                                              | 887                               | 7                               |

## PAU 21 Carrer del Molí

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Centre

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.156       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.156       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 0           |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.156       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,10        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 2.428 | Sostre total privatiu(m²)           | 2.185       |
| Sostre residencial (100%)                      | 2.428 | Sostre residencial (100%)           | 2.185       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 1.214 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 1.093       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 1.214 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 1.093       |
| HPP genèric (25%)                              | 607   | HPP genèric (25%)                   | 546         |
| HPP específic (25%)                            | 607   | HPP específic (25%)                 | 546         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 268         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 31          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 36.890        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 2.951         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>39.841</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar                          | 1.776                  |               |                       |
| Cost edificació HPP genèric                                      | 1.535                  | 3.674.874     | 2                     |
| Cost edificació HPP específic                                    | 1.639                  |               |                       |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar                           | 2.787                  |               |                       |
| Valor en venda HPP genèric                                       | 2.185                  | 5.358.586     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic                                     | 2.049                  |               |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 471                                              | 862                               | 7                               |

## PAU 22 Ca n'Oriol

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                           |                     |
|------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                           | 43.398              |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                           | 2.573               |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                           | 40.825              |
| Sistemes (m²)                                  |        |                           | 16.150              |
| Vialitat                                       | 0      | Equipaments               | 0                   |
| Zones verdes                                   | 16.150 | Sistema hidrogràfic       | 0                   |
| Sòl privat (m²)                                |        |                           | 24.675              |
| Ús predominant:                                |        |                           | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                           | 0,19                |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                           | 10%                 |
| Sostre total (m²)                              | 7.946  | Sostre total privatiu(m²) | 7.151               |
| Sostre hotelier (100%)                         | 7.946  | Sostre hotelier (100%)    | 7.151               |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                           | 0                   |
| Habitatges totals (N)                          |        |                           | 0                   |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 484.500        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 38.760         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>523.260</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació hotelier                                         | 1.543                  | 11.036.353     | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                |                       |
| Valor en venda hotelier                                          | 2.582                  | 18.468.388     | 1                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 11%        | 590                                              | 93                                | 7                               |

## PMU 01 Pich Aguilera

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 47.470      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 47.470      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 32.754      |
| Vialitat                                       | 15.665 | Equipaments                         | 1.899       |
| Zones verdes                                   | 15.190 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 14.716      |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1,15        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 54.591 | Sostre total privatiu(m²)           | 49.131      |
| Sostre residencial (90%)                       | 49.133 | Sostre residencial (90%)            | 44.219      |
| Sostre habitatge renda lliure (60%)            | 29.480 | Sostre habitatge renda lliure (60%) | 26.532      |
| Sostre habitatge protegit (40%)                | 19.653 | Sostre habitatge protegit (40%)     | 17.688      |
| HPP genèric (20%)                              | 9.827  | HPP genèric (20%)                   | 8.844       |
| HPP específic (20%)                            | 9.827  | HPP específic (20%)                 | 8.844       |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 5.458  | Sostre comercial PB (10%)           | 4.912       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 137         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 648         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                   | 4                     |
| Despeses urbanització interna             |                        | 5.800.567         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 891.750           |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 3.795.500         |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 839.025           |                       |
|                                           |                        | <b>11.326.842</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                   |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                   |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                   |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 72.558.468        | 6                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                   |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                   |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                   |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                   |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                   |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 113.348.458       | 7                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                   |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                   |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 466                                              | 243                               | 11                               |

## PMU 02 Plaça Vallès

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.168       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.168       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 385         |
| Vialitat                                       | 152   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 234   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 783         |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 3,62        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 4.228 | Sostre total privatiu(m²)           | 3.805       |
| Sostre residencial (83%)                       | 3.515 | Sostre residencial (83%)            | 3.164       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 1.757 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 1.581       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 1.757 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 1.581       |
| HPP genèric (25%)                              | 879   | HPP genèric (25%)                   | 791         |
| HPP específic (25%)                            | 879   | HPP específic (25%)                 | 791         |
| Sostre comercial PB (17%)                      | 713   | Sostre comercial PB (17%)           | 642         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 368         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 43          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 111.147        |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 87.390         |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 440.900        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 51.155         |                       |
|                                           |                        | <b>690.592</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 5.430.222      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.373                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 7.851.752      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 376                                              | 735                               | 7                                |

## PMU 03 La Llana

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 9.776       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 9.776       |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 5.475       |
| Vialitat                                       | 1.173  | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 4.301  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 4.301       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1,11        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 10.851 | Sostre total privatiu(m²)           | 9.766       |
| Sostre residencial (68%)                       | 7.429  | Sostre residencial (68%)            | 6.686       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 3.715  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 3.344       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 3.715  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 3.344       |
| HPP genèric (25%)                              | 1.857  | HPP genèric (25%)                   | 1.671       |
| HPP específic (25%)                            | 1.857  | HPP específic (25%)                 | 1.671       |
| Sostre terciari / oficines (32%)               | 3.422  | Sostre terciari oficines (32%)      | 3.080       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 97          |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 95          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 965.517          |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 77.241           | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.042.759</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 12.799.378       | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació terciari / oficines       | 1.552                  |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 19.518.806       | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda terciari / oficines        | 1.881                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 419                                              | 332                               | 7                               |

## PMU 04 Avinguda de l'Estatut

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.452       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.452       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 261         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 261   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.191       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,63        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 3.819 | Sostre total privatiu(m²)           | 3.437       |
| Sostre residencial (88%)                       | 3.371 | Sostre residencial (88%)            | 3.034       |
| Sostre habitatge renda lliure (40%)            | 1.349 | Sostre habitatge renda lliure (40%) | 1.214       |
| Sostre habitatge protegit (60%)                | 2.022 | Sostre habitatge protegit (60%)     | 1.820       |
| HPP genèric (30%)                              | 1.011 | HPP genèric (30%)                   | 910         |
| HPP específic (30%)                            | 1.011 | HPP específic (30%)                 | 910         |
| Sostre comercial PB (12%)                      | 448   | Sostre comercial PB (12%)           | 403         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 296         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 43          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |               |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 85.147        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 6.812         | 4                     |
|                                           |                        | <b>91.959</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)  | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |               |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |               |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |               |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |               |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 5.060.716     | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |               |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |               |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |               |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.373                  |               |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |               |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 7.204.722     | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |               |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 365                                              | 810                               | 7                               |

## PMU 05 Rubí Centre

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 10.668      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 10.668      |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 8.748       |
| Vialitat                                       | 960   | Equipaments                         | 4.267       |
| Zones verdes                                   | 3.520 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 1.920       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,82        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 8.748 | Sostre total privatiu(m²)           | 7.873       |
| Sostre residencial (58%)                       | 5.066 | Sostre residencial (58%)            | 4.559       |
| Sostre habitatge renda lliure (25%)            | 1.267 | Sostre habitatge renda lliure (25%) | 1.140       |
| Sostre habitatge protegit (75%)                | 3.800 | Sostre habitatge protegit (75%)     | 3.420       |
| HPP genèric (38%)                              | 1.900 | HPP genèric (38%)                   | 1.710       |
| HPP específic (38%)                            | 1.900 | HPP específic (38%)                 | 1.710       |
| Sostre terciari / oficines (42%)               | 3.682 | Sostre terciari oficines (42%)      | 3.314       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 64          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 68          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 725.801        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 58.064         | 4                     |
|                                           |                        | <b>783.865</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 12.593.829     | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Cost edificació terciari / oficines       | 1.552                  |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 16.839.058     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |
| Valor en venda terciari / oficines        | 1.881                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 274                                              | 142                               | 7                                |

## PMU 06 Ramón i Cajal 1

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni: 1

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 9.626       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 9.626       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 7.316       |
| Vialitat                                       | 1.540 | Equipaments                         | 2.407       |
| Zones verdes                                   | 3.369 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 2.310       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,68        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 6.546 | Sostre total privatiu(m²)           | 5.891       |
| Sostre residencial (90%)                       | 5.891 | Sostre residencial (90%)            | 5.302       |
| Sostre habitatge renda lliure (25%)            | 1.473 | Sostre habitatge renda lliure (25%) | 1.326       |
| Sostre habitatge protegit (75%)                | 4.418 | Sostre habitatge protegit (75%)     | 3.976       |
| HPP genèric (38%)                              | 2.209 | HPP genèric (38%)                   | 1.988       |
| HPP específic (38%)                            | 2.209 | HPP específic (38%)                 | 1.988       |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 655   | Sostre comercial PB (10%)           | 590         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 83          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 80          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 833.470        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 66.677         | 4                     |
|                                           |                        | <b>900.148</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 9.188.788      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 12.612.938     | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 324                                              | 120                               | 7                               |

## PMU 07 Ramón y Cajal 2

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni: 1

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 10.888      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 10.888      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 6.315       |
| Vialitat                                       | 544    | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 5.771  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 4.573       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1,17        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 12.739 | Sostre total privatiu(m²)           | 11.465      |
| Sostre residencial (90%)                       | 11.465 | Sostre residencial (90%)            | 10.319      |
| Sostre habitatge renda lliure (25%)            | 2.867  | Sostre habitatge renda lliure (25%) | 2.580       |
| Sostre habitatge protegit (75%)                | 8.598  | Sostre habitatge protegit (75%)     | 7.738       |
| HPP genèric (38%)                              | 4.299  | HPP genèric (38%)                   | 3.869       |
| HPP específic (38%)                            | 4.299  | HPP específic (38%)                 | 3.869       |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 1.274  | Sostre comercial PB (10%)           | 1.147       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 141         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 154         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.039.570        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 83.166           | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.122.736</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 17.882.562       | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 24.546.495       | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 313                                              | 244                               | 7                               |

## PMU 08 Carrer Ample

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 5.568       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 5.568       |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 2.561       |
| Vialitat                                       | 835    | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 1.726  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 3.007       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 2,50        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 13.920 | Sostre total privatiu(m²)           | 12.540      |
| Sostre residencial (81%)                       | 11.344 | Sostre residencial (81%)            | 10.210      |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 5.672  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 5.105       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 5.672  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 5.105       |
| HPP genèric (25%)                              | 2.836  | HPP genèric (25%)                   | 2.552       |
| HPP específic (25%)                            | 2.836  | HPP específic (25%)                 | 2.552       |
| Sostre comercial PB (19%)                      | 2.576  | Sostre comercial PB (19%)           | 2.318       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 260         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 145         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 559.755          |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 125.820          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 1.500.300        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 174.870          |                       |
|                                           |                        | <b>2.360.745</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 19.228.844       | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 28.594.106       | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 456                                              | 676                               | 7                                |

## PMU 09 Passeig de les Torres 3

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 6.698       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 6.698       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 3.215       |
| Vialitat                                       | 469   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 2.746 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 3.483       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1,47        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 9.848 | Sostre total privatiu(m²)           | 8.861       |
| Sostre residencial (90%)                       | 8.861 | Sostre residencial (90%)            | 7.975       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 4.431 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 3.987       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 4.431 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 3.987       |
| HPP genèric (25%)                              | 2.215 | HPP genèric (25%)                   | 1.994       |
| HPP específic (25%)                            | 2.215 | HPP específic (25%)                 | 1.994       |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 985   | Sostre comercial PB (10%)           | 887         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 169         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 113         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 582.905          |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 89.790           |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 1.064.800        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 139.000          |                       |
|                                           |                        | <b>1.876.495</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 14.198.883       | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 21.254.544       | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 494                                              | 420                               | 7                                |

## PMU 10 Passeig de les Torres 4

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 8.309       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 8.309       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 3.324       |
| Vialitat                                       | 250   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 3.074 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 4.985       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1,09        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 9.057 | Sostre total privatiu(m²)           | 8.151       |
| Sostre residencial (90%)                       | 8.151 | Sostre residencial (90%)            | 7.336       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 4.076 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 3.668       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 4.076 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 3.668       |
| HPP genèric (25%)                              | 2.038 | HPP genèric (25%)                   | 1.834       |
| HPP específic (25%)                            | 2.038 | HPP específic (25%)                 | 1.834       |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 906   | Sostre comercial PB (10%)           | 815         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 124         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 103         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 570.940          |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 125.070          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 1.152.300        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 147.865          |                       |
|                                           |                        | <b>1.996.175</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 13.061.117       | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 19.551.414       | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 494                                              | 285                               | 7                                |

## PMU 11 Avinguda Castellbisbal Oest

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 3.264       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 3.264       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 1.012       |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 1.012 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 2.252       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1,64        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 5.353 | Sostre total privatiu(m²)           | 4.818       |
| Sostre residencial (91%)                       | 4.846 | Sostre residencial (91%)            | 4.361       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 2.423 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 2.181       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 2.423 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 2.181       |
| HPP genèric (25%)                              | 1.211 | HPP genèric (25%)                   | 1.090       |
| HPP específic (25%)                            | 1.211 | HPP específic (25%)                 | 1.090       |
| Sostre comercial PB (9%)                       | 507   | Sostre comercial PB (9%)            | 456         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 187         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 61          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 204.150        |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 49.710         |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 497.100        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 60.077         |                       |
|                                           |                        | <b>811.037</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 7.739.848      | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 10.916.716     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 383                                              | 359                               | 7                                |

## PMU 12 Avinguda Castellbisbal Est

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 5.644       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 5.644       |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 1.919       |
| Vialitat                                       | 0      | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 1.919  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 3.725       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1,81        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 10.216 | Sostre total privatiu(m²)           | 9.194       |
| Sostre residencial (75%)                       | 7.647  | Sostre residencial (75%)            | 6.882       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 3.824  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 3.441       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 3.824  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 3.441       |
| HPP genèric (25%)                              | 1.912  | HPP genèric (25%)                   | 1.721       |
| HPP específic (25%)                            | 1.912  | HPP específic (25%)                 | 1.721       |
| Sostre comercial PB (25%)                      | 2.569  | Sostre comercial PB (25%)           | 2.312       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 170         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 96          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 363.710          |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 163.380          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 2.178.400        | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 216.439          |                       |
|                                           |                        | <b>2.921.929</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 13.627.692       | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 19.088.106       | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 333                                              | 117                               | 7                                |

## PMU 13 Plaça de l'Agricultura est

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Est

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 1.046       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 1.046       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 523         |
| Vialitat                                       | 157   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 366   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 523         |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 2,42        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 2.532 | Sostre total privatiu(m²)           | 2.279       |
| Sostre residencial (80%)                       | 2.014 | Sostre residencial (80%)            | 1.813       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 1.007 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 906         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 1.007 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 906         |
| HPP genèric (25%)                              | 504   | HPP genèric (25%)                   | 453         |
| HPP específic (25%)                            | 504   | HPP específic (25%)                 | 453         |
| Sostre comercial PB (20%)                      | 518   | Sostre comercial PB (20%)           | 466         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 239         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 25          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 107.945        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 8.636          | 4                     |
|                                           |                        | <b>116.581</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 3.186.961      | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 4.591.833      | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 360                                              | 693                               | 7                               |

## PMU 14 Plaça de l'Agricultura oest

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Est

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 755         |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 755         |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 340         |
| Vialitat                                       | 0     | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 340   | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 415         |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 1,56        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 1.178 | Sostre total privatiu(m²)           | 1.060       |
| Sostre residencial (75%)                       | 884   | Sostre residencial (75%)            | 796         |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 442   | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 398         |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 442   | Sostre habitatge protegit (50%)     | 398         |
| HPP genèric (25%)                              | 221   | HPP genèric (25%)                   | 199         |
| HPP específic (25%)                            | 221   | HPP específic (25%)                 | 199         |
| Sostre comercial PB (25%)                      | 294   | Sostre comercial PB (25%)           | 265         |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 146         |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 11          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 57.290         |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 3.030          |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 76.100         | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 10.914         |                       |
|                                           |                        | <b>147.334</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 1.444.865      | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.348                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 2.085.598      | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 351                                              | 333                               | 7                               |

## PMU 15 Vapor Nou

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 29.016      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 2.089       |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 26.927      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 23.213      |
| Vialitat                                       | 233    | Equipaments                         | 870         |
| Zones verdes                                   | 17.990 | Sistema hidrogràfic                 | 2.089       |
| Serveis tècnics                                | 2.031  |                                     |             |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 3.714       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 0,47        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 13.638 | Sostre total privatiu(m²)           | 12.274      |
| Sostre residencial (92%)                       | 12.510 | Sostre residencial (92%)            | 11.259      |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 6.255  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 5.630       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 6.255  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 5.630       |
| HPP genèric (25%)                              | 3.128  | HPP genèric (25%)                   | 2.815       |
| HPP específic (25%)                            | 3.128  | HPP específic (25%)                 | 2.815       |
| Sostre comercial PB (8%)                       | 1.128  | Sostre comercial PB (8%)            | 1.015       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 59          |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 160         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 2.574.535        |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 687.500          | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 260.963          |                       |
|                                           |                        | <b>3.552.998</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 19.836.103       | 3                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 27.991.565       | 4                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 374                                              | 62                                | 8                                |

## PMU 16 IPAGSA

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 16.068      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 16.068      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 11.248      |
| Vialitat                                       | 1.125  | Equipaments                         | 4.981       |
| Zones verdes                                   | 5.142  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 4.820       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1,20        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 19.282 | Sostre total privatiu(m²)           | 17.354      |
| Sostre residencial (93%)                       | 18.004 | Sostre residencial (93%)            | 16.204      |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 9.002  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 8.102       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 9.002  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 8.102       |
| HPP genèric (25%)                              | 4.501  | HPP genèric (25%)                   | 4.051       |
| HPP específic (25%)                            | 4.501  | HPP específic (25%)                 | 4.051       |
| Sostre comercial PB (7%)                       | 1.278  | Sostre comercial PB (7%)            | 1.150       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 142         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 228         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.159.155        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 92.732           | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.251.887</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 26.174.165       | 3                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.373                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 37.719.600       | 4                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 385                                              | 351                               | 8                                |

## PMU 17 Torre de la Llebre

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 11.825      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 11.825      |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 7.450       |
| Vialitat                                       | 237   | Equipaments                         | 2.956       |
| Zones verdes                                   | 0     | Ferroviani                          | 4.257       |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 4.375       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,52        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 6.170 | Sostre total privatiu(m²)           | 5.553       |
| Sostre residencial (58%)                       | 3.300 | Sostre residencial (58%)            | 3.240       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 1.800 | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 1.620       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 1.800 | Sostre habitatge protegit (50%)     | 1.620       |
| HPP genèric (25%)                              | 900   | HPP genèric (25%)                   | 810         |
| HPP específic (25%)                            | 900   | HPP específic (25%)                 | 810         |
| Sostre comercial PB (42%)                      | 2.570 | Sostre comercial PB (42%)           | 2.313       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 39          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 46          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 113.990        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 9.119          | 4                     |
|                                           |                        | <b>123.109</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 7.503.196      | 2                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 10.918.358     | 3                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 9%         | 353                                              | 157                               | 7                               |

## PMU 18 Carretera de Molins de Rei

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 3

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 10.741      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 10.741      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 4.578       |
| Vialitat                                       | 2.363  | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 2.215  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 6.163       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 1.50        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%         |
| Sostre total (m²)                              | 16.111 | Sostre total privatiu(m²)           | 14.500      |
| Sostre residencial (69%)                       | 11.063 | Sostre residencial (69%)            | 9.957       |
| Sostre habitatge renda lliure (50%)            | 5.532  | Sostre habitatge renda lliure (50%) | 4.978       |
| Sostre habitatge protegit (50%)                | 5.532  | Sostre habitatge protegit (50%)     | 4.978       |
| HPP genèric (25%)                              | 2.766  | HPP genèric (25%)                   | 2.489       |
| HPP específic (25%)                            | 2.766  | HPP específic (25%)                 | 2.489       |
| Sostre comercial PB (31%)                      | 5.048  | Sostre comercial PB (31%)           | 4.543       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 129         |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 139         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.046.490        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 83.719           | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.130.209</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 20.779.652       | 2                     |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.953                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 30.554.091       | 3                     |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                 |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 9%         | 399                                              | 453                               | 7                               |

## PMU 19 Avinguda Massana

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni: 1

Zona de Valor: Sud

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                     |             |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                     | 10.234      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                     | 10.234      |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                     | 7.318       |
| Vialitat                                       | 882   | Equipaments                         | 0           |
| Zones verdes                                   | 6.436 | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                     | 2.916       |
| Ús predominant:                                |       |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                     | 0,59        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                     | 0%          |
| Sostre total (m²)                              | 6.000 | Sostre total privatiu(m²)           | 6.000       |
| Sostre residencial (100%)                      | 6.000 | Sostre residencial (100%)           | 6.000       |
| Sostre habitatge renda lliure (25%)            | 1.500 | Sostre habitatge renda lliure (25%) | 1.500       |
| Sostre habitatge protegit (75%)                | 4.500 | Sostre habitatge protegit (75%)     | 4.500       |
| HPP genèric (38%)                              | 2.250 | HPP genèric (38%)                   | 2.250       |
| HPP específic (38%)                            | 2.250 | HPP específic (38%)                 | 2.250       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                     | 79          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                     | 81          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.105.060        |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 22.500           |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 150.000          | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 102.681          |                       |
|                                           |                        | <b>1.379.765</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 9.868.182        | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 14.045.429       | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 412                                              | 130                               | 7                               |

## PMU 20 Carrer de la Solidaritat

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                      |             |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                      | 9.221       |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                      | 9.221       |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                      | 738         |
| Vialitat                                       | 738   | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 0     | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                      | 8.483       |
| Ús predominant:                                |       |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                      | 0,32        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                      | 5%          |
| Sostre total (m²)                              | 2.951 | Sostre total privatiu(m²)            | 2.803       |
| Sostre residencial (100%)                      | 2.951 | Sostre residencial (100%)            | 2.803       |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 2.951 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 2.803       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                      | 10          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                      | 9           |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 154.620        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 12.370         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>166.990</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar                          | 1.776                  | 5.116.217      | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar                           | 2.644                  | 7.053.170      | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 7%         | 394                                              | 105                               | 7                               |

## PMU 21 Quatre Vents

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                      |             |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                      | 23.936      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                      | 23.936      |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                      | 7.660       |
| Vialitat                                       | 5.745 | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 1.915 | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                      | 16.276      |
| Ús predominant:                                |       |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                      | 0,23        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                      | 5%          |
| Sostre total (m²)                              | 5.506 | Sostre total privatiu(m²)            | 5.231       |
| Sostre residencial (70%)                       | 3.830 | Sostre residencial (70%)             | 3.639       |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 3.830 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 3.639       |
| Sostre hotelier (30%)                          | 1.676 | Sostre hotelier (30%)                | 1.592       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                      | 5           |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                      | 13          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.063.015        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 85.041           | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.148.056</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge unifamiliar     | 1.825                  | 9.097.312        | 2                     |
| Cost edificació hotelier                  | 1.543                  |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge unifamiliar      | 2.516                  | 13.265.897       | 3                     |
| Valor en venda hotelier                   | 2.582                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 8%         | 453                                              | 60                                | 7                               |

## PMU 22 Camí de les Martines

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |       |                                      |             |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |       |                                      | 18.230      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |       |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |       |                                      | 18.230      |
| Sistemes (m²)                                  |       |                                      | 5.652       |
| Vialitat                                       | 2.917 | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 2.735 | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |       |                                      | 12.578      |
| Ús predominant:                                |       |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |       |                                      | 0,24        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |       |                                      | 5%          |
| Sostre total (m²)                              | 4.375 | Sostre total privatiu(m²)            | 4.156       |
| Sostre residencial (100%)                      | 4.375 | Sostre residencial (100%)            | 4.156       |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 4.375 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 4.156       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |       |                                      | 10          |
| Habitatges totals (N)                          |       |                                      | 19          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 673.475        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 53.878         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>727.353</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació habitatge unifamiliar                            | 1.825                  | 7.585.039      | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                |                       |
| Valor en venda habitatge unifamiliar                             | 2.516                  | 10.456.665     | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                 |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 7%         | 394                                              | 56                                | 7                               |

## PMU 23 Can Solà

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Nord-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                      |             |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                      | 49.901      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                      | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                      | 49.901      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                      | 12.974      |
| Vialitat                                       | 4.990  | Equipaments                          | 0           |
| Zones verdes                                   | 7.984  | Sistema hidrogràfic                  | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                      | 36.927      |
| Ús predominant:                                |        |                                      | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                      | 0,30        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                      | 5%          |
| Sostre total (m²)                              | 14.970 | Sostre total privatiu(m²)            | 14.222      |
| Sostre residencial (100%)                      | 14.970 | Sostre residencial (100%)            | 14.222      |
| Sostre habitatge renda lliure (100%)           | 14.970 | Sostre habitatge renda lliure (100%) | 14.222      |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                      | 9           |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                      | 45          |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 1.848.090        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 147.847          | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>1.995.937</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge unifamiliar                            | 1.825                  | 25.953.836       | 2                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge unifamiliar                             | 2.516                  | 35.779.720       | 3                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                 |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 7%         | 394                                              | 79                                | 7                               |

## PMU 24 Carrer d'Avinyó

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                      |                     |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|---------------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                      | 9.470               |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                      | 0                   |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                      | 9.470               |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                      | 3.125               |
| Vialitat                                       | 379    | Equipaments                          | 198                 |
| Zones verdes                                   | 2.557  | Sistema hidrogràfic                  | 0                   |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                      | 6.345               |
| Ús predominant:                                |        |                                      | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                      | 1,25                |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                      | 10%                 |
| Sostre total (m²)                              | 11.838 | Sostre total privatiu(m²)            | 10.654              |
| Sostre comercial mitjana sup. (100%)           | 11.838 | Sostre comercial mitjana sup. (100%) | 10.654              |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                      | 0                   |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                      | 0                   |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 278.705          |                       |
| Enderrocs preexistències                                         |                        | 179.190          |                       |
| Indemnitzacions                                                  |                        | 710.400          | 4                     |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 93.464           |                       |
|                                                                  |                        | <b>1.261.759</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació comercial mitjana sup.                           | 917                    | 9.767.515        | 3                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                  |                       |
| Valor en venda comercial mitjana sup.                            | 1.440                  | 15.342.048       | 1                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 11%        | 195                                              | 117                               | 8                               |

## PMU 25 Masia Can Rosés

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |                     |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 20.885              |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0                   |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 20.885              |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 14.620              |
| Vialitat                                       | 4.386  | Equipaments                         | 0                   |
| Zones verdes                                   | 10.234 | Sistema hidrogràfic                 | 0                   |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 6.164               |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 0,68                |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 10%                 |
| Sostre total (m²)                              | 14.100 | Sostre total privatiu(m²)           | 12.690              |
| Sostre comercial mitjana sup. (18%)            | 2.500  | Sostre comercial mitjana sup. (18%) | 2.250               |
| Sostre industrial (21%)                        | 3.000  | Sostre industrial (21%)             | 2.700               |
| Sostre hotelier (61%)                          | 8.600  | Sostre hotelier (61%)               | 7.740               |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 0                   |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 0                   |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 1.673.990        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 133.919          | 4                     |
|                                           |                        | <b>1.807.909</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació comercial mitjana sup.    | 917                    |                  |                       |
| Cost edificació industrial                | 626                    | 15.697.626       | 3                     |
| Cost edificació hotelier                  | 1.543                  |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda comercial mitjana sup.     | 1.440                  |                  |                       |
| Valor en venda industrial                 | 895                    | 25.644.357       | 4                     |
| Valor en venda hotelier                   | 2.582                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 11%        | 342                                              | 141                               | 8                                |

## PPU 01 Can Pujol

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1, 2 i 3

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |         |                                     |             |
|------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |         |                                     | 191.006     |
| Superfície bruta no computable (m²)            |         |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |         |                                     | 191.006     |
| Sistemes (m²)                                  |         |                                     | 115.129     |
| Vialitat                                       | 41.322  | Equipaments                         | 36.429      |
| Zones verdes                                   | 37.378  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |         |                                     | 75.877      |
| Ús predominant:                                |         |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |         |                                     | 0,91        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |         |                                     | 15%         |
| Sostre total (m²)                              | 173.828 | Sostre total privatiu(m²)           | 147.754     |
| Sostre residencial (90%)                       | 156.463 | Sostre residencial (90%)            | 132.994     |
| Sostre habitatge renda lliure (35%)            | 54.762  | Sostre habitatge renda lliure (35%) | 46.548      |
| Sostre habitatge protegit (65%)                | 101.701 | Sostre habitatge protegit (65%)     | 86.446      |
| HPP genèric (33%)                              | 50.851  | HPP genèric (33%)                   | 43.223      |
| HPP específic (33%)                            | 50.851  | HPP específic (33%)                 | 43.223      |
| Sostre comercial PB (10%)                      | 17.365  | Sostre comercial PB (10%)           | 14.760      |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |         |                                     | 108         |
| Habitatges totals (N)                          |         |                                     | 2.060       |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                   |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 14.760.680        |                       |
| Enderrocs preexistències                  |                        | 898.080           |                       |
| Indemnitzacions                           |                        | 5.016.200         | 8                     |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 1.653.997         |                       |
|                                           |                        | <b>22.328.957</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                   |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                   |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                   |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  |                   |                       |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  | 232.987.664       | 16                    |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                   |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                   |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                   |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                   |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  |                   |                       |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  | 323.361.838       | 16                    |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                   |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 8%         | 261                                              | 72                                | 20                               |

## PPU 02 Els Avets

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                                     |             |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|-------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                                     | 22.616      |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                                     | 0           |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                                     | 22.616      |
| Sistemes (m²)                                  |        |                                     | 17.188      |
| Vialitat                                       | 7.463  | Equipaments                         | 4.749       |
| Zones verdes                                   | 4.976  | Sistema hidrogràfic                 | 0           |
| Sòl privat (m²)                                |        |                                     | 5.428       |
| Ús predominant:                                |        |                                     | Residencial |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                                     | 0,73        |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                                     | 15%         |
| Sostre total (m²)                              | 16.615 | Sostre total privatiu(m²)           | 14.123      |
| Sostre residencial (92%)                       | 15.214 | Sostre residencial (92%)            | 12.932      |
| Sostre habitatge renda lliure (35%)            | 5.325  | Sostre habitatge renda lliure (35%) | 4.526       |
| Sostre habitatge protegit (65%)                | 9.889  | Sostre habitatge protegit (65%)     | 8.406       |
| HPP genèric (33%)                              | 4.945  | HPP genèric (33%)                   | 4.203       |
| HPP específic (33%)                            | 4.945  | HPP específic (33%)                 | 4.203       |
| Sostre comercial PB (8%)                       | 1.401  | Sostre comercial PB (8%)            | 1.191       |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                                     | 89          |
| Habitatges totals (N)                          |        |                                     | 201         |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                           |                        | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística          |                        |                  |                       |
| Despeses urbanització interna             |                        | 2.088.140        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió |                        | 167.051          | 4                     |
|                                           |                        | <b>2.255.191</b> |                       |
|                                           | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)     | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació                       |                        |                  |                       |
| (Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                  |                       |
| Cost edificació habitatge plurifamiliar   | 1.776                  |                  |                       |
| Cost edificació HPP genèric               | 1.535                  | 22.437.944       | 3                     |
| Cost edificació HPP específic             | 1.639                  |                  |                       |
| Cost edificació comercial PB              | 888                    |                  |                       |
| Valor venda €/m² sostre                   |                        |                  |                       |
| (PVP €/m² x m² sostre total privatiu)     |                        |                  |                       |
| Valor en venda habitatge plurifamiliar    | 2.644                  |                  |                       |
| Valor en venda HPP genèric                | 2.185                  | 31.156.997       | 4                     |
| Valor en venda HPP específic              | 2.049                  |                  |                       |
| Valor en venda comercial PB               | 1.169                  |                  |                       |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

|            |                                                  |                                   |                                 |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
| 8%         | 340                                              | 129                               | 8                               |

## PPU 03 La Riera

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 1

Zona de Valor: Nord

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |        |                           |                     |
|------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |        |                           | 17.988              |
| Superfície bruta no computable (m²)            |        |                           | 1.439               |
| Superfície bruta computable (m²)               |        |                           | 16.549              |
| Sistemes (m²)                                  |        |                           | 6.655               |
| Vialitat                                       | 1.439  | Equipaments               | 0                   |
| Zones verdes                                   | 3.777  | Sistema hidrogràfic       | 1.439               |
| Sòl privat (m²)                                |        |                           | 9.894               |
| Ús predominant:                                |        |                           | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |        |                           | 1,23                |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |        |                           | 15%                 |
| Sostre total (m²)                              | 20.398 | Sostre total privatiu(m²) | 17.338              |
| Sostre industrial (100%)                       | 20.398 | Sostre industrial (100%)  | 17.338              |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |        |                           | 0                   |
| Habitatges totals (N)                          |        |                           | 0                   |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 582.765        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 46.621         | 4                     |
|                                                                  |                        | <b>629.386</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)   | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                |                       |
| Cost edificació industrial                                       | 626                    | 10.853.395     | 4                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                |                       |
| Valor en venda industrial                                        | 895                    | 15.513.736     | 5                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORIZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 13%        | 89                                               | 65                                | 9                               |

## PPU 04 Cova Solera Oest

Sistema actuació: Compensació bàsica

Sexenni: 2 i 3

Zona de Valor: Sud-Oest

### PARÀMETRES URBANÍSTICS

|                                                |         |                           |                     |
|------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------|
| Superfície bruta total (m²)                    |         |                           | 183.454             |
| Superfície bruta no computable (m²)            |         |                           | 0                   |
| Superfície bruta computable (m²)               |         |                           | 183.454             |
| Sistemes (m²)                                  |         |                           | 77.051              |
| Vialitat                                       | 36.691  | Equipaments               | 0                   |
| Zones verdes                                   | 40.360  | Sistema hidrogràfic       | 0                   |
| Sòl privat (m²)                                |         |                           | 106.403             |
| Ús predominant:                                |         |                           | Activitat econòmica |
| Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)      |         |                           | 0,90                |
| Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%) |         |                           | 15%                 |
| Sostre total (m²)                              | 165.108 | Sostre total privatiu(m²) | 140.342             |
| Sostre logístic (100%)                         | 165.108 | Sostre logístic (100%)    | 140.342             |
| Densitat (habitatges / hectàrea)               |         |                           | 0                   |
| Habitatges totals (N)                          |         |                           | 0                   |

### PARÀMETRES ECONÒMICS

|                                                                  |                        | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Costos transformació urbanística                                 |                        |                   |                       |
| Despeses urbanització interna                                    |                        | 12.497.225        |                       |
| Despeses instruments planejament i gestió                        |                        | 999.778           | 8                     |
|                                                                  |                        | <b>13.497.003</b> |                       |
|                                                                  | COST UNITARI<br>(€/m²) | TOTAL<br>(€)      | TEMPS<br>(Anualitats) |
| Costos d'edificació<br>(Cost x m² sostre total privatiu)         |                        |                   |                       |
| Cost edificació logístic                                         | 917                    | 128.675.736       | 9                     |
| Valor venda €/m² sostre<br>(PVP €/m² x m² sostre total privatiu) |                        |                   |                       |
| Valor en venda logístic                                          | 1.272                  | 178.514.770       | 9                     |

### RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

| TIR<br>(%) | Valor sòl urbanitzat<br>(€/m² sostre urbanitzat) | Valor sòl brut<br>(€/m² sòl brut) | HORITZÓ TEMPORAL<br>(Anualitats) |
|------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 13%        | 123                                              | 23                                | 13                               |

## Annex: Estudi de mercat immobiliari

### 1. Els preus de mercat de l'habitatge

Per a la determinació del valor en venda dels usos previstos al POUM de Rubí s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* en el municipi durant el primer semestre de l'any 2025. Abans, però, d'entrar en l'anàlisi concreta del mercat residencial i amb voluntat de contrastar i contextualitzar les dades de mercat en un context temporal més ampli, s'analitzarà l'estadística de preus publicada per la Generalitat de Catalunya dels darrers anys en base a les dades dels registradors de la propietat.

Aquesta anàlisi es realitzarà també tenint en compte un entorn geogràfic major a l'estrictament municipal, de manera que es podrà observar d'aquesta manera el comportament de Rubí respecte els municipis del seu entorn urbà homogeni. D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya aprovat l'any 2024, el municipi de Rubí es troba inclòs dins el sistema urbà de l'Àrea Urbana de Terrassa, sistema urbà que inclou els municipis de Matadepera, Rellinars, Rubí, Terrassa, Ullastrell, Vacarisses i Viladecavalls.

#### Plànol Sistema Urbà Àrea Urbana de Terrassa segons Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge 2024



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Des de l'any 2013, la Generalitat de Catalunya inicia la publicació de les estadístiques provinents de les transaccions registrades als municipis de Catalunya amb més de 5.000 habitants. Per tant, aquestes dades mostren el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda. A la següent taula es poden observar el nombre de transaccions d'habitatges d'obra nova realitzades als municipis de més de 5.000 habitants del Sistema Urbà de l'Àrea Urbana de Terrassa.

**Nombre de transaccions d'habitatge lliure d'obra nova als municipis del Sistema Urbà de l'Àrea Urbana de Terrassa (2013 – 2024)**

|               | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Var. 13 - 24 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Matadepera    | 5    | 2    | 1    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 4    | -            |
| Rubí          | 78   | 61   | 57   | 39   | 40   | 143  | 114  | 114  | 221  | 199  | 154  | 200  | 156%         |
| Terrassa      | 150  | 75   | 128  | 149  | 154  | 229  | 193  | 225  | 326  | 517  | 215  | 364  | 143%         |
| Vacarisses    | -    | -    | -    | -    | -    | 1    | -    | 1    | -    | -    | -    | 4    | -            |
| Viladecavalls | 2    | 6    | 1    | -    | -    | -    | -    | 5    | 8    | 7    | -    | 1    | -50%         |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Com es desprèn de la taula anterior, les transaccions d'habitatges als municipis de més de 5.000 habitants del Sistema Urbà de l'Àrea Urbana de Terrassa s'han concentrat als municipis de Rubí i Terrassa, mentre que a la resta de municipis el nombre de transaccions d'habitatge d'obra nova ha estat residual. En els municipis de Rubí i Terrassa l'evolució de les transaccions d'habitatges d'obra nova ha estat positiva.

Pel que fa als preus registrats dels habitatges d'obra nova, aquests també han seguit, de forma general, una tendència creixent. Pel que fa al municipi de Rubí els preus han passat de situar-se, de mitjana, a l'entorn dels 1.200 – 1.300 €/m<sup>2</sup> construït entre els anys 2013 i 2014, a situar-se entre els 2.100 – 2.200 €/m<sup>2</sup> entre els anys 2022 i 2024.

**Preus de venda de l'habitatge lliure d'obra nova al Sistema Urbà de Àrea Urbana de Terrassa (2013 – 2024)**

|               | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | Var. 13 - 24 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Matadepera    | 1.474 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 2.306 | -            |
| Rubí          | 1.338 | 1.258 | 1.312 | 1.614 | 1.791 | 1.598 | 2.051 | 1.864 | 2.207 | 2.107 | 2.212 | 2.198 | 64%          |
| Terrassa      | 1.690 | 1.559 | 1.478 | 1.477 | 1.634 | 1.780 | 2.255 | 2.526 | 2.116 | 2.488 | 2.364 | 2.750 | 63%          |
| Vacarisses    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 2.213 | -            |
| Viladecavalls | -     | 1.570 | -     | -     | -     | -     | -     | 1.315 | 1.930 | 720   | -     | -     | -            |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

**1.1. Els preus de mercat de l'habitatge plurifamiliar**

Per a determinar el valor en venda de l'ús residencial plurifamiliar al municipi de Rubí s'ha efectuat un treball de camp específic per aquesta tipologia d'habitatge durant el primer semestre de 2025. El municipi de Rubí compta amb una superfície de 32,30 km<sup>2</sup> i amb una estructura residencial on la tipologia plurifamiliar es concentra a la zona central del terme municipal, mentre que a la perifèria s'hi localitzen els polígons industrials i també les extensions residencials de tipologia unifamiliar.

Pel que fa a la divisió administrativa del municipi, aquest s'estructura en base a una subdivisió en 6 districtes administratius aprovada per l'Ajuntament de Rubí el 26 de maig de 2006. Tot i que la divisió a del municipi a nivell de barris no és oficial, a continuació s'adjunten els barris inclosos en cada un dels sis districtes:

- Districte 1 Sud Oest: Can Fatjó, Sant Jordi Parc, Can Serrafossà – La Perla, Can Ximelis i Els Avets.
- Districte 2 Nord Oest: Castellnou – Can mir, Can Solà, Can Barceló – Vallespark i Sant Muç.
- Districte 3 Sud: Ca n'Alzamora, Can Vallhonrat, 25 de Setembre, Les Torres.
- Districte 4 Centre: Centre, Plana del Castell.
- Districte 5 Nord: Ca n'Oriol, Zona Nord, El Pinar i Can Rosés.
- Districte 6 Est: El Progrés – Rubí 2000, El Mercat, Plana de Can Bertran i Sector Z.

En aquest sentit, la tipologia residencial d'habitatge plurifamiliar es concentra en els districtes Centre, Est, Nord i Sud, mentre que en els districtes del Nord Oest i del Sud Oest predomina l'habitatge de tipologia unifamiliar.

## Plànol districtes administratius Rubí



Font: Elaboració pròpia a partir de dades <https://gis.rubi.cat/downloads/>

Tenint en compte aquesta divisió administrativa, el treball de camp s'ha estructurat distingint les diverses zones de valor en base als límits administratius exposats.

Derivat del treball de camp s'han pogut localitzar 7 promocions plurifamiliars d'obra nova en el municipi de Rubí. Pel que fa a la seva distribució, aquestes 7 promocions es concentren principalment al Districte Centre, que aglutina 5 promocions, mentre que les altres dues promocions s'han localitzat al Districte Sud (1 promoció) i al Districte Sud-Oest (1 promoció). Així doncs, a la resta de districtes del municipi no s'ha localitzat cap promoció plurifamiliar d'obra nova.

Pel que fa al nombre de testimonis, aquestes 7 promocions aglutinen un total de 33 testimonis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova, la distribució de les quals es pot observar a la taula següent.

### Distribució de les mostres d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a Rubí per districtes

| Districte                | Nombre de testimonis<br>(N) |
|--------------------------|-----------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | 7                           |
| Districte 2, Nord - Oest | 0                           |
| Districte 3, Sud         | 3                           |
| Districte 4, Centre      | 23                          |
| Districte 5, Nord        | 0                           |
| Districte 6, Est         | 0                           |
| <b>Total</b>             | <b>33</b>                   |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

## Promoció d'habitatge plurifamiliar d'obra nova localitzades al municipi de Rubí (Valor en oferta €/m² sòstre)

### Promoció 1



Districte Centre  
Carrer de Terrassa, 54  
Nombre de testimonis: 6  
2.766,56 €/m² construït

### Promoció 2



Districte Centre  
Carrer Pau Claris, 19  
Nombre de testimonis: 1  
2.142,86 €/m² construït

### Promoció 3



Districte Centre  
Carrer Sant Pere, 40  
Nombre de testimonis: 3  
3.629,94 €/m² construït

### Promoció 4



Districte Centre  
Carrer Magallanes, 40  
Nombre de testimonis: 4  
3.209,47 €/m² construït

### Promoció 5



Zona Sud  
Avinguda Massana, 17  
Nombre de testimonis: 5  
3.556,32 €/m² construït

### Promoció 6



Districte Centre  
Carrer del General Prim, 40  
Nombre de testimonis: 9  
3.280,66 €/m² construït

### Promoció 7



Zona Sud-Oest  
Carrer Pau Casals, 18  
Nombre de testimonis: 7  
3.161,65 €/m² construït

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Així doncs, es pot observar com la distribució de les promocions d'obra nova al municipi no permet realitzar una segmentació de preus en funció de les divisions administratives oficials al municipi. I una mostra d'únicament 33 testimonis per a determinar el valor en oferta de l'ús residencial plurifamiliar de la totalitat del municipi de Rubí es considera escassa, de manera que l'estudi de mercat introdueix un treball de camp específic del mercat de l'habitatge plurifamiliar de segona mà.

Pel que fa al mercat de segona mà s'han seleccionat, estrictament, aquells habitatges dels que s'ha pogut determinar la seva ubicació exacta, per tal de poder determinar la seva antiguitat i contrastar visualment el seu estat de conservació. Aquests dos requisits de selecció són imprescindibles tenir-los en compte per procedir a transformar el valor en oferta de segona mà en valor en oferta equivalent d'obra nova.

Dit això, s'han localitzat un total de 36 testimonis d'habitatges plurifamiliars de segona mà en oferta que aconsegueixen amb els criteris anteriors, i que es distribueixen de manera més homogènia al territori que les promocions d'obra nova. En aquest sentit, entre les mostres d'obra nova i les de segona mà s'ha localitzat un mínim de 6 mostres a tots els districtes amb l'excepció del districte Nord – Oest, districte que no compta pràcticament amb teixit residencial plurifamiliar. La distribució de la mostra provinent del mercat de segona mà es pot observar a la taula següent:

**Distribució de les mostres d'habitatge plurifamiliar de segona mà a Rubí per districtes**

| Districte                | Nombre de testimonis<br>(N) |
|--------------------------|-----------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | 6                           |
| Districte 2, Nord - Oest | -                           |
| Districte 3, Sud         | 5                           |
| Districte 4, Centre      | 7                           |
| Districte 5, Nord        | 9                           |
| Districte 6, Est         | 9                           |
| <b>Total</b>             | <b>36</b>                   |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Com s'apuntava anteriorment, cal transformar el valor obtingut en el mercat de segona mà a valor equivalent d'obra nova, i així poder treballar amb una mostra de mercat homogènia en termes d'habitatge nou. Per tal de poder transformar el valor en oferta equivalent a obra nova dels testimonis provinents del mercat de segona mà, es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación* del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

En concret, el segon paràgraf de l'article 24.2 del RVLS (*Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación*) estableix que *para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = *Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*

Per tal d'aplicar el coeficient  $\beta_i$  s'han creuat les mostres disponibles del mercat de segona mà amb les dades cadastrals de les edificacions, amb l'objectiu de determinar la seva antiguitat i, una vegada determinada la seva antiguitat, s'ajusten els coeficients en funció de l'estat de conservació de cada mostra a partir de la informació disponible corresponent de cada testimoni.

Tanmateix, una cosa són els valors en oferta dels habitatges i l'altra el preu real al que s'acaba transaccionant l'habitatge, derivat d'un procés de negociació entre oferta i demanda. Per tal de tenir en compte aquest factor, als efectes de la present viabilitat s'aplica un descompte del 5% sobre els valors en oferta.

## Valor en venda de l'habitatge plurifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|           |                             |           |           | Vv                                                      |                            |                           | βi                                                                      |                         |                           |                  |                    |     |                                           | F                                                                                                                                                    |    |   | β                                                                                            | Vv'                                                                                                        |
|-----------|-----------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|-----|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                             |           |           | Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat |                            |                           | Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                         |                           |                  |                    |     |                                           | Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |    |   | Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració | Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació en euros per metre quadrat |
| Id Plànol | Adreça                      | Districte | Estat     | Superfície (m²)                                         | Valor en Oferta (€ totals) | Valor en Venda¹ (Vv €/m²) | Any construcció                                                         | Vida útil (Anualitats)² | Depreciació (Anualitats)³ | Depreciació (%)⁴ | Estat Conservació⁵ | βi⁶ | Valor construcció reposició bruta (€/m²)⁷ | Valor construcció depreciada (€/m²)⁸                                                                                                                 | F⁹ | β | Vv'¹⁰                                                                                        |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 89,71                                                   | 256.000 €                  | 2.710,96 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.710,96                                                                                     |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 97,79                                                   | 265.500 €                  | 2.579,25 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.579,25                                                                                     |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 91,03                                                   | 267.500 €                  | 2.791,66 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.791,66                                                                                     |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 89,71                                                   | 271.500 €                  | 2.875,10 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.875,10                                                                                     |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 136,41                                                  | 345.000 €                  | 2.402,68 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.402,68                                                                                     |                                                                                                            |
| 1         | Carrer de Terrassa, 54      | Centre    | Obra Nova | 136,80                                                  | 347.000 €                  | 2.409,72 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.409,72                                                                                     |                                                                                                            |
| 2         | Carrer Pau Claris, 19       | Centre    | Obra Nova | 126,00                                                  | 270.000 €                  | 2.035,71 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.035,71                                                                                     |                                                                                                            |
| 3         | Carrer Sant Pere, 40        | Centre    | Obra Nova | 91,00                                                   | 320.000 €                  | 3.340,66 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.340,66                                                                                     |                                                                                                            |
| 3         | Carrer Sant Pere, 40        | Centre    | Obra Nova | 95,79                                                   | 327.000 €                  | 3.243,03 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.243,03                                                                                     |                                                                                                            |
| 3         | Carrer Sant Pere, 40        | Centre    | Obra Nova | 93,09                                                   | 368.600 €                  | 3.761,63 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.761,63                                                                                     |                                                                                                            |
| 4         | Carrer Magallanes, 40       | Centre    | Obra Nova | 75,00                                                   | 199.750 €                  | 2.530,17 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.530,17                                                                                     |                                                                                                            |
| 4         | Carrer Magallanes, 40       | Centre    | Obra Nova | 75,90                                                   | 244.000 €                  | 3.054,02 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.054,02                                                                                     |                                                                                                            |
| 4         | Carrer Magallanes, 40       | Centre    | Obra Nova | 97,65                                                   | 338.000 €                  | 3.288,27 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.288,27                                                                                     |                                                                                                            |
| 4         | Carrer Magallanes, 40       | Centre    | Obra Nova | 97,90                                                   | 342.500 €                  | 3.323,54 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.323,54                                                                                     |                                                                                                            |
| 5         | Avinguda Massana, 17        | Sud       | Obra Nova | 102,78                                                  | 450.000 €                  | 4.159,37 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 4.159,37                                                                                     |                                                                                                            |
| 5         | Avinguda Massana, 17        | Sud       | Obra Nova | 101,17                                                  | 480.000 €                  | 4.507,26 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 4.507,26                                                                                     |                                                                                                            |
| 5         | Avinguda Massana, 17        | Sud       | Obra Nova | 118,75                                                  | 530.000 €                  | 4.240,00 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 4.240,00                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 60,33                                                   | 225.000 €                  | 3.543,01 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.543,01                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 75,23                                                   | 235.000 €                  | 2.967,57 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.967,57                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 83,17                                                   | 255.000 €                  | 2.912,71 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 2.912,71                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 92,37                                                   | 315.000 €                  | 3.239,69 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.239,69                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 91,75                                                   | 355.000 €                  | 3.675,75 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.675,75                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 102,14                                                  | 360.000 €                  | 3.348,35 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.348,35                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 109,58                                                  | 370.000 €                  | 3.207,70 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.207,70                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 104,99                                                  | 375.000 €                  | 3.393,18 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.393,18                                                                                     |                                                                                                            |
| 6         | Carrer del General Prim, 40 | Centre    | Obra Nova | 111,49                                                  | 380.000 €                  | 3.237,96 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                                                                                                                                    | -  | - | 3.237,96                                                                                     |                                                                                                            |

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

## Valor en venda de l'habitatge plurifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|           |                                  |           |           | Vv                                                       |                            |                           | βi                                                                      |                         |                           |                  |                    |     |                                           |                                      | F                                                                                                                                                    |        |          | β                                                                                             | Vv'                                                                                                       |
|-----------|----------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|-----|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                  |           |           | Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                            |                           | Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                         |                           |                  |                    |     |                                           |                                      | Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |        |          | Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació en euros pe metre quadrat |
| Id Plànol | Adreça                           | Districte | Estat     | Superfície (m²)                                          | Valor en Oferta (€ totals) | Valor en Venda¹ (Vv €/m²) | Any construcció                                                         | Vida útil (Anualitats)² | Depreciació (Anualitats)³ | Depreciació (%)⁴ | Estat Conservació⁵ | βi⁶ | Valor construcció reposició bruta (€/m²)⁷ | Valor construcció depreciada (€/m²)⁸ | F⁹                                                                                                                                                   | β      | Vv'¹⁰    |                                                                                               |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 58,97                                                    | 195.000 €                  | 3.141,43 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 3.141,43                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 66,92                                                    | 215.000 €                  | 3.052,15 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 3.052,15                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 59,73                                                    | 240.000 €                  | 3.817,18 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 3.817,18                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 95,65                                                    | 298.000 €                  | 2.959,75 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 2.959,75                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 91,41                                                    | 340.000 €                  | 3.533,53 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 3.533,53                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 122,84                                                   | 360.000 €                  | 2.784,11 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 2.784,11                                                                                      |                                                                                                           |
| 7         | Carrer Pau Casals, 18            | Sud-Oest  | Obra Nova | 123,62                                                   | 370.000 €                  | 2.843,39 €                | -                                                                       | -                       | -                         | -                | -                  | -   | -                                         | -                                    | -                                                                                                                                                    | -      | -        | 2.843,39                                                                                      |                                                                                                           |
| 8         | Plaça Progrés, 11                | Est       | Segona mà | 80,00                                                    | 194.999 €                  | 1.909,78 €                | 1976                                                                    | 100                     | 48                        | 48%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.059,83                             | 0,43                                                                                                                                                 | 0,3552 | 2.252,92 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 9         | Carrer de Juan Ramón Jiménez, 11 | Est       | Segona mà | 78,00                                                    | 194.000 €                  | 2.118,39 €                | 2008                                                                    | 100                     | 16                        | 16%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.491,12                             | 0,60                                                                                                                                                 | 0,0928 | 2.244,02 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 10        | Carrer de Ca n'Oriol, 41         | Est       | Segona mà | 97,00                                                    | 298.000 €                  | 2.301,63 €                | 2001                                                                    | 100                     | 23                        | 23%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.411,07                             | 0,57                                                                                                                                                 | 0,1415 | 2.503,90 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 11        | Carrer del Riu Francolí, 23      | Est       | Segona mà | 87,00                                                    | 222.000 €                  | 2.088,12 €                | 2006                                                                    | 100                     | 18                        | 18%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.469,09                             | 0,59                                                                                                                                                 | 0,1062 | 2.228,81 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 12        | Carrer Sant Isidre, 14           | Centre    | Segona mà | 123,00                                                   | 199.000 €                  | 3.150,83 €                | 2005                                                                    | 100                     | 19                        | 19%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.457,75                             | 0,59                                                                                                                                                 | 0,1131 | 3.376,03 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 13        | Avinguda Castellbisbal, 33       | Sud-Oest  | Segona mà | 101,00                                                   | 295.000 €                  | 2.802,50 €                | 1988                                                                    | 100                     | 36                        | 36%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.241,28                             | 0,50                                                                                                                                                 | 0,2448 | 3.195,33 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 14        | Carrer Montserrat, 21            | Centre    | Segona mà | 60,00                                                    | 315.000 €                  | 2.992,50 €                | 1999                                                                    | 100                     | 25                        | 25%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.386,75                             | 0,56                                                                                                                                                 | 0,1563 | 3.280,15 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 15        | Plaça de Catalunya, 16           | Centre    | Segona mà | 100,00                                                   | 210.000 €                  | 1.534,62 €                | 1972                                                                    | 100                     | 52                        | 52%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 994,08                               | 0,40                                                                                                                                                 | 0,3952 | 1.824,63 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 16        | Carrer de Sant Gaietà, 53        | Centre    | Segona mà | 100,00                                                   | 153.000 €                  | 3.230,00 €                | 1956                                                                    | 100                     | 68                        | 68%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 704,80                               | 0,29                                                                                                                                                 | 0,5712 | 3.858,46 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 17        | Carrer Joan Fivaller, 26         | Est       | Segona mà | 130,00                                                   | 180.000 €                  | 2.137,50 €                | 2005                                                                    | 100                     | 19                        | 19%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.457,75                             | 0,59                                                                                                                                                 | 0,1131 | 2.290,27 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 18        | Passeig Pau Claris, 40           | Centre    | Segona mà | 45,00                                                    | 199.000 €                  | 3.099,18 €                | 2003                                                                    | 100                     | 21                        | 21%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.434,74                             | 0,58                                                                                                                                                 | 0,1271 | 3.346,05 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 19        | Carrer de Sabadell, 22           | Centre    | Segona mà | 80,00                                                    | 350.000 €                  | 3.500,00 €                | 1969                                                                    | 100                     | 55                        | 55%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 942,96                               | 0,38                                                                                                                                                 | 0,4263 | 4.179,79 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 20        | Carrer de Sabadell, 33           | Nord      | Segona mà | 61,00                                                    | 248.500 €                  | 3.147,67 €                | 1960                                                                    | 100                     | 64                        | 64%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 781,06                               | 0,32                                                                                                                                                 | 0,5248 | 3.773,46 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 21        | Carrer Aurelia Capmany, 56       | Nord      | Segona mà | 95,00                                                    | 165.000 €                  | 2.035,71 €                | 2006                                                                    | 100                     | 18                        | 18%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.468,11                             | 0,59                                                                                                                                                 | 0,1068 | 2.173,60 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 22        | Carrer de Santa Fe, 49           | Nord      | Segona mà | 75,00                                                    | 239.000 €                  | 2.838,13 €                | 2002                                                                    | 100                     | 22                        | 22%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.423,07                             | 0,58                                                                                                                                                 | 0,1342 | 3.075,78 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 23        | Carrer de la Pastora, 59         | Nord      | Segona mà | 77,00                                                    | 179.000 €                  | 2.787,70 €                | 2005                                                                    | 100                     | 19                        | 19%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.457,75                             | 0,59                                                                                                                                                 | 0,1131 | 2.986,95 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 24        | Carrer de Segòvia, 12            | Nord      | Segona mà | 80,00                                                    | 210.000 €                  | 2.770,83 €                | 1972                                                                    | 100                     | 52                        | 52%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 994,08                               | 0,40                                                                                                                                                 | 0,3952 | 3.294,47 |                                                                                               |                                                                                                           |
| 25        | Carrer de Bailèn, 6              | Nord      | Segona mà | 61,00                                                    | 160.800 €                  | 1.797,18 €                | 1974                                                                    | 100                     | 50                        | 50%              | Normal             | 0   | 1643,65                                   | 1.027,28                             | 0,42                                                                                                                                                 | 0,3750 | 2.129,00 |                                                                                               |                                                                                                           |

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

**Valor en venda de l'habitatge plurifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació**

|           |                                  |           |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                            |                           | β <sub>i</sub><br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                         |                           |                  |                     |     |                                           | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |      |        | β<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat |
|-----------|----------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|---------------------|-----|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id Plànol | Adreça                           | Districte | Estat     | Superfície (m²)                                                | Valor en Oferta (€ totals) | Valor en Venda¹ (Vv €/m²) | Any construcció                                                                           | Vida útil (Anualitats)² | Depreciació (Anualitats)³ | Depreciació (%)⁴ | Estat Conservació ⁵ | β,⁶ | Valor construcció reposició bruta (€/m²)⁷ | Valor construcció depreciada (€/m²)⁸                                                                                                                      | F⁹   | β      | Vv'¹⁰                                                                                              |                                                                                                                    |
| 26        | Carrer de Bailèn, 12             | Nord      | Segona mà | 71,00                                                          | 176.000 €                  | 2.354,93 €                | 2008                                                                                      | 100                     | 16                        | 16%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.491,12                                                                                                                                                  | 0,60 | 0,0928 | 2.494,59 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 27        | Passatge de Bailèn, 1            | Nord      | Segona mà | 120,00                                                         | 199.000 €                  | 1.575,42 €                | 2003                                                                                      | 100                     | 21                        | 21%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.434,74                                                                                                                                                  | 0,58 | 0,1271 | 1.700,91 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 28        | Avinguda de l'Estatut, 215       | Nord      | Segona mà | 135,00                                                         | 270.000 €                  | 1.900,00 €                | 2002                                                                                      | 100                     | 22                        | 22%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.423,07                                                                                                                                                  | 0,58 | 0,1342 | 2.059,10 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 29        | Passeig de la Riera, 44          | Sud-Oest  | Segona mà | 68,00                                                          | 160.000 €                  | 2.235,29 €                | 1968                                                                                      | 100                     | 56                        | 56%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 925,70                                                                                                                                                    | 0,37 | 0,4368 | 2.672,50 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 30        | Passatge de Cronos, 9            | Est       | Segona mà | 68,00                                                          | 159.500 €                  | 2.228,31 €                | 1970                                                                                      | 100                     | 54                        | 54%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 960,22                                                                                                                                                    | 0,39 | 0,4158 | 2.657,60 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 31        | Plaça Nova, 9                    | Sud       | Segona mà | 78,00                                                          | 160.000 €                  | 1.948,72 €                | 1976                                                                                      | 100                     | 48                        | 48%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.059,83                                                                                                                                                  | 0,43 | 0,3552 | 2.298,85 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 32        | Carrer de l'Or, 11               | Sud-Oest  | Segona mà | 112,00                                                         | 235.000 €                  | 1.993,30 €                | 2004                                                                                      | 100                     | 20                        | 20%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.446,41                                                                                                                                                  | 0,59 | 0,1200 | 2.143,85 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 33        | Avinguda Castellbisbal, 35       | Sud-Oest  | Segona mà | 59,00                                                          | 152.000 €                  | 2.447,46 €                | 2002                                                                                      | 100                     | 22                        | 22%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.423,07                                                                                                                                                  | 0,58 | 0,1342 | 2.652,40 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 34        | Carrer del Safir, 28             | Sud-Oest  | Segona mà | 61,00                                                          | 139.000 €                  | 2.164,75 €                | 1973                                                                                      | 100                     | 51                        | 51%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.010,68                                                                                                                                                  | 0,41 | 0,3851 | 2.569,35 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 35        | Carrer de la Roca, 15            | Centre    | Segona mà | 87,00                                                          | 286.000 €                  | 3.122,99 €                | 2024                                                                                      | 100                     | 0                         | 0%               | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.643,65                                                                                                                                                  | 0,66 |        | 3.122,99 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 36        | Carrer d'Antoni Sedó, 7          | Sud       | Segona mà | 104,00                                                         | 270.000 €                  | 2.466,35 €                | 1953                                                                                      | 100                     | 71                        | 71%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 645,79                                                                                                                                                    | 0,26 | 0,6071 | 2.931,32 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 37        | Carrer d'Antoni Sedó, 58         | Sud       | Segona mà | 170,00                                                         | 545.000 €                  | 3.045,59 €                | 1999                                                                                      | 100                     | 25                        | 25%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.386,75                                                                                                                                                  | 0,56 | 0,1563 | 3.338,34 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 38        | Passeig de la Riera, 43          | Sud-Oest  | Segona mà | 62,00                                                          | 155.000 €                  | 2.375,00 €                | 1978                                                                                      | 100                     | 46                        | 46%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.091,71                                                                                                                                                  | 0,44 | 0,3358 | 2.788,60 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 39        | Carrer Mare de Déu de Fàtima, 41 | Est       | Segona mà | 85,00                                                          | 245.000 €                  | 2.738,24 €                | 2004                                                                                      | 100                     | 20                        | 20%              | Normal              | 0   | 1644,65                                   | 1.447,29                                                                                                                                                  | 0,59 | 0,1200 | 2.945,18 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 40        | Carrer Mare de Déu de Fàtima, 39 | Est       | Segona mà | 81,00                                                          | 320.000 €                  | 3.753,09 €                | 2022                                                                                      | 100                     | 2                         | 2%               | Normal              | 0   | 1645,65                                   | 1.628,86                                                                                                                                                  | 0,66 | 0,0102 | 3.778,49 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 41        | Carrer del Torrent de l'Alba, 27 | Est       | Segona mà | 99,00                                                          | 248.000 €                  | 2.379,80 €                | 2005                                                                                      | 100                     | 19                        | 19%              | Normal              | 0   | 1646,65                                   | 1.460,41                                                                                                                                                  | 0,59 | 0,1131 | 2.550,22 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 42        | Plaça Constitució, 1             | Sud       | Segona mà | 80,00                                                          | 155.000 €                  | 1.840,63 €                | 1969                                                                                      | 100                     | 55                        | 55%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 942,96                                                                                                                                                    | 0,38 | 0,4263 | 2.198,12 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| 43        | Carrer de Monturiol, 52          | Sud       | Segona mà | 78,00                                                          | 178.000 €                  | 2.167,95 €                | 1979                                                                                      | 100                     | 45                        | 45%              | Normal              | 0   | 1643,65                                   | 1.107,33                                                                                                                                                  | 0,45 | 0,3263 | 2.539,13 €                                                                                         |                                                                                                                    |
| Total     |                                  |           |           |                                                                |                            |                           |                                                                                           |                         |                           |                  |                     |     |                                           |                                                                                                                                                           |      |        | 2.964,69 €                                                                                         |                                                                                                                    |

¹ Valor en venda una vegada aplicat el descompte del 5% sobre el valor en oferta.

² ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

³ Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2024.

⁴ Depreciació (%) =  $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁷ Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt Trimestre 2024 / Tipologia Casa de Renta Normal aislada (1.451,34 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 11,25% de Cost de gestió i promoció

⁸ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta × β<sub>i</sub>)

⁹ F =  $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Vv}}$

¹⁰ Vv' =  $\text{Vv} \times \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$

## Localització de les ofertes d'habitatge plurifamiliar



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Analitzant la distribució de la mostra complerta s'observa una forta concentració de testimonis al Districte Centre, amb 30 testimonis (43% del total), seguit del Districte Sud-Oest (13 testimonis, 19%), Nord (9 testimonis, 13%), Est (9 testimonis, 13%) i Sud (8 testimonis, 12%). Com ja s'ha comentat anteriorment, al Districte Nord – Oest no s'ha localitzat cap testimoni d'habitatge plurifamiliar, ni provinent del mercat d'obra nova ni de segona mà, degut a que en aquest districte la tipologia d'habitatge plurifamiliar és pràcticament inexistent.

A la taula següent s'adjunta la distribució de la mostra per districtes i els valors en venda mitjans en termes €/m<sup>2</sup> construït obtinguts.

#### Distribució i valor en venda de l'habitatge plurifamiliar a Rubí per districtes (N, €/m<sup>2</sup> construït)

| Districte                | Nombre de testimonis<br>(N) | Valor en venda<br>(€/m <sup>2</sup> construït) |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | 13                          | 2.938,14                                       |
| Districte 2, Nord - Oest | -                           | -                                              |
| Districte 3, Sud         | 8                           | 3.281,44                                       |
| Districte 4, Centre      | 30                          | 3.097,01                                       |
| Districte 5, Nord        | 9                           | 2.636,21                                       |
| Districte 6, Est         | 9                           | 2.608,92                                       |
| <b>Total</b>             | <b>69</b>                   | <b>2.964,69</b>                                |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

S'ha de tenir en compte, però, que la superfície dels habitatges presa com a referència compren únicament la superfície construïda d'ús privatiu dels habitatges, de manera que en queda exclosa la superfície de sostre dels espais comunitaris (vestíbuls, passadissos, comunicacions verticals, espais d'instal·lacions tècniques, ascensors, etc.). Aquesta superfície d'elements comuns dels edificis s'estima esgota fins a un 10% de la superfície total d'un immoble plurifamiliar, ràtio emprada per a convertir els m<sup>2</sup> construïts privatis en m<sup>2</sup> construïts amb elements comuns inclosos. A la taula següent es pot observar el valor en venda resultant per a cadascun dels districtes del municipi.

#### Distribució i valor en venda dels testimonis d'habitatges plurifamiliars a Rubí per districtes (€/m<sup>2</sup> construït amb i sense elements comuns)

| Districte                | Valor en venda mitjà<br>(€/m <sup>2</sup> construït) | Valor en venda mitjà<br>(€/m <sup>2</sup> construït amb elements comuns inclosos) |
|--------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | 2.938,14                                             | 2.644,33                                                                          |
| Districte 2, Nord - Oest | -                                                    | -                                                                                 |
| Districte 3, Sud         | 3.281,44                                             | 2.953,30                                                                          |
| Districte 4, Centre      | 3.097,01                                             | 2.787,31                                                                          |
| Districte 5, Nord        | 2.636,21                                             | 2.372,59                                                                          |
| Districte 6, Est         | 2.608,92                                             | 2.348,03                                                                          |
| <b>Total</b>             | <b>2.964,69</b>                                      | <b>2.668,22</b>                                                                   |

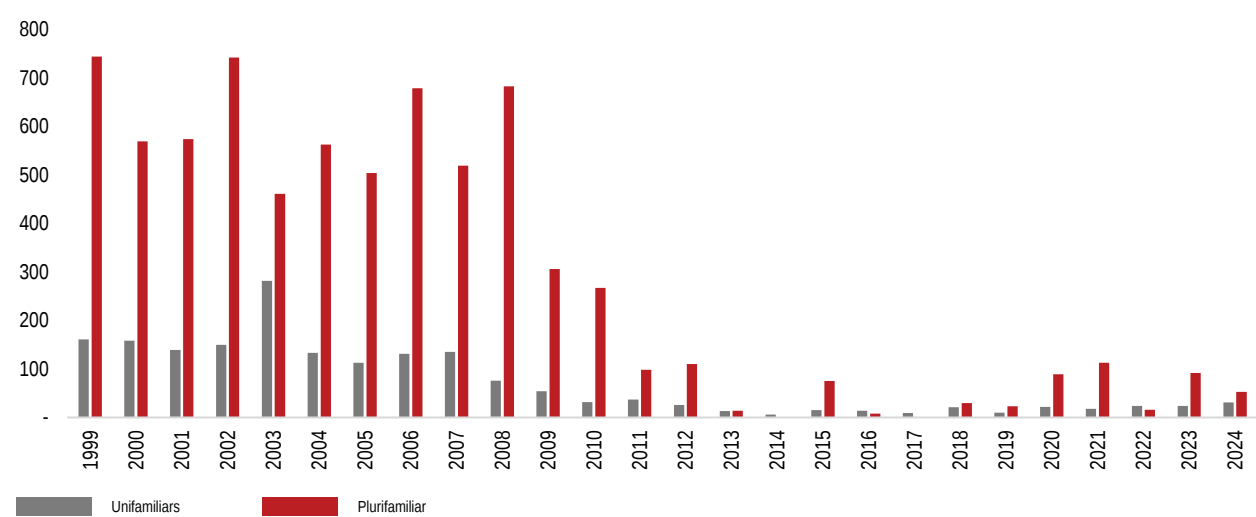
Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

## 1.2. Els preus de mercat de l'habitatge unifamiliar

Com es pot observar en el gràfic següent, la tipologia residencial predominant a Rubí és la de tipus plurifamiliar, que representa de mitjana el 80% del total d'habitatges acabats al municipi durant els darrers 26 anys.

Malgrat aquest percentatge, la heterogènia distribució dels habitatges unifamiliars dins del terme municipal ha generat que districtes com el Nord – Oest i el Sud – Oest es caracteritzin per una tipologia predominant de caire unifamiliar.

**Habitatges acabats a Rubí per tipologia (1999 – 2024)**



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel que fa a l'estudi de mercat residencial unifamiliar realitzat durant el primer semestre de 2025, aquest ha pogut localitzar fins a 14 testimonis d'habitatge de tipologia unifamiliar repartits en 3 promocions. La distribució d'aquestes promocions es concentra en el Districte Est, que aglutina 2 promocions i 13 testimonis del total.

A continuació es poden observar de manera detallada les promocions d'obra nova residencial localitzades al mercat.

**Promocions d'habitatge unifamiliar d'obra nova localitzades al municipi de Rubí (Valor en oferta €/m<sup>2</sup> sostre)**

**Promoció 1**



Districte Est  
Carrer Isaac Newton, sn  
Nombre de testimonis: 3  
3.056,33 €/m<sup>2</sup> construït

**Promoció 2**



Districte Est  
Carrer d'Hipatia, sn  
Nombre de testimonis: 10  
2.984,83 €/m<sup>2</sup> construït

**Promoció 3**



Districte Sud  
Carrer Francesc Tàrraga, 21  
Nombre de testimonis: 1  
4.230,77 €/m<sup>2</sup> construït

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

A la taula següent es pot observar de manera detallada el nombre de testimonis i la seva distribució per districtes:

**Distribució de les mostres d'habitatge unifamiliar d'obra nova a Rubí per districtes**

| <b>Districte</b>         | <b>Nombre de testimonis<br/>(N)</b> |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | -                                   |
| Districte 2, Nord - Oest | -                                   |
| Districte 3, Sud         | 1                                   |
| Districte 4, Centre      | -                                   |
| Districte 5, Nord        | -                                   |
| Districte 6, Est         | 13                                  |
| <b>Total</b>             | <b>14</b>                           |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Resultat de l'estudi, es manifesta que el mercat residencial de tipologia unifamiliar és escàs i es troba actualment molt concentrat en molt poques promocions, de manera que s'ha recorregut al mercat de segona mà amb l'objectiu de poder comptar amb un univers major d'anàlisi.

En aquest sentit, i d'igual manera que en el cas dels habitatges plurifamiliars, únicament s'han seleccionat les mostres localitzades al mercat de segona mà d'aquells habitatges unifamiliars dels que s'han pogut determinar la seva ubicació exacta, per tal de poder determinar la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Aquests dos requisits de selecció són imprescindibles tenir-los en compte per procedir a transformar el valor en oferta de segona mà en valor en oferta equivalent d'obra nova.

Dit això, s'han localitzat un total de 36 testimonis en el mercat unifamiliar de segona mà que a compleixen amb els criteris anteriors (veure taula següent).

**Distribució de les mostres d'habitatge unifamiliar de segona mà a Rubí per districtes**

| <b>Districte</b>         | <b>Nombre de testimonis<br/>(N)</b> |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Districte 1, Sud – Oest  | 6                                   |
| Districte 2, Nord - Oest | 16                                  |
| Districte 3, Sud         | 2                                   |
| Districte 4, Centre      | 3                                   |
| Districte 5, Nord        | 7                                   |
| Districte 6, Est         | 2                                   |
| <b>Total</b>             | <b>36</b>                           |

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Com s'apuntava anteriorment, cal transformar el valor obtingut en el mercat de segona mà a valor equivalent d'obra nova, i així poder treballar amb una mostra de mercat homogènia. Per tal de poder transformar el valor en oferta equivalent a obra nova dels testimonis provinents del mercat de segona mà, es parteix de la mateixa metodologia exposada al capítol anterior dedicat a l'habitatge plurifamiliar i, d'igual manera que en el cas dels habitatges plurifamiliars, s'aplica un descompte del 5% sobre el valor en oferta per tal d'incloure el procés de negociació entre oferta i demanda i obtenir el valor en venda efectiu.

El valor en venda mitjà a nivell municipal de l'habitatge unifamiliar se situa en els 2.515,89 €/m<sup>2</sup> construït. En aquest sentit, i tenint en compte que la magnitud de la mostra és escassa en alguns dels Districtes del municipi, es considera el valor en venda mitjà a nivell municipal.

## Valor en venda de l'habitatge unifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|           |                               |           |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                            |                           | βi<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                         |                           |                  |                     |        |                                           | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |      |      | β<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació en euros per metre quadrat |
|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|---------------------|--------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id Plànol | Adreça                        | Districte | Estat     | Superfície (m²)                                                | Valor en Oferta (€ totals) | Valor en Venda¹ (Vv €/m²) | Any construcció                                                               | Vida útil (Anualitats)² | Depreciació (Anualitats)³ | Depreciació (%)⁴ | Estat Conservació ⁵ | βi⁶    | Valor construcció reposició bruta (€/m²)⁷ | Valor construcció depreciada (€/m²)⁸                                                                                                                      | F⁹   | β    | Vv'¹⁰                                                                                              |                                                                                                                   |
|           |                               |           |           |                                                                |                            |                           |                                                                               |                         |                           |                  |                     |        |                                           |                                                                                                                                                           |      |      |                                                                                                    |                                                                                                                   |
| 1         | Carrer Isaac Newton, sn       | Est       | Obra nova | 192,00                                                         | 550.000 €                  | 2.721,35 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.721,35 €                                                                                                        |
| 1         | Carrer Isaac Newton, sn       | Est       | Obra nova | 183,00                                                         | 576.000 €                  | 2.990,16 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.990,16 €                                                                                                        |
| 1         | Carrer Isaac Newton, sn       | Est       | Obra nova | 204,00                                                         | 644.000 €                  | 2.999,02 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.999,02 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 213,00                                                         | 550.000 €                  | 2.453,05 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.453,05 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 188,00                                                         | 560.000 €                  | 2.829,79 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.829,79 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 187,00                                                         | 560.000 €                  | 2.844,92 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.844,92 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 187,00                                                         | 565.000 €                  | 2.870,32 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.870,32 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 213,00                                                         | 580.000 €                  | 2.586,85 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.586,85 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 200,00                                                         | 625.000 €                  | 2.968,75 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.968,75 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 191,00                                                         | 636.000 €                  | 3.163,35 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 3.163,35 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 200,00                                                         | 638.000 €                  | 3.030,50 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 3.030,50 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 247,00                                                         | 648.000 €                  | 2.492,31 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 2.492,31 €                                                                                                        |
| 2         | Carrer d'Hipatia, sn          | Est       | Obra nova | 200,00                                                         | 656.000 €                  | 3.116,00 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 3.116,00 €                                                                                                        |
| 3         | Carrer Francesc Tàrraga, 21   | Sud       | Obra nova | 130,00                                                         | 550.000 €                  | 4.019,23 €                | -                                                                             | -                       | -                         | -                | -                   | -      | -                                         | -                                                                                                                                                         | -    | -    | -                                                                                                  | 4.019,23 €                                                                                                        |
| 4         | Carrer de la Llacuna, 19      | Sud-Oest  | Segona mà | 312,00                                                         | 370.000 €                  | 1.126,60 €                | 1969                                                                          | 100                     | 55                        | 55%              | Normal              | 0,4263 | 1.506,40                                  | 864,22                                                                                                                                                    | 0,39 | 0,00 | 1.336,77 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 5         | Carrer de la Fortuna, 1       | Sud-Oest  | Segona mà | 130,00                                                         | 405.000 €                  | 2.959,62 €                | 1968                                                                          | 100                     | 56                        | 56%              | Normal              | 0,4368 | 1.506,40                                  | 848,40                                                                                                                                                    | 0,38 | 0,00 | 3.515,58 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 6         | Carrer de la Penya, 6         | Sud-Oest  | Segona mà | 86,00                                                          | 384.000 €                  | 4.241,86 €                | 1974                                                                          | 100                     | 50                        | 50%              | Normal              | 0,3750 | 1.506,40                                  | 941,50                                                                                                                                                    | 0,42 | 0,00 | 4.994,34 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 7         | Carrer Josep Turu i Salles, 4 | Sud-Oest  | Segona mà | 210,00                                                         | 450.000 €                  | 2.035,71 €                | 2006                                                                          | 100                     | 18                        | 18%              | Normal              | 0,1062 | 1.506,40                                  | 1.346,42                                                                                                                                                  | 0,61 | 0,00 | 2.168,00 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 8         | Carrer de Colom, 10           | Centre    | Segona mà | 298,00                                                         | 540.000 €                  | 1.721,48 €                | 1915                                                                          | 100                     | 109                       | 109%             | Normal              |        | 1.506,40                                  | 150,64                                                                                                                                                    | 0,07 | 0,00 | 1.721,48 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 9         | Carrer de Sant Magí, 27       | Centre    | Segona mà | 224,00                                                         | 392.000 €                  | 1.662,50 €                | 1900                                                                          | 100                     | 124                       | 124%             | Normal              |        | 1.506,40                                  | 150,64                                                                                                                                                    | 0,07 | 0,00 | 1.662,50 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 10        | Carrer de Girona, 19          | Nord      | Segona mà | 185,00                                                         | 329.000 €                  | 1.689,46 €                | 1996                                                                          | 100                     | 28                        | 28%              | Normal              | 0,1792 | 1.506,40                                  | 1.236,45                                                                                                                                                  | 0,56 | 0,00 | 1.865,89 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 11        | Carrer de Lleó, 31            | Nord      | Segona mà | 270,00                                                         | 400.000 €                  | 1.407,41 €                | 1997                                                                          | 100                     | 27                        | 27%              | Normal              | 0,1715 | 1.506,40                                  | 1.248,05                                                                                                                                                  | 0,56 | 0,00 | 1.548,88 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 12        | Carrer de l'Halterofília, 21  | Nord      | Segona mà | 222,00                                                         | 520.000 €                  | 2.225,23 €                | 2005                                                                          | 100                     | 19                        | 19%              | Normal              | 0,1131 | 1.506,40                                  | 1.336,03                                                                                                                                                  | 0,60 | 0,00 | 2.378,60 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 13        | Carrer de Banyoles, 13        | Nord-Oest | Segona mà | 343,00                                                         | 485.000 €                  | 1.343,29 €                | 1998                                                                          | 100                     | 26                        | 26%              | Normal              | 0,1638 | 1.506,40                                  | 1.259,65                                                                                                                                                  | 0,57 | 0,00 | 1.472,99 €                                                                                         |                                                                                                                   |
| 14        | Carrer de Celrà, 6            | Nord-Oest | Segona mà | 140,00                                                         | 339.000 €                  | 2.300,36 €                | 1997                                                                          | 100                     | 27                        | 27%              | Normal              | 0,1715 | 1.506,40                                  | 1.248,05                                                                                                                                                  | 0,56 | 0,00 | 2.531,59 €                                                                                         |                                                                                                                   |

Continua pàgina següent

[Segueix pàgina anterior](#)

### Valor en venda de l'habitatge plurifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|              |                              |           |           | Vv<br>Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat |                                  |                                 | $\beta_i$<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                            |                              |                     |                           |             | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |                                               |      | $\beta$<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat |
|--------------|------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id<br>Plànol | Adreça                       | Districte | Estat     | Superfície<br>(m²)                                            | Valor en<br>Oferta<br>(€ totals) | Valor en<br>Venda¹<br>(Vv €/m²) | Any<br>construcció                                                                   | Vida útil<br>(Anualitats)² | Depreciació<br>(Anualitats)³ | Depreciació<br>(%)⁴ | Estat<br>Conservació<br>⁵ | $\beta_i$ ⁶ | Valor<br>construcció<br>reposició<br>bruta<br>(€/m²)⁷                                                                                                     | Valor<br>construcció<br>depreciada<br>(€/m²)⁸ | F⁹   | $\beta$                                                                                                 | Vv'¹⁰                                                                                                              |
| 15           | Carrer de les Piscines, 40   | Nord-Oest | Segona mà | 183,00                                                        | 395.000 €                        | 2.050,55 €                      | 1982                                                                                 | 100                        | 42                           | 42%                 | Normal                    | 0,2982      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.057,19                                      | 0,48 | 0,00                                                                                                    | 2.369,29 €                                                                                                         |
| 16           | Carrer de Can Barceló, 10    | Nord-Oest | Segona mà | 140,00                                                        | 489.000 €                        | 3.318,21 €                      | 1992                                                                                 | 100                        | 32                           | 32%                 | Normal                    | 0,2112      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.188,25                                      | 0,54 | 0,00                                                                                                    | 3.716,20 €                                                                                                         |
| 17           | Carrer de José Echegaray, 10 | Nord-Oest | Segona mà | 220,00                                                        | 435.000 €                        | 1.878,41 €                      | 1988                                                                                 | 100                        | 36                           | 36%                 | Normal                    | 0,2448      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.137,63                                      | 0,51 | 0,00                                                                                                    | 2.131,76 €                                                                                                         |
| 18           | Carrer Francesc Tàrraga, 19  | Sud       | Segona mà | 256,00                                                        | 499.000 €                        | 1.851,76 €                      | 2001                                                                                 | 100                        | 23                           | 23%                 | Normal                    | 0,1415      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.293,24                                      | 0,58 | 0,00                                                                                                    | 2.008,61 €                                                                                                         |
| 19           | Carrer Tomàs Breton, 17      | Sud       | Segona mà | 195,00                                                        | 650.000 €                        | 3.166,67 €                      | 1984                                                                                 | 100                        | 40                           | 40%                 | Normal                    | 0,2800      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.084,61                                      | 0,49 | 0,00                                                                                                    | 3.638,16 €                                                                                                         |
| 20           | Carrer de la Gavina, 7       | Sud-Oest  | Segona mà | 525,00                                                        | 820.000 €                        | 1.483,81 €                      | 1998                                                                                 | 100                        | 26                           | 26%                 | Normal                    | 0,1638      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.259,65                                      | 0,57 | 0,00                                                                                                    | 1.627,07 €                                                                                                         |
| 21           | Carrer Aneto, 20             | Sud-Oest  | Segona mà | 311,00                                                        | 500.000 €                        | 1.527,33 €                      | 1973                                                                                 | 100                        | 51                           | 51%                 | Normal                    | 0,3851      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 926,29                                        | 0,42 | 0,00                                                                                                    | 1.801,57 €                                                                                                         |
| 22           | Camí d'Ullastrell, 141       | Nord-Oest | Segona mà | 315,00                                                        | 650.000 €                        | 1.960,32 €                      | 2022                                                                                 | 100                        | 2                            | 2%                  | Normal                    | 0,0102      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.491,03                                      | 0,67 | 0,00                                                                                                    | 1.973,12 €                                                                                                         |
| 23           | Carrer dels Segadors, 56     | Nord-Oest | Segona mà | 207,00                                                        | 680.000 €                        | 3.120,77 €                      | 1963                                                                                 | 100                        | 61                           | 61%                 | Normal                    | 0,4911      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 766,61                                        | 0,35 | 0,00                                                                                                    | 3.718,12 €                                                                                                         |
| 24           | Carrer de Colomers, 1        | Nord-Oest | Segona mà | 294,00                                                        | 558.000 €                        | 1.803,06 €                      | 1996                                                                                 | 100                        | 28                           | 28%                 | Normal                    | 0,1792      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.236,45                                      | 0,56 | 0,00                                                                                                    | 1.991,35 €                                                                                                         |
| 25           | Carrer de Cardedeu, 17       | Nord-Oest | Segona mà | 200,00                                                        | 398.000 €                        | 1.890,50 €                      | 1999                                                                                 | 100                        | 25                           | 25%                 | Normal                    | 0,1563      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.270,95                                      | 0,57 | 0,00                                                                                                    | 2.065,60 €                                                                                                         |
| 26           | Carrer Montcaro, 7           | Nord-Oest | Segona mà | 262,00                                                        | 457.000 €                        | 1.657,06 €                      | 2006                                                                                 | 100                        | 18                           | 18%                 | Normal                    | 0,1062      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.346,42                                      | 0,61 | 0,00                                                                                                    | 1.764,74 €                                                                                                         |
| 27           | Carrer René Cassin, 51       | Nord-Oest | Segona mà | 211,00                                                        | 349.500 €                        | 1.573,58 €                      | 1990                                                                                 | 100                        | 34                           | 34%                 | Normal                    | 0,2278      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.163,24                                      | 0,52 | 0,00                                                                                                    | 1.774,21 €                                                                                                         |
| 28           | Carrer dels Encantats, 2     | Nord-Oest | Segona mà | 300,00                                                        | 472.000 €                        | 1.494,67 €                      | 1976                                                                                 | 100                        | 48                           | 48%                 | Normal                    | 0,3552      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 971,33                                        | 0,44 | 0,00                                                                                                    | 1.752,72 €                                                                                                         |
| 29           | Carrer Rigoberta Menchú, 15  | Nord-Oest | Segona mà | 125,00                                                        | 350.000 €                        | 2.660,00 €                      | 1976                                                                                 | 100                        | 48                           | 48%                 | Normal                    | 0,3552      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 971,33                                        | 0,44 | 0,00                                                                                                    | 3.119,25 €                                                                                                         |
| 30           | Carrer Rigoberta Menchú, 66  | Nord-Oest | Segona mà | 202,00                                                        | 550.000 €                        | 2.586,63 €                      | 2004                                                                                 | 100                        | 20                           | 20%                 | Normal                    | 0,1200      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.325,63                                      | 0,60 | 0,00                                                                                                    | 2.775,01 €                                                                                                         |
| 31           | Carrer de les Piscines, 51   | Nord-Oest | Segona mà | 200,00                                                        | 415.000 €                        | 1.971,25 €                      | 1997                                                                                 | 100                        | 27                           | 27%                 | Normal                    | 0,1715      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.248,05                                      | 0,56 | 0,00                                                                                                    | 2.169,40 €                                                                                                         |
| 32           | Carrer de José Echegaray, 7  | Nord-Oest | Segona mà | 240,00                                                        | 435.000 €                        | 1.721,88 €                      | 2010                                                                                 | 100                        | 14                           | 14%                 | Normal                    | 0,0798      | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.386,19                                      | 0,63 | 0,00                                                                                                    | 1.807,18 €                                                                                                         |

[Continua pàgina següent](#)

[Segueix pàgina anterior](#)

**Valor en venda de l'ús residencial unifamiliar homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació**

|              |                               |           |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                               |                              | β <sub>i</sub><br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                            |                              |                     |                        |                  | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |                                            |      | β<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat |
|--------------|-------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id<br>Plànol | Adreça                        | Districte | Estat     | Superfície<br>(m²)                                             | Valor en Oferta<br>(€ totals) | Valor en Venda¹<br>(Vv €/m²) | Any<br>construcció                                                                        | Vida útil<br>(Anualitats)² | Depreciació<br>(Anualitats)³ | Depreciació<br>(%)⁴ | Estat<br>Conservació ⁵ | β <sub>i</sub> ⁶ | Valor<br>construcció reposició bruta<br>(€/m²)⁷                                                                                                           | Valor<br>construcció depreciada<br>(€/m²)⁸ | F⁹   | β                                                                                                  | Vv'¹⁰                                                                                                              |
| 33           | Carrer de Numància, 24        | Nord      | Segona mà | 175,00                                                         | 348.000 €                     | 1.889,14 €                   | 1997                                                                                      | 100                        | 27                           | 27%                 | Normal                 | 0,1715           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.248,05                                   | 0,56 | 0,00                                                                                               | 2.079,04 €                                                                                                         |
| 34           | Carrer de Palència, 44        | Nord      | Segona mà | 190,00                                                         | 405.000 €                     | 2.025,00 €                   | 2003                                                                                      | 100                        | 21                           | 21%                 | Normal                 | 0,1271           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.314,94                                   | 0,59 | 0,00                                                                                               | 2.180,52 €                                                                                                         |
| 35           | Carrer dels Escacs, 2         | Nord      | Segona mà | 220,00                                                         | 445.000 €                     | 1.921,59 €                   | 1990                                                                                      | 100                        | 34                           | 34%                 | Normal                 | 0,2278           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.163,24                                   | 0,52 | 0,00                                                                                               | 2.166,59 €                                                                                                         |
| 36           | Carrer de Madrid, 83          | Nord      | Segona mà | 192,00                                                         | 370.000 €                     | 1.830,73 €                   | 1989                                                                                      | 100                        | 35                           | 35%                 | Normal                 | 0,2363           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.150,44                                   | 0,52 | 0,00                                                                                               | 2.070,98 €                                                                                                         |
| 37           | Carrer de Sant Francesc, 11   | Centre    | Segona mà | 120,00                                                         | 425.000 €                     | 3.364,58 €                   | 1980                                                                                      | 100                        | 44                           | 44%                 | Normal                 | 0,3168           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.029,17                                   | 0,46 | 0,00                                                                                               | 3.908,38 €                                                                                                         |
| 38           | Carrer del Pintor Fortuny, 29 | Est       | Segona mà | 223,00                                                         | 550.000 €                     | 2.343,05 €                   | 2006                                                                                      | 100                        | 18                           | 18%                 | Normal                 | 0,1062           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.346,42                                   | 0,61 | 0,00                                                                                               | 2.495,31 €                                                                                                         |
| 39           | Carrer de Joan Maragall, 18   | Est       | Segona mà | 166,00                                                         | 398.000 €                     | 2.277,71 €                   | 2008                                                                                      | 100                        | 16                           | 16%                 | Normal                 | 0,0928           | 1.506,40                                                                                                                                                  | 1.366,61                                   | 0,62 | 0,00                                                                                               | 2.408,03 €                                                                                                         |
| <b>Total</b> |                               |           |           |                                                                |                               |                              |                                                                                           |                            |                              |                     |                        |                  |                                                                                                                                                           |                                            |      |                                                                                                    | <b>2.515,89 €</b>                                                                                                  |

¹ Valor en venda una vegada aplicat el descompte del 5% sobre el valor en oferta.

² ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

³ Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2024.

⁴ Depreciació (%) =  $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁷ Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt Trimestre 2024 / Tipologia Chalet Sencillo 80 a 150 m² (1.279,86 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 15,70% de Cost de gestió i promoció

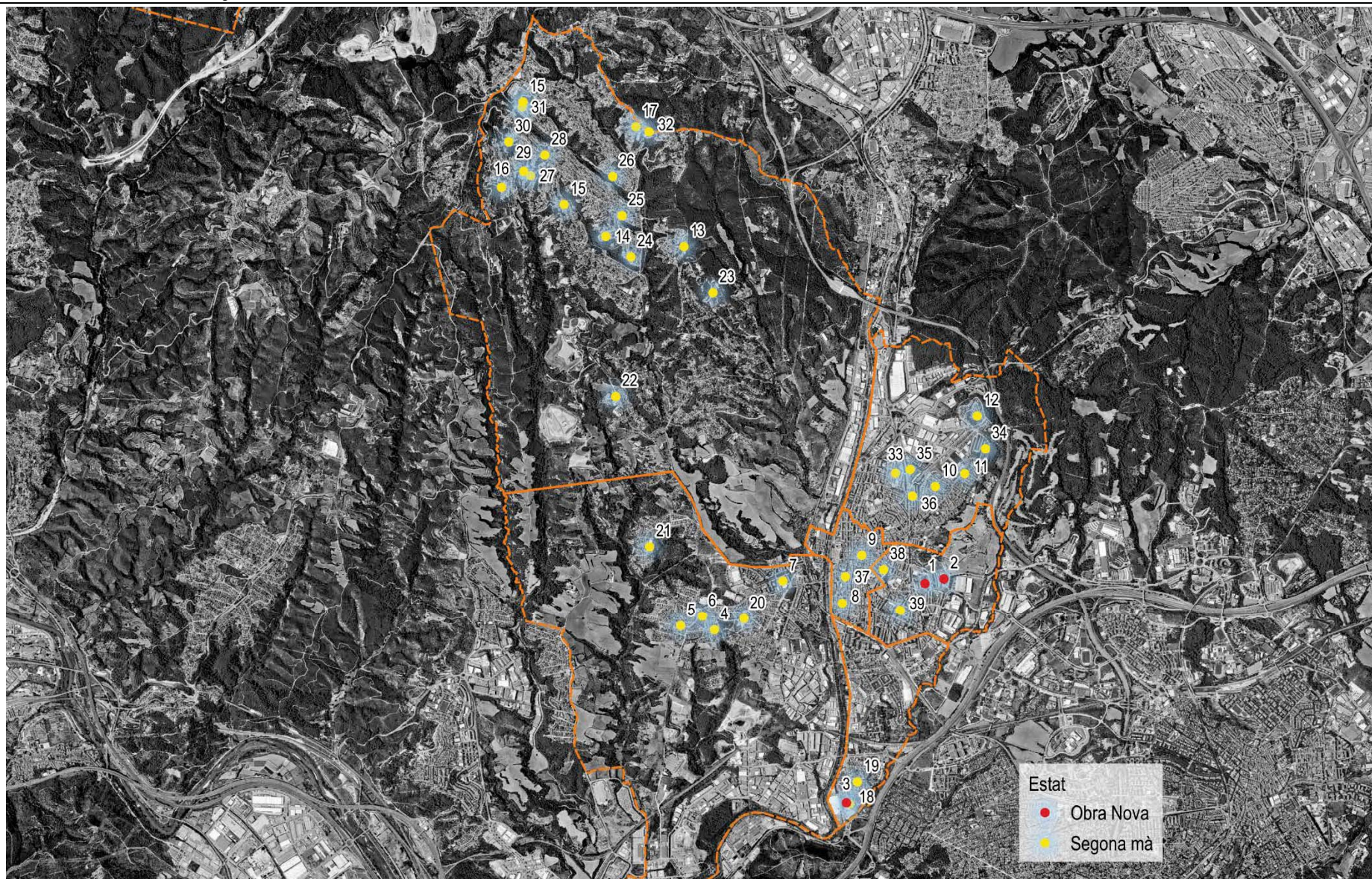
⁸ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta × β<sub>i</sub>)

⁹ F =  $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{Vv}$

¹⁰ Vv' =  $Vv \times \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

## Localització de les ofertes d'habitatge unifamiliar



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

## 2. Els preus de l'habitatge de protecció pública

El POUM de Rubí s'emmarca dins de la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivat del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (validat pel Ple del Parlament de Catalunya celebrat el passat 9 d'abril) i que, entre d'altres, modifica la Disposició transitòria cinquena bis del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que actualitza els preus i rendes màxims per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de protecció pública, derogant la classificació dels preus màxims per zones del Decret Llei 75/2014, de 27 de Maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i establint una zona única de preus per a tot Catalunya.

En aquest sentit, la Disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019 determina que, mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció pública i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Així doncs, i tenint en compte que la derogació dels preus d'HPP per zones, al POUM de Rubí li és d'aplicació el mòdul únic per a tot Catalunya derivat de la Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial, que fixa uns preus màxims de l'habitatge de protecció pública de règim general de compravenda en 2.913,18 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 2.184,89 €/m² construït amb elements comuns inclosos i el preu màxim del mòdul de l'habitatge de protecció pública de règim general de lloguer igual 10,93 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 8,20 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Per capitalitzar les rendes de lloguer s'utilitza la rendibilitat màxima anual del 4,8%, derivat de l'article 83 ter determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda, del Text Refós de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

$$YIELD = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} = \frac{10,93 \times 0,75}{0,048} = 2.049,38 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

### Preus de venda i lloguer considerats per a l'habitatge de protecció pública

|                                                           | Habitatge protecció pública venda<br>(genèric)<br>(€/m²) | Habitatge protecció pública lloguer<br>(específic)<br>(€/m²) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| €/m² útil                                                 | 2.913,18                                                 | 10,93                                                        |
| Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns | 0,75                                                     | 0,75                                                         |
| €/m² construït amb elements comuns                        | 2.184,89                                                 | 8,20                                                         |
| Rendibilitat                                              | -                                                        | 4,80%                                                        |
| <b>€/m² construït amb elements comuns equivalent</b>      | <b>2.184,89</b>                                          | <b>2.049,38</b>                                              |

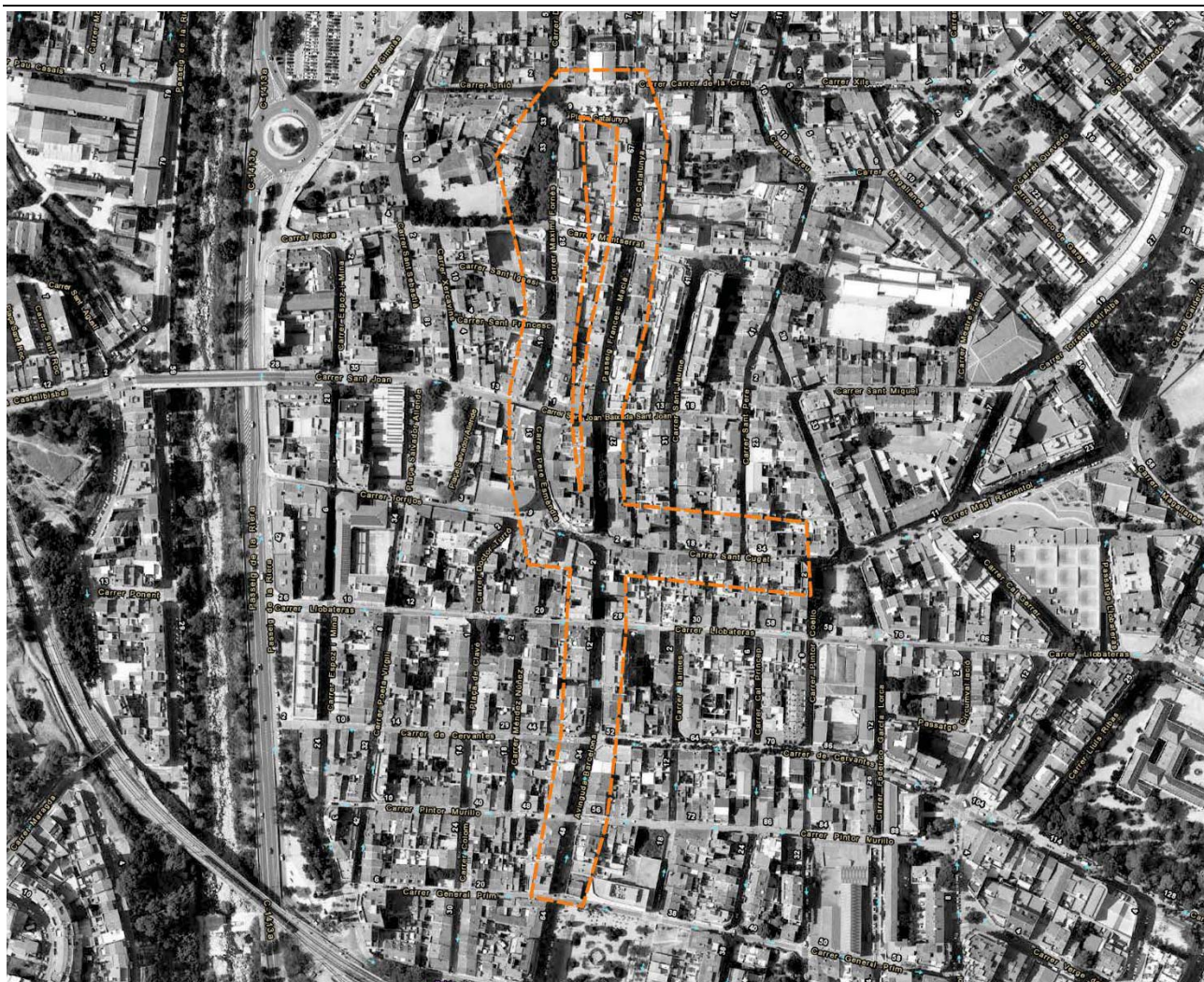
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial

### 3. Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa

Pel que fa als valors en venda dels locals comercials en planta baixa, cal tenir en compte que aquests son molt sensibles a la ubicació, generant una gran polarització de preus segons es situïn en eixos comercials del municipi o constitueixin una oferta disseminada sense cap criteri d'urbanisme comercial i, per tant, amb preus baixos i freqüentment plantes baixes desocupades.

En aquest sentit, d'acord amb l'estudi de Clonatge comercial a Catalunya de l'any 2021 publicat per la Diputació de Barcelona, els eixos comercials de Rubí comprenen l'Avinguda de Barcelona des del seu inici fins a la cruïlla amb el carrer del General Prim, i el tram del Passeig de Francesc Macià entre el seu inici i la Plaça de Catalunya. Des d'aquest punt, s'inicia un nou tram delimitat pels carrers de la Creu i Mossèn Cinto, que s'estén pel carrer de Doctor Maximí Fornés fins al carrer de Pere Esmendia, enllaçant amb el carrer de Sant Cugat fins a la plaça Onze de Setembre. Tota l'àrea té l'accés restringit a vehicles, representant, en conjunt, 1.060 metres lineals.

#### Delimitació dels eixos comercials a Rubí



Font: Elaboració pròpia a partir de dades l'estudi de Clonatge comercial a Catalunya de l'any 2021 a Rubí

Així doncs, i per tal d'obtenir una mostra representativa del municipi, s'ha exclòs de l'estudi de mercat aquests eixos comercials, de manera que els valors en venda dels locals comercials localitzats al mercat no tenen en compte els valors dels locals comercials localitzats en eixos comercials.

Pel que fa a la mostra localitzada, l'estudi de mercat ha constatat la manca d'oferta de locals comercials en el mercat d'obra nova, de manera que la totalitat de la mostra fa referència a locals comercials en planta baixa provinents del mercat de segona mà.

En aquest mercat s'han pogut localitzar fins a 15 locals comercials en oferta. Pel que fa als valors en oferta dels locals comercials localitzats, aquests oscil·len entre un mínim d'aproximadament 867 €/m<sup>2</sup> construït i un màxim de 1.779 €/m<sup>2</sup> construït.

Per tal de transformar aquests valors de segona mà a valors equivalents d'obra nova es parteix de la mateixa metodologia utilitzada a l'ús residencial; és a dir, es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación* del RVLS<sup>3</sup>, així com també s'aplica el descompte del 5% sobre el valor en oferta localitzat al mercat per a incloure el procés de negociació entre oferta i demanda i obtenir el valor de venda efectiu.

Una vegada transformats els valors de venda de segona mà a valors equivalents d'obra nova, i aplicant el mateix descompte del 5% sobre el valor en oferta, el valor mitjà equivalent d'obra nova al municipi de Rubí és igual a 1.299,06 €/m<sup>2</sup> construït (veure taula pàgina següent).

S'ha de tenir en compte, però, que la superfície presa com a referència compren únicament la superfície construïda d'ús privatiu, de manera que en queda exclosa la superfície de sostre dels espais comunitaris (vestíbuls, passadissos, comunicacions verticals, espais d'instal·lacions tècniques, ascensors, etc.). Aquesta superfície d'elements comuns dels edificis s'estima esgota fins a un 10% de la superfície total d'un immoble plurifamiliar, ràtio emprada per a convertir els m<sup>2</sup> construïts privatis en m<sup>2</sup> construïts amb elements comuns inclosos. Un cop aplicat aquesta ràtio del 10% per a incloure els elements comuns de l'edificació s'obté un valor en venda de 1.169,16 €/m<sup>2</sup> construït amb elements comuns inclosos.

<sup>3</sup> Per a més detall veure apartat dedicat als preus de mercat de l'habitatge plurifamiliar lliure.

Valor en venda de l'ús comercial en planta baixa homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|                                      |                                        |           |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                               |                              | β <sub>i</sub><br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                            |                              |                     |                           |                  | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |                                               |      | β<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat |
|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id<br>Plànol                         | Adreça                                 | Districte | Estat     | Superfície<br>(m²)                                             | Valor en Oferta<br>(€ totals) | Valor en Venda¹<br>(Vv €/m²) | Any<br>construcció                                                                        | Vida útil<br>(Anualitats)² | Depreciació<br>(Anualitats)³ | Depreciació<br>(%)⁴ | Estat<br>Conservació<br>⁵ | β <sub>i</sub> ⁶ | Valor<br>construcció<br>reposició<br>bruta<br>(€/m²)⁷                                                                                                     | Valor<br>construcció<br>depreciada<br>(€/m²)⁸ | F⁹   | β                                                                                                  | Vv'¹⁰                                                                                                              |
| 1                                    | Passeig de les Torres, 49              | Sud       | Segona mà | 75,00                                                          | 65.000 €                      | 866,67 €                     | 1998                                                                                      | 100                        | 26                           | 26%                 | Normal                    | 0,1638           | 821,83                                                                                                                                                    | 687,21                                        | 0,57 | 0                                                                                                  | 956,68 €                                                                                                           |
| 2                                    | Carrer de Marconi, 3                   | Est       | Segona mà | 90,00                                                          | 80.000 €                      | 888,89 €                     | 1975                                                                                      | 100                        | 49                           | 49%                 | Normal                    | 0,3651           | 821,83                                                                                                                                                    | 521,78                                        | 0,44 | 0                                                                                                  | 1.057,23 €                                                                                                         |
| 3                                    | Carrer de l'Abat Escarré, 36           | Est       | Segona mà | 100,00                                                         | 95.000 €                      | 950,00 €                     | 1973                                                                                      | 100                        | 51                           | 51%                 | Normal                    | 0,3851           | 821,83                                                                                                                                                    | 505,34                                        | 0,42 | 0                                                                                                  | 1.134,54 €                                                                                                         |
| 4                                    | Carrer Monturiol, 21                   | Est       | Segona mà | 210,00                                                         | 169.000 €                     | 804,76 €                     | 1978                                                                                      | 100                        | 46                           | 46%                 | Normal                    | 0,3358           | 821,83                                                                                                                                                    | 545,86                                        | 0,46 | 0                                                                                                  | 950,37 €                                                                                                           |
| 5                                    | Carrer de l'Abat Escarré, 45           | Est       | Segona mà | 140,00                                                         | 120.000 €                     | 857,14 €                     | 1977                                                                                      | 100                        | 47                           | 47%                 | Normal                    | 0,3455           | 821,83                                                                                                                                                    | 537,88                                        | 0,45 | 0                                                                                                  | 1.014,77 €                                                                                                         |
| 6                                    | Carrer de Víctor Balaguer, 10          | Est       | Segona mà | 140,00                                                         | 140.000 €                     | 1.000,00 €                   | 1978                                                                                      | 100                        | 46                           | 46%                 | Normal                    | 0,3358           | 821,83                                                                                                                                                    | 545,86                                        | 0,46 | 0                                                                                                  | 1.180,93 €                                                                                                         |
| 7                                    | Carrer d'Eduard Fontserè, 1            | Est       | Segona mà | 95,00                                                          | 95.000 €                      | 1.000,00 €                   | 2003                                                                                      | 100                        | 21                           | 21%                 | Normal                    | 0,1271           | 821,83                                                                                                                                                    | 717,37                                        | 0,60 | 0                                                                                                  | 1.082,50 €                                                                                                         |
| 8                                    | Carrer de Llobateras, 6                | Centre    | Segona mà | 84,00                                                          | 95.000 €                      | 1.130,95 €                   | 2004                                                                                      | 100                        | 20                           | 20%                 | Normal                    | 0,1200           | 821,83                                                                                                                                                    | 723,21                                        | 0,60 | 0                                                                                                  | 1.219,41 €                                                                                                         |
| 9                                    | Carrer de la Creu, 9                   | Centre    | Segona mà | 45,00                                                          | 70.000 €                      | 1.555,56 €                   | 1945                                                                                      | 100                        | 79                           | 79%                 | Normal                    | 0,7071           | 821,83                                                                                                                                                    | 240,71                                        | 0,20 | 0                                                                                                  | 1.813,56 €                                                                                                         |
| 10                                   | Avinguda de Josep Ferrer i Domingo, 11 | Sud-Oest  | Segona mà | 38,00                                                          | 47.000 €                      | 1.236,84 €                   | 2011                                                                                      | 100                        | 13                           | 13%                 | Normal                    | 0,0735           | 821,83                                                                                                                                                    | 761,42                                        | 0,64 | 0                                                                                                  | 1.297,54 €                                                                                                         |
| 11                                   | Avinguda de Josep Ferrer i Domingo, 3  | Sud-Oest  | Segona mà | 100,00                                                         | 159.900 €                     | 1.599,00 €                   | 1995                                                                                      | 100                        | 29                           | 29%                 | Normal                    | 0,1871           | 821,83                                                                                                                                                    | 668,06                                        | 0,56 | 0                                                                                                  | 1.785,54 €                                                                                                         |
| 12                                   | Passeig de les Torres, 98              | Sud       | Segona mà | 77,00                                                          | 137.000 €                     | 1.779,22 €                   | 1995                                                                                      | 100                        | 29                           | 29%                 | Normal                    | 0,1871           | 821,83                                                                                                                                                    | 668,06                                        | 0,56 | 0                                                                                                  | 1.986,79 €                                                                                                         |
| 13                                   | Carrer del Torrent de l'Alba, 10       | Centre    | Segona mà | 130,00                                                         | 215.000 €                     | 1.653,85 €                   | 1984                                                                                      | 100                        | 40                           | 40%                 | Normal                    | 0,2800           | 821,83                                                                                                                                                    | 591,71                                        | 0,49 | 0                                                                                                  | 1.919,69 €                                                                                                         |
| 14                                   | Avinguda de Josep Ferrer i Domingo, 25 | Sud-Oest  | Segona mà | 98,00                                                          | 126.000 €                     | 1.285,71 €                   | 2007                                                                                      | 100                        | 17                           | 17%                 | Normal                    | 0,0995           | 821,83                                                                                                                                                    | 740,05                                        | 0,62 | 0                                                                                                  | 1.370,04 €                                                                                                         |
| 15                                   | Plaça del Progrés, 2                   | Est       | Segona mà | 80,00                                                          | 107.000 €                     | 1.337,50 €                   | 1974                                                                                      | 100                        | 50                           | 50%                 | Normal                    | 0,3750           | 821,83                                                                                                                                                    | 513,64                                        | 0,43 | 0                                                                                                  | 1.594,15 €                                                                                                         |
| Total sense elements comuns inclosos |                                        |           |           |                                                                |                               |                              |                                                                                           |                            |                              |                     |                           |                  |                                                                                                                                                           |                                               |      |                                                                                                    | 1.299,06 €                                                                                                         |
| Total amb elements comuns inclosos   |                                        |           |           |                                                                |                               |                              |                                                                                           |                            |                              |                     |                           |                  |                                                                                                                                                           |                                               |      |                                                                                                    | 1.169,16 €                                                                                                         |

¹ Valor en venda una vegada aplicat el descompte del 5% sobre el valor en oferta.

² ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

³ Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2024.

⁴ Depreciació (%) =  $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

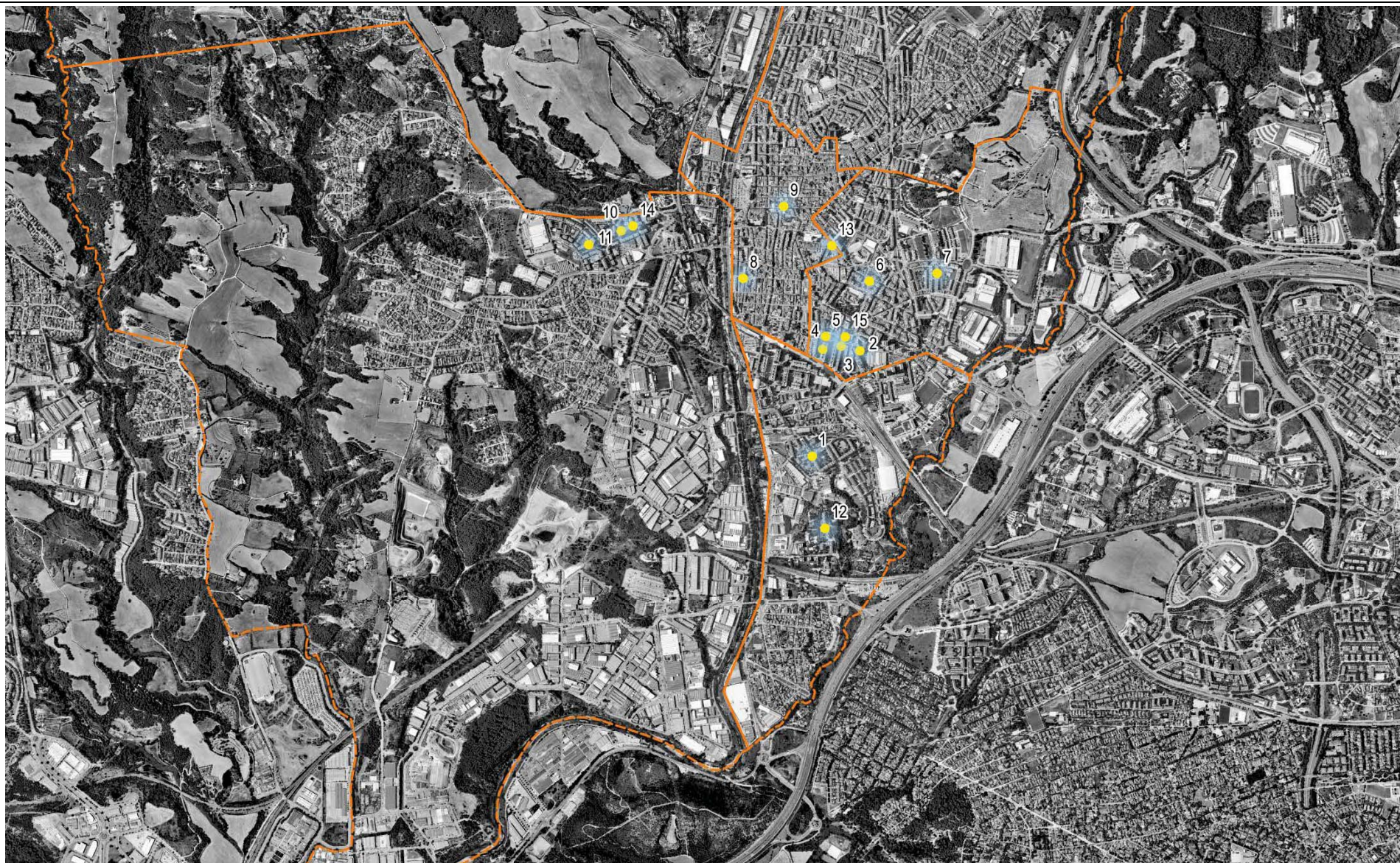
⁷ 50% del Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt Trimestre 2024 / Tipologia Casa de Renta Normal aislada (1.451,34 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 11,25% de Cost de gestió i promoció

⁸ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta × β<sub>i</sub>)

⁹ F =  $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Vv}}$

¹⁰ Vv' =  $\text{Vv} \times \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$

## Localització de les ofertes de locals comercials



Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat ad hoc

#### 4. Els preus de mercat de les oficines

Per a determinar el valor en venda de les oficines s'ha realitzat un estudi de mercat específic. En el cas de les oficines, aquest ús urbanístic opera, en termes generals, en el mercat de lloguer, mercat que concentra la major part del volum d'oferta. Tenint en compte aquest factor, l'estudi de mercat s'ha centrat en el mercat de lloguer d'oficines de segona mà, derivat de la manca de mostres d'obra nova (l'oferta d'oficines d'obra nova en lloguer al municipi de Rubí és inexistent, pel que no s'ha pogut localitzar cap mostra).

Pel que fa a les mostres localitzades al mercat de segona mà, tot i trobar-se en bon estat de conservació, o reformades recentment, no es poden comparar amb edificacions d'obra nova, de manera que el valor de mercat de segona mà es transformarà a obra nova seguint la mateixa metodologia utilitzada a la resta d'usos del present estudi de mercat.

En aquest sentit, s'han localitzat un total de 6 mostres d'oficines distribuïdes al llarg del terme municipal. Pel que fa a les rendes, aquests oscil·len entre un mínim d'aproximadament 6,98 €/m²/mes i un màxim de 13,66 €/m²/mes, mostrant una mitjana de 10,49 €/m².

Com ja s'ha comentat, però, aquests valors detectats en el mercat fan referència a valors d'oficines de segona mà. Per tal de transformar aquests valors de segona mà en valors equivalents d'obra nova es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación RVLS*<sup>4</sup>.

Per tal de poder convertir les rendes mensuals de lloguer en un valor en venda equivalent cal emprar el mètode de capitalització de rendes. Les rendibilitats exigides al sector immobiliari depenen del tipus de producte, i es troben directament relacionades amb el risc esperat del producte. En aquest sentit, a productes amb un major risc se li exigeixen majors rendibilitats.

D'acord amb el darrer informe elaborat per *Savills Aguirre Newman, España Research – 4t 2024, Oficinas Barcelona*, els *yields prime* a la ciutat de Barcelona es mantenen a l'entorn del 5%. En aquest sentit, es considera que a Rubí aquest *yield* s'ha de situar per sobre del que s'està negociant a la ciutat de Barcelona, pel que s'aplica una prima de risc addicional de l'1,50% al *yield prime* del 5% publicat per Savills, de manera que, als efectes del present treball es parteix d'un *yield* equivalent al 6,50%.

A l'hora de calcular el valor de compravenda equivalent a una renda de lloguer cal tenir present que no tota la superfície de sostre de l'edifici és apta per ser llogada i és generadora directa de rendes, sinó que el correcte funcionament de l'edifici requereix dedicar una part de l'edificabilitat total a elements comuns de la construcció, com són les escales, els espais per a ascensors, el *hall*, els espais destinats a equipaments tècnics, etc. Per tal de tenir en compte aquestes superfícies comunes s'aplica una reducció del 10% sobre la renda (coeficient de conversió igual 0,9).

De la mateixa manera que s'ha considerat en la resta d'usos urbanístics objecte d'estudi, s'aplica un descompte del 5% sobre el valor en oferta localitzat al mercat als efectes d'incloure el procés de negociació entre oferta i demanda i obtenir el valor de venda efectiu.

Així doncs, el valor en venda del sostre destinat a oficines de segona mà és igual a 1.880,95 €/m² construït amb elements comuns inclosos:

$$YIELD = \frac{P_{LL} \times 12}{P_v} = \frac{10,49 \times 0,9 \times 0,95 \times 12}{0,065} = 1.880,95 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

PLL = Renda de lloguer mensual €/m² construït.

Pv = Valor venda €/m² construït.

Yield = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer vers valors en venda.

<sup>4</sup> Per més detall veure apartat dedicat als preus de mercat de l'habitatge.

Valor en venda de l'ús oficines homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|                                      |                             |          |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros<br>per metre quadrat |              |                                 | $\beta_i$<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació<br>de la mostra |                            |                              |                     |                       |             | F<br>Factor de relació del valor estimat<br>de les construccions, respecte al<br>valor total de la propietat<br>característic de la zona, expressat<br>en tant per un |                                               |      | $\beta$<br>Coeficient corrector<br>per antiguitat i estat<br>de conservació de l'<br>immoble objecte de<br>valoració | Vv'<br>Valor en<br>venda de<br>l'immoble<br>homogeneïtzat<br>per antiguitat i<br>estat de<br>conservació,<br>en euros per<br>metre quadrat |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id<br>Plàno<br>I                     | Adreça                      | Municipi | Modalitat | Renda de<br>lloguer<br>(€/m²)                                     | Yield<br>(%) | Valor en<br>Venda¹<br>(Vv €/m²) | Any<br>construcci<br>ó                                                                  | Vida útil<br>(Anualitats)² | Depreciació<br>(Anualitats)³ | Depreciació<br>(%)⁴ | Estat<br>Conservació⁵ | $\beta_i$ ⁶ | Valor<br>construcció<br>reposició<br>bruta<br>(€/m²)⁷                                                                                                                 | Valor<br>construcció<br>depreciada<br>(€/m²)⁸ | F⁹   | $\beta$                                                                                                              | Vv'¹⁰                                                                                                                                      |
| 1                                    | Carrer del Ciclisme, 1      | Rubí     | Lloguer   | 6,98 €                                                            | 6,50%        | 1.223,32 €                      | 1981                                                                                    | 75                         | 43                           | 57%                 | Normal                | 0,7462      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 794,88                                        | 0,43 | 0,00                                                                                                                 | 1.516,47 €                                                                                                                                 |
| 1                                    | Carrer del Ciclisme, 1      | Rubí     | Lloguer   | 9,75 €                                                            | 6,50%        | 1.710,00 €                      | 1981                                                                                    | 75                         | 43                           | 57%                 | Normal                | 0,8832      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 794,88                                        | 0,43 | 0,00                                                                                                                 | 2.119,78 €                                                                                                                                 |
| 2                                    | Carrer Collita, 6           | Rubí     | Lloguer   | 10,00 €                                                           | 6,50%        | 1.753,85 €                      | 2006                                                                                    | 75                         | 18                           | 24%                 | Normal                | 0,1200      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 1.224,62                                      | 0,67 | 0,00                                                                                                                 | 1.946,62 €                                                                                                                                 |
| 3                                    | Avinguda Electricitat, 19   | Rubí     | Lloguer   | 13,66 €                                                           | 6,50%        | 2.395,96 €                      | 2008                                                                                    | 75                         | 16                           | 21%                 | Normal                | 0,8832      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 1.255,84                                      | 0,68 | 0,00                                                                                                                 | 2.623,54 €                                                                                                                                 |
| 3                                    | Avinguda Electricitat, 21   | Rubí     | Lloguer   | 9,33 €                                                            | 6,50%        | 1.636,92 €                      | 2008                                                                                    | 75                         | 16                           | 21%                 | Normal                | 0,8832      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 1.255,84                                      | 0,68 | 0,00                                                                                                                 | 1.792,40 €                                                                                                                                 |
| 4                                    | Carretera de Sant Cugat, 63 | Rubí     | Lloguer   | 13,23 €                                                           | 6,50%        | 2.320,47 €                      | 2008                                                                                    | 75                         | 16                           | 21%                 | Normal                | 0,8832      | 1.438,70                                                                                                                                                              | 1.255,84                                      | 0,68 | 0,00                                                                                                                 | 2.540,88 €                                                                                                                                 |
| Total sense elements comuns inclosos |                             |          |           |                                                                   |              |                                 |                                                                                         |                            |                              |                     |                       |             |                                                                                                                                                                       |                                               |      |                                                                                                                      | 2.089,95 €                                                                                                                                 |
| Total amb elements comuns inclosos   |                             |          |           |                                                                   |              |                                 |                                                                                         |                            |                              |                     |                       |             |                                                                                                                                                                       |                                               |      |                                                                                                                      | 1.880,95 €                                                                                                                                 |

¹ Valor en venda una vegada aplicat el descompte del 5% sobre el valor en oferta.

² ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

³ Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2024.

⁴ Depreciació (%) =  $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁷ Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt Trimestre 2024 / Tipologia Edificio administrativo corriente (1.277,14 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 10,65% de Cost de gestió i promoció

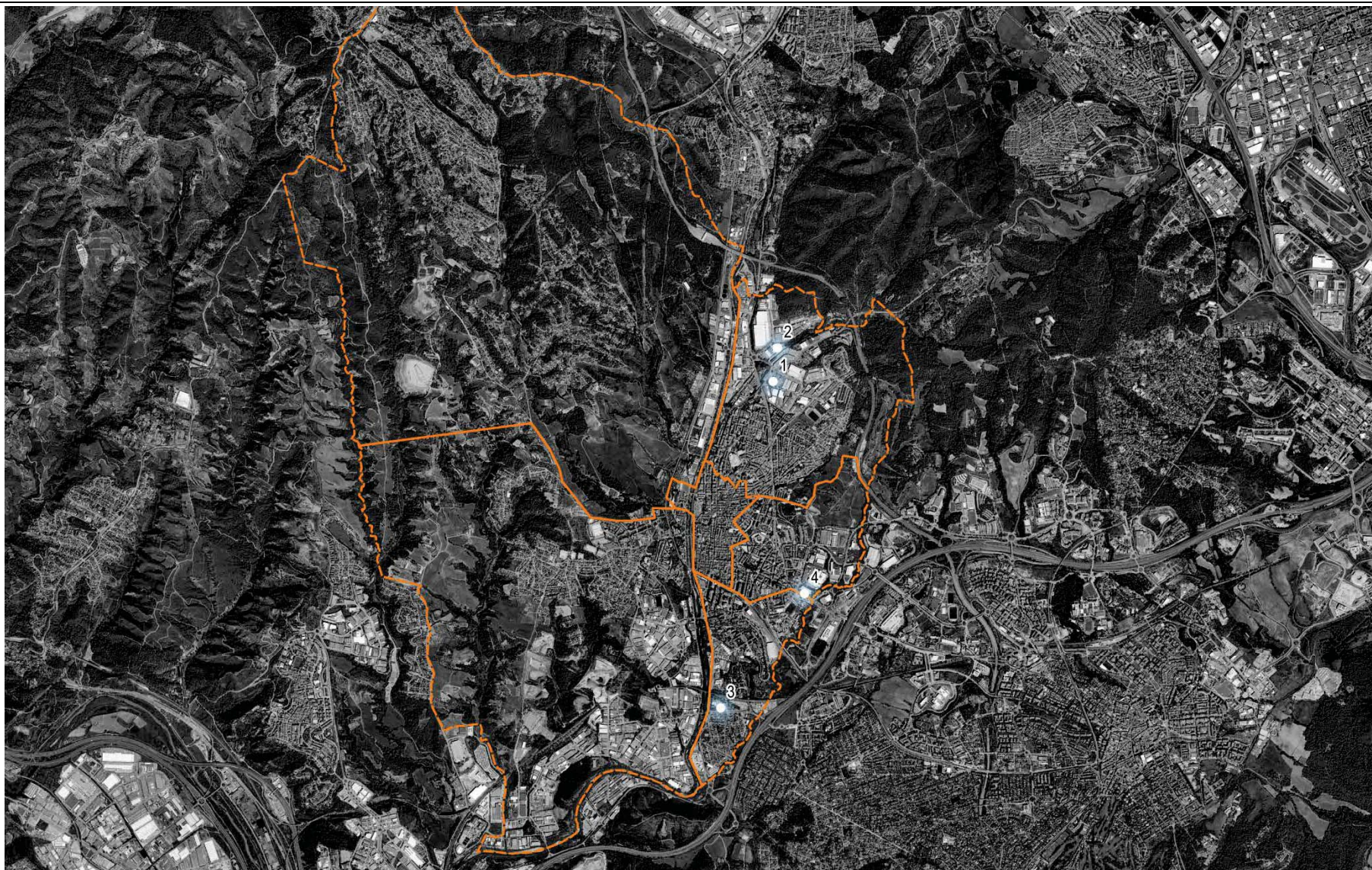
⁸ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta ×  $\beta_i$ )

⁹ F =  $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{Vv}$

¹⁰ Vv' =  $Vv \times \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

## Localització de les ofertes d'oficines



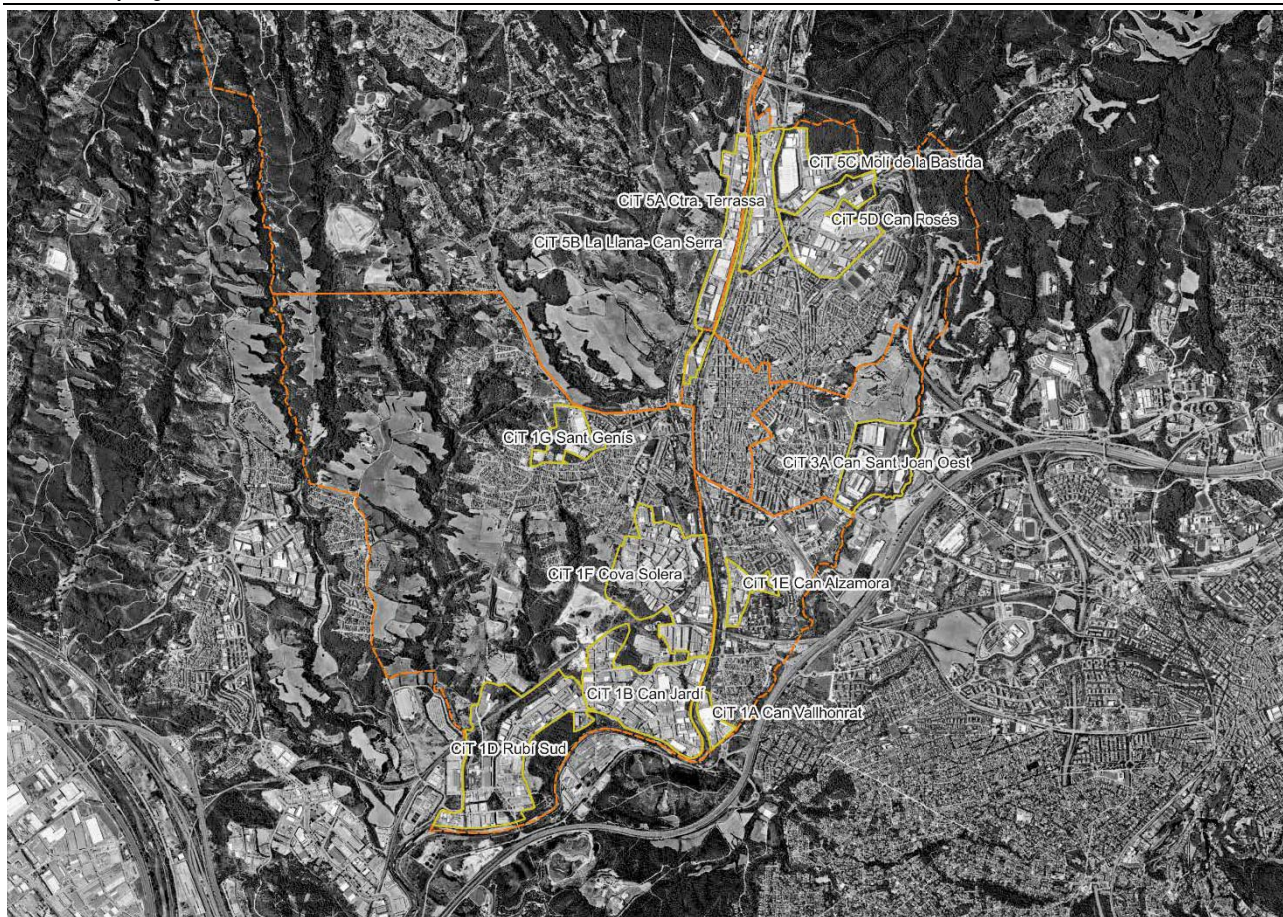
Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

## 5. Els preus de mercat de les naus industrials

El municipi de Rubí, ubicat entre l'AP-7 i la C-16, és un dels municipis més industrialitzats del país. En aquest sentit, el municipi compta amb 11 polígons industrials on s'hi troben instal·lades més de 3.000 empreses i, segons dades de l'any 2019, el 38% dels treballadors del municipi es dediquen al sector industrial<sup>5</sup>.

Com es pot observar en el plànol següent, els polígons industrials se situen a la perifèria del nucli urbà residencial, tant a la zona nord com sud del nucli urbà, i als lindars de l'AP-7 i la C-16.

Plànol dels polígons industrials de Rubí



Font: Elaboració pròpia a partir de dades <https://gis.rubi.cat/downloads/>

D'acord amb les dades del Sistema d'Informació de Polígons d'Activitat Econòmica (SIPAE), els 11 Polígons Industrials del municipi ocupen una superfície de 360,98 Ha, compten amb 1.132 parcel·les i tenen un rati d'ocupació del 76,25%.

Pel que fa a l'estudi de mercat realitzat per a determinar el valor en venda de l'ús industrial en el municipi, únicament s'han pogut localitzar 3 testimonis d'obra nova al mercat, motiu pel qual s'ha recorregut també al mercat de segona mà. En aquest mercat s'ha aconseguit localitzar fins a 5 testimonis addicionals.

Per tal de transformar els valors de segona mà obtinguts a valors equivalents d'obra nova es parteix de la mateixa metodologia utilitzada a l'ús residencial d'habitatge lliure, és a dir, es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación* del RVLS<sup>6</sup>.

De la mateixa manera que en la resta d'usos urbanístics, també s'aplica un descompte del 5% sobre el valor en oferta per a incloure el procés de negociació entre oferta i demanda i obtenir el valor de venda efectiu.

<sup>5</sup> [https://www.viaempresa.cat/es/economia/rubi-ciudad-industria\\_2074199\\_102.html](https://www.viaempresa.cat/es/economia/rubi-ciudad-industria_2074199_102.html)

<sup>6</sup> Per més detall veure apartat dedicat als preus de mercat de l'habitatge.

Una vegada transformats els valors de venda de segona mà a valors equivalents d'obra nova, el valor mitjà equivalent d'obra nova al municipi de Rubí de les naus industrials és igual a 894,78 €/m<sup>2</sup> construït (veure taula pàgina següent).

Valor en venda de l'ús industrial homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

|           |                               |            |           | Vv<br>Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat |                            |                           | $\beta_i$<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra |                         |                           |                  |                    |             | F<br>Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un |                                      |      | $\beta$<br>Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració | Vv'<br>Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat |
|-----------|-------------------------------|------------|-----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id Plànol | Adreça                        | Districte  | Estat     | Superfície (m²)                                                | Valor en Oferta (€ totals) | Valor en Venda¹ (Vv €/m²) | Any construcció                                                                      | Vida útil (Anualitats)² | Depreciació (Anualitats)³ | Depreciació (%)⁴ | Estat Conservació⁵ | $\beta_i$ ⁶ | Valor construcció reposició bruta (€/m²)⁷                                                                                                                 | Valor construcció depreciada (€/m²)⁸ | F⁹   | $\beta$                                                                                                  | Vv'¹⁰                                                                                                              |
| 1         | nd                            | -          | Obra Nova | 5.165,00                                                       | 7.060.000 €                | 1.298,55 €                |                                                                                      |                         |                           |                  |                    |             |                                                                                                                                                           |                                      |      |                                                                                                          | 1.298,55 €                                                                                                         |
| 2         | Carrer Anoia, 3               | Est        | Obra Nova | 4.600,00                                                       | 5.800.000 €                | 1.197,83 €                |                                                                                      |                         |                           |                  |                    |             |                                                                                                                                                           |                                      |      |                                                                                                          | 1.197,83 €                                                                                                         |
| 3         | Plaça Cova Solera, 69         | Sud - Oest | Obra Nova | 4.075,00                                                       | 5.320.000 €                | 1.240,25 €                |                                                                                      |                         |                           |                  |                    |             |                                                                                                                                                           |                                      |      |                                                                                                          | 1.240,25 €                                                                                                         |
| 4         | Carrer París, 8               | Sud - Oest | Segona mà | 910,00                                                         | 495.000 €                  | 543,96 €                  | 2000                                                                                 | 35                      | 24                        | 69%              | Normal             | 0,5831      | 584,45                                                                                                                                                    | 243,66                               | 0,33 | 0                                                                                                        | 638,10 €                                                                                                           |
| 5         | Carrer Comp Schumann, 35      | Sud - Oest | Segona mà | 2.020,00                                                       | 1.500.000 €                | 742,57 €                  | 1991                                                                                 | 35                      | 33                        | 94%              | Normal             | 0,9118      | 584,45                                                                                                                                                    | 51,55                                | 0,07 | 0                                                                                                        | 752,80 €                                                                                                           |
| 6         | Carrer Luxemburg, 18          | Sud - Oest | Segona mà | 910,00                                                         | 590.000 €                  | 648,35 €                  | 1991                                                                                 | 35                      | 33                        | 94%              | Normal             | 0,9118      | 584,45                                                                                                                                                    | 51,55                                | 0,07 | 0                                                                                                        | 657,28 €                                                                                                           |
| 7         | Carrer Domènech i Montaner, 8 | Sud - Oest | Segona mà | 650,00                                                         | 500.000 €                  | 769,23 €                  | 1991                                                                                 | 35                      | 33                        | 94%              | Normal             | 0,9118      | 584,45                                                                                                                                                    | 51,55                                | 0,07 | 0                                                                                                        | 779,83 €                                                                                                           |
| 8         | Avinguda de l'Estatut, 295    | Nord       | Segona mà | 750,00                                                         | 432.000 €                  | 576,00 €                  | 1980                                                                                 | 35                      | 44                        | 126%             | Normal             | 1,0000      | 584,45                                                                                                                                                    | 58,45                                | 0,08 | 0                                                                                                        | 593,64 €                                                                                                           |
| Total     |                               |            |           |                                                                |                            |                           |                                                                                      |                         |                           |                  |                    |             |                                                                                                                                                           |                                      |      |                                                                                                          | 894,78 €                                                                                                           |

¹ Valor en venda una vegada aplicat el descompte del 5% sobre el valor en oferta.

² ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

³ Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2024.

⁴ Depreciació (%) =  $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁷ Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt Trimestre 2024 / Tipologia Nave industrial (513,58 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 11,8% de Cost de gestió i promoció

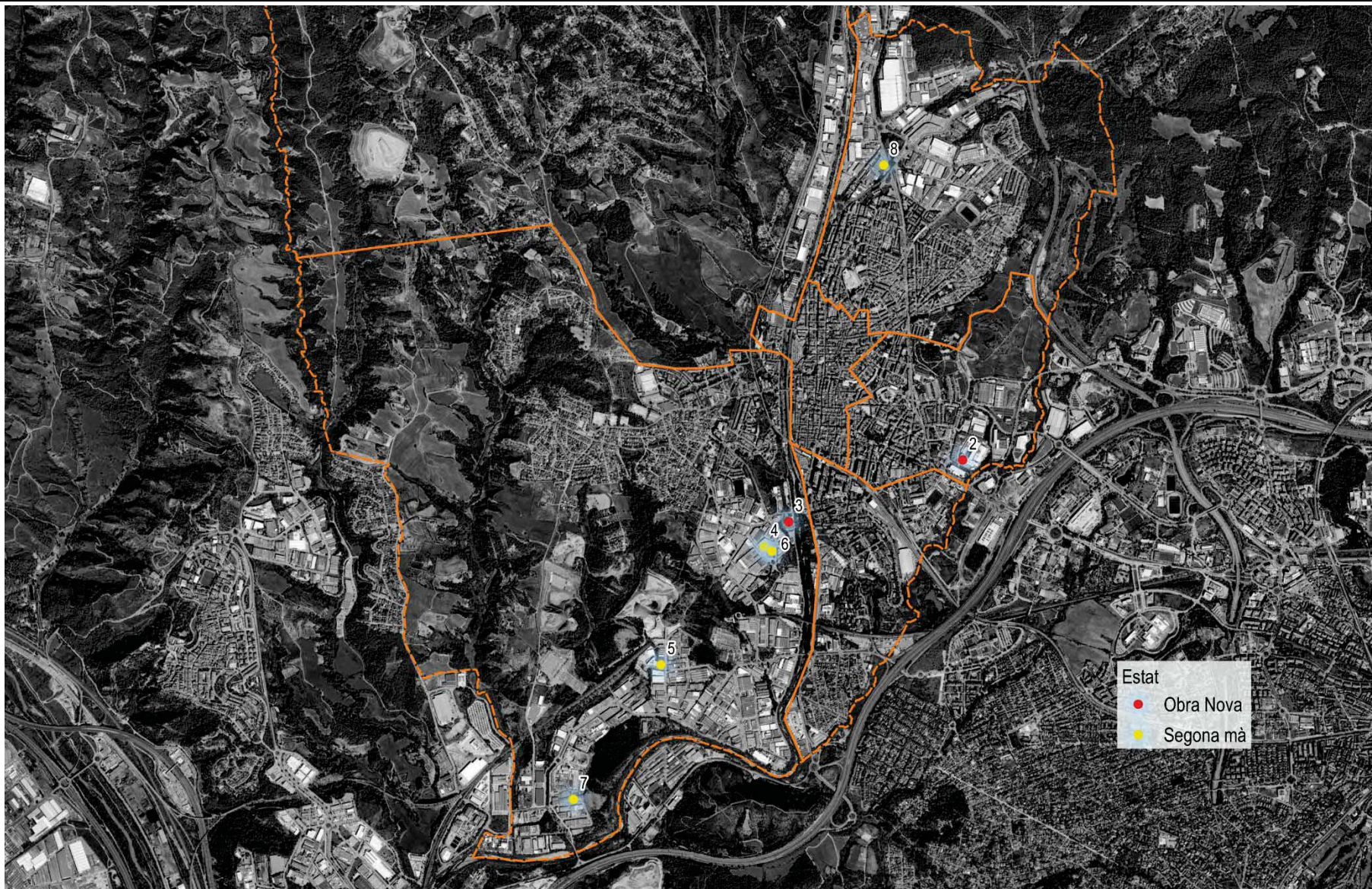
⁸ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta ×  $\beta_i$ )

⁹ F =  $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Vv}}$

¹⁰ Vv' =  $\text{Vv} \times \frac{1-\beta F}{1-\beta_i F}$

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

## Localització de les ofertes de naus industrials



Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

## 6. Els preus de mercat de l'ús hotel·ler

Per a determinar el valor en venda de l'ús hotel·ler, s'ha efectuat un estudi de mercat específic per aquest ús al municipi. Aquest treball de camp ha identificat 3 establiments hotelers al municipi, tots ells de la categoria de 3 estrelles.

### Benchmarking hotel·ler al municipi de Rubí

|                           | Categoria | Municipi | Referència Cadastral | Any Construcció | Habitacions (N) | Sostre sobre rasant (M²) | Habitació (M²) |
|---------------------------|-----------|----------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| Hotel Sant Pere II HSP II | 3         | Rubí     | 0135617DF2903N0001BZ | 1991            | 50              | 1.898                    | 38             |
| Hotel Park Sedó           | 3         | Rubí     | 9627319DF1992N0001OT | 2000            | 43              | 2.406                    | 56             |
| B&B Hotel Barcelona Rubí  | 3         | Rubí     | 9322601DF1992S0001MD | 2010            | 87              | 3.037                    | 35             |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de benchmarking hotel·ler

### Localització dels establiments hotelers al municipi de Rubí



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

Per a determinar el valor en venda de l'ús hotel·ler es parteix de les dades sobre ocupació i *Average Daily Rate* (ADR) que publica Idescat per als hotels de 3 estrelles a Catalunya. En aquest sentit, l'ocupació mitjana dels hotels de 3 estrelles a Catalunya l'any 2024 ha estat del 71,1%<sup>7</sup>.

Pel que fa a l'ADR, els establiments hotelers d'aquesta mateixa categoria l'any 2024 a Catalunya han manifestat un ADR mig igual a 106,62 €/habitació<sup>8</sup>.

D'altra banda, cal tenir en compte que els ingressos dels establiments hotelers de 3 estrelles no provenen solament de l'ocupació de les habitacions sinó també, i en bona part, dels ingressos complementaris derivats d'altres serveis prestats (restaurant, bar, espais de reunions, serveis complementaris, congressos i esdeveniments, presentacions de productes i marques, etc.). Aquestes activitats vinculades a l'establiment hotel·ler són les que es considera, als efectes del present treball, que aporten un 20% d'ingressos complementaris.

Com a darrer factor a tenir en compte per calcular el valor en venda de l'ús hotel·ler previst cal considerar el benefici brut per habitació, que per a establiments hotelers de 3 estrelles s'estima en el 40% dels ingressos bruts anuals.

<sup>7</sup> Font: Idescat, <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10289&col=5>

<sup>8</sup> Font: Idescat, <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10594&col=1>

Tenint en compte tots els factors que determinen el valor en venda de l'ús hotel·ler abans esmentats, i considerant un *yield* immobiliari del sector hotel·ler del 8%<sup>9</sup>, s'estima un valor en venda del sostre destinat a ús hotel·ler igual a 2.582,49 €/m<sup>2</sup> de sostre.

#### Valor en venda en €/m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús hotel·ler com a producte immobiliari acabat

|                                                | ***             |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Superfície mitjana habitació (m <sup>2</sup> ) | 45              |
| €/hab.                                         | 107             |
| Ocupació                                       | 71%             |
| Ingressos Complementaris (%)                   | 30%             |
| Benefici net                                   | 40%             |
| Impostos (-25%)                                | 25%             |
| Yield                                          | 8%              |
| <b>Valor venda</b>                             | <b>2.582,49</b> |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

## 7. Els preus de mercat de les superfícies mitjanes comercials

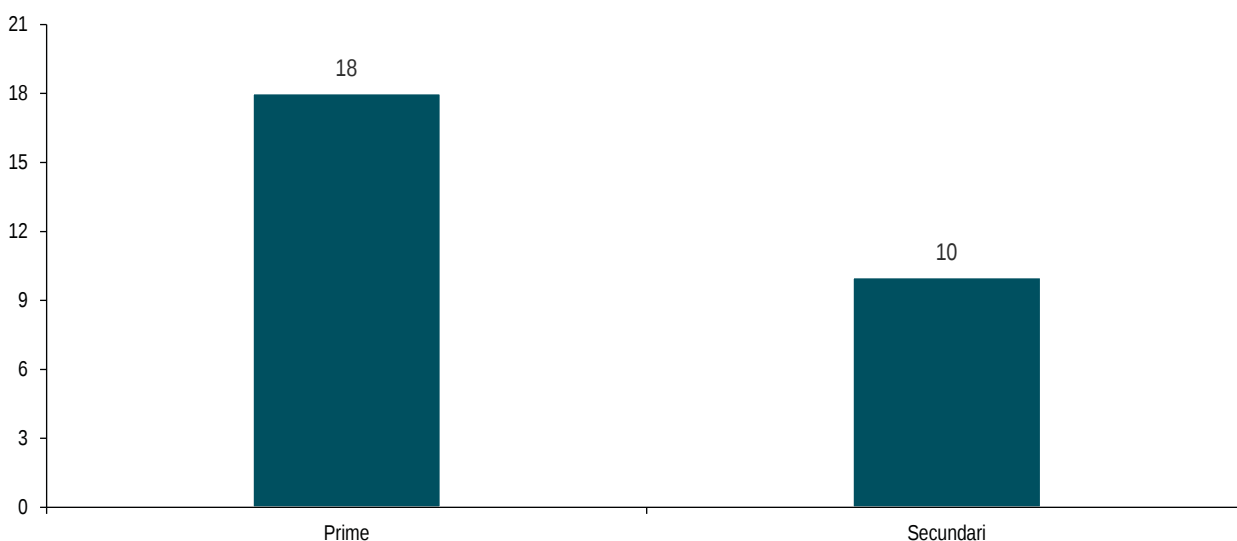
El POUM de Rubí preveu de manera majoritària l'ús comercial en planta com a ús complementari als usos residencials. Tanmateix, també preveu una tipologia comercial de majors dimensions on la totalitat del sostre previst es dedica a un ús comercial que no es pot considerar de planta baixa sinó que es considera com a ús comercial de mitjana superfície.

Per a realitzar la valoració d'aquesta tipologia, tenint en compte que no existeix un mercat de compravenda de la suficient entitat com per poder valorar el sostre pel mètode de la comparació, sinó que les operacions d'aquesta tipologia comercial són singulars i molt puntuals, la valoració es realitza per mitjà del mètode d'actualització de rendes.

En aquest sentit, per a definir rendes i *yield* immobiliari per aquest ús específic es parteix de l'informe *Medianas Superfícies España, Savills Research, Octubre 2024*. Pel que fa a les rendes de les mitjanes superfícies comercials, l'informe situa les rendes mitjanes estàndard pròpies dels Parcs Comercials de mitjana superfície entre els 18 €/m<sup>2</sup>/mes en Parcs comercials *prime* i els 10 €/m<sup>2</sup>/mes als Parcs comercials secundaris.

Així doncs, el sostre comercial de mitjana superfície a Rubí s'equipara, a nivell de rendes, als Parcs Comercials secundaris i equivalents a 10 €/m<sup>2</sup>/mes.

#### Rendes de mercat €/m<sup>2</sup> mensuals Parcs de mitjanes superfícies

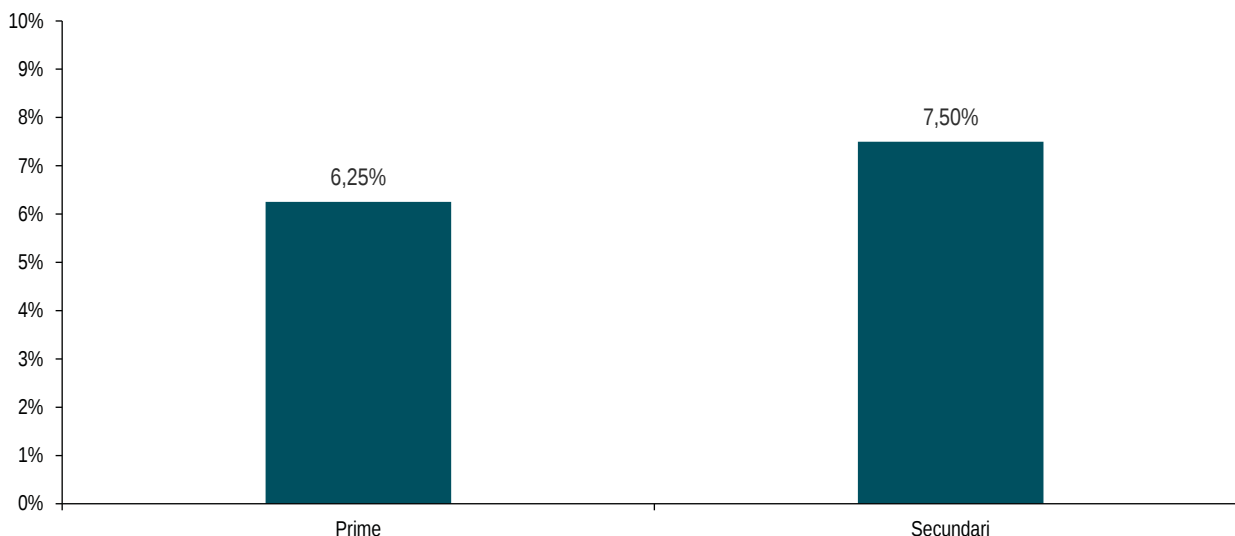


Font: Informe Medianas Superfícies España, Savills Research, Octubre 2024

<sup>9</sup> La darrera publicació d'anàlisi del mercat hotel·ler a la ciutat de Barcelona realitzat per CBRE (Hotel - Figures 4 trimestre 2024), situa la rendibilitat dels Establiments hotelers *prime* de la ciutat de Barcelona en el 5%. Tenint en compte que Rubí no se situa en entorns turístics *prime* com els de la ciutat de Barcelona, als efectes de la present anàlisi es considera una prima de risc de punts percentuals i equivalent a un *yield* del 8%.

Per convertir aquesta renda en un valor en venda equivalent, cal conèixer la rendibilitat que exigeix l'inversor en aquest tipus de productes immobiliaris. Pel que fa als parcs de mitjanes superfícies, el *yield* immobiliari d'aquesta tipologia se situava en el 6,25% en els Parcs Comercials *prime* i entre 7 i 8% en els Parcs Comercials secundaris. Als efectes del present treball es parteix d'un *yield* mitjà del 7,50%.

#### Rendes de mercat €/m² mensuals Parcs de mitjanes superfícies



Font: Informe Medianas Superfícies España, Savills Research, Octubre 2024

#### YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{10,00 \times 12,00}{0,075} = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

$P_{LL}$  = Preu de lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

$P_V$  = Preu venda €/m² construït.

*Yield* = Rendibilitat de mercat expressat en rendes de lloguer vers valors en venda.

El *layout* d'aquestes tipologies de mitjana superfície comercial necessita destinar superfícies a passadissos, a escales, a distribució per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen al voltant d'un 15% de la superfície comercial. Per tant, la conversió del preu de venda €/m² construïts amb elements comuns és 1.360,00 €/m² construït amb elements comuns inclosos ( $1.600,00 \times 0,9 = 1.440,00 \text{ €/m}^2$ ).

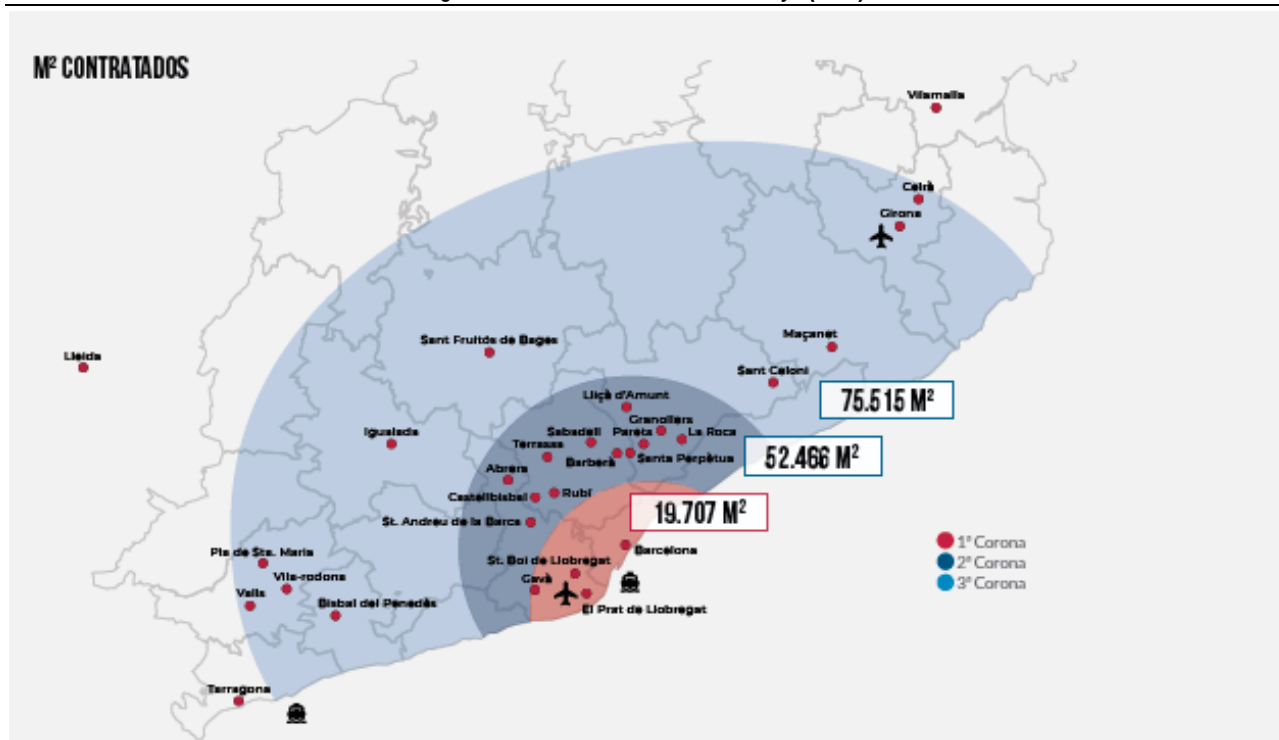
### 8. Els preus de mercat de l'ús logístic

El POUM de Rubí inclou el sector PPU 04 Cova Solera Oest, un sector d'activitat econòmica amb un sostre total de 130.293 m² que es preveu en parcel·les de grans dimensions i que permetin la implantació d'empreses logístiques. En aquest sentit, el mercat de naus industrials difereix en gran mesura en funció de la mida de la parcel·la, distingint-se clarament entre el mercat de naus industrials de superfície petita o mitjana i les grans parcel·les d'ús logístic.

Tenint en compte que no existeix un mercat de compravenda al municipi de Rubí amb suficient entitat com per poder valorar el sostre d'ús logístic pel mètode de la comparació, sinó que les operacions d'aquesta tipologia logística responen a operacions amb una escala superior, de manera que el mercat logístic engloba zones de valor amb escala supramunicipal i, en alguns casos supraregional.

En el cas de Barcelona i Regió Metropolitana, les zones de valor es distribueixen en corones, essent la primera corona Barcelona ciutat, mentre que la segona i la tercera corona són arcs que engloben altres municipis de la regió metropolitana.

#### Volum de contractació de M<sup>2</sup> de sostre d'ús logístic dins de cada corona a Catalunya (2024)



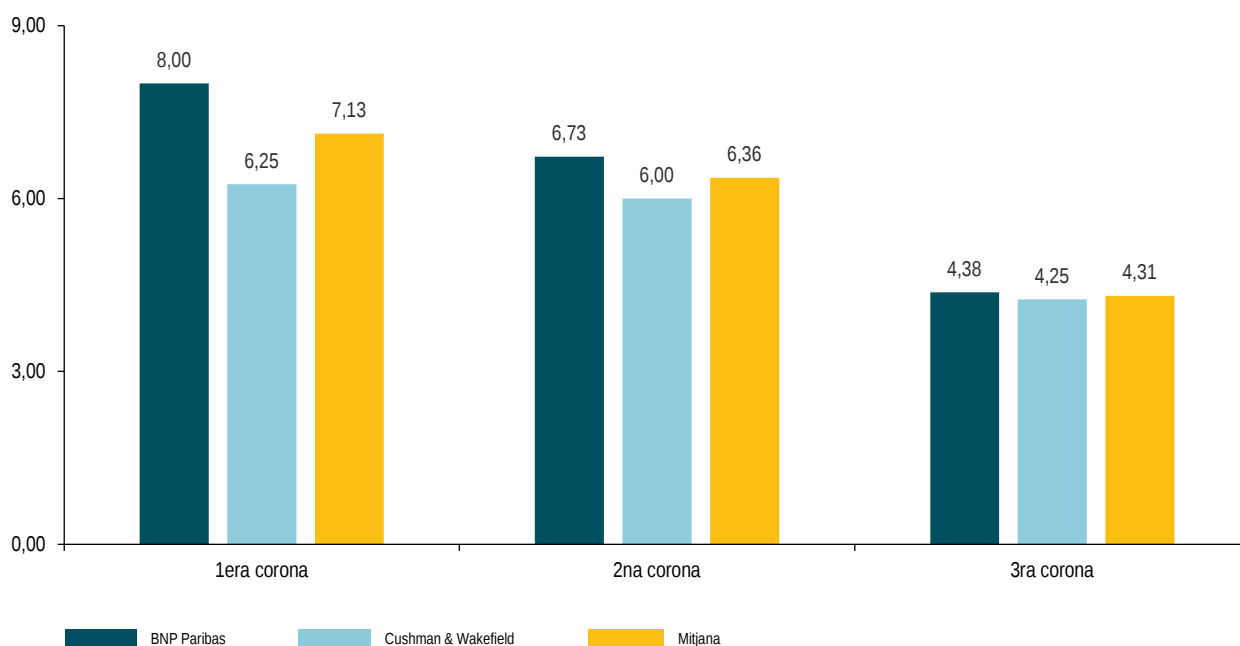
Font: Informe del mercado Logístico en Catalunya, 1er trimestre 2025, Forcadell

En aquest sentit, per a definir rendes i *yield* es parteix de diferents fonts secundàries que publiquen recurrentment dades del sector logístic. Als efectes del present treball les rendes s'obtenen fent la mitjana de la segona corona dels informes publicats per BNP Paribas, *Mercado logístico Cataluña, 1T 2025*, i per Cushman & Wakefield *Marketbeat industrial t1 2025*.

Així doncs, l'informe de BNP Paribas *Mercado logístico Cataluña, 1T 2025*, situa les rendes mitjanes a la segona corona de valor logística de Catalunya en els 6,73 €/m²/mes. Pel que fa a l'informe de Cushman & Wakefield *Marketbeat industrial t1 2025* situa les rendes a la segona corona en els 6,00 €/m²/mes.

Prenent com a referència aquests dos informes, les rendes mitjanes corresponents a la segona corona de valor logística és de 6,36 €/m²/mes, valor que es pren com a referència per aquest ús.

## Rendes de mercat a les diferents corones de valor logístiques a Catalunya (€/m² mes)



Font: Informes BNP Paribas, Mercado logístico Cataluña, 1T 2025, i per Cushman & Wakefield Marketbeat industrial 1T 2025

Per convertir aquesta renda mensual en un valor en venda equivalent, cal conèixer la rendibilitat que exigeix l'inversor en aquest tipus de productes immobiliaris. Pel que fa a les naus logístiques, el *yield* immobiliari d'aquesta tipologia de naus, d'acord amb el *Informe del mercado Logístico en Catalunya 1er trimestre de 2025* publicat per la consultora Forcadell, se situava en el 6,00% a la segona corona de valor logístic de Catalunya.

### YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{6,36 \times 12,00}{0,06} = 1.272 \text{ €/m}^2 \text{ sastre}$$

On:

$P_{LL}$  = Preu de lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

$P_V$  = Preu venda €/m² construït.

*Yield* = Rendibilitat de mercat expressat en rendes de lloguer vers valors en venda.

Per tant, la conversió del preu de venda €/m² construïts amb elements comuns és 1.272 €/m² construït.

Agustí Jover i Armengol  
Economista, col·legiat núm. 2.613

Miquel Morell i Deltell  
Economista, col·legiat núm. 9.068

Barcelona, abril 2026