

AJUNTAMENT DE PARETS DEL VALLÈS



DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE CAN FRADERA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I VIABILITAT DEL PLA PARCIAL

SERRA-VIVES-CARTAGENA arquitectes

Maig 2007



ÍNDEX

- OBJECTIUS, CONTINGUT I METODOLOGIA (pàg. 3)
- DINÀMICA SÒCIO-ECONÒMICA DE PARETS (pàg. 7):
 - POBLACIÓ RESIDENT (pàg. 8)
 - OCUPACIÓ (pàg. 10)
 - MOBILITAT OBLIGADA (pàg. 12)
 - PRODUCCIÓ D'HABITATGES (pàg. 19)
- MERCAT IMMOBILIARI DE CATALUNYA: PREUS (pàg. 23)
- MERCAT IMMOBILIARI DE PARETS DEL VALLÈS: OFERTES, PREUS I COSTOS DE CONSTRUCCIÓ (pàg. 28)
- MEMORIA SOCIAL: NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT A PARETS DEL VALLÈS (pàg. 38)
- REFERÈNCIES DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES A GRANS OPERACIONS METROPOLITANES (pàg. 41)
- PLANEJAMENT: DIMENSIONS I IMPACTES (pàg. 45)
- COSTOS D'URBANITZACIÓ : SISTEMES LOCALS I INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTÀRIA (pàg.50)
- CONTINGUT MÀXIM DE LA PROPIETAT DEL SÒL: ELS VALORS CADASTRALS ACTUALITZATS (pàg.53)
- VIABILITAT ECONÒMICA: DISTRIBUCIÓ PROPORCIONAL DE CÀRREGUES I BENEFICIS, AMB MARGES (pà. 56)
- PLA D'ETAPES (pàg.68)
- CONCLUSIONS (pàg.70- 72)

OBJECTIUS, CONTINGUT I METODOLOGIA

Art.61 del DL 1/2005: l'avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i justificació de la seva viabilitat, el pressupost de les obres i el pla d'etapes

El present document es redacta per donar compliment al **contingut econòmic i financer del Pla Parcial**, que estableix l'article 61 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya de 2004.

És la continuació de l'**Agenda - Estudi Econòmic i Memòria Social de la Modificació de P.O.U.M.** i té com a objectiu principal assegurar el desenvolupament efectiu de l'operació, posant de relleu els impactes econòmics -financers de l'operació i la necessitat que el nou desenvolupament financi les infraestructures locals i les complementàries de ciutat que són necessàries per absorbir dèficits acumulats de Parets del Vallès. Aquestes infraestructures són també les que fan possible l'operació i li donen valor immobiliari.

I al mateix es tracta d'argumentar la viabilitat econòmica en el sentit que el nou desenvolupament urbà compleixi l'objectiu social d'oferir **habitatge amb protecció pública, en proporció suficient**, als demandants que queden exclosos pels alts preus immobiliaris del mercat lliure.

L'article 61 del DL 1/2005 estableix que els Plans Parciais urbanístics contindran els següents documents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si s'escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
- e) El pressupost de les obres i els serveis,
- f) El pla d'etapes
- g) La divisió poligonal, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

El present document presenta i justifica els apartats referits a l'"avaluació econòmica de la promoció i l'estudi de la seva viabilitat" (d), "el pressupost de les obres i els serveis" (e) i "el pla d'etapes" (f), en concordància i com a complement de la resta de documents del Pla Parcial.

El document justifica també que eventuais **Convenis Urbanístics** poden instrumentar la **generació i distribució de les plusvàlues, que estableix l'article 4 del Text refós, com a resultat de la modificació de planejament** i que produeix una **distribució raonable de càrregues i beneficis** entre els **tres operadors principals de la ciutat**, dins dels **marges que permeten la nova edificabilitat i els preus immobiliaris**:

- l'**Ajuntament**, com a representant dels interessos públics, pel foment de l'habitatge amb règim de protecció pública i la millora de les infraestructures urbanes,
- la **propietat** (sòl, edificacions i arrendataris actuals i activitats existents), i
- la **promoció immobiliària**, que inverteix els recursos que fan possible la urbanització i les noves edificacions, i que ha de rebre els nivells de rendibilitats mitjanes del mercat.

Les **càrregues urbanístiques** en Sistemes locals i de connexió expressen l'aplicació de les plusvàlues generades per l'edificabilitat atorgada pel POUM i per l'escreix derivat de la Modificació aprovada del POUM, i constitueixen el finançament de la "ciutat pública" (sòl públic i infraestructures) per part de la "ciutat privada" (aprofitament lucratiu). L'**habitatge de protecció pública**, a preu per sota del de mercat lliure, ha de considerar-se un benefici social atribuït als futurs adjudicataris dels habitatges (i equivalent al diferencial de preus) que sense aquesta qualificació quedarien fora del mercat lliure en funció de la seva capacitat de compra. Les cessions normatives d'aprofitament a l'Ajuntament i la gestió del Patrimoni Municipal del sòl completen l'aportació del nou desenvolupament al finançament de la producció de nova ciutat i a la cobertura dels dèficits.

La **cultura del Conveni Urbanístic** s'està imposant com a instrument generalitzat en les operacions de totes dimensions on es produeixen canvis d'edificabilitat i substitució d'usos en llocs de màxima centralitat urbana, i per tant d'augment de l'aprofitament i de rendibilitat immobiliària com a resultat de les decisions públiques d'aprovació del planejament, i pels quals l'aplicació del mínims de la normativa urbanística podria deixar sense finançament algunes infraestructures que a curt termini no tenen cobertura en els pressupostos públics.

La justificació de viabilitat econòmica ha de posar de relleu que l'**aprofitament de les "zones"** (edificabilitat lucrativa) al valor actual i previsible de mercat immobiliari poden finançar adequadament els **"sistemes" assignats** (sòl per a usos públics, infraestructures, indemnitzacions, urbanització i, si escau, dotacions de caràcter col·lectiu) i les càrregues d'habitatge protegit, assegurant un valor residual del sòl a la propietat que, com a mínim, sigui el valor cadastral i que dona una rendibilitat per a la promoció que inverteix equivalent a la mitjana del mercat. És tracta d'assegurar l'existència d'un **"diferencial urbanístic positiu"** en el sentit indicat a **"La pràctica de la gestió urbanística"** (Coll, J.I., Guarnier, V. I Hosta, L.I. (1992), Generalitat de Catalunya, pàg. 46)

El valor de l'aprofitament que determina els **preus immobiliaris** i que expressen "la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització" a que es refereix l'article 37.b del Text refós, justifiquen en última instància, el **nivell de càrregues** que pot assolir l'operació, com a compromisos assumits per les parts, amb independència de les obligacions mínimes de la normativa urbanística general, i que satisfà el principi de "repartiment equitatiu de beneficis i càrregues" de l'article 7.

Els arguments econòmics justifiquen doncs el “quant”, el “com” i el “quan” de l’operació i s’ha de situar en el context dels objectius generals de la normativa urbanística catalana d’articular una **realitat territorial “ambientalment sostenible”, “funcionalment eficient”, “econòmicament competitiva” i “socialment cohesionada”**, promovent per a les generacions presents i venidores “un model d’urbanització que es caracteritzi per la compacitat dels assentaments, la diversitat de llurs funcions i el caràcter socialment integrat de llur població”.

Implícitament serveixen també per justificar que el planejament urbanístic és “econòmicament sostenible” per tal d’adequar els “objectius” als “mitjans econòmics disponibles” en el temps i en el territori, i possibilitar el manteniment adequat dels serveis municipals que necessitarà l’operació.

La tradicional **limitació de recursos per a inversió dels Ajuntaments** condiona també que el desenvolupament urbà internalitzi i financi les necessitats de Sistemes Generals derivats del creixement i millora de la ciutat. Les **inversions directes de les Administracions públiques** completen el finançament de les infraestructures públiques necessàries.

Els arguments de viabilitat econòmica es concreten en els següents continguts:

- dinàmica sòcio- econòmica de Parets en relació a la població resident, l’ocupació, la mobilitat obligada i la producció d’habitatges (capítol 1)
- justificació de la proporció d’habitatge protegit- Memòria social de la modificació del POUM(capítol 2)
- mercat immobiliari de Catalunya i Parets (capítol 3)
- referències de càrregues urbanístiques (capítol 4)
- dimensions i impactes sòcio-econòmics del planejament (capítol 5)
- avaluació econòmica: costos i pressupost de les obres d’urbanització (capítol 6)
- viabilitat econòmica i justificació del pla d’etapes (capítol 7)

Els **valors actualitzats de la Ponència de Valors Cadastrals** són els principals referents del **valor residual del sòl abans d’urbanitzar** per el reconeixement del **contingut econòmic adequat, i màxim, a la propietat del sòl**, sense incorporar l’expectativa de la nova operació, que pertany bàsicament per a l’administració actuant que la fa possible.

DINÀMICA SÒCIO- ECONÓMICA DE PARETS:

POBLACIÓ RESIDENT
OCUPACIÓ
MOBILITAT OBLIGADA
PRODUCCIÓ D'HABITATGES

DINÀMICA SÒCIO- ECONÓMICA DE PARETS (I):

POBLACIÓ RESIDENT

POBLACIÓ TENDENCIAL DE PARETS DE 17.965 RESIDENTS, EL 2010, I DE 22.087, EL 2020, EN UNA POBLACIÓ DE CATALUNYA DE 7,8 i 10,0 mhab., respectivament

POBLACIÓ RESIDENT-EMPADRONADA 2001- 2005:

De 14.917 a 16.202 residents, en els últims 5 anys(+2,1% per any)

10.960 residents, el 1991, i 7.485, el 1975 (+2,4 per any en 30 anys)

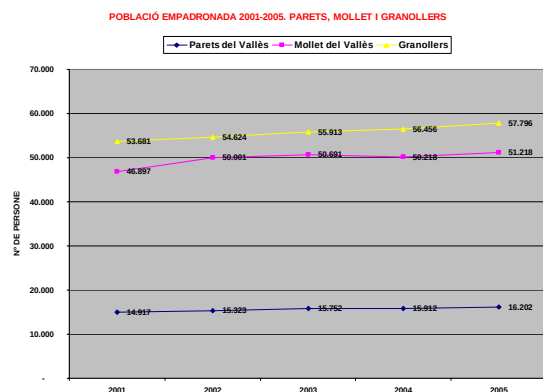
Creixement del 2,1% anual (mitjana de la prov. Barcelona 2,4% -inferior al de Catalunya-)

Creix més que Granollers i menys que Mollet

2010- Tendencial: 18.000 residents

POBLACIÓ EMPADRONADA

	2001	2002	2003	2004	2005	% Creix.Anual	2010 Tendencial
Parets del Vallès	14.917	15.323	15.752	15.912	16.202	2,1%	17.965
Mollet del Vallès	46.897	50.001	50.691	50.218	51.218	2,2%	57.183
Granollers	53.681	54.624	55.913	56.456	57.796	1,9%	63.386
Barcelona-munic.	1.505.325	1.527.190	1.582.738	1.578.546	1.593.075	1,4%	1.709.990
Barcelona-Prov.	4.804.606	4.906.117	5.052.688	5.117.885	5.226.354	2,1%	5.805.975
Girona	579.650	598.112	619.692	636.198	664.506	3,5%	788.252
Lleida	365.023	371.055	377.639	385.092	399.435	2,3%	447.047
Tarragona	612.086	631.156	654.149	674.144	704.907	3,6%	840.971
Catalunya	6.356.889	6.528.794	6.651.557	6.801.112	6.995.202	2,4%	7.883.967



DINÀMICA SÒCIO- ECONÓMICA DE PARETS (II):

OCUPACIÓ

10.700 llocs de treball localitzats a Paret, estimats pel 2005, al corregir l'efecte "centrals d'empreses a Barcelona, 41% en el sector terciari (22 pp per sota de la mitjana provincial-infradotació de serveis privats) i una terciarització d'1,5 pp per any

OCUPACIÓ 2001- 2006 (SEGURETAT SOCIAL): PARETS, MOLLET, GRANOLLERS, BARCELONA I CATALUNYA:

8.900 llocs de treball, el 2005

Dinàmica econòmica “alta” (12% quinquennal)

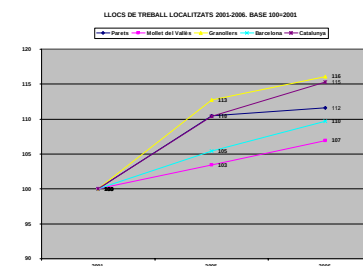
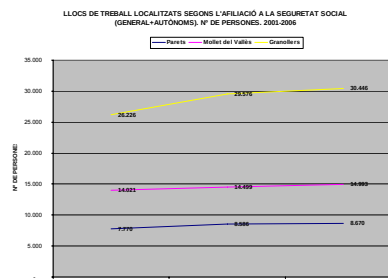
Sistema urbà amb Mollet i Granollers, “dinàmic” (7-16% quinquennal)

Terciarització (51%) d’ 1,5 pp anuals

“Falten” 1.823 llocs de treball “domiciliats” a la Seguretat Social (Cens 2001:10.693): empreses amb central a Barcelona

Afiliació a la Seguretat Social. Règim General i Règim d'Autònoms
Nº de persones
31 de Març de cada any

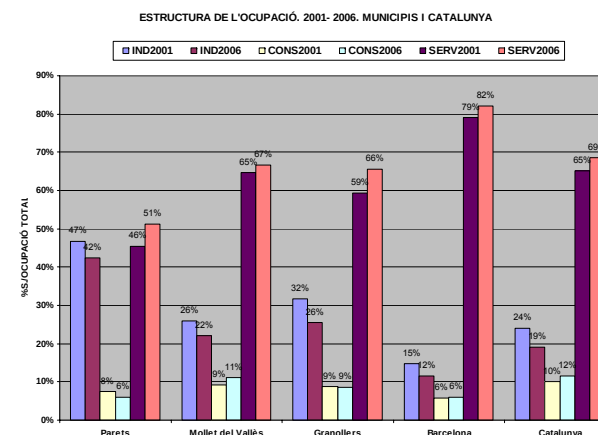
	2001	2005	2006	2001 - 2006
Parets	7.770	8.586	8.670	12%
Mollet del Vallès	14.021	14.499	14.993	7%
Granollers	26.226	29.576	30.446	16%
Barcelona	943.594	994.902	1.035.316	10%
Catalunya	2.757.615	3.044.994	3.179.116	15%



Font: Generalitat de Catalunya- Departament de Treball

2001 - 2006 CANVI EN L'ESTRUCTURA DE L'OCUPACIÓ

	S.PRIMARI	INDÚSTRIA	CONSTRUCCIÓ	SERVEIS
Parets	0%	-4%	-1%	6%
Mollet del Vallès	0%	-4%	2%	2%
Granollers	0%	-6%	0%	6%
Barcelona	0%	-3%	0%	3%
Catalunya	0%	-5%	1%	4%



DINÀMICA SÒCIO- ECONÓMICA DE PARETS (III):

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL

Parets del Vallès és un municipi molt obert a la Regió Metropolitana (més del 50% d'entrades i de sortides a la vegada), integrat a Barcelona, per primers fluxos diaris, i a Mollet i Granollers, per segons i tercers fluxos, respectivament.

Municipi amb més activitat (polígons industrials) que residència: superàvit de 3.500 llocs de treball localitzats en relació a la població ocupada resident ("llocs de treball de nit"),

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL(I) 1991- 2001

("BALANÇ D'OCUPACIÓ")

Més "activitat" que residència ("Parets, polígon industrial metropolità")
 "Superàvit" de 3.500 llocs de treball (10.893 llocs de treball -LTL- i 7.323 residents ocupats -POR-) segons el Cens del 2001

"Superàvit" equivalent al 32% dels llocs de treball localitzats (LTL)

Indústria: 17% dels LTL resideixen a Parets

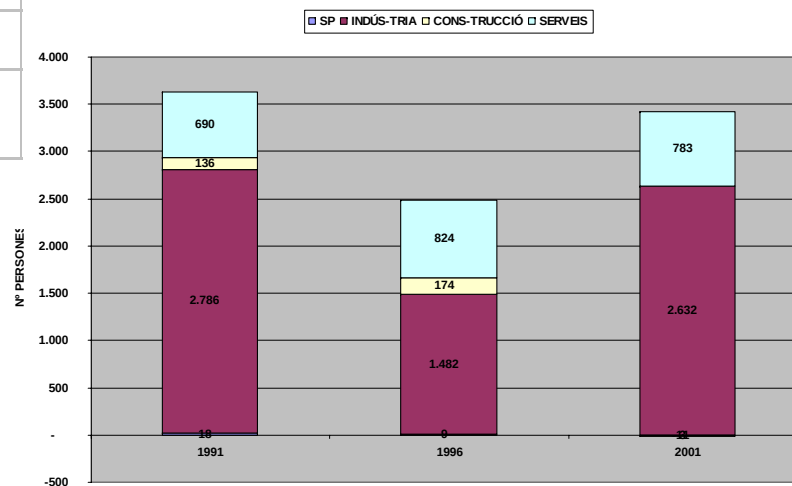
Serveis i Construcció: 31% dels LTL resideixen a Parets

BALANÇ D'OCUPACIÓ						
	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL	% IN- DÚSTRIA
1991	18	2.786	136	690	3.630	77%
1996	9	1.482	174	824	2.489	60%
2001	3	2.632	- 11	783	3.407	77%
% 1991 - 2001						
	-83%	-6%	----	13%	-6%	
% s./ LTL						
2001	5%	47%	-2%	18%	32%	

RESIDENTS A PARETS

	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL
1991	36	1031	149	766	1.982
1996	21	827	125	926	1.899
2001	38	979	176	1363	2.556
%2001 s./ LLTL					
	69%	17%	31%	31%	24%

BALANÇ D'OCUPACIÓ. LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS- POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT.
 1991- 2001



MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL 1991-2001 (II) ("ENTRADES" I "SORTIDES")

65% dels residents ocupats treballen fora de Parets
76% del llocs de treball resideixen fora de Parets
= "Parets, municipi metropolità"

El creixement residencial i d'activitat produeix tant un augment de les sortides (55%, el 1991) com d'entrades (75%, el 1991)

Entre 1991 i 2001, més atractiu residencial (creixement +64%) que en llocs de treball (+33%), canviant el tipus de creixement dels anys 70 i 80 ("polígon industrial")

POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT								
	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL	PROPI MUNICIPI	%Autos.	% Sortides
1991	49	2.584	280	1.527	4.440	1.982	45%	55%
1996	37	2.607	262	2.290	5.196	1.899	37%	63%
2001	52	3.021	573	3.640	7.286	2.556	35%	65%
% 1991- 2001	6%	17%	105%	138%	64%	29%		

LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS								
	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL	PROPI MUNICIPI	%Autos.	% Entrades
1991	67	5.370	416	2.217	8.070	1.982	25%	75%
1996	46	4.089	436	3.114	7.685	1.899	25%	75%
2001	55	5.653	562	4.423	10.693	2.556	24%	76%
1991-2001	-18%	5%	35%	100%	33%	29%		

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL (III) 1991-2001

(ESTRUCTURA ECONÒMICA: RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL)

Importància dels polígons industrials a Parets: 53% dels llocs de treball localitzats

Indústria a la Regió Metropolitana, sense Barcelona: 25% dels LTL

Terciarització: 50% dels residents ocupats i 41% dels llocs de treball

(Regió Metropolitana, sense Barcelona-municipi: 63% de l'ocupació)

Terciarització anual: 1,6 punts percentuals dels residents ocupats i 1,4 pp dels llocs de treball localitzats

Parets, "infradotat" en Serveis metropolitans localitzats (-22 pp en relació a la mitjana dels municipis

metropolitans, sense Barcelona)= dependència supra-municipal de serveis especialitzats

POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT (ESTRUCTURA)

	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL
1991	1%	58%	6%	34%	100%
1996	1%	50%	5%	44%	100%
2001	1%	41%	8%	50%	100%

16

LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS (ESTRUCTURA)

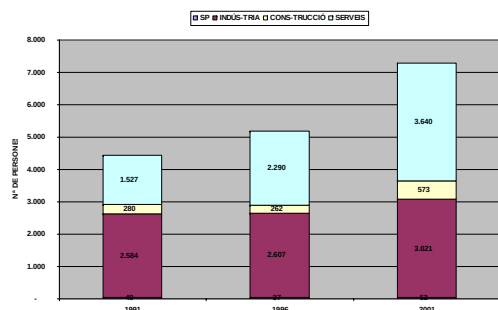
	SP	INDÚS- TRIA	CONS- TRUCCIÓ	SERVEIS	TOTAL
1991	1%	67%	5%	27%	100%
1996	1%	53%	6%	41%	100%
2001	1%	53%	5%	41%	100%

14

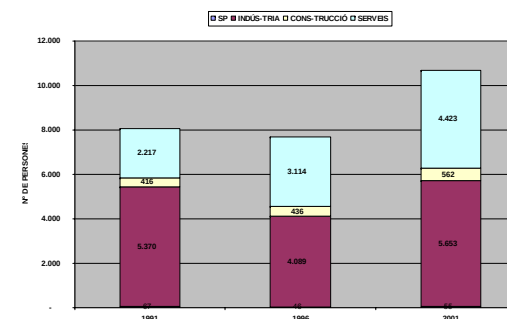
OCUPACIÓ AFILIADA A LA SEURETAT SOCIAL BARCELONA I REGIÓ METROPOLITANA DESEMBRE DE 2005

	BCN	RMB	RESTA RMB	% RMB	% RESTA RMB
SP	1.820	6.242	4.422	0%	0%
IND	122.247	419.274	297.027	19%	25%
CONS	60.329	203.304	142.975	9%	12%
SERV	841.116	1.589.533	748.417	72%	63%
N.C.	169	441	272	0%	0%
TOTAL	1.025.681	2.218.794	1.193.113	100%	100%

POBLACIÓ OCUPADA RESIDENT 1992-2001



LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS 1991-2001



SVC-Arqtes. / Mur&Clusa Ass.

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL (IV)

PARETS ALS SISTEMES URBANS DE MOLLET I DE GRANOLLERS 2001

Parets integrat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona per segon flux perquè pel primer no supera el llindar del 15% de sortides amb Barcelona-municipi

Màxima relació amb Llicà de Vall (9%), després de Barcelona

Mateixa intensitat de sortides a Mollet més que a Granollers (7%), en 3r i 4r lloc

PARETS A	SP	IND	CONS	SERV	Total	%	% Σ	% Σ
Parets del Vallès	38	979	176	1.363	2.556	38%	38%	
Barcelona	2	162	52	523	739	11%		
Llicà de Vall	5	422	23	130	580	9%		
Granollers	-	196	24	246	466	7%		
Mollet del Vallès	-	141	32	291	464	7%		
Llicà d'Amunt	-	158	8	44	210	3%		
Santa Perpètua de Mogoda	-	79	5	61	145	2%		
Palau de Plegamans	-	79	1	49	129	2%	40%	78%

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL (IV) PARETS ALS SISTEMES URBANS DE MOLLET I DE GRANOLLERS 2001

Primer flux de residents a Barcelona (15% del llocs de treball localitzats)
Màxima relació per entrades amb Mollet (13%), després de Barcelona
Granollers envia el tercer flux de LTL amb un 8%

Parets està més integrat al Sistema Urbà-metropolità de Mollet que de Granollers

<i>Municipi destí</i>	<i>Municipi origen</i>	<i>SP</i>	<i>I</i>	<i>C</i>	<i>S</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>Σ</i>	<i>%</i>	<i>Σ</i>
<i>Parets del Vallès</i>											
	Parets del Vallès	38	979	176	1.363	2.556	24%		24%		
	Barcelona	2	838	65	647	1.552	15%				
	Mollet del Vallès	1	962	51	385	1.399	13%				
	Granollers	1	375	27	248	651	6%				
	Badalona	0	192	30	108	330	3%				
	Santa Coloma de Gramenet	2	150	21	107	280	3%				
	Montmeló	0	137	9	88	234	2%				
	Lliçà de Vall	0	104	13	104	221	2%				
	Lliçà d'Amunt	0	116	14	82	212	2%				
	Montornès del Vallès	0	111	7	80	198	2%				
	Hospitalet de Llobregat, l'	1	104	5	76	186	2%				
	Sabadell	0	85	13	76	174	2%		51%		75%

MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL (V) 2001

PARETS AL SISTEMES URBÀ – METROPOLITÀ DE MOLLET

”Sistema Urbà” de Mollet 2001: 166.000 residents “de nit”

Parets: 10% aprox. Del Sistema Urbà de Mollet

“Sistema Urbà” de Mollet 2001: 84.826 persones ocupades residents / 90.145 Llocs de treball localitzats

Sortides diàries del “Sistema” per treball: 39% dels residents ocupats

Entrades diàries al “Sistema” per treball: 47% dels llocs de treball localitzats

Mobilitat per treball interna dels 20 municipis: 30.080 persones = 33% de la POR i 38% dels LTL

Municipis molt “oberts” per fluxos supra-municipals en un Sistema Urbà molt integrat a l'Àrea Metropolitana de Barcelona

	Caldes de Montbui	Castellcir	Castellterçol	Granera	Llagosta	Lliçà d'Amunt	Lliçà de Vall	Martorelles	Mollet del Vallès	Montmeló	Montornès V.	Parets del Vallès	Polinyà	St. Feliu de Codines	St. Fost de Campsentelles	St. Quirze Safaja	St. Maria de Martorelles	St. Perpètua de Mogoda	Sentmenat	Vallromanes	Total Mollet	Rest Cat	Total	ML	Total Sistema	A%POR municipi	
Caldes de Montbui	3.432		2		14	38	33	8	74	5	16	42	92	52	6			144	177		4.135	2.016	6.151	529	6.680	56%	Caldes de Montbui
Castellcir	10	82	10			5			2		2					1		1			113	65	178	21	199	46%	Castellcir
Castellterçol	14	11	523			2	1		1			2		5	1	1		2			563	293	856	11	867	61%	Castellterçol
Granera			1	9						1											11	24	35	2	37	26%	Granera
Llagosta, la	27	1			1.780	19	62	47	237	28	33	91	143		35		2	437	13		2.955	2.322	5.277	332	5.609	34%	Llagosta, la
Lliçà d'Amunt	59				35	1.123	327	30	161	35	52	212	44	3	13			135	16		2.245	2.377	4.622	626	5.248	24%	Lliçà d'Amunt
Lliçà de Vall	14				16	71	761	15	95	9	18	221	13		16			63	5		1.317	1.045	2.362	218	2.580	32%	Lliçà de Vall
Martorelles	9				25	9	62	751	237	52	45	54	11		156		12	66	2		1.491	560	2.051	125	2.176	37%	Martorelles
Mollet del Vallès	110		2		430	216	530	1.064	7.242	250	289	1.399	321	10	451		7	976	39	4	13.340	7.849	21.189	1.388	22.577	34%	Mollet del Vallès
Montmeló	10				20	30	56	84	113	1.214	437	234	12		23		2	62	5	6	2.308	1.474	3.782	278	4.060	32%	Montmeló
Montornès V	10				18	34	83	120	140	323	2.676	198	28	2	32		2	68	5	29	3.768	1.904	5.672	510	6.182	47%	Montornès V
Parets del Vallès	27				46	210	580	60	464	79	87	2.556	55	1	39			145	12		4.361	2.391	6.752	534	7.286	38%	Parets del Vallès
Polinyà	20				9	1	23	3	13	2	3	15	1.124		3			130	68		1.414	775	2.189	220	2.409	51%	Polinyà
St. Feliu de Codines	170	1	7		6	15	10		20	5	1	9	23	951	1			35	27	1	1.282	652	1.934	154	2.088	49%	St. Feliu de Codines
St. Fost de Campsentelles	3				27	3	26	235	290	14	54	67	16	3	669		7	61	1		1.476	1.394	2.870	255	3.125	23%	St. Fost de Campsentelles
St. Quirze Safaja	7	1	12										1	6		91			1		119	97	216	8	224	42%	St. Quirze Safaja
Sta. Maria de Martorelles	1				3	2	2	37	26	6	1	9	1		20		42	10			160	124	284	26	310	15%	Sta. Maria de Martorelles
Sta. Perpètua de Mogoda	64		2		234	22	65	54	252	17	44	99	423	4	40			3.428	67	1	4.816	4.128	8.944	679	9.623	38%	Sta. Perpètua de Mogoda
Sentmenat	91				4	4	6		17		6	3	101	2	3			56	1.396		1.689	939	2.628	210	2.838	53%	Sentmenat
Vallromanes							7		14	19	22	5	3					5		230	305	424	729	39	768	32%	Vallromanes
Total Mollet	4.078	96	559	9	2.667	1.804	2.634	2.508	9.398	2.059	3.786	5.216	2.411	1.039	1.508	93	74	5.825	1.833	271	47.868	30.853	78.721	6.165	84.886	61%	Total Mollet
Rest. Cat	1.299	24	139	0	1942	1481	2367	1536	5831	1432	3746	5477	4870	162	702	22	34	9544	1547	122	42.277						
Total	5.377	120	698	9	4.609	3.285	5.001	4.044	15.229	3.491	7.532	10.693	7.281	1.201	2.210	115	108	15.369	3.380	393	90.145						
A%LTL-municipi	64%	68%	75%	100.0%	39%	34%	15%	19%	48%	35%	36%	24%	15%	79%	30%	79%	39%	22%	41%	59%	53%						
Municipal	3.432	82	523	9	1.780	1.123	761	751	7.242	1.214	2.676	2.556	1.124	951	669	91	42	3.428	1.396	230	Total	A%L.T.L	A%POR				
																					30.080	33%	38%				

DINÀMICA SÒCIO- ECONÓMICA DE PARETS (IV):

PRODUCCIÓ D'HABITATGES: LLIURES I PROTEGITS

Producció anual mitjana 2001-2005: 252 iniciats i 131 acabats, amb un 3% protegits

PRODUCCIÓ D'HABITATGES 2001-2005 A PARETS:

1.259 Habitatges iniciats (aprovats) = 252 habitatges iniciats / any

653 habitatges acabats= 131 habitatges acabats / any

Problema estadístic: Habitatges Acabats=60% Iniciats-Aprovats ??:

606 habitatges en construcció??

HABITATGES INICIATS I ACABATS A PARETS DEL VALLÈS

	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL 2001- 2005	
Habitatges Iniciats	127	135	346	508	143	1.259	
Habitatges/1000 hab./any	9	9	22	32	9	78	
Habitatges acabats	167	96	126	71	193	653	
Habitatges/1000 hab./any	11	6	8	4	12	40	
							%Acabats s./Iniciats Parets del Vallès 52% Mollet del Vallès 87% Granollers 70% Barcelona-munic. 86% Barcelona-Prov. 79% Girona 71% Lleida 62% Tarragona 94% Catalunya 80%

PRODUCCIÓ D'HABITATGES DE PARETS DEL VALLÈS EN EL CONTEXT DE CATALUNYA 2001-2005

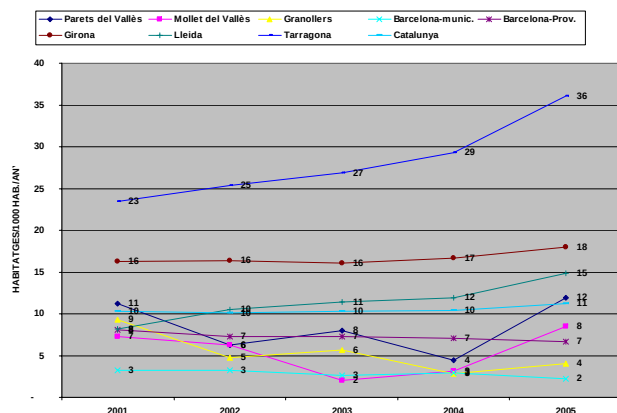
16 habitatges iniciats / 1000 hab./any (Catalunya =13)

8 habitatges acabats / 1000 hab. / any (Catalunya = 10)

Supera a Granollers i Mollet: 5 habitatges acabats / 1000 hab./ any (mínim sense immigració)

	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL	Anual Habitatges/ 1000 hab./any
Parets del Vallès	167	96	126	71	193	653	8
Mollet del Vallès	341	315	101	156	433	1.346	5
Granollers	497	261	319	157	236	1.470	5
Barcelona-munic.	4.790	4.910	4.191	4.641	3.591	22.123	3
Barcelona-Prov.	38.790	35.852	36.943	36.120	35.104	182.809	7
Girona	9.435	9.793	9.959	10.601	11.942	51.730	16
Lleida	2.994	3.880	4.325	4.605	5.937	21.741	11
Tarragona	14.337	16.013	17.571	19.775	25.420	93.116	26
Catalunya	65.556	65.538	68.798	71.101	78.403	349.396	10

HABITATGES ACABATS PER 1000 RESIDENTS EMPADRONATS I ANY. 2001-2005



SVC-Arqtes. / Mur&Clusa Ass.

HABITATGE PROTEGIT A PARETS I CATALUNYA 2001-2005:

44 Habitatges amb Qualificació Provisional
3% del Habitatges “aprovats”
Catalunya: 7%

HABITATGE PROTEGIT HABITATGES INICIATS 2001 - 2005 (QUALIFICACIONS PROVISIONALS)

	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL	% S./ TOTAL
Parets del Vallès	-	-	-	-	44	44	3%
Mollet del Vallès	176	-	-	18	102	296	19%
Granollers	-	-	15	28	162	205	10%
Barcelona-munic.	871	927	1.207	855	1.221	5.081	20%
Barcelona-Prov.	3.238	4.484	3.386	4.149	4.693	19.950	9%
Girona	800	631	325	329	550	2.635	4%
Lleida	621	512	359	736	367	2.595	7%
Tarragona	1.078	722	1.055	823	1.000	4.678	5%
Catalunya	5.737	6.349	5.125	6.037	6.610	29.858	7%

HABITATGE PROTEGIT HABITATGES ACABATS 2001 - 2005 (QUALIFICACIONS DEFINITIVES)

	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	TOTAL	
Parets del Vallès	-	-	-	-	-	-	0%
Mollet del Vallès	-	-	176	-	18	194	13%
Granollers	-	-	-	15	-	15	0%
Barcelona-munic.	642	868	582	1.546	724	4.362	
Barcelona-Prov.	3.278	2.464	3.005	3.966	3.317	16.030	31%
Girona	782	517	515	325	281	2.420	11%
Lleida	578	591	403	467	280	2.319	2%
Tarragona	746	971	663	704	814	3.898	1%
Catalunya	5.384	4.543	4.586	5.462	4.692	24.667	7%

MERCAT IMMOBILIARI DE CATALUNYA: PREUS

Preu mitjà a la 2^a Corona metropolitana: 3.317 €/m²c (551.900 PTA/m² c.) i creixement de preus a l'entorn del 20% durant el 2005 (Informe de la DGAH 2005)

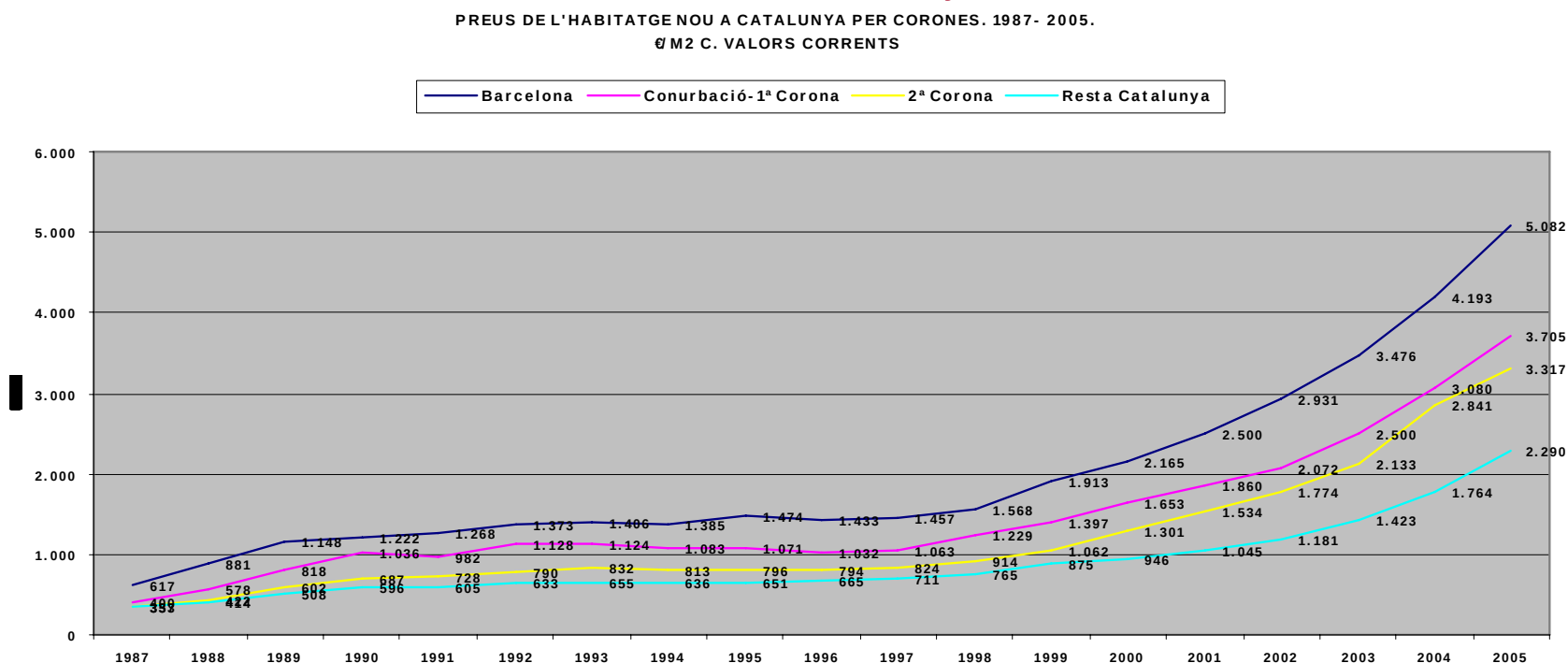
PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA 2005 (I)

€/m2 construït. Valors constants de 2005

2^a Corona: 3.317 €/m2c. (551.900 PTA) – Barcelona: 5.002 €/m2c.(832.000 PTA)

Creixements a l'entorn del 20% durant 2005

“Rendibilitat immobiliària” del 12,5% a la 2^a Corona i del 11,7% a Barcelona en els últims 18 anys



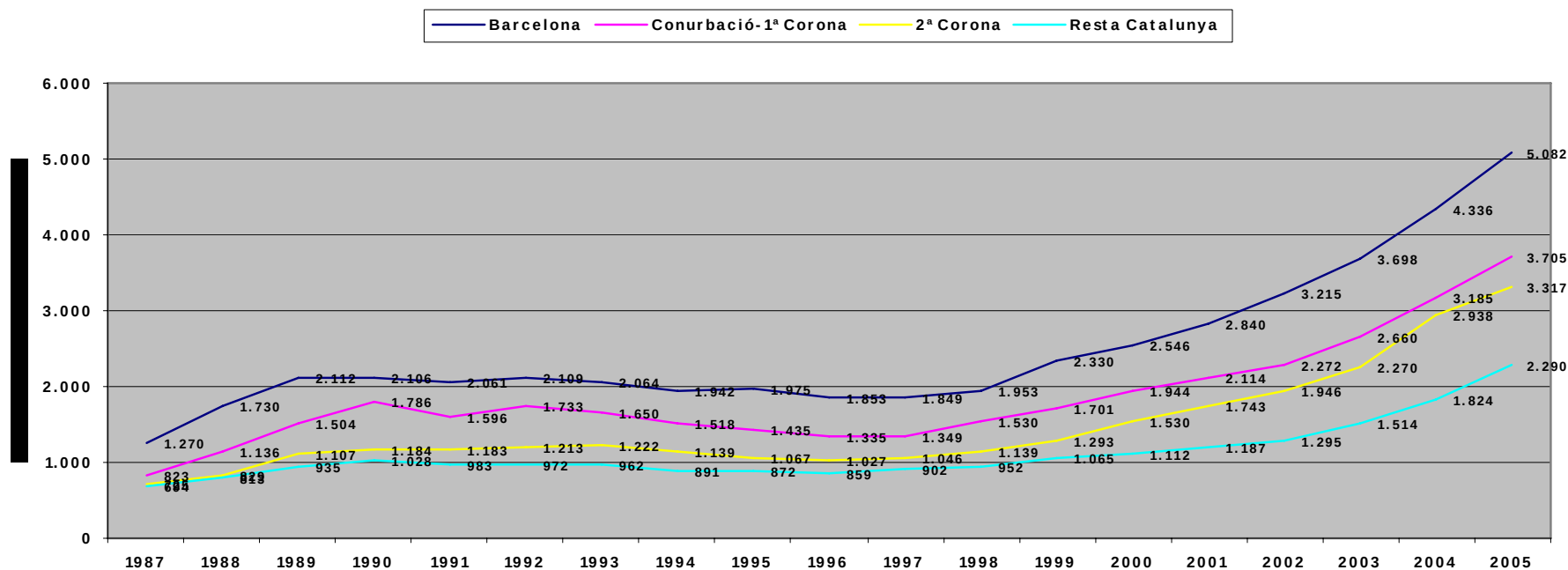
PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA 1987-2005(II) €/m2 construït. Valors constants de 2005

Cicles 1986-1992 (“Boom de preus”)/ 1993-1997 (“Disminució de preus”) / 1998- 2005 (“Boom de preus i de producció”)

**Creixements mitjans anuals =l 8,3% a la 2ª Corona i 7,6% a BCN en els últims 18 anys, sense inflació
- més que doblant el creixement del PIB**

Creixements del 13-17% reals en el 2005

PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA. 1987-2005. €/m2 construït
VALORS CONSTANTS DE 2005. PER CORONES



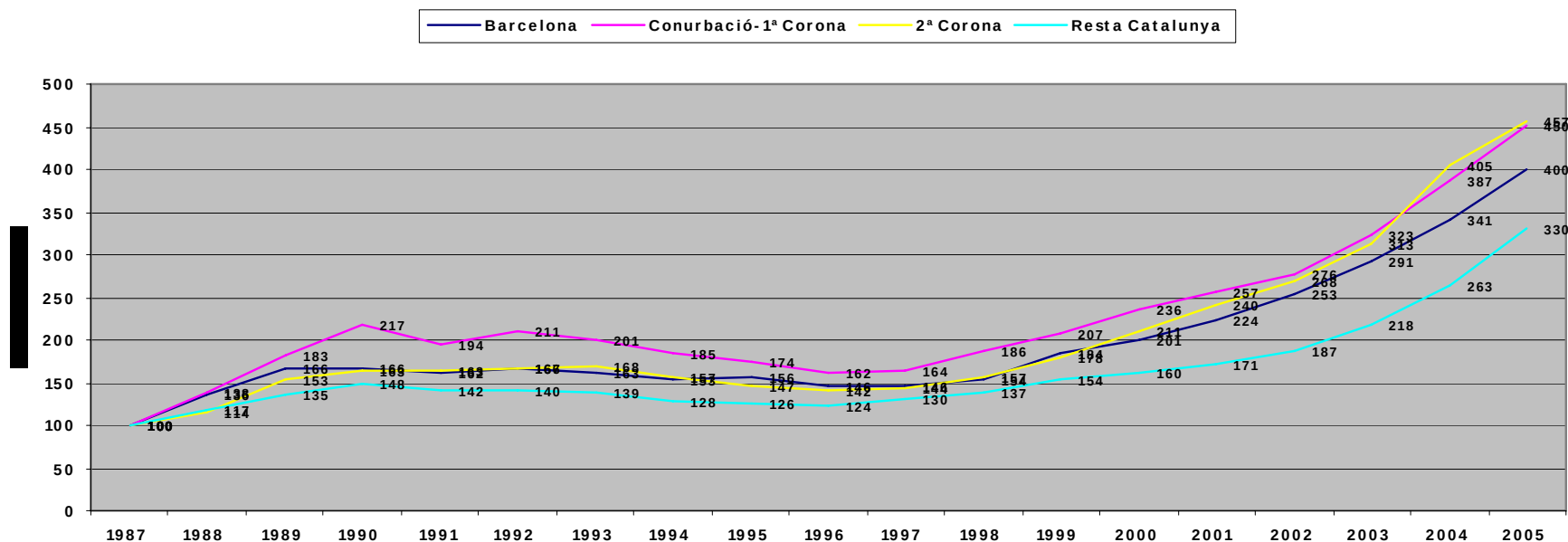
PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA 1987-2005 (III)

€/m2 construït. Valors constants de 2005

1987- 2005= x 4,6 a la 2ª Corona / x 4,1 a Barcelona

DES DE 1997= X 2,8 a BCN i 2ª Corona

PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA PER CORONES. 1987-2005.
VALORS CONSTANTS DE 2005.
BASE 100= 1987



PREU MITJÀ DELS HABITATGES NOUS A CATALUNYA – 2006 /04

MOLLET: 3.334 €/m2 c. (555.000 PTA/m2 c.) – GRANOLLERS: 3.316 €/m2 c. (552.000 PTA/m2 c.)

MOLLET > GRANOLLERS, AVUI

REPERCUSSIONS DE SOLAR: 1.800 € PER m2 construït (299.500 PTA)

Font: DGAH-Generalitat de Catalunya- Estadístiques d'Habitatge

PREU MITJÀ DELS HABITATGES NOUS A CATALUNYA (€/m2 construït) / 1987 - 2006
VALORS MONETARIS DE CADA ANY

Municipi	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	5% 2006-4 (estim.)	166.386 2006-4 (est.)PTA	Constr. PTA/m2 c.	ssió Solar PTA/m2 c.	1,4 ssió Solar €/m2 c.
Barcelona	617	881	1.148	1.222	1.268	1.373	1.406	1.385	1.474	1.433	1.457	1.568	1.913	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	5.082	5.336	887.852	140.000	494.180	2.970
Badalona	366	452	714	799	764	857	896	894	880	956	980	1.109	1.286	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	3.501	3.676	611.643	130.000	306.888	1.844
Castelldefels	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.892	2.033	2.233	2.567	3.163	3.927	4.123	686.068	130.000	360.048	2.164
Cerdanyola del Vallès	357	501	634	842	860	884	928	901	902	886	922	1.193	1.284	1.538	1.655	2.042	2.270	3.563	3.059	3.212	534.424	130.000	251.731	1.513
Cornellà de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.823	2.060	2.144	2.422	3.067	3.891	4.086	679.778	130.000	355.556	2.137
Gavà	--	--	--	--	--	--	--	--	1.061	971	1.015	1.187	1.278	1.486	1.962	2.054	2.268	2.861	3.640	3.822	635.927	130.000	324.234	1.949
Hospitalet de Llobregat, l'	348	555	872	916	853	1.021	1.077	1.051	1.081	1.076	1.149	1.279	1.507	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	3.759	3.947	656.717	130.000	339.084	2.038
Montcada i Reixac	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.466	1.465	1.591	1.705	2.602	3.134	3.291	547.526	130.000	261.090	1.569
Prat de Llobregat, El	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.524	1.652	2.093	2.420	2.731	3.066	3.219	535.646	130.000	252.605	1.518
Ripolllet	--	--	--	--	--	--	--	--	719	824	893	979	1.159	1.240	1.426	1.661	2.000	1.918	2.784	2.923	486.380	130.000	217.414	1.307
Sant Boi de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.570	1.730	1.851	2.135	2.713	3.463	3.636	605.004	130.000	302.146	1.816
Sant Cugat del Vallès	470	645	932	1.339	1.272	1.332	1.307	1.258	1.245	1.231	1.252	1.402	1.625	1.916	2.476	2.719	3.054	3.555	4.439	4.661	775.517	130.000	423.941	2.548
Sant Feliu de Llobregat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.602	1.574	2.028	2.567	2.981	3.473	3.647	606.752	130.000	303.394	1.823
Sant Joan Despi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.894	2.055	2.251	2.831	3.084	4.059	4.262	709.129	130.000	376.521	2.263
Sant Just Desvern	413	868	1.348	1.651	1.416	1.314	1.429	1.337	1.305	1.119	1.158	1.914	1.886	1.718	2.766	2.473	2.949	5.499	4.531	4.758	791.590	130.000	435.421	2.617
Santa Coloma de Gramenet	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.665	1.755	2.052	2.091	2.890	3.050	3.203	532.851	130.000	250.608	1.506
Viladecans	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.455	1.698	1.895	2.167	2.838	3.464	3.637	605.179	130.000	302.271	1.817
Barcelona i conurbació	544	812	1.050	1.152	1.180	1.287	1.326	1.299	1.304	1.271	1.295	1.500	1.687	1.870	2.171	2.472	2.863	3.170	3.666	3.849	640.470	135.000	322.478	1.938
Conurbació (*) 1ª corona	400	578	818	1.036	982	1.128	1.124	1.083	1.071	1.032	1.063	1.229	1.397	1.653	1.860	2.072	2.500	3.080	3.705	3.890	647.283	130.000	332.345	1.997
Granollers	337	426	551	704	733	817	908	941	880	864	868	984	1.084	1.238	1.587	1.709	2.080	2.771	3.158	3.316	551.719	120.000	274.085	1.647
Martorell	--	--	--	--	629	644	716	666	637	630	709	807	980	1.145	1.421	1.627	1.725	2.547	2.605	2.735	455.107	120.000	205.077	1.233
Masnou. el	--	--	--	--	--	--	--	--	913	856	1.004	1.239	1.561	1.599	1.916	1.992	2.780	2.981	3.992	4.192	697.424	120.000	378.160	2.273
Mataró	366	353	652	710	804	830	835	847	798	794	828	989	1.135	1.440	1.698	1.797	2.301	2.930	3.646	3.828	636.976	120.000	334.983	2.013
Mollet del Vallès	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.333	1.536	1.809	2.082	2.662	3.175	3.334	554.689	120.000	276.207	1.660
Rubí	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.338	1.559	1.630	1.975	2.503	2.783	2.922	486.205	120.000	227.289	1.366
Sabadell	352	483	651	756	820	886	935	914	938	925	935	1.029	1.125	1.419	1.594	1.810	2.228	2.789	3.409	3.579	595.570	120.000	305.407	1.836
Sitges	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.873	2.130	2.828	3.337	4.229	4.556	4.784	795.957	120.000	448.541	2.696
Terrassa	371	425	581	571	686	738	767	775	770	784	823	918	1.065	1.244	1.405	1.652	2.015	2.505	3.110	3.266	543.333	120.000	268.095	1.611
Vilafranca del Penedès	--	--	--	--	581	667	662	676	639	695	731	743	791	973	1.179	1.287	1.728	2.445	2.688	2.822	469.608	120.000	215.434	1.295
Vilanova i la Geltrú	305	360	569	765	751	785	821	734	743	724	762	803	976	1.206	1.472	1.558	2.163	2.890	3.367	3.535	588.233	120.000	300.166	1.804
2ª corona	353	422	602	687	728	790	832	813	796	794	824	914	1.062	1.301	1.534	1.774	2.133	2.841	3.317	3.483	579.529	120.000	293.949	1.767
Balaguer	--	--	--	--	--	420	461	467	499	583	559	603	558	813	789	788	1.007	1.315	1.631	1.713	284.944	110.000	93.532	562
Banyoles	--	--	--	--	--	688	818	684	675	667	797	704	992	930	973	1.113	1.537	1.865	2.324	2.440	406.015	110.000	180.011	1.082
Berga	--	--	--	--	517	530	603	602	589	615	646	761	775	867	937	965	1.148	1.642	2.028	2.129	354.302	110.000	143.073	860
Figueres	337	395	480	586	559	595	650	586	610	633	633	670	790	832	960	1.104	1.326	1.879	3.927	4.123	686.068	110.000	380.048	2.284
Girona	389	443	562	645	685	735	720	727	737	809	814	865	1.017	1.094	1.263	1.463	1.808	2.352	3.092	3.247	540.189	110.000	275.849	1.658
Igualada	--	--	--	--	593	682	693	626	636	677	690	714	837	931	1.042	1.107	1.542	2.041	2.553	2.681	446.023	110.000	208.588	1.254
Lleida	334	384	443	558	573	654	674	623	670	682	703	720	863	968	1.065	1.356	1.584	1.901	2.151	2.259	375.791	110.000	158.422	952
Manresa	336	463	532	631	620	690	719	705	713	674	795	833	916	970	1.095	1.211	1.520	1.804	2.343	2.460	409.335	110.000	182.382	1.096
Olot	337	458	494	499	561	556	566	619	652	683	747	746	828	882	946	1.106	1.367	1.893	2.441	2.563	426.456	110.000	194.611	1.170
Reus	306	373	493	627	603	614	592	616	618	603	712	711	770	864	961	1.054	1.295	1.918	2.260	2.373	394.834	110.000	172.024	1.034
Salt	--	--	--	--	--	582	603	627	651	632	649	662	733	856	852	941	1.346	1.822	2.218	2.329	387.496	110.000	166.783	1.002
Tarragona	346	457	654	695	659	675	678	689	675	717	738	798	1.013	1.042	1.193	1.311	1.497	2.095	2.733	2.870	477.470	110.000	231.050	1.389
Tàrraga	--	--	--	--	--	497	545	556	527	532	627	734	645	698	755	876	1.018	1.355	1.390	1.460	242.840	110.000	63.457	381
Tortosa	311	368	405	514	494	539	550	536	533	513	608	568	723	741	907	1.032	1.023	1.163	1.609	1.689	281.101	110.000	90.786	546
Valls	327	361	401	456	607	541	628	570	573	598	685	690	669	874	904	1.050	1.163	1.315	1.674	1.758	292.457	110.000	98.898	594
Vic	--	--	--	--	614	655	715	722	675	712	727	827	941	1.016	1.090	1.090	1.552	1.857	2.264	2.377	395.533	110.000	172.523	1.037
Resta Catalunya	337	414	508	596	605	633	655	636	651	665	711	765	875	946	1.045	1.181	1.423	1.764	2.290	2.404	400.053	110.000	175.752	1.056
CAT sense BCN	350	441	589	709	714	779	789	757	766	773	822	899	1.026	1.224	1.421	1.654	1.884	2.562	3.104	3.259	542.289	120.000	267.349	1.607
CAT sense BCN i Conurbació	342	417	542	628	657	696	721	701	709	713	765	834	956	1.103	1.286	1.473	1.727	2.123	2.632	2.764	459.879	110.000	218.485	1.313
CAT sense BCN i Conurbació	427	574	769	885	895	981	1.004	979	998	981	1.014	1.119	1.312	1.516	1.735	1.989	2.383	2.969	3.599	3.778	628.680	125.000	324.057	1.948

MERCAT IMMOBILIARI DE PARETS: OFERTES, PREUS I COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

**Justificació d'habatge lliure de 3.000 €/m² c. (500.000 PTA) i
repercussió de solar de 1.335 €/m² c. (222.135 PTA) a Can
Fradera, un 10% inferiors als preus mitjans de Mollet i Granollers
de 2005**



PARETS DEL VALLÈS:

VILA

I

“SISTEMA URBÀ”





Proyecto realizado por: Serra-Vives-Cartagena arquitectos.

**Avgda.Catalunya _
Pau Casals
(Abril 2006)**

**290.000 € (iva
exclòs)
48,3 MPTA
(sense Parking-
17.000€-obligatori)
75 m2 útils- 92 m2c.**

**3.094 €/ m2 c. =
515.000 PTA/m2 c.**

**Repercussió de
solar (estimació):**

**1.459 € / m2 c.
243.000 PTA/ m2 c.**



PREU DE VENDA (Abril 2006):
264.500 € (iva exclòs)
44,0 MPTA
(sense Parking- 18.000€ -obligatori)

80 m2 útils – 97 m2 c.

2.700 €/ m2 c. = 454.000 PTA/m2 c.

Repercussió de solar (estimació):
1.205 € / m2 c.

201.000 PTA/ m2 c.



PROMOCIÓ VENUDA

Referència: Solva SA (93 562 0504)



Avgda, Lluís Companys 2-6
(prop Guàrdia Urbana)

JULIOL 2006

PREU DE VENDA:

248.000 € (iva exclòs)

41,2 MPTA

(Parking exclòs)

45 m2 útils ((17+11+6+7+4)+14,5 terrassa)

– 55 m2 c. (2 habitacions)

4.509 €/ m2 c. = 749.100 PTA/m2 c.

3.936 €/ m2 c. = 653.900 PTA/m2 c. (1/2 terrassa)

Repercussió de solar (estimació):

2.401 € / m2 c. - 400.100 PTA/ m2 c.(sense terrassa)

1.996 €/m2 c. -332.100 PTA/m2 c. (1/2 terrassa)

Avgda, Lluís Companys 2-6
(prop Guàrdia Urbana)

ABRIL 2006

PREU DE VENDA:

230.000 € (iva exclòs)

38 MPTA

(Parking exclòs – 2,6 MPTA)

47 m2 útils – 57 m2 c. (2 habitacions)

4.035 €/ m2 c. = 667.000 PTA/m2 c.

Repercussió de solar (estimació):

2.052 € / m2 c. – 341.400 PTA/ m2 c.

Agència Immobiliari

Montornès

93 568 6156

“TESTIMONIS” DE MERCAT IMMOBILIARI DE PARETS DEL VALLÈS: PREUS I AGÈNCIES IMMOBILIÀRIES ABRIL- JULIOL 2006:

INPUTS			1,22		166,386		1,4		10%					
PROMOCIÓ	TELÈFON	LOCALITZACIÓ	Nou / 2ª Ma	Sup. Útil	Sup.Cons- truida	Preu (iva exc.) Euros	Preu (iva exc.) MPTA	Preu Euros / m2c.	Preu PTA / m2 c.	PTA / m2c.	C.Construc- ció PTA/m2c.	Repercu- ssió Solar PTA/m2 c.	Repercu- ssió Solar Eurosm2 c.	Observacions
www.diagonal-developer.es	93 562 1400	Avgda. Catalunya / Avgda.Pau Casals	Pis nou	73	89	290.000	48,3	3.266	543.429	135.000	253.164	1.522	Eixample /Ent. Sept.-"Passant"(Exc.Terr.)	
Solva SA-Promoció i gestió de sòl	93 562 0504	Plaça del Cementiri -tot venut (preus 2005)	Pis nou	75	92	264.500	44,0	2.891	480.974	135.000	208.553	1.253	Semicèntric- Tot venut-1ª Promoció	
Montornès- Agencia (Abril 2006)	93 568 6165	Plaça del Cementiri (2 habitacions) (A2006)	Pis nou	47	57	230.000	38,3	4.011	667.401	135.000	341.715	2.054	Semicèntrica - 2ª Promoció	
Montornès- Agencia (Juliol 2006)	94 568 6165	Plaça del Cementiri (2 habitacions) (J2006)	Pis nou	46	56	248.000	41,3	4.468	743.357	135.000	395.969	2.380	Semicèntrica - 2ª Promoció (Exc.Terrassa)	
Ferrovial Inmobiliària -Don Piso	93 573 7880	Avda. Catalunya / Avgda.Pau Casals	Pis nou	77	94	294.496	49,0	3.135	521.610	135.000	237.578	1.428	Centre-Eixample/Entrega 2007	
PARETS - HABITATGE NOU			63		77	270.152	44,9	3.428	570.406	135.000	272.433	1.637		
DonPiso- Avgda.Catalunya	94 573 7880	Barri de La Linera (parking inclòs)	Pis 2ª ma	80	98	288.486	48,0	2.956	491.803	120.000	231.288	1.390	Seminou:6- 12 anys=Preu Nou?	
Brioafincas - Avgda.Catalunya 164	93 562 2000	"Piso esquiuero-Vistas campo"-Ref. 33.72	Pis 2ª ma	70	85	252.500	42,0	2.957	491.949	115.000	236.392	1.421	Més de 10 anys	
Brioafincas - Avgda.Catalunya 164	94 562 2000	"Atico 100 m2 -Finca 3 vientos"- Ref.38-24	Pis 2ª ma	100	122	357.600	59,5	2.931	487.702	115.000	233.359	1.403	Menys de 10 anys	
PARETS - HABITATGE 2ª MA			83		102	306.055	50,9	2.946	490.204	116.600	233.545	1.404		
PARETS - HABITATGE NOU I 2ª MA			73		90	288.104	48	3.187	530.305	125.800	252.989	1.520		
www.diagonal-developer.es	93 562 1400	Parking nou	Nou		22	17.000	2,8	773	128.571	65.000	26.836	161	Sense repercussió de sòl	
Brioafincas - Avgda.Catalunya 164	93 562 2000	Parking 2ª ma	2ª Ma		22	13.000	2,2	591	98.319	50.000	20.228	122	Sense repercussió de sòl	
Montornès- Agencia (Juliol 2006)	94 568 6165	Parking nou	Nou		22	15.626	2,6	710	118.182	50.001	34.415	207	Sense repercussió de sòl	
PARETS - PARKINGS					22	15.000	2	682	113.445	57.500	23.532	141		
GRANOLLERS 2005	DGAH-GENCAT	GRANOLLERS 2005 - PREU MITJÀ - DGAH	Pis nou	77	94	311.704	51,9	3.316	551.736	135.000	259.097	1.557	3 habitacions-Estimació	
MOLLET 2005	DGAH-GENCAT	MOLLET 2005 - PREU MITJÀ - DGAH	Pis nou	76	93	310.062	51,6	3.334	554.731	135.000	261.236	1.570	3 habitacions-Estimació	

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN 2005

HABITATGE "TIPUS SOCIAL" (530 €/m²c.-88.185 PTA) I
"NORMAL" (700 €/m²c.- 116.470 PTA)

CASA DE RENTA TIPO SOCIAL CON ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO Y FORJADO RETICULAR



Valor en € por m² edificado, incluido 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	4,69	Persianas	1,56
Cimentación y muros sótano	21,17	Fontanería	19,94
Estructura	95,42	Material sanitario y grifería	12,04
Saneamiento (horizontal y vertical)	8,57	Electricidad	25,45
Albañilería gruesa	80,46	Calefacción	21,68
" azoteas e impermeab.	10,05	Instalaciones especiales	10,50
" acabados de fachada	18,76	Fumistería	2,61
" solados	26,99	Ascensores	9,24
" acabados interiores	20,34	Vidriería	3,54
" ayudas a industriales	14,76	Pintura y estucos	16,15
Yesería y cielorrasos	16,35	Total	470,50
Cerrajería	3,43	Seguridad y salud, 2 %	9,41
Carpintería exterior	13,14	Honorarios arquitecto, aparejador y permisos de obra, 8,5 %	39,99
" interior	13,66	Total €/m²	519,90

CASA DE RENTA NORMAL



Valor en € por m² edificado, incluido 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,40	Persianas	4,61
Cimentación y muros sótano	26,04	Fontanería	28,41
Estructura	87,40	Material sanitario y grifería	18,61
Saneamiento (horizontal y vertical)	10,34	Electricidad	32,35
Albañilería gruesa	118,72	Calefacción	24,24
" azoteas e impermeab.	15,33	Instalaciones especiales	14,62
" acabados de fachada	25,38	Fumistería y muebles de cocina	18,70
" solados	43,74	Ascensores	8,33
" acabados interiores	30,10	Vidriería	5,34
" ayudas a industriales	18,35	Pintura y estucos	21,59
Yesería y cielorrasos	26,29	Total	666,04
Cerrajería	8,82	Seguridad y salud, 2 %	13,12
Carpintería exterior	29,18	Honorarios arquitecto, aparejador y permisos de obra, 8,5 %	55,76
" interior	35,15	Total €/m²	724,92

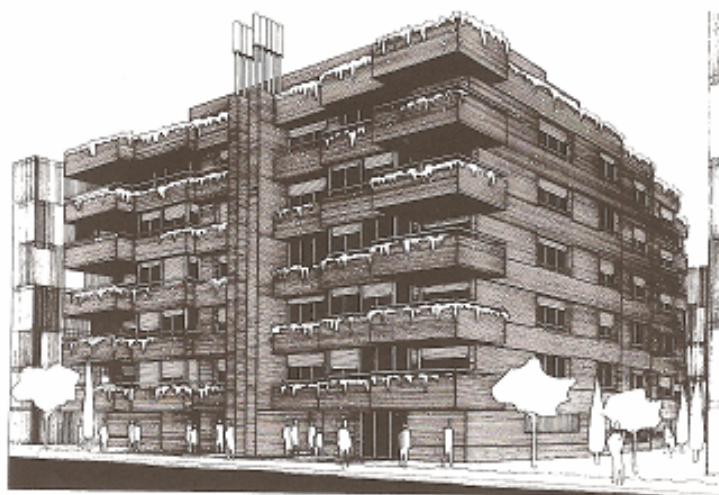
	€/M2const.	Ptas/M2const.
Habitatge Protegit	530	88.185

	€/M2const.	Ptas/M2const.
Habitatge Mitjà	700	116.470

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN 2005

HABITATGE DE LUXE: (820 €/m2c.-136.437 PTA)

CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m² edificado, incluido 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,37	Persianas	16,04
Cimentación y muros sótano	27,51	Fontanería	30,99
Estructura	108,91	Material sanitario y grifería	26,31
Saneamiento (horizontal y vertical)	10,81	Electricidad	39,34
Albañilería gruesa	133,45	Calefacción	29,29
* azoteas e impermeab.	19,33	Instalaciones especiales	18,34
* acabados de fachada	34,71	Funería y muebles de cocina	23,90
* solados	67,69	Ascensores	9,10
* acabados interiores	35,19	Vidriería	8,34
* ayudas a industriales	21,60	Pintura y estucos	23,26
Yesería y cielorrasos	36,31	Total	836,96
Cerrajería	12,49	Seguridad y salud, 2 %	16,73
Carpintería exterior	38,38	Honorarios arquitecto, aparejador y permisos de obra, 8,5 %	71,31
* interior	60,30	Total €/m²	927,05

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ VIGENT

SUPERFICIE SECTOR		63.420,00	m²
CONDICIONS ORDENACIÓ: hi ha 3000m² d'espais lliures cedits pel Sector Horts del Rector que NO GENEREN APROFITAMENT URBANÍSTIC			
SUPERFICIE QUE GENERA APROFITAMENT		60.452,00	m²
P.G.O. ACTUAL			
SISTEMES:		condicions ordenació	SUPERFICIE MÍNIMA
edificat	15,42% (pàgina 60.452 m²)	9.321,71	9.321,71 m²
espais lliures d'ús públic	10,07% (pàgina 60.452 m²)	6.087,52 + 3.000 sectors lliures	9.087,52 m²
equipaments públics	32,04% (pàgina 60.452 m²)	19.973,74	19.973,74 m²
DENSTAT / SOSTRE:		SOSTRE	HABITATGES
EDIF. BRUTA MÀX.	6,58 m²/m²	30.226,00	m²
DENSTAT	46 HAB./HA		
Nº habitatges		SOSTRE	HABITATGES
UPL CAN FARRERA	gestió lliure	21.156,28	m² s
270 habitatges	4P.O. 20% (pàgina 60.452 m²)	6.046,20	m² s
	CONCERTATS 10% (pàgina 60.452 m²)	3.023,60	m² s
	gestió protegida	9.067,80	m² s
	TOTAL	30.226,00	m² s

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

SUPERFICIE SECTOR		63.420,00		m2					
CONDICIONS ORDENACIÓ: hi ha 3000m2 d'espais lliures cedits pel Sector Horts del Rector que NO GENEREN APROFITAMENT URBANÍSTIC									
SUPERFICIE QUE GENERA APROFITAMENT		60.452,00		m2					
P.G.O. MODIFICAT									
SISTEMES									
condicions ordenació				SUPERFICIE MÍNIMA					
edificat	15,39% (pàgina 60.452 m2)	9.354,00		34.534,00 m2	(25,91%)				
espais lliures d'ús públic	17,39% (pàgina 60.452 m2)	10.581,00	inclos 3000 sector horts	39.381,00 m2	(16,69%)				
equipaments públics	15,22% (pàgina 60.452 m2)	21.380,94		21.380,94 m2	(35,57%)				
				46.435,94					
DENSTAT / SOSTRE:		SOSTRE		HABITATGES					
EDIF. BRUTA MÀX.		6,61 m2/m2		30864,00 m2					
DENSTAT		60 HAB/ HA							
SOSTRE									
DENSTAT / SOSTRE:		SOSTRE RESIDENCIAL		COMPLEMENTARI		HABITATGES			
UPJ CAN FRADERA		gestió lliure		20.678,40 m2 s		2.400,00 m2 s		204	
		P.O. 20% (pàgina 34.484 m2 s material)		1.039,20 m2 s				12	
		CONCERTATS 10% (pàgina 34.484 m2 s)		546,40 m2 s				5	
		gestió protegida		13.776,5 m2 s				158	
		TOTAL		36.064 m2 s				305	

€/M2const. Ptas/M2const.

Habitatge Luxe

820

136.437

€/M2const. Ptas/M2const.

Habitatge Unifamiliar

850

141.428

CAN FRADERA – HABITATGE LLIURE

PREU DE VENDA DE 3.000 € /m2 c. (500.000 PTA/m2c.)

REPERCUSSIÓ DE SOLAR DE 1.335 € /m2c. (222.123 PTA/m2c.)

La repercussió mitjana a Parets del Vallès de l'habitatge nou és:

1.637 € / m2 c.
272.433 PTA/m2 c.
5 testimonis
3 mateixa promoció- diferent grandària i any venda

El "testimoni" de referència és la promoció de la Plaça del Cementiri venuda el 2005 perquè són pisos de 92 m2, amb un increment de preus per actualització del:

4%	274.948	€ -PV
	45,7	MPTA -PV
	3.005	€ / M2 .c. - PV
	499.972	PTA/m2 c.-PV (amb arrodoniment a 500.000 PTA)
	1.335	€ - Repercussió de solar
	222.123	MPTA - Repercussió de solar

Argument adicional de "Sistema Urbà"

91% GRANOLLERS 2005
90% MOLLET 2005

Hipòtesi conservadora de referència per a Can Fradera

HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA: PREUS 2006 I 2007 PARETS: GRUP B

€/m2 útil 2006	€/m2 útil 2007	% 2006 - 2007	€/m2 construït 2007	PTA /m2 construït 2007	Cost de Construcció PTA/m2 c.	Reper- cussió de Solar PTA/m2 c.	Reper- cussió de Solar €/m2 c.
-------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------------------------	---	---

•HABITATGE CONCERTAT

•Zona A1	2.378	2.490	5%	2.041	339.520	115.000	136.496	820
•Zona A2	2.190	2.293	5%	1.880	312.715	115.000	116.641	701
•Zona A3	2.002	2.097	5%	1.719	285.911	115.000	96.786	582
•Zona 4	1.627	1.704	5%	1.396	232.303	110.000	62.076	373
•Zona 5	1.439	1.507	5%	1.235	205.499	110.000	42.221	254
•Zona 6	1.251	1.310	5%	1.074	178.695	100.000	32.366	195

•HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL/ RÈGIM GENERAL

•Zona A	1.780	1.864	5%	1.528	254.143	115.000	73.254	440
•Zona B	1.446	1.514	5%	1.241	206.491	110.000	42.957	258
•Zona C	1.279	1.340	5%	1.098	182.666	110.000	25.308	152
•Zona D	1.112	1.165	5%	955	158.840	100.000	17.659	106

•HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA /RÈGIM ESPECIAL

•Zona A	1.557	1.631	5%	1.337	222.375	110.000	54.723	329
•Zona B	1.265	1.325	5%	1.086	180.680	100.000	33.837	203
•Zona C	1.119	1.172	5%	961	159.832	100.000	18.394	111
•Zona D	973	1.019	5%	835	138.985	90.000	12.952	78

MEMÒRIA SOCIAL: NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT A PARETS DEL VALLÈS

El 40% d'habitatge protegit és un proporció mínima en funció de la capacitat de renda dels nous demandants i els preus de l'habitatge amb protecció pública a la Prov.Barcelona i pot ser l'adequada per Parets del Vallès

NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT (I)

Conclusions al Garraf en base a un estudi finançat per l'Observatori de l'Habitatge de la Diputació:

**Exclusió del mercat per preu:
60% de la població fins a 35 anys que busca primer habitatge**

Podem estimar que actualment un **12 % de la població major de 20 anys està buscant habitatge. D'aquesta demanda, un 30% correspon al primer accés a l'habitatge** i un 56 % a la millora d'aquest.

Aproximadament un 35% de la demanda interna d'habitatge queda exclosa del mercat i aquest percentatge supera el 60% entre la població jove, de menys de 35 anys, que busca l'accés al primer habitatge.

Aquesta situació és doncs greu i no és pot pensar que el simple creixement de l'oferta, en un mercat tensionat per l'arribada d'immigrants i de població “expulsada” de la primera corona de l'àrea metropolitana, sigui suficient per a resoldre el problema. Caldrà doncs que s'adoptin mesures urgents per tal d'evitar situacions indesitjables.

Sense descartar actuacions de rehabilitació i polítiques d'intermediació que permetin posar al mercat habitatges protegits, aquests s'han de preveure i obtenir en la promoció dels nous sectors, desenvolupats d'acord amb les mesures previstes en el Text refós de la Llei d'urbanisme. **Sense creixement no hi haurà habitatge protegit.**

Font: Consell Comarcal del Garraf (2006), “**Proposicions pel planejament territorial del Garraf. La qüestió de l'habitatge al Garraf**” (mimeo)

NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT (II):
El 60-70% de les famílies de la província de Barcelona estan qualificades per
accedir a l'habitatge amb algun tipus de protecció pública

- **QUALIFICACIÓ D'ACCÉS (valors 2006)**
 - Règim Especial: fins 2,5 IPREM (14.064 € - 2,3 MPTA /any)
 - Règim General: fins 5,5 IPREM (30.940 € - 5,2 MPTA / any)
 - Règim Concertat: fins 6,5 IPREM (36.566€ - 6,1 mpta/ any)
- **PREUS DE VENDA (PARETS DEL VALLÈS- 2005- Zona B)**
 - Règim Especial: 1.265 €/m2 útil / 1.037 €/ m2 c. – 172.542 PTA / m2 c.
 - Règim General: 1.446 €/m2 útil / 1.184 € /m2 c. – 197.001 PTA / m2 c.
 - Règim Concertat: 1.627 €/m2 útil /1.331 € / m2 c. – 221.496 PTA / m2 c.
- **DISTRIBUCIÓ DE RENDES 2004 (prov.BCN)**

• < 2,3 MPTA/any:	18% de les famílies	
• 2, 3 – 4,2 MPTA/any:	20%	(acumulat: 38%)
• 4,2 – 5,6 MPTA/any:	29%	(acumulat: 67%)
• > 5,6 MPTA /any:	33%	(acumulat: 100%)

REFERÈNCIES DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES A GRANS OPERACIONS METROPOLITANES

Operació de Can Fradera amb costos d'urbanització i indemnitzacions de 291 €/m²c. (48.346 PTA/m²c)superior a la mitjana ponderada de 204 € /m² c.(34.000 PTA) de les operacions de referència

4 GRANS OPERACIONS
 560 HA – 4,5 MM2 SOSTRE
 4 OPERACIONS MITJANES
 80 HA – 590.000 M2 SOSTRE

**COSTOS D'URBANITZACIÓ I INDEMNITZACIONS>
 > 204 € (34.000 PTA) / m2 st**

NEGOCIACIÓ DE PLUSVÀLUES URBANÍSTIQUES

PREUS IMMOBILIARIS, CÀRREGUES URBANÍSTIQUES, RENDIBILITATS FINANCERES I VALORS RES

MUR & CLUSA ASSOCIATS (Abril 2004 - Desembre 2006)

SUPER- FÍCIE	EDIFICA- BILITAT (HA) m2s/m2st	SOSTRE TOTAL m2 st	Càrregues Urbanitz. PTA/m2st	Càrregues Urbanitz. MPTA/HA
-----------------	--------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

GRANS OPERACIONS - AREA METROPOLITANA DE BARCELONA

BCN - LA MARINA DE LA ZF	51,3	2,31	1.184.657	53.000	1.224
CERDANYOLA- CENTRE DIRECCIONAL	340,4	0,56	1.910.512	22.800	128
EL PRAT- EIXAMPLE NORD	154,6	0,77	1.028.488	33.000	219
EL PRAT- LA SEDA-ESTACIO (Sòl Urbà)	12,2	1,45	177.685	39.762	529
TOTALS I VALORS MITJANS	558,5	0,77	4.301.342	34.257	264

ALTRES OPERACIONS DE REFERÈNCIA

POBLENOU - 22@ - SUBSECTOR 11	2,2	2,70	60.391	43.000	1.152
HUESCA - LAS HARINERAS	6,9	2,16	149.378	41.000	888
VIGO - TEIS-GUIXARD	13,5	1,70	228.930	38.000	644
STA.COLOMA - COLÒNIA GÜELL	52,8	0,27	141.762	34.000	91
TOTALS I VALORS MITJANS	75,5	0,77	580.461	38.315	295

CONCLUSIONS BÀSIQUES:

Costos d'urbanització a l'entorn de les 35.000 PTA /m2 st.

Valors residuals més baixos en sòl urbanitzable (11.000- 32.000 PTA/m2 st) que en sòl urbà (88- 249.000 PTA/m2 sòl)

Excepció de Vigo= Valor residual de 25.000 PTA/m2 sòl

Habitatge protegit superior al 30%

NEGOCIACIÓ DE PLUSVÀLUES URBANÍSTIQUES

PREUS IMMOBILIARIS, CÀRREGUES URBANÍSTIQUES, RENDIBILITATS FINANCERES I VALORS RESIDUALS

MUR & CLUSA ASSOCIATS (Abril 2004 - Desembre 2006)

	SUPER- FÍCIE	EDIFICA- BILITAT (HA) m2s/m2st	SOSTRE TOTAL m2 st	Càrregues Urbanitz. PTA/m2st	Càrregues Urbanitz. MPTA/HA	PreuVenda PTA/m2 sostre (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 sostre (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 sòl	VResidual PTA/m2 s	% Resi - dencial	% RProtegit	Calendari- Anys	TIR %	Cessió Adm.
GRANS OPERACIONS - AREA METROPOLITANA DE BARCELONA														
BCN - LA MARINA DE LA ZF	51,3	2,31	1.184.657	53.000	1.224	385.000	152.000	351.000	152.000	81%	48%	12	12%	10%
CERDANYOLA- CENTRE DIRECCIONAL	340,4	0,56	1.910.512	22.800	128	319.000	90.000	50.400	10.900	26%	33%	14	14%	10%
EL PRAT- EIXAMPLE NORD	154,6	0,77	1.028.488	33.000	219	346.000	131.000	101.000	32.000	36%	40%	16	15%	10%
EL PRAT- LA SEDA-ESTACIO (Sòl Urbà)	12,2	1,45	177.685	39.762	529	397.000	168.000	243.600	107.000	45%	30%	5	13%	10%
TOTALS I VALORS MITJANS	558,5	0,77	4.301.342	34.257	264	346.855	120.101	153.270	58.776	44%	39%	14	13%	10%
ALTRES OPERACIONS DE REFERÈNCIA														
POBLENOU - 22@ - SUBSECTOR 11	2,2	2,70	60.391	43.000	1.152	500.000	167.000	450.900	249.000	0%	0%	5	17%	10%
HUESCA - LAS HARINERAS	6,9	2,16	149.378	41.000	888	387.440	167.000	362.000	88.000	84%	0%	6	12%	10%
VIGO - TEIS-GUIXARD	13,5	1,70	228.930	38.000	644	230.000	67.000	114.000	25.000	45%	40%	7	12%	10%
STA.COLOMA - COLÒNIA GÜELL	52,8	0,27	141.762	34.000	91	325.000	105.000	28.000	16.000	81%	50%	8	11%	10%
TOTALS I VALORS MITJANS	75,5	0,77	580.461	38.315	295	321.808	112.419	191.869	62.320	59%	28%	7	12%	10%

CONCLUSIONS BÀSIQUES:

Costos d'urbanització a l'entorn de les 35.000 PTA /m2 st.

Valors residuals més baixos en sòl urbanitzable (11.000- 32.000 PTA/m2 st) que en sòl urbà (88- 249.000 PTA/m2 sòl)

Excepció de Vigo= Valor residual de 25.000 PTA/m2 sòl

Habitatge protegit superior al 30%

NOTES METODOLÒGIQUES:

Els preus de venda i de repercussió de solars són valors mitjans ponderats, inclosos els de l'habitatge protegit

Els costos d'urbanització exclueixen les despeses de gestió perquè són proporcions estàndard (15% del valor del sòl en brut més els costos d'urbanització)

Costos d'urbanització corresponen a la superfície neta de parcel·les en el sòl urbà actual

El valor residual del sòl en brut es correspon al preu pagat a l'inici de cada operació i/o de cada etapa del calendari, i no inclou els beneficis de la urbanització

Barcelona- La Marina de la Zona Franca: les superfícies de sòl i l'edificabilitat són les netes de parcel·la actual, exclosos el sistemes (Sup.Bruta:72,5 Ha) (%Neta s./ Bruta: 71%)

El Prat- La Seda -Estació: les superfícies de sòl i l'edificabilitat són les netes de parcel·la actual, exclosos el sistemes (Sup.Bruta:14,9 Ha) (%Neta s./ Bruta: 82%)

Vigo- Teis: les superfícies de sòl i l'edificabilitat són les netes de parcel·la actual, exclosos el sistemes (Sup.Bruta:17,5 Ha) (%Neta s./ Bruta: 77%)

Huesca- Las Harineras: les superfícies de sòl i l'edificabilitat són les netes de parcel·la actual, exclosos el sistemes (Sup.Bruta:8,28 Ha) (%Neta s./ Bruta: 83%)

BCN- Poblenou 22@: les superfícies de sòl i l'edificabilitat són les netes de parcel·la actual, exclosos el sistemes (2 Illes d'Eixample Cerdà)

Cerdanyola-CD: 120.000 PTA/m2 st de solar pel model estàtic (???)

BCN-Poblenou 22@: 163.000 PTA/m2 st de solar pel model estàtic / Valor residual del sòl abans de la recuperació de les Indemnitzacions: 215.000 PTA/ m2 sòl de parcel·la

Sta.Coloma de Cervelló- Colònia Güell: els valors presentats corresponen al sector residencial.

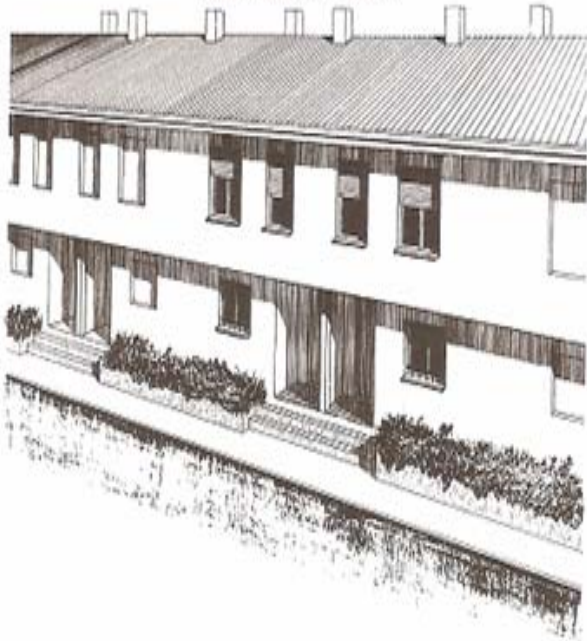
Sta.Coloma de Cervelló- Colònia Güell: El sector industrial, amb una valor residual de 3.000 PTA/m2 sòl no té viabilitat econòmica

PLANEJAMENT: DIMENSIONS I IMPACTES

MODIFICACIÓ PLA GENERAL

FITXA PLANEJAMENT P.G.

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado, incluido 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,18	Persianas	7,20
Cimentación	16,64	Fontanería	21,42
Estructura (forjados y dinteles)	81,31	Material sanitario y grifería	12,35
Saneamiento (horizontal y vertical)	9,74	Electricidad	21,65
Albañilería gruesa	128,01	Instalaciones especiales	9,50
* cubierta	22,42	Fuistería y muebles de cocina	16,91
* acabados de fachada	19,21	Vidriería	3,12
* solados	36,45	Pintura y estucos	23,94
* acabados interiores	23,67	Total	529,77
* ayudas a industriales	8,94	Seguridad y salud, 2 %	10,60
Yesería y cielorrasos	24,87	Honorarios arquitecto, aparejador y permisos de obra, 12 %	63,57
Cerrajería	5,77	Total €/m²	603,94
Carpintería exterior	15,97		
* interior	15,50		

OBJECTE I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Increment de l'edificabilitat bruta de 0,5 m2st/m2s a 0,58 m2st/m2s per tal de:

- Internalitzar totes les càrregues de sistemes de ciutat necessàries
- Posibilitar la construcció d'habitatge protegit suficient, amb un mínim del 40% del sostre residencial
- Donar una major compacitat urbana (més densitat)
- Reduir les costos dels serveis municipals per m2 construït respecte de la ciutat dispersa

Arqtes. / Mur&Clusa Ass.

COMPARATIU DE DIMENSIONS PG I MODIFICACIÓ

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ VIGENT

SUPERFICIE SECTOR		63.452,00		m2
CONDICIONS ORDENACIÓ: hi ha 3000m2 d'espais lliures cedits pel Sector Horts del Rector que NO GENEREN APROFITAMENT URBANISTIC				
SUPERFICIE QUE GENERA APROFITAMENT		60.452,00		m2
P.G.O. ACTUAL				
SISTEMES:		condicions ordenació		SUPERFICIE MÍNIMA
vialitat	15,42% (sobre 60.452 m2)	9321,70		9.321,70 m2
espais lliures d'us públic	10,07% (sobre 60.452 m2)	6087,52	+ 3000 sector horts	9.087,52 m2
equipaments públics	33,04% (sobre 60.452 m2)	19973,34		19.973,34 m2
DENSITAT I SOSTRE:		SOSTRE		HABITATGES
EDIF. BRUTA MÀX.		0,50 m2/m2	30226,00 m2	
DENSITAT		46 HAB / HA		278
Nº habitages		SOSTRE		HABITATGES
UP1 CAN FRADERA	278 habitatges	sostre lliure	21.158,20 m2 st	194
		H.P.O. 20% (sobre 60.452 m2)	6.045,20 m2 st	56
		CONCERTATS 10% (sobre 60.452 m2)	3.022,60 m2 st	28
		sostre protegit	9.067,80 m2 st	84
		TOTAL	30.226,00 m2 st	278

Sostre total: 30.226 m2st

Protegit: 9.068 m2st

Liure*: 19.042 m2st

Comercial*: 2.116 m2st

(*) Hipòtesis (90% sostre lliure habitatge i 10% comercial)

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

SUPERFICIE SECTOR		63.452,00		m2	
CONDICIONS ORDENACIÓ: hi ha 3000m2 d'espais lliures cedits pel Sector Horts del Rector que NO GENEREN APROFITAMENT URBANÍSTIC					
SUPERFICIE QUE GENERA APROFITAMENT		60.452,00		m2	
P.G.O. MODIFICAT					
SISTEMES:		condicions ordenació		SUPERFICIE MÍNIMA	
vialitat	18,39% (sobre 60.452 m2)	14.534,00		14.534,00 m2 (29,91%)	
espais lliures d'us públic	17,39% (sobre 60.452 m2)	10.581,00	inclou 3000 sector horts	10.581,00 m2 (16,68%)	
equipaments públics	35,23% (sobre 60.452 m2)	21.300,94		21.300,94 m2 (33,57%)	
				46.415,94	
DENSITAT I SOSTRE:		SOSTRE		HABITATGES	
EDIF. BRUTA MÀX.	0,61 m2/m2		36864,00 m2		
DENSITAT	60 HAB / HA			362	
DENSITAT I SOSTRE:		SOSTRE RESIDENCIAL		SOSTRE COMPLEMENTARI	
				HABITATGES	
UP1 CAN FRADERA	362 habitatges	sostre lliure	20.678,40 m2 st	2.400,00 m2 st	204
		H.P.O.30% (sobre 34.464 m2 st residencial)	10339,20m2 st		120
		CONCERTATS 10% (sobre 34.464 m2 st)	3446,40 m2 st		38
		sostre protegit	13.785,6 m2 st		158
		TOTAL	36.864 m2 st		362

Sostre total: 36.864 m2st

Protegit: 13.786 m2st

Liure: 20.678 m2st

Comercial: 2.400 m2st

DIMENSIONS BÁSIQUES MPG

	Total Sòl m2s	Sòl amb Aprof. m2s	Sostre m2st
Total Residencial Lliure			20.678
Total Concertat			3.446
Total RG			10.339
Comercial			2.400
Parcel·les edificables	17.036		
Vialitat*	14.534,00		
Espais Lliures*	10.581,00		
Equipaments públics	21.300,94		
TOTAL	63.452	60.452	36.864

SÒL : 6,05 Ha

SOSTRE TOTAL: 36.864 m2st

Residencial: 34.464 m2st (93,5%)

40% Protegit

Comercial: 2.400 m2st (6,5%)

HABITATGES: 362

43,6% Protegits

Incrementa el planejament vigent en 6.638 m2st:

4.718 m2st d'habitatge Protegit

1.636 m2st d'habitatge Lliure

284 m2st comercial

84 habitatges més que al Pla General

RELACIÓ DE SUPERFÍCIES I PROPIETATS

ALTERNATIVES DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL CAN FRADERA I DEL PLA DE L'HABITATGE

SUPÒSIT DE REPARCEL·LACIÓ:

ES CONSIDERA QUE LA FINCA DE L'AJUNTAMENT DEL CAMP DE FUTBOL TÉ ELS LÍMITS DE L'ESCRITURA I LA SUPERFÍCIE DE LA CARTOGRAFIA, RESTA DE FINQUES DADES CADASTRALS EXCEPTE PROPTEC AMB DADES ESCRITURA.

							PGO actual	
UP-1 CAN FRADERA (Superfícies en m2)		SUPERFÍCIE CADASTRALS	SUPERFÍCIE DE CARTOGRAFIA	SUPERFÍCIE SENSE APROFITAMENT	SUPERFÍCIE AMB APROFITAMENT	% DRETS INICIALS	DRETS DE SOSTRE FINQUES INICIALS	DRETS D'HABITATGES FINQUES INICIALS
Ref. Cadastral	VIALS I CAMINS PUBLICS	3.773,51	3.773,51	3.773,51		0,00%	0,00	0,00
6431720	AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA DEP. MEDI AMBIEN	129,00	129,20					
6431719	AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA DEP. MEDI AMBIEN	119,00	117,82					
6431718	AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA DEP. MEDI AMBIEN	342,00	322,00					
6630403	AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA DEP. MEDI AMBIEN	172,00	148,38					
	SUMA AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA			717,40	0,00	0,00%	0,00	0,00
6630402	INMUEBLES PROTEC S.L.(sense figurar al cadastre)	4.118,00	4.116,50		4.116,50	7,44%	2.125,14	19,55
6629402	AJUNTAMENT DE PARETS	16.542,00	15.904,00					
6629401	AJUNTAMENT DE PARETS	2.882,00	2.882,00					
	SUMA AJUNTAMENT DE PARETS			2.882,00	15.904,00	28,75%	8.210,44	75,54
6431701	CASIMIRO POU VENTURA	763,00	763,22		763,22	1,38%	394,01	3,62
6431709	DOLORES ROCA BOTER	238,00	238,25					
6431703	DOLORES ROCA BOTER	961,00	958,76					
	SUMA DOLORES ROCA BOTER				1.197,01	2,16%	617,96	5,69
6431708	EDIFICIOS CANALETAS, S.A.	219,00	217,45					
6431704	EDIFICIOS CANALETAS, S.A.	197,00	196,62					
	SUMA EDIFICIOS CANALETAS, S.A.				414,07	0,75%	213,76	1,97
6431713	EULALIA ROCABERT CIURANS	172,00	172,00		172,00	0,31%	88,79	0,82
6431717	GINES FLAQUER ARMADANS	510,00	510,00		510,00	0,92%	263,29	2,42
6430601	INDUSTRIA LINERA S.A.	95,00	95,14					
6431715	INDUSTRIA LINERA, S.A.	40,00	40,17					
	SUMA INDUSTRIA LINERA, S.A.				135,31	0,24%	69,85	0,64
6431714	INMOBILIARIA MOLETENSE, S.A.	17.119,00	16.896,97		16.896,97	30,55%	8.723,06	80,25
6431712	INMUEBLES PROTEC S.L.	204,00	205,76		205,76	0,37%	106,22	0,98
6431716	JOAN FRADERA PLANAS	499,00	499,21					
6431711	JOAN FRADERA PLANAS	73,00	73,17					
6431710	JOAN FRADERA PLANAS	129,00	129,22					
6431706	JOAN FRADERA PLANAS	11.884,00	11.884,41					
6431705	JOAN FRADERA PLANAS	1.635,00	1.634,20					
	SUMA JOAN FRADERA PLANAS				14.220,21	25,71%	7.341,18	67,54
6431702	JUAN CORS RAMON	313,00	312,73		312,73	0,57%	161,45	1,49
6431721	MARIA BADIA TINTO	48,00	47,61		47,61	0,09%	24,58	0,23
6631601	MARIA SORS CIURANS	224,00	224,26		224,26	0,41%	115,77	1,07
6431707	PERE NINOU RELATS	193,00	189,60		189,60	0,34%	97,88	0,90
Superfícies i drets finques inicials totals		63.593,51	62.682,16	7.372,91	55.309,25	1,00	28.553,40	263

COSTOS D'URBANITZACIÓ: SISTEMES LOCALS I GENERALS

COSTOS D' URBANITZACIÓ I EQUIPAMENTS

Mòduls unitaris d'urbanització interior: 2,59 M€ (430 MPTA), equivalents a 0,4 M€/Ha (68 MPTA/Ha)

Vialitat: 134 €/m2 (22.322 PTA/m2)

Espais Lliures i Zonas Verdas: 10.000 PTA/m2

Urbanització Complementària segons anteprojecte: 6,7 M€ (1.122 MPTA)

Equipaments, estimació edificabilitat mitjana: 0,4 m2st/m2s

Costos de construcció: 480 €/m2st (80.000 PTA/m2st)

	Total Sòl m2s	Sòl amb Aprof. m2s	Sostre m2st	Habitatges Nº	Cost Ur. Local PTA/m2	Cost Ur. Local MPTA	Constr. Equip. MPTA
Total Residencial Lliure			20.678	204			
Total Concertat			3.446	38			
Total RG			10.339	120			
Comercial			2.400				
Parcel·les edificables	17.036						
Vialitat*	14.534,00				22.322	324	
Espais Lliures*	10.581,00				10.000	106	
Equipaments públics	21.300,94						682
TOTAL	63.452	60.452	36.864	362		430	682

COSTOS DE L' URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIA DEL SECTOR "CAN FRADERA"

2. ESTIMACIÓ INFRAESTRUCTURA EXTERNA AL SECTOR "CAN FRADERA"

2.1

Estimació pressupostària Pont sobre la riera de Tenes (xifres en euros)	
Estructures Pont sobre la riera fins 120 m de longitud i 16 m d'ample, format per format per 3 vànols, inclòs estreps, piles, fonamentacions i acabats	1.728.000
Adequació llera amb escollera, protecció d'estreps i piles	200.000
Serveis afectats	150.000
Urbanització de la connexió Pont-Vialitat existents a ambdós costats	144.000
Imprevistos (10%)	200.000
Seguretat i Salut	44.000
Control de Qualitat	33.000
P.E.M.	2.499.000
GG i Bf° (19%)	474.810
P.E.C.	2.973.810
IVA (16%)	475.810
Pressupost de Licitació	3.449.620
Possible afecció a Torre Elèctrica d'Alta Tensió que discorre paral·lela a la llera	300.000

**Cost d'urbanització
complementària del sector**

(P.E.C. sense IVA):

6,7 M€ / 1.122 MPTA

1M€/Ha (169 MPTA/Ha)

172 €/m2st (28.582 PTA/m2st)

2.2.

Estimació pressupostària Pas inferior sota C. Verge de Montserrat i rotonda Av. Catalunya (xifres en euros)	
Demolició Mur de separació entre Av. Catalunya i C.Verge Montserrat i demolició dels fermes i voreres a l'àmbit de l'actuació	80.200
Excavacions del pas inferior	18.600
Estructures. Dos pantalles laterals, dos nous murs de separació entre C. Montserrat i Av. Catalunya, pas superior C. Montserrat i obra de drenatge transversal pel pas del canal d'aigua	918.500
Serveis afectats	200.000
Urbanització de superfície	975.000
Imprevistos (10%)	250.000
Seguretat i salut	40.000
Control de qualitat	30.000
P.E.M.	2.512.300
P.E.C.	3.467.979

PONT: 3,3 m€ (545 MPTA)

PAS INFERIOR: 3,4 M€ (577 MPTA)

CONTINGUT MÀXIM DE LA PROPIETAT DEL SÒL: ELS VALORS CADASTRALS ACTUALITZATS

4. VALOR DE REFERÈNCIA DEL SÒL ABANS D' URBANITZAR



Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona
Gerencia Regional del Catastro de Cataluña-Barcelona

ANEXO : 7.4 (CARTOGRAFIA) – VALORES DE SUELO POR POLIGONO

pol	barrio o zona	calif. urban.	uso predominante	coeficiente norma 18		Valor de repercusión €/m²			Valor unitario €/m²		
				Max.	Min.	VRC max.	VRB	VRC min.	VUC max.	VUB	VUC min.
1	Centre Antic	EM	Residencial col.	2,06	1,34	508,86	427,34	331,00			
2	Can Cerdanet	EA 3	Residencial unif.						288	288	226
3	Centre- Raval	EM	Residencial	1,96	1,52	484,15	390,29	375,47			
4	N Sra Montserrat	EM	Residencial	1,46	1,01	360,64	360,64	249,49			
5	Angel Guimerà	EMEA3	Residencial	2,06	1,83	508,86	479,21	452,04			
6	Exemple-Mercat	EM	Residencial col.	2,19	0,74	540,97	481,68	182,79			
7	Petita Andorra	EA 3	Residencial unif.						358	332	325
8	Escondador	EMEA3	Residencial	1,96	1,01	481,68	365,58	249,49			
9	Pol Ind Llevant	ZH-ZI2	Industrial						220	220	220
10	Pol Ind Z	ZI1	Industrial						220	220	220
11	PE 2 Can Pepet	PE 2	Ind – Sòl Brut						37	37	37
11	Can Pepet	ZI2	Industrial						220	220	220
12	P I Sector Mollet	ZI1-UIA	Industrial						450	116	116
12	P I Sector Mollet	ZI1-ZI2	Industrial						450	220	220
13	P I Autopista	ZI1	Industrial						220	220	220
14	P I Exemple	ZI-UIA	Industrial						220	220	32
15	P I Can Volant	UIA	Industrial						111	111	41
15	P I Can Volant	ZI1-ZI2	Industrial						220	220	220
16	Centre- la Llinera	EM-OE	Residencial col.	1,96	1,26	484,15	449,57	311,24			
17	Camp les Peces	EM-OE	Residencial col.	1,62	1,42	400,17	400,17	350,76			
18	Sol En Barriques	OE	Residencial col.	2,00	1,42	494,04	494,04	350,76			
19	Parc Z Centre	PE-UIA	Resid-Equip						69	42	27
19	Parc Z Centre	EA2EC	Resid-Equip	1,82	0,74	449,57	449,57	182,79			
20	Zona Central	PE-UIA	Residencial col.						174	127	93
20	Zona Central	EA2	Residencial col.	2,06	0,74	508,86	508,86	182,79			
21	Exam-Padova	OEEA1	Residencial	1,94	1,57	479,21	439,69	387,82			
22	Exam-Pespanya	EA1	Residencial	2,19	1,64	540,97	508,86	405,11			
23	Exam-CBujosa	EA3	Residencial	2,06	2,06	508,86	508,86	508,86			

Parets del Vallès. Ponencia de Valores Total 2003

7-3



Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona
Gerencia Regional del Catastro de Cataluña-Barcelona

pol	barrio o zona	calif. urban.	uso predominante	coeficiente norma 18		Valor de repercusión €/m²			Valor unitario €/m²		
				Max.	Min.	VRC max.	VRB	VRC min.	VUC max.	VUB	VUC min.
24	Exam-Pg Ronda	EA1	Residencial	2,06	1,64	508,86	508,86	405,11			
25	Exam-Pg Marcer	EA1	Residencial	2,31	1,56	570,61	508,86	385,36			
26	Can Fradera	SUP	Residencial col.							41	
26	Can Fradera	EA2	Residencial col.	1,62	0,74	400,17	400,17	182,79			
27	El Bosquet	SUP	Residencial col.							35	
27	El Bosquet	EA2	Residencial col.	1,82	0,74	449,57	449,57	182,79			
28	Cementiri	SUP	Residencial col.							19	
28	Cementiri	EA2	Residencial col.	1,82	0,74	449,57	449,57	182,79			
29	Cim Vallesà I	SUP	Residencial							35	
29	Cim Vallesà I	EA2-3	Residencial	1,82	0,74	449,57	449,57	182,79			
30	Cim Vallesà II	SUP	Residencial							35	
30	Cim Vallesà II	EA2-3	Residencial	1,82	0,74	449,57	449,57	182,79			
31	Cal Jardiner	SUP	Residencial col.							74	
31	Cal Jardiner	EA2	Residencial col.	1,64	0,74	479,21	479,21	182,79			
32	Nord Est	SUP	Industrial							28	

POLÍGONOS Y SECTORES

Plano: ANEXO Escala: Fecha: Octubre 2003 El Técnico: M.ª Angeles Aliza Andres
Municipio:

PARETS DEL VALLÉS



PONENCIA DE VALORES TOTAL



Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona
Gerencia Regional del Catastro de Cataluña-Barcelona

VALOR MÀXIM DEL SÒL ABANS D'URBANITZAR SEGONS LA PONÈNCIA CADASTRAL DE 2003 = 169 € / m² s (28.125 PTA)

- **CAN FRADERA (SUP)=** 41 € / M² sòl (Valor Unitari) (6.822 PTA/m² s)
- **SÒLS URBANITZABLES PROGRAMATS (SUP)=** VALORS UNITARIS ENTRE 19 I 74 €/ms segons ús i localització (3.161-12.312 PTA / m²s)
- **ZONA CENTRAL EA2 (PE-UA)=**
 - Valor Unitari màxim: 174€ /m²s (28.951 PTA)
 - Valor Unitari mínim= 93€ /m²s (15.474 PTA)
 - Valor Unitari Mitjà= 127 € /m²s (21.131 PTA)
- **Actualització** dels valors cadastrals de 2003 a 2006= 10% anual
- **CRITERI**= el valor reconegut a la propietat del sòl és el que serveix als efectes de valoració cadastral perquè és la referència a efectes expropiatoris i el que mesura l'aportació de la propietat a l'Hisenda municipal.
- **Valors de referència per a Can Fradera:**
 - Valor mínim = 54,6 € / m² s (9.080 PTA) (valoració cadastral actualitzada)
 - Valor màxim= 169 € / m² s (28.125 PTA) (Valoració mitjana actualitzada de l'àmbit de UA/PE Zona Central)
 - Valor màxim / Valor mínim = 3,1

VIABILITAT ECONÒMICA

ÍNDEX VIABILITAT ECONÒMICA

- 1. Metodologia**
- 2. Dimensions físiques i econòmiques de l'escenari proposat**
- 3. Preus i costos immobiliaris per usos**
- 4. Valors de referència del sòl abans d'urbanitzar**
- 5. Valor de repercussió de solar, abans i després de l'urbanització complementària**
- 6. Escandalls de beneficis i càrregues**
- 7. Anàlisi de sensibilitat**
- 8. Viabilitat. Comparació PG i Modificació**
- 9. Pla d'Etapes**
- 10. Conclusions**

1. METODOLOGIA

La viabilitat econòmica del present Pla Parcial s'argumenta a partir de l'objecte i dels objectius del Pla Parcial, utilitzant **un model estàtic d'anàlisi de rendibilitat, quina metodologia és la següent:**

- **s'aplica al conjunt de l'operació que calcula el valor residual que es pot pagar per el sòl abans d'urbanitzar, a partir dels preus de mercat del producte immobiliari final.**
- Les condicions de viabilitat són, d'una part el valor màxim que es reconeix a la propietat del sòl i, d'un altra la rendibilitat de l'operació per la promoció, expressada en percentatge de benefici sobre tots els costos de l'operació, inclòs el valor residual del sòl.
- **El percentatge de benefici de l'urbanització i la promoció es fixa en un 22%** respecte de les inversions en urbanització, sòl i construcció, seguint la normativa hipotecària i les recomanacions de la Societat Professional ATASA.
- **El coeficient de gestió i beneficis en relació a les inversions en sòl i urbanització és del 40%**, (coeficients d'1,4 per la urbanització i la promoció) que en el cas d'operacions de menys de 5 anys dona valors semblants al model dinàmic.

2. DIMENSIONS FÍSiques I ECONÒMIQUES DE L'ESCENARI PROPOSAT

6,05 Ha sòl amb aprofitament / 36.864 m2st potencial de sostre edificat / 40 % sostre residencial protegit

Propietat actual de l'Ajuntament: 28,8% sòl amb aprofitament

CAN FRADERA - PARETS DEL VALLÈS
SVC- Arquitectes / MUR&CLUSA Associats

DIMENSIONS BÀSIQUES				URBANITZACIÓ I INFRAESTRUCTURA EXTERIOR		
Sòl		6,35 Ha	(Sup. Cadastral)	Urbanització Local (iva exclòs)	68	MPTA/Ha
Sòl amb aprofitament		6,05 Ha				
Sostre		36.864 m2 st			430	MPTA
Edificabilitat		0,58 m2 st / m2 sòl	0,61 parcel·la	Indemnitzacions	230	MPTA
Sostre residencial		34.464 m2 st		Repercussió Urbanitz.Local	17.910	PTA/m2 st
% Habitatge Protegit		40,0% s./Sostre Residencial				
Règim General	RG	10.339 m2 st		Infraestructura exterior (sense IVA)	1.122	MPTA
Règim Especial	RE	- m2 st				
Preu Concertat	PC	3.446 m2 st		Repercussió Infr.Exterior	30.436	PTA/m2 st
Proietat actual Ajuntament, sòl amb aprofitament				Repercussió total Urbanitz. (sense gestió)	48.346	PTA/m2 st
29% Drets inicials						

INDEMNITZACIONS: 1,38 M€ (230 MPTA)

6 VIVENDES A 20 MPTA/VIV.: 0,72 M€ (120 MPTA)

1 MASÍA: 0,24 M€ (40 MPTA)

1.000 M2 INDÚSTRIA A 70.000 PTA/M2: 0,42 M€ (70 MPTA)

3. PREUS I COSTOS IMMOBILIARIS PER USOS (1)

ESTUDI IMMOBILIARI DE PARETS

PREUS DE VENDA DE PRODUCTE FINAL I COSTOS DE CONSTRUCCIÓ PER USOS

USOS	Preu de Venda		Cost de construcció	
	€/m2st	PTA/m2st	€/m2st	PTA/m2st
Habitatge Lliure	3.005	500.000	811	135.000
Habitatge Protegit RG	1.239	206.177	661	110.000
Habitatge Protegit RE	1.084	180.405	601	100.000
Habitatge Preu Concertat	1.394	231.949	661	110.000
Comercial	2.404	400.000	601	100.000

HIPÒTESIS BÀSIQUES

Coefficient HP-Promoció	1,35	PTA/€	166,386
Coefficient HLLiure-Promoció	1,4		
Coefficient (Gestó+Benefici) d'Urbanització	1,4		

Coefficient de Gestió d'Urbanització	15%
Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament	s./Sòl Brut+Urbanització 10%

4. VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR I VALOR RESIDUAL DEL SÒL ABANS D'URBANITZAR (1)

(Amb càrregues d'urbanització local únicament. Abans de l' urbanització complementària)

USOS	Sostre m2st	s nº	m2st/hab.	Repercussió Solar €/m2st	Repercussió Solar PTA/m2st	Ingressos solars M€	Ingressos solars MPTA
HABITATGE LLIURE	20.678	204	101	1.335	222.143	28	4.594
HABITATGE PROTEGIT RG	10.339	119	87	257	42.724	3	442
HABITATGE PROTEGIT RE			-	-		-	-
HABITATGE P. PREU CONCERTA	3.446	40	87	372	61.814	1	213
SOSTRE COMPLEMENTARI	2.400			1.116	185.714	3	446
TOTAL	36.864	363		928	154.461	30	5.694

SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR (SENSE URBANITZACIÓ EXTERIOR):			
	3.066	MPTA	50.722 PTA/m2s
(Fòrmula "INCASOL" - Només amb Urbanització Local)			
(= Fòrmula cadastral aplicada des de la repercussió de solar)			

Repercussió mitjana de solar:

928 €/m2st / 154.461 PTA/m2st

Valor residual del sòl abans d'urbanitzar (sense càrregues de sistemes complementaris):

304 €/m2s / 50.722 PTA/m2s

SVC-Arqtes. / Mur&Clusa Ass.

ESCANDALLS DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES DE L' ESCENARI PROPOSAT

Benefici per la promoció: 22% s/tots els costos de l'operació, sòl inclòs

Propietaris de sòl: 206 €/m2s (34.300 PTA/m2s) abans d'urbanitzar

**Alternativament, es podria reconeixer a la propietat els 169 €/m2s (28.125 PTA/m2s),
que incrementaria els beneficis de la promoció al 36% o permetria augmentar en 2,4 M€
(400 MPTA) les infraestructures de ciutat o l'habitatge protegit fins el 50%**

	PROPIETAT 61%			AJUNTAMENT 29%			AJUNTAMENT 10%			TOTAL OPERACIÓ		
	MPTA	PTA/m2 c.	PTA/m2 sòl	MPTA	PTA/m2 c.	PTA/m2 sòl	MPTA	PTA/m2 c.	PTA/m2 sòl	MPTA	PTA/m2 c.	PTA/m2 sòl
SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR	1.405	62.497	34.300	668	62.497	34.300				2.074	56.247	34.300
URBANITZACIÓ LOCAL	262	11.671	6.405	125	11.671	6.405	43	11.671		430	11.671	7.117
INDEMNITZACIONS	140	6.239	3.424	67	6.239	3.424	23	6.239		230	6.239	3.805
URBANITZACIÓ EXTERIOR	684	30.436	16.704	325	30.436	16.704	112	30.436		1.122	30.436	18.560
GESTIÓ	353	15.691	8.611	168	15.691	8.611	23	6.316		544	14.753	8.997
BENEFICI	628	27.927	15.327	299	27.927	15.327	368	99.798		1.294	35.114	21.413
INGRESSOS SOLARS	3.473	154.461	84.772	1.651	154.461	84.772	569	154.461		5.694	154.461	94.191

Distribució sostre	22.487	m2st	10.691	m2st	3.686	m2st	36.864	m2st
Distribució sòl	40.973	m2s	19.479	m2s	0	m2s	60.452	m2s

L'Ajuntament de Parets com propietari actual del 29% del sòl amb aprofitament pot obtenir 4 M€ (668 MPTA) abans d'urbanitzar i, si inverteix, obté un benefici de 1,78 M€ (299 MPTA).

Per el 10% d'aprofitament, després del finançament del 10% de les càrregues d'urbanització, l'Ajuntament rebrà 2,2 M€ (368 MPTA).

POSIBILITATS DE FINANCIACIÓ DE L'INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTÀRIA NECESSÀRIA

URBANITZACIÓ: 6,7 M€ / 1.122 MPTA

Valor de referència del sòl abans d'urbanitzar: 169 €/m²s (28.125 PTA/m²s)

**Valor residual del sòl amb les càrregues de la proposta de planejament:
206 €/m²s (34.300 PTA/m²s)**

**El valor de referència permet assumir les càrregues addicionals
d'infraestructura complementària amb un marge de 2,4 M€ (400 MPTA)
per urbanització i despeses addicionals de gestió.**

5. ESCANDALLS DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

ESCENARI PROPOSAT:

Valor Residual del Sòl abans d'urbanitzar de 206 €/ m2s (34.300 PTA)

	PROMOCIÓ	10% AJUNTAMENT	TOTAL
SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR	2.074	-	2.074
URBANITZACIÓ LOCAL	387	43	430
INDEMNITZACIONS	207	23	230
URBANITZACIÓ EXTERIOR	1.010	112	1.122
GESTIÓ	521	23	544
BENEFICI	927	368	1.294
REPERCUSSIÓ SOLAR	5.125	569	5.694

Si la propietat inverteix en urbanització obté un benefici addicional de 92 €/m2s (15.327 PTA/m2s)

Amb el valor de referència del sòl abans d'urbanitzar (169 €/m2s / 28.125 PTA/m2s), “Marge” de 2,4 M€ (400 MPTA) per Infraestructura Complementària i gestió / fins el 50% Habitatge Protegit

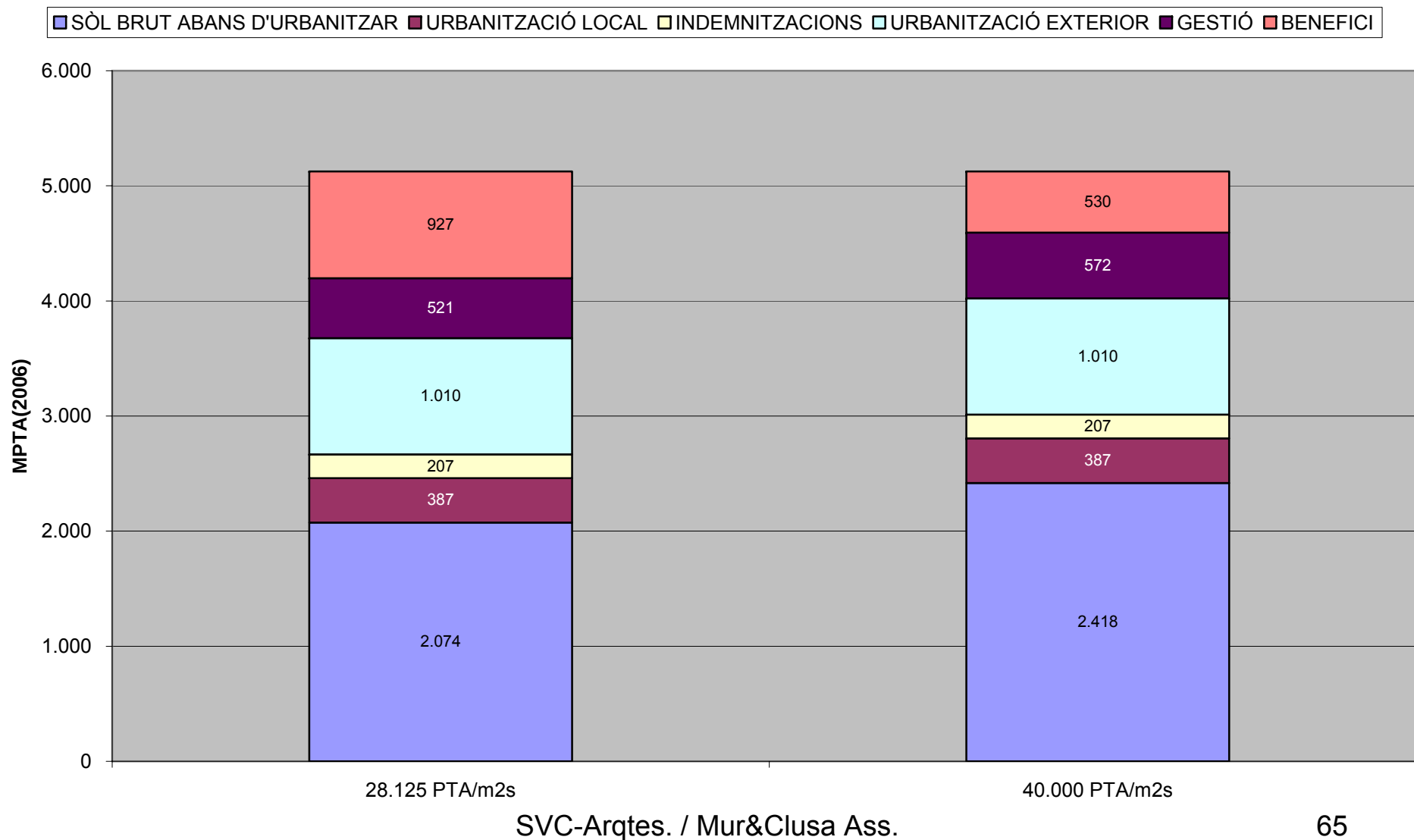
Benefici promoció:

22 % s/tots els costos de l'operació, sòl inclós, d'acord amb la normativa hipotecària

COMPONENTS DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR

(Valor Residual del Sòl abans d'urbanitzar = 206 €/m2s / 34.300 PTA/m2s)

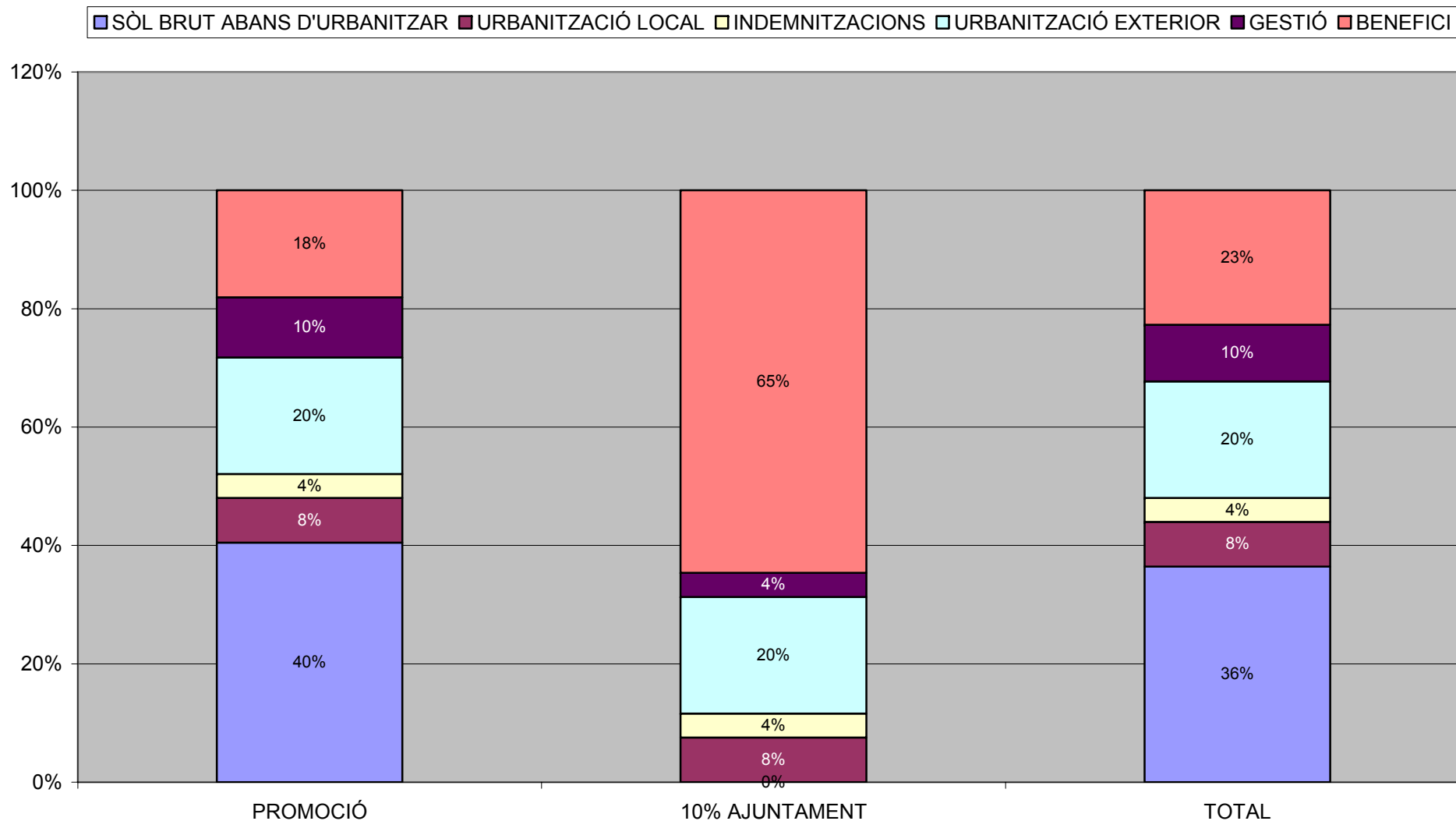
COMPONENTS DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR



COMPONENTS DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR (%)

(Valor Residual del Sòl abans d'urbanitzar = 206 €/m2s / 34.300 PTA/m2s)

COMPONENTS DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOLAR



6. ANÀLISI DE SENSIBILITAT

1. Si es reconeix a la propietat un valor del sòl abans d'urbanitzar de 240 €/m²s / 40.000 PTA/m²s (amb “expectatives urbanístiques”) el benefici de la promoció es redueix fins el 11,5%. Alternativament, l' Ajuntament hauria de renunciar a un 35% de les infraestructures complementàries que únicament podrien ser de (4,4 M€ / 729 MPTA) i no els 6,74 m€ (1.122 MPTA) que fan falta per l'operació.

1. Un increment del 5% en els preus de venda de l'habitatge lliure i l'ús comercial suposa, alternativament:
 - Incrementar els beneficis de la promoció fins el 30,7% o,
 - Pagar 231 €/m²s (38.500 PTA) per el sòl abans d'urbanitzar, o
 - Incrementar un 60% les infraestructures complementàries, o
 - Incrementar l'habitatge protegit fins el 55,7%

PLA D' ETAPES

VIABILITAT DE MERCAT IMMOBILIARI
L'OPERACIÓ DE CAN FRADERA AL MERCAT IMMOBILIARI DE
PARETS DE 349 HABITATGES (179 PROTEGITS -51%)
MÍNIM DE 2 ANYS I MÀXIM DE 5 ANYS

- **TENDÈNCIES DE DEMANDA – ABSORCIÓ = 252 HABITATGES INICIATS /ANY – 131 HABITATGES ACABATS/ANY**
- **QUOTA DE MERCAT DE CAN FRADERA AMB HIPÒTESI DEL 50% DELS HABITATGES INICIATS = ABSORCIÓ EN 3 ANYS**
- **QUOTA DE MERCAT DE CAN FRADERA AMB HIPÒTESI DEL 50% DELS HABITATGES ACABATS = ABSORCIÓ EN 5 ANYS**
- **QUOTA DE MERCAT DE CAN FRADERA AMB HIPÒTESI DEL 70% DELS HABITATGES INICIATS = ABSORCIÓ EN 2 ANYS**
- **QUOTA DE MERCAT DE CAN FRADERA AMB HIPÒTESI DEL 70% DELS HABITATGES ACABATS = ABSORCIÓ EN 4 ANYS**
- **PREVISIÓ MITJANA:**
 - **HABITATGE LLIURE: 3 ANYS**
 - **HABITATGE PROTEGIT: 2 ANYS**

CONCLUSIONS

La proposta de Modificació del P.O.U.M., és **viable en termes immobiliaris i econòmics** i presenta una proporcionalitat adequada entre els beneficis i els costos per les següents justificacions i arguments:

1.- L'operació del Sector de Can Fradera (362 habitatges) és **viable des de el punt de vista del mercat immobiliari** perquè la demanda d'habitatge podrà absorbir l'oferta d'habitatge de Can Fradera en un mínim de 2 anys i un màxim de 5 anys. Al mateix temps, la proporció d'habitatge protegit del 40% del sostre residencial (179 habitatges equivalent al 43,6% del total d'habitatges), com a mínim, permet atendre el sector de nous demandant de rendes qualificades i més baixes.

2. L'operació de Can Fradera és **viable en termes econòmics**:

- **L'edificabilitat atribuïda pel Pla General a Can Fradera (0,50 m²st/m²s) era insuficient** per finançar, a la vegada, tots els costos d'urbanització (inclosa l'urbanització complementària del pont i el pas subterrani), les indemnitzacions i la càrrega d'habitatge protegit del 40% del sostre residencial, càrrega que es tradueix en una minoració del preu mitjà del producte immobiliari final i, en conseqüència, del valor mitjà de repercussió de solar.
- **La modificació del Pla General** amb els objectius d'obtenir major compacitat, una proporció d'habitatge protegit del 40% del sostre residencial (43,6% dels habitatges) i l'internalització de totes les càrregues d'infraestructura necessària, **suposa l'increment de l'edificabilitat bruta de 0,5 m²st/m²s fins els 0,58 m²st/m²s**. Aquesta edificabilitat permet encara un marge de "seguretat" d'uns 2,4 M€ / 400 MPTA per possibles ajustos de costos i per negociació, en l'escenari proposat.
- **La promoció urbanística - immobiliària obté uns beneficis entorn del 22,5%** del total de la inversió, tant en la fase d'urbanització com en la construcció, benefici més que raonable per una operació de 2 anys d'urbanització i 3-4 de construcció i venda, no més de 6 anys en total, i pel fet que l'estudi de viabilitat és conservador perquè no ha considerat increments dels preus immobiliaris, en termes reals, en els anys que es desenvoluparà l'operació, ni ha atribuït aprofitament lucratiu a l'edificabilitat del subsòl dels aparcaments..
- **Assegura a la propietat del sòl un valor mitjà màxim pel conjunt de l'àmbit**, abans d'urbanitzar, **de 206 €/m²s (34.300 PTA/m²s)**, un 22% per sobre **del valor de referència de 169 €/m²s (28.125 PTA/m²s)**.

- Si la remuneració de la propietat, a l'inici de l'operació, per el sòl abans d'urbanitzar s'ajusta al valor de referència de 206 €/m2s, s'obtindria un marge addicional de 2,4 M€ (400 MPTA) per infraestructures i dotacions de ciutat. Alternativament, es podria incrementar fins el 50% el percentatge d'habitatge protegit, proporció que es situa en el nivell de les operacions recents de l' Ajuntament de Barcelona (La Marina de la Zona Franca amb un 47,5% o el que es planteja per La Verneda del 50%).
- **L'Ajuntament rebrà el 10%** del sostre total, en termes de sostre homogeneïtzat (unitats d'aprofitament equivalents), el **que suposa un marge estimat**, després del finançament del 10% de les càrregues d'urbanització, **de uns 2,2 M€ (368 MPTA.)**, exclosos els costos de finançament.
- **L'Ajuntament, com propietari actual del 29% de sòl amb aprofitament**, rebrà **4,0 M€ (668 MPTA) al principi de l'operació**, que es poden incrementar amb un **benefici** (abans de finançament) de entre 1,8 M€ (299 MPTA) si assumeix les càrregues d'urbanització corresponents.
- **Un increment de preus immobiliaris del 5%** (habitatge lliure i sostre comercial) suposa, alternativament: un increment de beneficis de la promoció en 8,6 punts percentuals, o pagar fins 231,4 €/m2s (38.500 PTA/m2s) per el sòl abans d'urbanitzar, o incrementar en un 60% les infraestructures complementàries, o augmentar l'habitatge protegit fins el 55,7%.

El Pla Parcial de Can Fradera contribuirà a millorar la compacitat urbana i a reduir els costos unitaris dels serveis municipals de la ciutat dispersa i el dèficit de Sistemes Generals de ciutat de Parets, en el context dels objectius generals de la normativa urbanística catalana d'articular una **realitat territorial “ambientalment sostenible”, “funcionalment eficient”, “econòmicament competitiva i viable” i “socialment cohesionada”**.

Sg.:

Sara Mur, economista
Joaquim Clusa, economista
(Mur&Clusa Associats SL)



ViP.: Enric Serra, arquitecte
SVC-arquitectes