



Ajuntament de
Mollet del Vallès

NÚM. EXPEDIENT

RA012021002558/X2021010430

TÍTOL EXPEDIENT

Aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollet del Vallès.

DILIGÈNCIA:

**Aprovat en els termes de la resolució/acord de l'expedient X2021010430
de 05/07/2021**

Signat electrònicament a Mollet del Vallès,

Codi de verificació electrònic: bdb44ba4-dcf2-4cc3-8cc1-87ccc314fa46



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).



Ajuntament de
Mollet del Vallès



Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM de Mollet del Vallès



Juny 2021

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras (núm. col·legiat 16.870), economista

Juny 2021

ÍNDEX

1. Agenda	5
1.1. Polígons i Sectors en el sòl urbà	5
1.2. Sectors en el sòl urbanitzable	6
2. Avaluació econòmica i financera	6
2.1. Introducció i marc legal d'aplicació	6
2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM	6
2.3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors	11
2.3.1. Criteris metodològics	12
2.3.2. Els indicadors emprats per avaluar la viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat	12
2.3.3. L'escandall de costos i ingressos de la viabilitat econòmica i financera	13
2.3.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera	19
PAU03 d'urbanització Can Prat sud	19
PMU 01 Passatge de Magallanes	20
PMU 02 Carrer del Ferrocarril	21
PMU 03 Biblioteca	22
PMU 04 Pablo Picasso	23
PMU 05 Can Fonolleda	24
PMU 06 Can Gomà	25
PMU 07 Passatge de Bartomeu Robert	26
PMU 08 Valentí Almirall	27
PMU 09 Valentí Almirall	28
PMU 10 Valentí Almirall	29
PMU 11 Valentí Almirall	30
PMU 12 V Almirall	31
PMU 13 Valentí Almirall	32
PMU 14 Via Ronda	33
PMU 15 Sant Jordi	34
PMU 16 Bernat Metge	35
PMU 17 Pista Trèvol	36
PMU 18 c Terrassa	37
PMU 19 c Vallès	38
PMU 20 Joan Maragall	39
PMU 21 Pinetons	40
PMU 22 Josep Irla	41
PMU 23 Martí l'Humà	42
PMU 25 Teneria	43



3. Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliari.....	44
3.1. Els preus de mercat de l'ús residencial lliure	44
3.2. Els preus de l'habitatge de protecció pública	53
3.3. Els preus de mercat dels locals comercials en PB	54
3.4. Els preus de mercat de les activitats terciàries i industrials.....	56
3.5. Els preus de mercat de l'ús hotelier	57

1. Agenda

El contingut de l'Agenda del POUM de Mollet del Vallès s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta 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 dos sexennis previstos de vigència del Pla. Els apartats següents mostren el sexenni previst de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors i el seu sistema d'actuació previst.

1.1. Polígons i Sectors en el sòl urbà

El POUM preveu quatre Polígons d'Actuació Urbanística i Plans de Millora Urbana en el sòl urbà. Pel que fa als Plans de Millora Urbana (en endavant PMU), es preveuen vint-i-cinc PMUs. 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	Règim Jurídic del sòl	Ús predominant	Sistema actuació	Sexenni
PAU 01	Mollet Sud	SUNC	Activitat econòmica	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PAU 02	Can Fàbregas Vell	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PAU 03	d'urbanització Can Prat Sud	SUC	Activitat econòmica	Reparcel·lació cooperació	1er sexenni
PMU 01	Passatge de Magallanes	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 02	Carrer del Ferrocarril	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 03	Biblioteca	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 04	Pablo Picasso	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 05	Can Fonolleda	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 06	Can Gomà	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 07	Passatge de Bartomeu Robert	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 08	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 09	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 10	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 11	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 12	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 13	Valentí Almirall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 14	Via Ronda	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 15	Sant Jordi	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 16	Bernat Metge	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 17	Pista Trèvol	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 18	c Terrassa	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 19	c Vallès	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 20	Joan Maragall	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 21	Pinetons (extens)	SUNC	Activitat econòmica	Reparcel·lació compensació bàsica	2on sexenni
PMU 22	Josep Irla	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 23	Martí l'Humà	SUNC	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 24	Can Prat	SUNC	Activitat econòmica	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni
PMU 25	Teneria	SUNC	Activitat econòmica	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

1.2. Sectors en el sòl urbanitzable

El POUM preveu un sector en sòl urbanitzable no delimitat (PPU 01 d'El Calderí, veure taula següent).

Sectors en sòl urbanitzable					
ID	Nom	Règim Jurídic del sòl	Ús predominant	Sistema actuació	Sexenni
PPU 01	d'El Calderí	SUD	Residencial	Reparcel·lació compensació bàsica	1er sexenni

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

2. Avaluació econòmica i financera

2.1. Introducció i marc legal d'aplicació

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme inclou l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels plans d'ordenació urbanística municipal.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera de les actuacions urbanístiques determinades en el POUM de Mollet del Vallès, 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 dels que cal garantir-la, amb l'objectiu demostrar 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 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

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

El nivell de detall amb el que s'han abordat tots els components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics establerts en el *RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, com en els continguts establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme referent a les figures de planejament general, com pel que ha vingut establert 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 i concretar amb més detall les previsions inicials incloses en el planejament general en funció del caràcter dinàmic i de les vicissituds per les que discorre l'execució del POUM de Mollet del Vallès.

Per tant, els continguts econòmics i financers per analitzar tant les macromagnituds com la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors del POUM de Mollet del Vallès il·lustren de manera prou detallada tant l'escenari de mercat com els paràmetres particulars tant dels costos com dels ingressos esperats.

2.2. Macromagnituds econòmiques del POUM

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions urbanístiques que inclou el Pla, desglossant el seu cost econòmic, la seva agenda prevista i l'agent responsable del seu finançament.

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 tenen el seu planejament urbanístic corresponent aprovat i el POUM els incorpora sense cap modificació ni alteració:

- PAU 02 Can Fàbregas Vell: La Junta de Govern Local en sessió 25 de febrer de 2019 va acordar donar conformitat al Projecte de Reparcel·lació del PAU 11 (actualment, Polígon d'Actuació Urbanística PAU 2 "Can Fàbregas Vell").
- PPU 01 d'El Calderí: La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), en la sessió de 16 de novembre de 2020, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit el Calderí, de Mollet del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspent-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat fins que es presenti un text refós, verificat pel Ple de l'Ajuntament. El Ple de l'Ajuntament en sessió 21 de desembre de 2020 va acordar verificar el Text refós de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit de El Calderí, i trametre aquest acord de verificació del Text refós de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit de El Calderí així com tots els documents que l'integren a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, als efectes que un cop valorat el compliment de les prescripcions de l'acord pugui donar-se la seva executivitat mitjançant la publicació al DOGC.
- PAU 01 Mollet Sud: la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit el Calderí, de Mollet del Vallès incorpora aquest polígons d'actuació (amb nomenclatura PAU Unitat d'Actuació a.4.34 "Avinguda de Burgos") amb caràcter de polígon independent del sector en el POUM, i les condicions de desenvolupament, així com la seva viabilitat resten fixades en la pròpia modificació.
- PMU 24 Can Prat: El Ple de l'Ajuntament en sessió 21 de desembre de 2020 va acordar aprovar provisionalment el Pla de Millora Urbana del sector Can Prat, (nomenclatura PMU 7), i trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, per la seva aprovació definitiva.
- PAU 04 Rambla de Pompeu Fabra: La Junta de Govern Local en sessió 16 de juliol de 2007 va acordar donar conformitat al Projecte de Reparcel·lació del PAU 2 (Actualment PAU 04 "Rambla de Pompeu Fabra").

A l'hora de calcular els costos d'inversió totals per a cada actuació s'ha tingut en compte l'escandall de costos de la taula següent.

Costos de transformació urbanística €/m²

	PEC (€/m ²)
Vialitat	
Nova vialitat tipus 1	195,00
Nova vialitat tipus 2	120,00
Nova vialitat tipus 3	100,00
Acondicionament vial existent	50,00
Zones verdes	
Espais lliures tipus 1 (parcs i jardins, entorn residencial)	135,00
Espais lliures tipus 2 (parcs i jardins, entorn industrial)	30,00
Espais lliures tipus 3 (desbrossada i acondicionament de superfícies)	10,00
Sistema hidrològic	
Desbrossada i acondicionament de superfície	20,00
Indemnitzacions de vols	
Tipus d'habitatge normal	600,00
Tipus d'habitatge mig	400,00
Tipus d'habitatge dolent	200,00
Tipus de naus normal	400,00
Tipus de naus mig	200,00
Tipus de naus dolent	100,00

Segueix pàgina següent

Continua pàgina anterior

Costos de transformació urbanística €/m²

	PEC (€/m ²)
Indemnitzacions d'activitats	
Productiva simple	200,00
Productiva mitjana	500,00
Productiva alta	700,00
Indemnitzacions per reallojament	
Drets de reallojament	30.000,00 ¹
Obres de desconstrucció	
Enderroc	30,00
Despeses de gestió (inclou honoraris)	
Gestió de complexitat baixa	8%
Gestió de complexitat mitjana	11%
Gestió de complexitat alta	15%

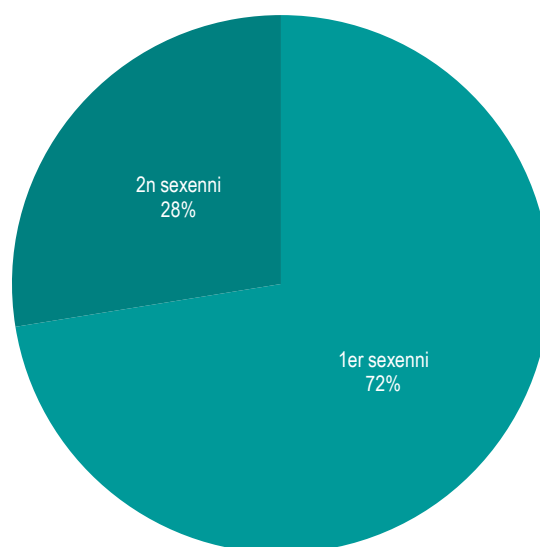
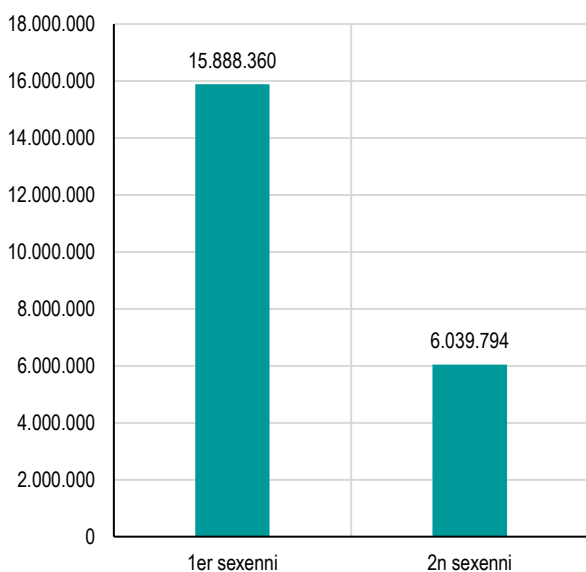
¹ €/ habitatge

Font: Jornet Llop Pastor arquitectes

A mode de resum, destaquem:

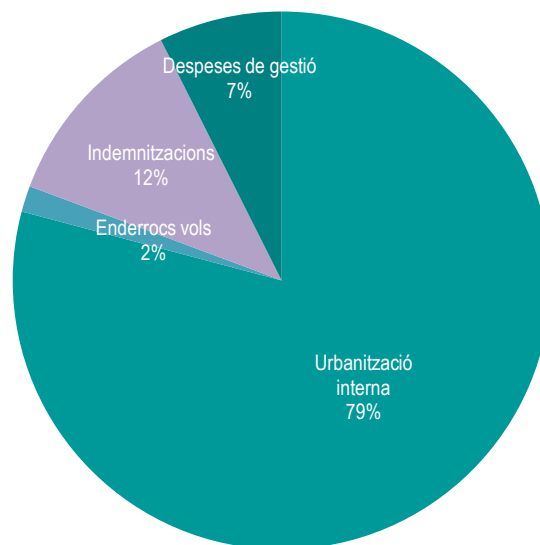
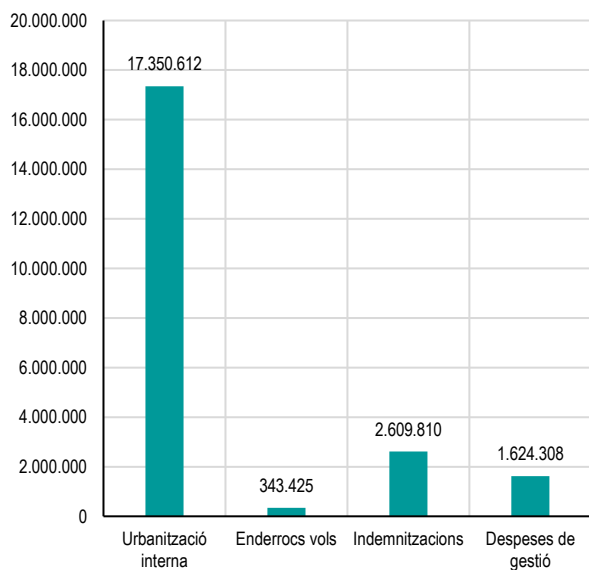
- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 21.928.154 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors previstos en el POUM.
- D'aquest volum total, un 72% (15.888.360 €) es preveu en el primer sexenni de vigència del Pla, i un 28% (6.039.794 €) durant el segon sexenni de vigència del Pla.
- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 79% es preveu en inversions d'urbanització interna dels polígons i sectors (17.350.612 €), un 12% es preveu en concepte d'indemnitzacions (2.609.810 €), un 2% en enderrocs (343.425 €) i el 7% restant es preveu en despeses de gestió (1.624.308 €)
- De la inversió total prevista en el POUM, el 100% (21.928.154 €) es preveu repercutida i finançada pels propis sectors i polígons previstos en el POUM.

Inversió total prevista en el POUM per sexennis (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Jornet Llop Pastor arquitectes

Inversió total prevista en el POUM per detall de conceptes (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Jornet Llop Pastor arquitectes

Macromagnituds econòmiques del POUM

Tipus	Denominació	Classificació del sòl	Urbanització interna (€ totals)	Enderrocs, vols i activitats (€ totals)	Altres despeses (€ totals)	Despeses de planejament i gestió (€ totals)	Costos de transformació urbanística (€ totals)	1er Sexenni	2n Sexenni
PAU	PAU 03 d'urbanització Can Prat sud	Sòl Urbà	3.398.798	37.530	337.800	301.930	4.076.058	4.076.058	0
PMU	PMU 01 Passatge de Magallanes	Sòl Urbà	145.465	7.487	24.957	14.233	192.141	0	192.141
PMU	PMU 02 Carrer del Ferrocarril	Sòl Urbà	153.095	12.433	182.331	27.829	375.687	0	375.687
PMU	PMU 03 Biblioteca	Sòl Urbà	393.700	0	0	31.496	425.196	0	425.196
PMU	PMU 04 Pablo Picasso	Sòl Urbà	367.142	0	0	29.371	396.513	396.513	0
PMU	PMU 05 Can Fonolleda	Sòl Urbà	202.453	17.190	229.200	35.907	484.750	484.750	0
PMU	PMU 06 Can Gomà	Sòl Urbà	574.065	3.158	21.052	47.862	646.137	646.137	0
PMU	PMU 07 Passatge de Bartomeu Robert	Sòl Urbà	70.578	690	4.600	6.069	81.938	0	81.938
PMU	PMU 08 Valentí Almirall	Sòl Urbà	72.975	14.781	93.073	14.466	195.295	0	195.295
PMU	PMU 09 Valentí Almirall	Sòl Urbà	35.081	4.487	25.206	5.182	69.955	0	69.955
PMU	PMU 10 Valentí Almirall	Sòl Urbà	59.498	0	0	4.760	64.258	0	64.258
PMU	PMU 11 Valentí Almirall	Sòl Urbà	25.091	6.945	23.151	4.415	59.602	0	59.602
PMU	PMU 12 V Almirall	Sòl Urbà	43.879	3.915	13.049	4.867	65.710	0	65.710
PMU	PMU 13 Valentí Almirall	Sòl Urbà	403.129	24.000	160.000	46.970	634.099	634.099	0
PMU	PMU 14 Via Ronda	Sòl Urbà	455.247	0	0	36.420	491.666	0	491.666
PMU	PMU 15 Sant Jordi	Sòl Urbà	18.878	27.462	183.082	18.354	247.776	0	247.776
PMU	PMU 16 Bernat Metge	Sòl Urbà	39.423	0	0	3.154	42.577	42.577	0
PMU	PMU 17 Pista Trèvol	Sòl Urbà	113.837	5.250	130.000	19.927	269.014	269.014	0
PMU	PMU 18 c Terrassa	Sòl Urbà	188.986	6.836	22.786	17.489	236.097	0	236.097
PMU	PMU 19 c Vallès	Sòl Urbà	382.463	3.780	110.400	39.731	536.374	0	536.374
PMU	PMU 20 Joan Maragall	Sòl Urbà	500.532	32.008	306.862	67.152	906.554	906.554	0
PMU	PMU 21 Pinetons	Sòl Urbà	2.776.018	0	0	222.081	2.998.099	0	2.998.099
PMU	PMU 22 Josep Irla	Sòl Urbà	209.447	2.408	8.026	17.590	237.471	237.471	0
PMU	PMU 23 Martí l'Humà	Sòl Urbà	509.994	14.086	163.135	54.977	742.192	742.192	0
PMU	PMU 25 Teneria	Sòl Urbà	6.210.841	118.980	571.100	552.074	7.452.994	7.452.994	0
			17.350.612	343.425	2.609.810	1.624.308	21.928.154	15.888.360	6.039.794

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de Jornet 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 que el POUM ha de garantir la seva viabilitat econòmica i financera¹.

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant 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 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 de la LUC):

- 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.

¹ En aquets sentit, val a dir que el nou POUM de Mollet del Vallès concentra els nous polígons i sectors en en el sòl urbà, posant èmfasi en la renovació del teixit ja existent per sobre de les transformacions de nous sòls. Pel que fa al sòl urbanitzable, el POUM incorpora el PPU 01 d'El Calderí, Pla Parical que no és objecte d'anàlisi de viabilitat econòmica i financera tota vegada La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), en la sessió de 16 de novembre de 2020, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit el Calderí, de Mollet del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat fins que es presenti un text refós, verificat pel Ple de l'Ajuntament. El Ple de l'Ajuntament en sessió 21 de desembre de 2020 va acordar verificar el Text refós de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit de El Calderí, i trametre aquest acord de verificació del Text refós de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit de El Calderí així com tots els documents que l'integren a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, als efectes que un cop valorat el compliment de les prescripcions de l'acord pugui donar-se la seva executivitat mitjançant la publicació al DOGC.

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 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 que estableix el *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 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que s'estableix que *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*, 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.

Degut a 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. En consonància amb el RDL 7/2015, 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 temps 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.

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 acceptat en l'anàlisi de la rendibilitat de projectes d'inversió:

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 moment inicial.

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 i de la Orden EHA/301/2007.

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/805/2003² i de la Orden EHA/301/2007³.

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).

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 10% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació.
- La viabilitat econòmica i financera ha incorporat la reserva de sostre per habitatge de protecció pública prevista en el TRLUC tenint en compte les novetats aparegudes en el Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i en 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.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats per l'Equip Redactor del POUM de Mollet del Vallès, 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 €/m² de la taula següent. Es parteix dels preus publicats al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per a cada ús urbanístic previst. Tenint en compte la inactivitat del sector de la construcció, s'estima que els costos reals de l'edificació podrien ajustar-se avui un 10% a la baixa respecte els preus de sortida que publica el BEC. Addicionalment, els costos publicats pel BEC s'incrementen un 25% derivat dels costos de promoció i comercialització.

Pel que fa a l'ús hotel·ler, es pren com a referència el informe publicat per TINSA *Mercado hotelero (2019)*, en el que es determina una inversió en construcció d'un hotel per habitació, categoria i zona equivalent a 55.526 €/hab. per als hotels de 3 estrelles en les capitals i àrees urbanes. Tenint en compte una superfície mitjana de 36 m² per habitació (superfície mitjana dels hotels de 3 estrelles a Mollet del Vallès)⁴, equival a uns costos de construcció de 1.542,38 €/m² construït. A l'igual que a la resta d'usos previstos, es considera un 10% de descompte respecte al valor inicial publicat (1.542,38 €/m² x 0,9 = 1.388,14 €/m²).

² Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

³ 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.

⁴ veure capítol preus de mercat de l'ús hotel·ler.

Costos edificació usos urbanístics previstos al POUM de Mollet del Vallès (€/m² construït – IVA no inclòs)

	Htge Plurifamiliar ²	HPO Genèric ³	HP Específic ³	Comercial PB ⁴	Hoteler ⁵
	M ² st.	M ² st.	M ² st.	M ² st.	M ² st.
Cost BASE ¹	1.182,39	908,67	908,67	591,20	-
Cost ajustat (▽ 10%)	1.064,15	817,80	817,80	532,08	-
Seguretat i salut (2%)	21,28	16,36	16,36	10,64	-
Cost PEC	1.085,43	834,16	834,16	542,72	-
Cost promoció (25% PEC)	271,36	208,54	208,54	135,68	-
TOTAL	1.356,79	1.042,70	1.042,70	678,40	1.388,14

¹ Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

² Tipologia BEC Casa de renda normal entre medianeras / ³ Tipologia BEC Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas / ⁴ Comercial en Planta Baixa igual a 50% PEC Plurifamiliar Lliure / ⁵ Informe TINSA Mercado Hotelero, 2019 (inversió per habitació en hotel de 3 estrelles en les capitals i àrees urbanes)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció III trimestre 2020 i Informe TINSA Mercado Hotelero 2019.

- Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, es consideren els preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* al municipi de Mollet del Vallès durant els mesos de setembre i octubre de l'any 2020, i els preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls de preus d'habitatge protegit.

Per consultar la informació detallada de les dinàmiques de mercat immobiliari a Mollet del Vallès, 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 preus de mercat immobiliari*.

A la taula següent es poden veure els valors localitzats al mercat per a cada un dels usos previstos en el POUM, una vegada realitzats els descomptes derivats del procés negociador entre oferta i demanda i els coeficients correctors corresponents per a incloure els elements comuns de l'edificació.

Preus de venda dels habitatges plurifamiliars d'obra nova per zones de valor al municipi de Mollet del Vallès

Zona de valor	Valor en oferta (€/m ² construït)	Preu de venda (€/m ² construït) Descomptant 10% procés negociador	Preu de venda (€/m ² construït elements comuns inclosos)
1	2.784,35	2.505,91	2.255,32
2	---	---	---
3	2.501,01	2.250,91	2.025,82
4	2.706,70	2.436,03	2.192,43
5	---	---	---

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

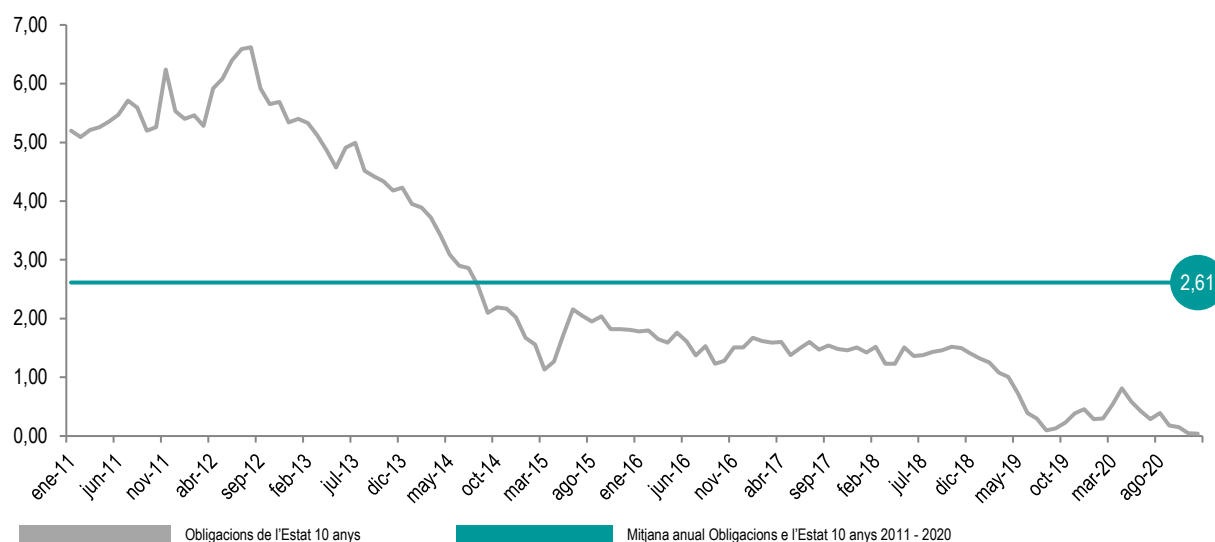
Preus de venda altres usos previstos al POUM de Mollet del Vallès

	HPO Genèric ¹ (€/m ²)	HPO Específic ¹ (€/m ²)	Comercial PB (€/m ²)	Hoteler (€/m ²)	Terciari Oficines (€/m ²)	Industrial (€/m ²)
Valor en oferta €/m ²			1.462,35			
Valor descomptat 10% negociació			1.316,11			
Valor descomptat 10% elements comuns			1.184,50			
€/m ² útil	1.940,48	7,28				
Coefficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75				
€/m² construït amb elements comuns	1.455,36	1.120,56	1.184,50	3.039,30		
Valor de repercussió €/m² sostre urbanitzat	---	---	---		396	275

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors 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 2011 i desembre de 2020 (rendiment de les obligacions a 10 anys). Aquesta ha assolit un màxim del 6,62% l'any 2012 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 aquest el període 2011 – 2020 (2,61%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

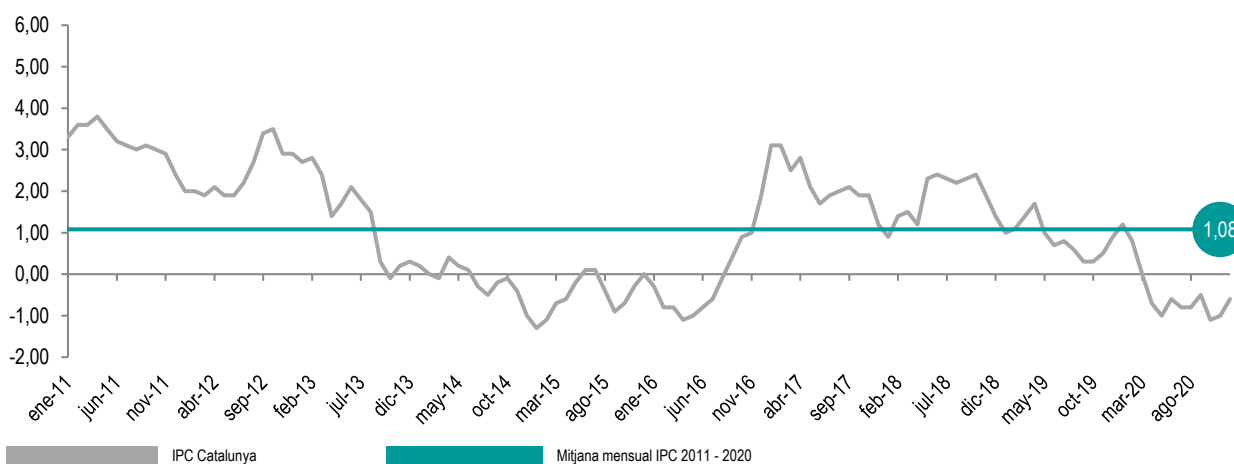
Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys [Tipus interès mig anual en %]



Font: Banco de Espanya.

Pel que fa a la inflació (IPC), es pren també la mitjana del període comprès entre els mesos de gener de 2011 i desembre de 2020 (1,08%).

Evolució IPC a Catalunya [Variació interanual en %]



Font: Idescat.

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

Ús urbanístic	Taxa lliure de risc (%)	Prima de risc (%)	Taxa nominal (%)	IPC (%)	Taxa Real ¹ (%)
Habitatge primera residència	2,61	8	10,61	1,08	9,43%
Habitatge protecció pública específic (lloguer) ²	-	-	-	-	4,80%
Comercial planta baixa	2,61	12	14,61	1,08	13,69%
Terciari / oficines	2,61	10	12,61	1,08	11,41%
Industrial	2,61	14	16,61	1,08	15,37%
Hoteler	2,61	11	13,61	1,08	12,40%

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

² En aplicació de l'article 83 ter de la Llei 18/2001 del dret a l'habitatge, la renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda màxim obtingut una taxa anual de rendibilitat del 4,8 per cent.

Font: Elaboració pròpia a partir de la Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007.

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 i usos urbanístics, 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 de Mollet del Vallès.

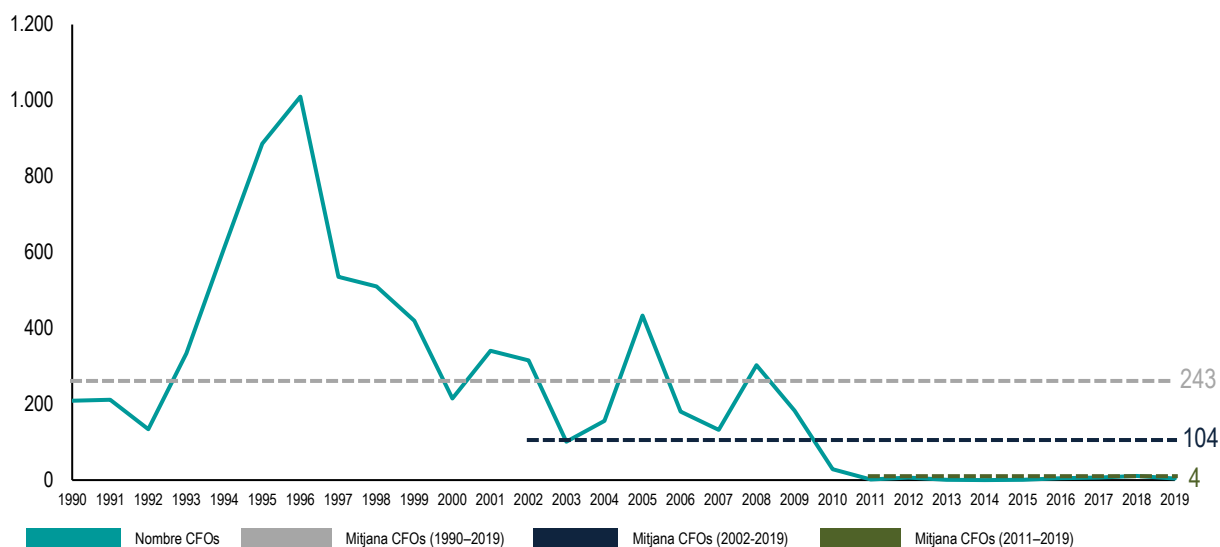
- Pel que fa als ritmes de construcció i els ritmes d'absorció de mercat s'han utilitzat les següents hipòtesis de comportament:

Al municipi de Mollet del Vallès s'han acabat anualment una xifra de 243 habitatges acabats anuals entre els anys 1990 i 2019 (Certificats Final d'Obra)⁵. Val a dir però, que d'ençà de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008, la xifra mitjana d'habitatges acabats al municipi de Mollet del Vallès ha estat de 46 habitatges/any, si bé de l'any 2011 a l'any 2019 únicament s'han acabat un total de 38 habitatges.

Com es pot observar en el gràfic següent, el municipi de Mollet del Vallès va experimentar un gran creixement residencial entre els anys 1992 i 1996, i posteriorment va anar progressivament decaient el nombre anual d'habitatges acabats fins a la pràctica aturada de l'activitat des de l'any 2011. Així doncs, a l'hora de determinar la xifra mitjana anual d'habitatges prevista al POUM de Mollet del Vallès es parteix de ± 100 habitatges/any, que és equivalent a la mitjana d'habitatges acabats durant els darrers vint anys i que inclou períodes tant períodes d'expansió com de contracció del sector immobiliari.

⁵ Font: Generalitat de Catalunya.

Habitatges acabats obra nova a Mollet del Vallès (Certificats Finals d'Obra - CFOs)

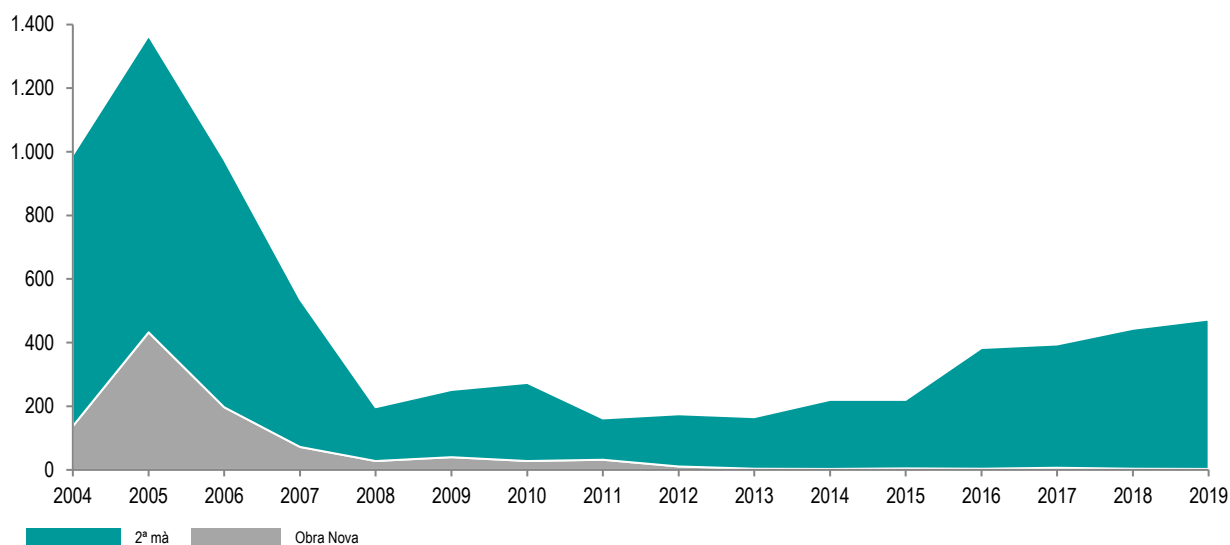


Font: Generalitat de Catalunya

Tenint en compte aquest ritme mig anual per a la totalitat del municipi, en la present viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors es consideren uns ritmes anuals de comercialització equivalents a 1/3 dels ritmes anuals totals. És a dir, com a màxim, cada sector o polígon absorirà un 33% de l'escenari mig equivalent a 100 habitatges/any), essent el 66% restant absorbit i localitzat, bé en la resta de sectors i polígons que s'executin durant el mateix període temporal, bé en el sòl urbà consolidat avui pendent d'edificar, bé en l'estoc en oferta pendent de comercialitzar a dia d'avui, etc.

Pel que fa a la vessant de la demanda, les transaccions d'obra nova al municipi de Mollet del Vallès, es parteix d'una xifra mitjana de transaccions d'obra nova igual 63 habitatges anuals al municipi entre els anys 2004 i 2019⁶, establint-se un ritme de comercialització per a casa sector i polígon igual als ritmes edificatoris establerts més una anualitat addicional. És a dir, els ritmes d'absorció del mercat per part de la demanda s'estableixen sempre en una anualitat més que el temps que costa construir els habitatges de les diferents promocions.

Nombre de transaccions de compravenda a Mollet del Vallès (2004 – 2019)



Font: Ministerio de Fomento

⁶ Font: Ministerio de Fomento.

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 cabdal amb 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 ha patit 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. En altres paraules, els valors residuals del sòl mai seran els que es van registrar durant el cicle alcista de la bombolla.

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 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 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

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

2.3.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera

PAU 03 d'urbanització Can Prat sud

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			154.770
Superfície bruta no computable (m ²)			42.245
Superfície bruta computable (m ²)			112.525
Sistemes (m ²)			44.764
Vialitat	34.327	Equipaments	0
Zones verdes	10.436	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			110.007
Ús dominant:			Activitat econòmica
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,84
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Sostre total (m ²)	105.286	Sostre total privatiu(m ²)	105.286
Sostre industrial (100%)	105.286	Sostre industrial (100%)	105.286
Densitat (habitatges / hectàrea)			0
Habitatges totals (N)			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses urbanització interna	3.398.798	
Enderrocs preexistències	37.530	4
Indemnitzacions activitats	337.800	
Despeses instruments planejament i gestió	301.930	
	4.0776.058	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)
		TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Solar industrial	275	28.953.558

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
15%	275	113	6

¹ Per afrontar la viabilitat econòmica i financera dels polígons que incorporen sostre d'activitat econòmica industrial cal tenir present que aquestes operacions son, urbanísticament parlant, singulars que responen a operacions de compravenda de solars més que no pas a promocions de productes immobiliaris acabats. Així doncs, pel que fa als usos industrials s'ha tingut en compte el valor de sòl urbanitzat en termes de €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (per més detall veure *Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliar*).

PMU 01 Passatge de Magallanes

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			1.896
Superfície bruta no computable (m ²)			32
Superfície bruta computable (m ²)			1.864
Sistemes (m ²)			829
Vialitat	557	Equipaments	0
Zones verdes	272	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.066
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,00
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	1.864	Sostre total privatiu(m ²)	1.677
Sostre residencial (90%)	1.677	Sostre residencial (90%)	1.510
Sostre habitatge renda lliure (50%)	839	Sostre habitatge renda lliure (50%)	755
Sostre habitatge protegit (50%)	839	Sostre habitatge protegit (50%)	755
Habitatge protecció pública genèric (50%)	839	Habitatge protecció pública genèric (50%)	755
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (10%)	186	Sostre comercial planta baixa (10%)	168
Densitat (habitatges / hectàrea)			97
Habitatges totals (N)			18

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		145.465	
Enderrocs preexistències		7.487	
Indemnitzacions activitats		24.957	4
Despeses instruments planejament i gestió		14.233	
		192.141	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	1.924.850	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	2.951.915	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	437	215	6

PMU 02 Carrer del Ferrocarril

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			2.848
Superfície bruta no computable (m ²)			0
Superfície bruta computable (m ²)			2.848
Sistemes (m ²)			911
Vialitat	541	Equipaments	0
Zones verdes	370	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.937
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,85
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	8.117	Sostre total privatiu(m ²)	7.305
Sostre residencial (89%)	7.262	Sostre residencial (89%)	6.536
Sostre habitatge renda lliure (50%)	3.631	Sostre habitatge renda lliure (50%)	3.268
Sostre habitatge protegit (50%)	3.631	Sostre habitatge protegit (50%)	3.268
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.816	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.634
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.816	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.634
Sostre comercial planta baixa (11%)	854	Sostre comercial planta baixa (11%)	769
Densitat (habitatges / hectàrea)			274
Habitatges totals (N)			78

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		153.095	
Enderrocs preexistències		12.433	
Indemnitzacions activitats		182.331	4
Despeses instruments planejament i gestió		27.829	
		375.687	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	8.363.360	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	12.284.986	3
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	309	508	7

PMU 03 Biblioteca

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			3.694
Superfície bruta no computable (m ²)			1.258
Superfície bruta computable (m ²)			2.436
Sistemes (m ²)			2.693
Vialitat	502	Equipaments	0
Zones verdes	2.191	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.001
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,45
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	5.969	Sostre total privatiu(m ²)	5.372
Sostre residencial (84%)	4.994	Sostre residencial (84%)	4.495
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.497	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.248
Sostre habitatge protegit (50%)	2.497	Sostre habitatge protegit (50%)	2.248
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.249	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.124
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.249	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.124
Sostre comercial planta baixa (16%)	975	Sostre comercial planta baixa (16%)	877
Densitat (habitatges / hectàrea)			226
Habitatges totals (N)			55

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		393.700	
Enderrocs preexistències		0	
Indemnitzacions activitats		0	4
Despeses instruments planejament i gestió		31.496	
		425.196	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	5.987.898	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	9.002.475	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	362	473	6

PMU 04 Pablo Picasso

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			2.771
Superfície bruta no computable (m ²)			1.108
Superfície bruta computable (m ²)			1.663
Sistemes (m ²)			1.108
Vialitat	582	Equipaments	0
Zones verdes	527	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.663
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,30
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	5.488	Sostre total privatiu(m ²)	4.939
Sostre residencial (91%)	4.989	Sostre residencial (91%)	4.490
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.494	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.245
Sostre habitatge protegit (50%)	2.494	Sostre habitatge protegit (50%)	2.245
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.247	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.123
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.247	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.123
Sostre comercial planta baixa (9%)	499	Sostre comercial planta baixa (9%)	449
Densitat (habitatges / hectàrea)			331
Habitatges totals (N)			55

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		367.142	
Enderrocs preexistències		0	
Indemnitzacions activitats		0	4
Despeses instruments planejament i gestió		29.371	
		396.513	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	5.691.516	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	8.486.593	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	369	658	6

PMU 05 Can Fonolleda

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			6.931
Superfície bruta no computable (m ²)			523
Superfície bruta computable (m ²)			6.408
Sistemes (m ²)			3.063
Vialitat	804	Equipaments	0
Zones verdes	2.259	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			3.867
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,75
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	11.214	Sostre total privatiu(m ²)	10.092
Sostre residencial (89%)	9.932	Sostre residencial (89%)	8.939
Sostre habitatge renda lliure (50%)	4.966	Sostre habitatge renda lliure (50%)	4.469
Sostre habitatge protegit (50%)	4.966	Sostre habitatge protegit (50%)	4.469
Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.483	Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.235
Habitatge protecció pública específic (25%)	2.483	Habitatge protecció pública específic (25%)	2.235
Sostre comercial planta baixa (8%)	910	Sostre comercial planta baixa (8%)	819
Sostre terciari / oficines (3%)	372	Sostre terciari oficines (3%)	335
Densitat (habitatges / hectàrea)			169
Habitatges totals (N)			108

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		202.453	
Enderrocs preexistències		17.190	4
Indemnitzacions activitats		229.200	
Despeses instruments planejament i gestió		35.907	
		484.750	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	11.279.758	3
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar terciari / oficines ¹	393	131.576	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	16.806.174	4
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	303	306	8

¹ Per afrontar la viabilitat econòmica i financera dels polígons que incorporen sostre d'activitat econòmica terciària / oficines cal tenir present que aquestes operacions son, urbanísticament parlant, singulars que responen a operacions de compravenda de solars més que no pas a promocions de productes immobiliaris acabats. Així doncs, pel que fa als usos terciari / oficines s'ha tingut en compte el valor de sòl urbanitzat en termes de €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (per més detall veure Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliari).

PMU 06 Can Gomà

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			7.136
Superfície bruta no computable (m ²)			983
Superfície bruta computable (m ²)			6.152
Sistemes (m ²)			4.107
Vialitat	1.552	Equipaments	0
Zones verdes	2.555	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			3.029
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,10
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	12.920	Sostre total privatiu(m ²)	11.628
Sostre residencial (90%)	11.690	Sostre residencial (90%)	10.521
Sostre habitatge renda lliure (50%)	5.845	Sostre habitatge renda lliure (50%)	5.260
Sostre habitatge protegit (50%)	5.845	Sostre habitatge protegit (50%)	5.260
Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.922	Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.630
Habitatge protecció pública específic (25%)	2.922	Habitatge protecció pública específic (25%)	2.630
Sostre comercial planta baixa (10%)	1.230	Sostre comercial planta baixa (10%)	1.107
Densitat (habitatges / hectàrea)			205
Habitatges totals (N)			126

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		574.065	
Enderrocs preexistències		3.158	
Indemnitzacions activitats		21.052	4
Despeses instruments planejament i gestió		47.862	
		646.137	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	13.373.392	3
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	19.950.579	4
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	300	356	8

PMU 07 Passatge de Bartomeu Robert

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			1.319
Superfície bruta no computable (m ²)			297
Superfície bruta computable (m ²)			1.022
Sistemes (m ²)			667
Vialitat	387	Equipaments	0
Zones verdes	280	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			652
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,40
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	1.431	Sostre total privatiu(m ²)	1.288
Sostre residencial (89%)	1.278	Sostre residencial (89%)	1.150
Sostre habitatge renda lliure (50%)	639	Sostre habitatge renda lliure (50%)	575
Sostre habitatge protegit (50%)	639	Sostre habitatge protegit (50%)	575
Habitatge protecció pública genèric (50%)	639	Habitatge protecció pública genèric (50%)	575
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (11%)	153	Sostre comercial planta baixa (11%)	138
Densitat (habitatges / hectàrea)			137
Habitatges totals (N)			14

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		70.578	
Enderrocs preexistències		690	
Indemnitzacions activitats		4.600	4
Despeses instruments planejament i gestió		6.069	
		81.938	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	1.473.265	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	2.297.007	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	459	373	6

PMU 08 Valentí Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			954
Superfície bruta no computable (m ²)			281
Superfície bruta computable (m ²)			674
Sistemes (m ²)			372
Vialitat	372	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			582
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,30
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	1.549	Sostre total privatiu(m ²)	1.394
Sostre residencial (91%)	1.414	Sostre residencial (91%)	1.273
Sostre habitatge renda lliure (50%)	707	Sostre habitatge renda lliure (50%)	636
Sostre habitatge protegit (50%)	707	Sostre habitatge protegit (50%)	636
Habitatge protecció pública genèric (50%)	707	Habitatge protecció pública genèric (50%)	636
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (9%)	135	Sostre comercial planta baixa (9%)	121
Densitat (habitatges / hectàrea)			223
Habitatges totals (N)			15

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		72.975	
Enderrocs preexistències		14.781	
Indemnitzacions activitats		93.073	4
Despeses instruments planejament i gestió		14.466	
		195.295	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	1.609.464	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	2.505.361	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	462	492	6

PMU 09 Valentí Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			583
Superfície bruta no computable (m ²)			119
Superfície bruta computable (m ²)			463
Sistemes (m ²)			181
Vialitat	181	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			402
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,70
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	787	Sostre total privatiu(m ²)	709
Sostre residencial (91%)	718	Sostre residencial (91%)	646
Sostre habitatge renda lliure (50%)	359	Sostre habitatge renda lliure (50%)	323
Sostre habitatge protegit (50%)	359	Sostre habitatge protegit (50%)	323
Habitatge protecció pública genèric (50%)	359	Habitatge protecció pública genèric (50%)	323
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (9%)	69	Sostre comercial planta baixa (9%)	63
Densitat (habitatges / hectàrea)			173
Habitatges totals (N)			8

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		35.081	
Enderrocs preexistències		4.487	
Indemnitzacions activitats		25.206	4
Despeses instruments planejament i gestió		5.182	
		69.955	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	817.601	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	1.272.841	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	462	414	6

PMU 10 Valentí Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			1.259
Superfície bruta no computable (m ²)			255
Superfície bruta computable (m ²)			1.004
Sistemes (m ²)			305
Vialitat	305	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			955
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,40
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	1.406	Sostre total privatiu(m ²)	1.265
Sostre residencial (89%)	1.255	Sostre residencial (89%)	1.130
Sostre habitatge renda lliure (50%)	628	Sostre habitatge renda lliure (50%)	565
Sostre habitatge protegit (50%)	628	Sostre habitatge protegit (50%)	565
Habitatge protecció pública genèric (50%)	628	Habitatge protecció pública genèric (50%)	565
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (11%)	151	Sostre comercial planta baixa (11%)	136
Densitat (habitatges / hectàrea)			129
Habitatges totals (N)			13

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		59.498	
Enderrocs preexistències		0	
Indemnitzacions activitats		0	4
Despeses instruments planejament i gestió		4.760	
		64.258	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	1.447.106	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	2.256.221	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	459	385	6

PMU 11 Valentí Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			576
Superfície bruta no computable (m ²)			89
Superfície bruta computable (m ²)			486
Sistemes (m ²)			129
Vialitat	129	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			447
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	584	Sostre total privatiu(m ²)	525
Sostre residencial (92%)	535	Sostre residencial (92%)	482
Sostre habitatge renda lliure (50%)	268	Sostre habitatge renda lliure (50%)	241
Sostre habitatge protegit (50%)	268	Sostre habitatge protegit (50%)	241
Habitatge protecció pública genèric (50%)	268	Habitatge protecció pública genèric (50%)	241
Habitatge protecció pública específic (0%)	0	Habitatge protecció pública específic (0%)	0
Sostre comercial planta baixa (8%)	49	Sostre comercial planta baixa (8%)	44
Densitat (habitatges / hectàrea)			123
Habitatges totals (N)			6

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		25.091	
Enderrocs preexistències		6.945	
Indemnitzacions activitats		23.151	4
Despeses instruments planejament i gestió		4.415	
		59.602	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	607.493	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	0		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	945.382	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	0		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	462	280	6

PMU 12 V Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			1.088
Superfície bruta no computable (m ²)			178
Superfície bruta computable (m ²)			910
Sistemes (m ²)			225
Vialitat	225	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			863
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,15
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	1.957	Sostre total privatiu(m ²)	1.761
Sostre residencial (91%)	1.775	Sostre residencial (91%)	1.597
Sostre habitatge renda lliure (50%)	887	Sostre habitatge renda lliure (50%)	799
Sostre habitatge protegit (50%)	887	Sostre habitatge protegit (50%)	799
Habitatge protecció pública genèric (25%)	444	Habitatge protecció pública genèric (25%)	399
Habitatge protecció pública específic (25%)	444	Habitatge protecció pública específic (25%)	399
Sostre comercial planta baixa (9%)	182	Sostre comercial planta baixa (9%)	164
Densitat (habitatges / hectàrea)			209
Habitatges totals (N)			19

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		43.879	
Enderrocs preexistències		3.915	
Indemnitzacions activitats		13.049	4
Despeses instruments planejament i gestió		4.867	
		65.710	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	2.027.487	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	3.023.885	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	407	554	6

PMU 13 Valentí Almirall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			4.122
Superfície bruta no computable (m ²)			422
Superfície bruta computable (m ²)			3.700
Sistemes (m ²)			2.342
Vialitat	1.447	Equipaments	0
Zones verdes	895	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.781
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,75
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	6.475	Sostre total privatiu(m ²)	5.828
Sostre residencial (91%)	5.920	Sostre residencial (91%)	5.328
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.960	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.664
Sostre habitatge protegit (50%)	2.960	Sostre habitatge protegit (50%)	2.664
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.480	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.332
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.480	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.332
Sostre comercial planta baixa (9%)	555	Sostre comercial planta baixa (9%)	500
Densitat (habitatges / hectàrea)			173
Habitatges totals (N)			64

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		403.129	
Enderrocs preexistències		24.000	
Indemnitzacions activitats		160.000	4
Despeses instruments planejament i gestió		46.970	
		634.099	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	6.731.140	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	10.031.013	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	370	313	6

PMU 14 Via Ronda

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			7.102
Superfície bruta no computable (m ²)			124
Superfície bruta computable (m ²)			6.978
Sistemes (m ²)			3.171
Vialitat	455	Equipaments	0
Zones verdes	2.716	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			3.931
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,45
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	10.118	Sostre total privatiu(m ²)	9.106
Sostre residencial (90%)	9.071	Sostre residencial (90%)	8.164
Sostre habitatge renda lliure (50%)	4.536	Sostre habitatge renda lliure (50%)	4.082
Sostre habitatge protegit (50%)	4.536	Sostre habitatge protegit (50%)	4.082
Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.268	Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.041
Habitatge protecció pública específic (25%)	2.268	Habitatge protecció pública específic (25%)	2.041
Sostre comercial planta baixa (10%)	1.047	Sostre comercial planta baixa (10%)	942
Densitat (habitatges / hectàrea)			142
Habitatges totals (N)			99

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		455.247	
Enderrocs preexistències		0	
Indemnitzacions activitats		0	4
Despeses instruments planejament i gestió		36.420	
		491.666	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	10.433.911	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	15.579.678	3
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	331	278	7

PMU 15 Sant Jordi

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			3.646
Superfície bruta no computable (m ²)			377
Superfície bruta computable (m ²)			3.270
Sistemes (m ²)			1.003
Vialitat	377	Equipaments	625
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			2.644
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,30
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	4.251	Sostre total privatiu(m ²)	3.825
Sostre residencial (90%)	3.825	Sostre residencial (90%)	3.443
Sostre habitatge renda lliure (50%)	1.913	Sostre habitatge renda lliure (50%)	1.721
Sostre habitatge protegit (50%)	1.913	Sostre habitatge protegit (50%)	1.721
Habitatge protecció pública genèric (25%)	956	Habitatge protecció pública genèric (25%)	861
Habitatge protecció pública específic (25%)	956	Habitatge protecció pública específic (25%)	861
Sostre comercial planta baixa (10%)	425	Sostre comercial planta baixa (10%)	383
Densitat (habitatges / hectàrea)			125
Habitatges totals (N)			41

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		18.878	
Enderrocs preexistències		27.462	
Indemnitzacions activitats		183.082	4
Despeses instruments planejament i gestió		18.354	
		247.776	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	4.390.147	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	6.552.744	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	368	273	6

PMU 16 Bernat Metge

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			1.535
Superfície bruta no computable (m ²)			0
Superfície bruta computable (m ²)			1.535
Sistemes (m ²)			202
Vialitat	202	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.333
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,35
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	3.607	Sostre total privatiu(m ²)	3.247
Sostre residencial (91%)	3.300	Sostre residencial (91%)	2.970
Sostre habitatge renda lliure (50%)	1.650	Sostre habitatge renda lliure (50%)	1.485
Sostre habitatge protegit (50%)	1.650	Sostre habitatge protegit (50%)	1.485
Habitatge protecció pública genèric (25%)	825	Habitatge protecció pública genèric (25%)	743
Habitatge protecció pública específic (25%)	825	Habitatge protecció pública específic (25%)	743
Sostre comercial planta baixa (9%)	307	Sostre comercial planta baixa (9%)	276
Densitat (habitatges / hectàrea)			241
Habitatges totals (N)			37

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		39.423	
Enderrocs preexistències		0	
Indemnitzacions activitats		0	4
Despeses instruments planejament i gestió		3.154	
		42.577	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	3.750.955	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	5.589.448	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	370	586	6

PMU 17 Pista Trèvol

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			3.537
Superfície bruta no computable (m ²)			474
Superfície bruta computable (m ²)			3.063
Sistemes (m ²)			1.273
Vialitat	354	Equipaments	318
Zones verdes	601	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			2.264
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,70
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	8.270	Sostre total privatiu(m ²)	7.443
Sostre residencial (61%)	5.054	Sostre residencial (61%)	4.549
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.527	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.274
Sostre habitatge protegit (50%)	2.527	Sostre habitatge protegit (50%)	2.274
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.263	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.137
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.263	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.137
Sostre comercial planta baixa (17%)	1.446	Sostre comercial planta baixa (17%)	1.302
Sostre terciari / oficines (21%)	1.770	Sostre terciari oficines (21%)	1.593
Densitat (habitatges / hectàrea)			172
Habitatges totals (N)			55

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		113.837	
Enderrocs preexistències		5.250	4
Indemnitzacions activitats		130.000	
Despeses instruments planejament i gestió		19.927	
		269.014	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	6.340.066	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255		
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455	10.226.122	2
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	358	561	6

PMU 18 c Terrassa

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			4.041
Superfície bruta no computable (m ²)			288
Superfície bruta computable (m ²)			3.753
Sistemes (m ²)			970
Vialitat	970	Equipaments	0
Zones verdes	0	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			3.071
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,40
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	5.255	Sostre total privatiu(m ²)	4.729
Sostre residencial (90%)	4.729	Sostre residencial (90%)	4.256
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.365	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.128
Sostre habitatge protegit (50%)	2.365	Sostre habitatge protegit (50%)	2.128
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.182	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.064
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.182	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.064
Sostre comercial planta baixa (10%)	525	Sostre comercial planta baixa (10%)	473
Densitat (habitatges / hectàrea)			139
Habitatges totals (N)			52

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		188.986	
Enderrocs preexistències		6.836	
Indemnitzacions activitats		22.786	4
Despeses instruments planejament i gestió		17.489	
		236.097	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	5.427.131	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	7.966.714	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	345	287	6

PMU 19 c Vallès

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			4.471
Superfície bruta no computable (m ²)			12
Superfície bruta computable (m ²)			4.458
Sistemes (m ²)			2.358
Vialitat	1.073	Equipaments	0
Zones verdes	1.285	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			2.112
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,35
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	6.019	Sostre total privatiu(m ²)	5.417
Sostre residencial (90%)	5.439	Sostre residencial (90%)	4.895
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.720	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.448
Sostre habitatge protegit (50%)	2.720	Sostre habitatge protegit (50%)	2.448
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.360	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.224
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.360	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.224
Sostre comercial planta baixa (10%)	580	Sostre comercial planta baixa (10%)	522
Densitat (habitatges / hectàrea)			132
Habitatges totals (N)			59

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		382.463	
Enderrocs preexistències		3.780	
Indemnitzacions activitats		110.400	4
Despeses instruments planejament i gestió		39.731	
		536.374	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	6.226.863	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	9.290.398	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	368	250	6

PMU 20 Joan Maragall

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			4.507
Superfície bruta no computable (m ²)			1.995
Superfície bruta computable (m ²)			2.512
Sistemes (m ²)			2.884
Vialitat	1.848	Equipaments	0
Zones verdes	1.037	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.623
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,00
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	7.536	Sostre total privatiu(m ²)	6.782
Sostre residencial (90%)	6.782	Sostre residencial (90%)	6.104
Sostre habitatge renda lliure (50%)	3.391	Sostre habitatge renda lliure (50%)	3.052
Sostre habitatge protegit (50%)	3.391	Sostre habitatge protegit (50%)	3.052
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.696	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.526
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.696	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.526
Sostre comercial planta baixa (10%)	754	Sostre comercial planta baixa (10%)	678
Densitat (habitatges / hectàrea)			319
Habitatges totals (N)			74

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		500.612	
Enderrocs preexistències		32.008	
Indemnitzacions activitats		306.862	4
Despeses instruments planejament i gestió		67.159	
		906.641	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	7.783.555	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	11.617.753	3
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	331	402	7

PMU 21 Pinetons

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			117.255
Superfície bruta no computable (m ²)			6.746
Superfície bruta computable (m ²)			110.510
Sistemes (m ²)			106.937
Vialitat	6.977	Equipaments	0
Zones verdes	99.960	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			10.318
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,20
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	22.102	Sostre total privatiu(m ²)	19.892
Sostre residencial (55%)	12.156	Sostre residencial (55%)	10.940
Sostre habitatge renda lliure (50%)	6.078	Sostre habitatge renda lliure (50%)	5.470
Sostre habitatge protegit (50%)	6.078	Sostre habitatge protegit (50%)	5.470
Habitatge protecció pública genèric (25%)	3.039	Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.735
Habitatge protecció pública específic (25%)	3.039	Habitatge protecció pública específic (25%)	2.735
Sostre comercial planta baixa (3%)	565	Sostre comercial planta baixa (3%)	509
Sostre terciari / oficines (42%)	9.380	Sostre terciari oficines (42%)	8.442
Densitat (habitatges / hectàrea)			12
Habitatges totals (N)			133

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		2.776.018	
Enderrocs preexistències		0	4
Indemnitzacions activitats		0	
Despeses instruments planejament i gestió		222.081	
		2.998.099	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	13.470.994	4
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar terciari / oficines ¹	393	3.317.857	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255		
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455	19.641.314	5
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	296	15	9

¹ Per afrontar la viabilitat econòmica i financera dels polígons que incorporen sostre d'activitat econòmica terciària / oficines cal tenir present que aquestes operacions son, urbanísticament parlant, singulars que responen a operacions de compravenda de solars més que no pas a promocions de productes immobiliaris acabats. Així doncs, pel que fa als usos terciari / oficines s'ha tingut en compte el valor de sòl urbanitzat en termes de €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (per més detall veure Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliari).

PMU 22 Josep Irla

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			4.365
Superfície bruta no computable (m ²)			1.895
Superfície bruta computable (m ²)			2.471
Sistemes (m ²)			3.143
Vialitat	1.637	Equipaments	0
Zones verdes	1.506	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			1.222
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,10
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	5.188	Sostre total privatiu(m ²)	4.669
Sostre residencial (90%)	4.669	Sostre residencial (90%)	4.202
Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.335	Sostre habitatge renda lliure (50%)	2.101
Sostre habitatge protegit (50%)	2.335	Sostre habitatge protegit (50%)	2.101
Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.167	Habitatge protecció pública genèric (25%)	1.051
Habitatge protecció pública específic (25%)	1.167	Habitatge protecció pública específic (25%)	1.051
Sostre comercial planta baixa (10%)	519	Sostre comercial planta baixa (10%)	467
Densitat (habitatges / hectàrea)			206
Habitatges totals (N)			51

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		209.447	
Enderrocs preexistències		2.408	
Indemnitzacions activitats		8.026	4
Despeses instruments planejament i gestió		17.590	
		237.471	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357	5.358.562	2
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043		
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255	7.998.203	2
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455		
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	368	462	6

PMU 23 Martí l'Humà

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			6.665
Superfície bruta no computable (m ²)			0
Superfície bruta computable (m ²)			6.665
Sistemes (m ²)			2.839
Vialitat	2.113	Equipaments	0
Zones verdes	726	Altres sistemes	
Sòl privat (m ²)			3.826
Ús predominant:			Residencial
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,05
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Sostre total (m ²)	13.663	Sostre total privatiu(m ²)	12.296
Sostre residencial (90%)	12.330	Sostre residencial (90%)	11.097
Sostre habitatge renda lliure (50%)	6.165	Sostre habitatge renda lliure (50%)	5.548
Sostre habitatge protegit (50%)	6.165	Sostre habitatge protegit (50%)	5.548
Habitatge protecció pública genèric (25%)	3.082	Habitatge protecció pública genèric (25%)	2.774
Habitatge protecció pública específic (25%)	3.082	Habitatge protecció pública específic (25%)	2.774
Sostre comercial planta baixa (10%)	1.333	Sostre comercial planta baixa (10%)	1.200
Densitat (habitatges / hectàrea)			201
Habitatges totals (N)			134

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		509.994	
Enderrocs preexistències		14.086	
Indemnitzacions activitats		163.135	4
Despeses instruments planejament i gestió		54.977	
		742.192	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost edificació habitatge plurifamiliar	1.357		
Cost edificació habitatge protecció pública genèric	1.043	14.127.169	4
Cost edificació habitatge protecció pública específic	1.043		
Cost edificació comercial planta baixa	678		
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda habitatge plurifamiliar	2.255		
Valor en venda habitatge protecció pública genèric	1.455	21.080.516	5
Valor en venda habitatge protecció pública específic	1.121		
Valor en venda comercial planta baixa	1.184		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
9%	271	298	9

PMU 25 Teneria

Sistema actuació: Reparcel·lació compensació bàsica
Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície bruta total (m ²)			71.925
Superfície bruta no computable (m ²)			17.187
Superfície bruta computable (m ²)			54.738
Sistemes (m ²)			28.770
Vialitat	16.543	Equipaments	0
Zones verdes	10.789	Altres sistemes	1.438
Sòl privat (m ²)			43.155
Ús predominant:			Activitat econòmica
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,33
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Sostre total (m ²)	72.801	Sostre total privatiu(m ²)	72.801
Sostre industrial (83%)	60.550	Sostre industrial (83%)	60.550
Sostre terciari / oficines (11%)	8.251	Sostre terciari oficines (11%)	8.251
Sostre hoteler (5%)	4.000	Sostre hoteler (5%)	4.000
Densitat (habitatges / hectàrea)			0
Habitatges totals (N)			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses urbanització interna		6.210.841	
Enderrocs preexistències		118.980	4
Indemnitzacions activitats		571.100	
Despeses instruments planejament i gestió		552.073	
		7.452.994	
	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		5.552.560	2
Cost edificació hoteler	1.388		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	275	19.894.011	
Solar terciari / oficines	393		
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Valor en venda hoteler	2.626	10.504.244	2

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT (%)	Valor sòl urbanitzat (€/m ² sostre urbanitzat)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	299	102	6

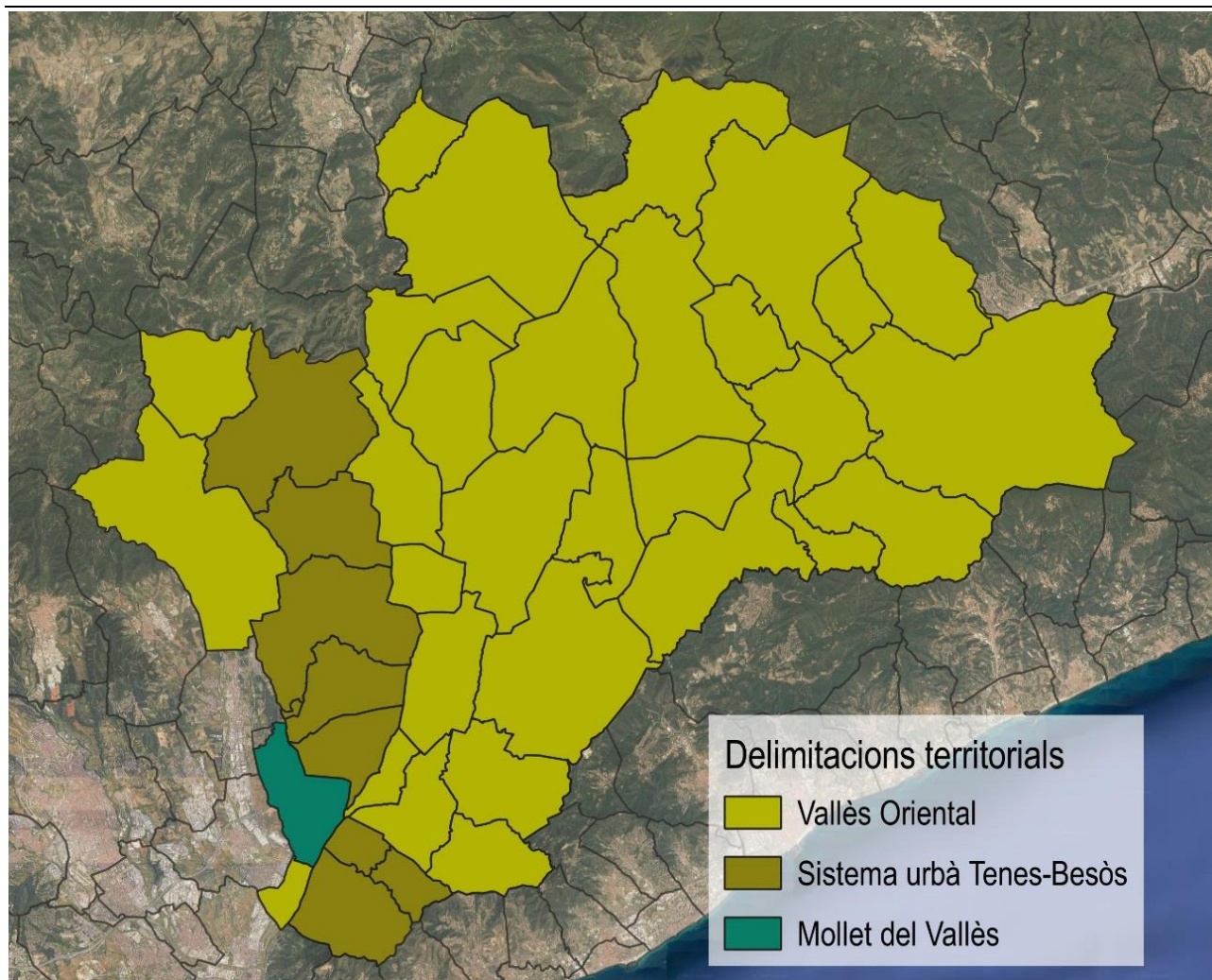
¹ Per afrontar la viabilitat econòmica i financera dels polígons que incorporen sostre d'activitat econòmica terciària / oficines i industrial cal tenir present que aquestes operacions son, urbanísticament parlant, singulars que responen a operacions de compravenda de solars més que no pas a promocions de productes immobiliaris acabats. Així doncs, pel que fa als usos terciari / oficines i industrial s'ha tingut en compte el valor de sòl urbanitzat en termes de €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (per més detall veure Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliari).

3. Annex: Estudi dels preus de mercat immobiliari

3.1. Els preus de mercat de l'ús residencial lliure

El municipi de Mollet del Vallès es troba situat a la comarca del Vallès Oriental, concretament al sistema urbà de Tenes-Besòs, configurat pels municipis de Bigues i Riells, Martorelles, Mollet del Vallès, Sant Fost de Campsentelles, Lliçà d'Amunt, Santa Eulàlia de Ronçana, Lliça de Vall, Parets del Vallès i Santa Maria de Martorelles, a la comarca del Vallès Oriental. Mollet del Vallès comptava amb 51.318 habitants l'any 2019.

Sistema urbà de Tenes-Besos dins el Vallès Oriental



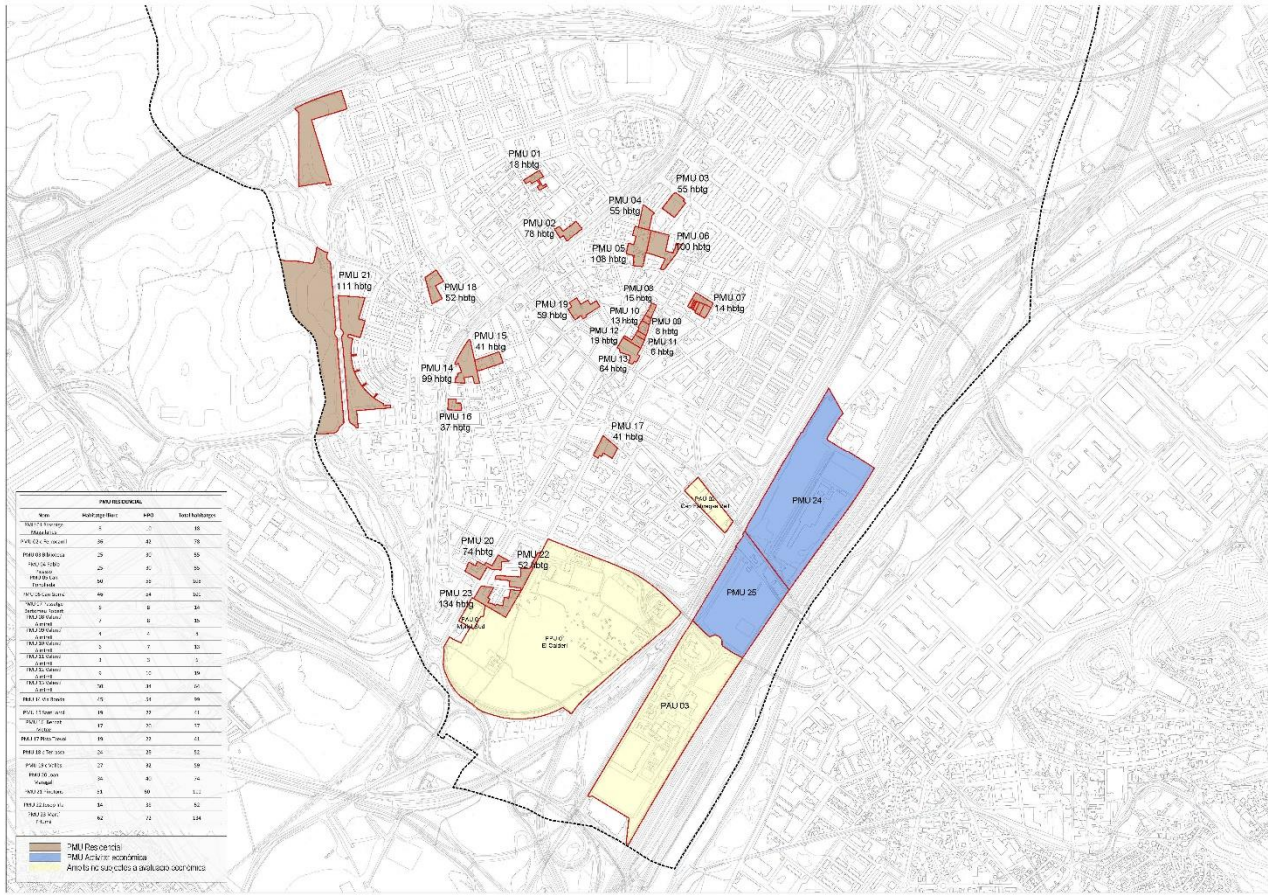
Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors

Dins la comarca del Vallès Oriental, Mollet del Vallès és el segon municipi amb més població, solament per darrera de la capital de la comarca, Granollers (61.275 habitants, l'any 2019). La resta de municipis de la comarca es troben a una gran distància en termes demogràfics. Així doncs, les Franqueses del Vallès, que és el tercer municipi més poblat de la comarca, tenia una població de 20.092 habitants l'any 2019.

Pel què fa al seu sistema urbà, Mollet del Vallès concentra gairebé el 42% del total de població, seguit de Parets del Vallès (15%) i Lliçà d'Amunt (12%). Aquests 3 municipis pràcticament limítrofs aglutinen aproximadament el 70% de la població del seu sistema urbà i el 21% del total de població de la comarca.

Pel què fa el POUM de Mollet del Vallès, aquest preveu fins a 1.452 habitatges a desenvolupar en polígons i sectors en el sòl urbà i 1.329 habitatges en el PPU 01 d'El Calderí. Les noves actuacions urbanístiques en matèria d'habitatge en el POUM de Mollet del Vallès, exceptuant el PPU 01 d'El Calderí en sòl urbanitzable, es concentren en el sòl urbà, per mitjà de la delimitació de 4 PAUs i 25 Plans de Millora Urbana majoritàriament d'ús residencial plurifamiliar com a ús principal.

Situació dels polígons i sectors previstos al POUM de Mollet del Vallès

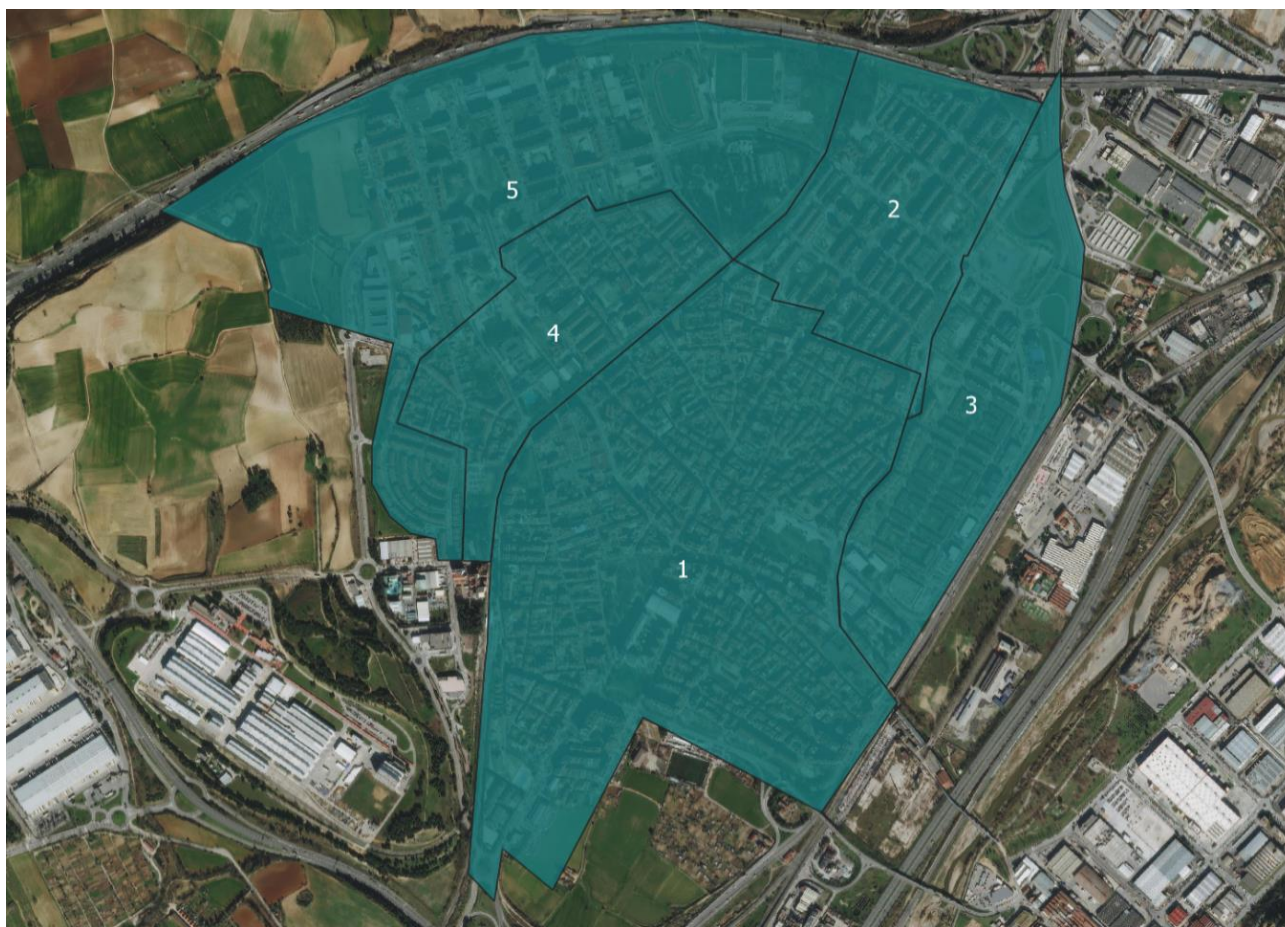


Font: Jorret Llop Pastor arquitectes

Per determinar el valor en venda dels habitatges plurifamiliars previstos al POUM de Mollet del Vallès s'ha realitzat un anàlisi del mercat immobiliari residencial plurifamiliar al municipi, a partir d'un estudi de mercat *ad hoc* del mercat residencial plurifamiliar d'obra nova durant els mesos de setembre i octubre de l'any 2020.

En aquest estudi de mercat s'ha partit de la delimitació de zones homogènies que incorpora la Memòria del POUM de Mollet del Vallès i, en funció dels resultats de l'anàlisi del mercat, de la disponibilitat d'oferta en el municipi, s'ha classificat el sòl del municipi en 5 zones de valor de mercat, de tal manera que el valor en venda residencial plurifamiliar de cada PMU s'adapta a les realitats del mercat del seu entorn.

Delimitació zones de valor homogènies al POUM de Mollet del Vallès



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de la memòria del POUM de Mollet del Vallès

Com es pot observar en el plànol, la Zona 1 engloba els barris de l'Estació del Nord, l'Estació de França, Col·legis Nous, barri del Centre i part del Calderí. La Zona 2 equival al barri de Can Pantiquet, la Zona 3 al barri de Riera Seca, la Zona 4 engloba part del barri de Santa Rosa i del barri de Plana de Lledó i la Zona 5 la resta dels barris de Santa Rosa i Plana de Lledó i tot el barri de Can Borrell.

Pel que fa als valors en venda de cada zona delimitada, aquests s'han extret del treball de camp realitzat, en el que s'han localitzat fins a 11 promocions d'obra nova en procés de comercialització. A la següent taula es poden veure els resultats obtinguts a l'estudi de mercat distribuïts per la seva adreça, la Zona de valor en la que se situen, el nombre de pisos en oferta i el valor en oferta dels habitatges plurifamiliars.

Valor en oferta dels habitatges plurifamiliars d'obra nova al municipi de Mollet del Vallès

Id	Adreça	Zona de valor	Nombre de pisos en oferta	Valor en oferta (€/m2 construït)
1	Carrer Ramón Casas, 11	1	8	2.582,22
2	Carrer Álvarez de Castro, 124	4	3	2.369,75
3	Rambla Balmes, 47	1	3	2.882,11
4	Carrer Agricultura, 31-33	4	16	2.708,29
5	Carrer Bernat Metge, 39	1	1	3.177,80
6	Carrer Sant Llorenç, 35	1	4	2.581,55
7	Carrer Álvarez de Castro, 116	4	4	2.953,05
8	Avinguda de la Llibertat, 4	1	2	3.377,03
9	Carrer Saragossa, 13	1	1	2.720,00
10	Carrer Bernat Metge, 39	1	1	3.177,80
11	Avinguda de les Teixidores, 35	3	6	2.501,01
Total			52	2.717,31

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades estudi de mercat *ad hoc*

Promoció 1



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Carrer Ramón Casas, 11
2.582,23 €/m² construït

Promoció 2



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 4
Carrer Álvarez de Castro, 124
2.369,75 €/m² construït

Promoció 3



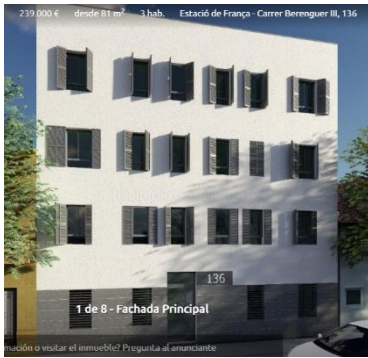
MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Rambla Balmes, 47
2.882,11 €/m² construït

Promoció 4



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 4
Carrer Agricultura, 31-33
2.708,30 €/m² construït.

Promoció 5



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Carrer Berenguer III, 136
2.939,48 €/m² construït

Promoció 6



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Carrer Sant Llorenç, 35
2.581,55 €/m² construït

Promoció 7



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 4
Carrer Álvarez de Castro, 116
2.953,05 €/m² construït

Promoció 8



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Avinguda de la Llibertat, 4
3.377,03 €/m² construït

Promoció 9



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Carrer Saragossa, 13
2.720,00 €/m² construït



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 1
Carrer Bernat Metge, 39
3.177,80 €/m² construït

Promoció 11



MOLLET DEL VALLÈS
Zona de valor 3
Avinguda de les Teixidores, 35
2.501,02 €/m² construït

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Tenint en compte la localització dels àmbits de transformació urbanística previstos al POUM de Mollet del Vallès, la tendència prevista és similar a l'actual, és a dir, la generació de nou teixit residencial es concentra al centre del municipi (Zona 1), d'igual manera que actualment es concentren la major part de les promocions d'obra nova localitzades al mercat.

Zones de valor homogènies i promocions d'obra nova localitzades a Mollet del Vallès



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

És convenient, però, tenir en compte que una cosa són els valors en oferta i altra cosa són els preus reals de transacció que es deriven del procés de negociació. Per a determinar el preu d'encontre entre el valor en oferta i demanda, s'aplica un descompte del 10% sobre el valor d'oferta.

Cal tenir en compte, també, que es tracta d'un valor que va referit a la superfície privativa dels habitatges però que, en termes urbanístics, cal aplicar un coeficient per tal d'incorporar en aquest valor €/m² st. els elements comuns a efectes d'edificabilitat (coeficient igual a 0,9).

Així doncs, els valors en oferta un vegada aplicats els descomptes explicats anteriorment de cada una de les zones de valors es poden observar a la taula següent.

Valor en oferta dels habitatges plurifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Mollet del Vallès

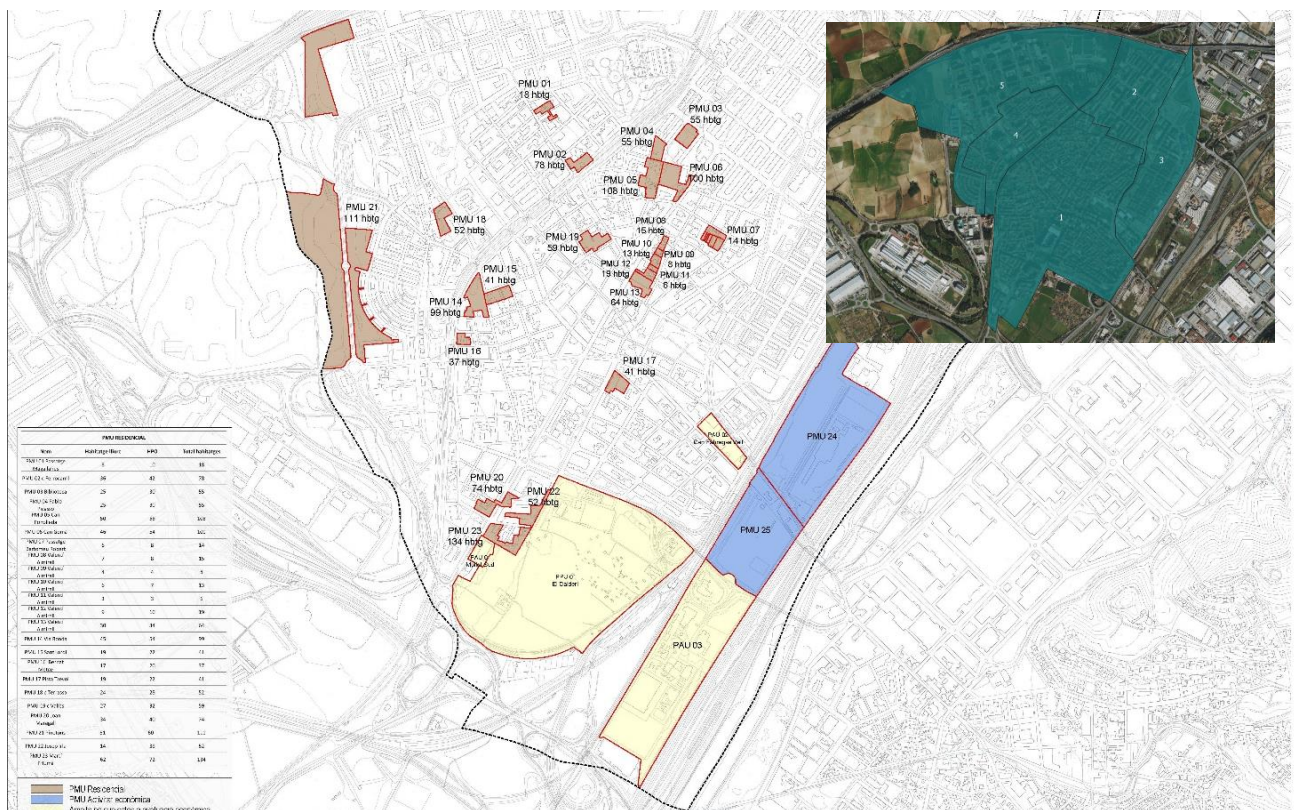
Zona de valor	Valor en oferta (€/m ² construït)	Valor en oferta real (€/m ² construït descompte 10% oferta-demanda)	Valor en oferta real (€/m ² construït elements comuns inclosos)
1	2.784,35	2.505,91	2.255,32
2	---	---	---
3	2.501,01	2.250,91	2.025,82
4	2.706,70	2.436,03	2.192,43
5	---	---	---
	2.717,31	2.445,58	2.201,02

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Com es pot observar, a les zones de valors 2 i 5 no s'ha localitzat oferta d'habitatges d'obra nova. En el cas de la zona 2 solament hi tenim el PMU 3, que per proximitat al PMU 4, 5 i 6 s'aplica el mateix valor en venda als 4 plans de millora urbana.

Pel què fa a la zona 5, on hi trobem solament el PMU 21, per proximitat a la zona de valor 4 i al PMU 18, se li aplicarà el valor en venda d'aquesta zona 4.

Situació dels polígons i sectors previstos al POUM de Mollet del Vallès i zones de valor



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Ofertes de compravenda d'obra nova plurifamiliar al municipi de Mollet del Vallès

Id Plànol	Adreça	Tipologia edificatòria	Municipi	Barri	Zona de valor	Superfície (m2)	Estat	Valor en Oferta (€ Totals)	Modalitat	Valor en Oferta (€/m2)	Font
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	78	Obra Nova	219.000,00 €	Compra	2.807,69 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	83	Obra Nova	234.000,00 €	Compra	2.819,28 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	109	Obra Nova	269.000,00 €	Compra	2.467,89 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	101	Obra Nova	285.000,00 €	Compra	2.821,78 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	135	Obra Nova	319.000,00 €	Compra	2.362,96 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	147	Obra Nova	349.000,00 €	Compra	2.374,15 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	131	Obra Nova	354.000,00 €	Compra	2.702,29 €	Idealista
1	Carrer Ramón Casas, 11	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Centre	1	169	Obra Nova	389.000,00 €	Compra	2.301,78 €	Idealista
2	Carrer Álvarez de Castro, 124	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	81	Obra Nova	184.000,00 €	Compra	2.271,60 €	Idealista
2	Carrer Álvarez de Castro, 124	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	99	Obra Nova	245.000,00 €	Compra	2.474,75 €	Idealista
2	Carrer Álvarez de Castro, 124	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	124	Obra Nova	293.000,00 €	Compra	2.362,90 €	Idealista
3	Rambla Balmes, 47	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	69	Obra Nova	203.500,00 €	Compra	2.949,28 €	Habitaciacia
3	Rambla Balmes, 47	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	89	Obra Nova	259.000,00 €	Compra	2.910,11 €	Habitaciacia
3	Rambla Balmes, 47	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	115	Obra Nova	320.500,00 €	Compra	2.786,96 €	Habitaciacia
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	80	Obra Nova	200.000,00 €	Compra	2.500,00 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	96	Obra Nova	245.000,00 €	Compra	2.552,08 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	97	Obra Nova	247.000,00 €	Compra	2.546,39 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	110	Obra Nova	249.000,00 €	Compra	2.263,64 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	110	Obra Nova	253.000,00 €	Compra	2.300,00 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	95	Obra Nova	254.000,00 €	Compra	2.673,68 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	97	Obra Nova	255.000,00 €	Compra	2.628,87 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	93	Obra Nova	256.000,00 €	Compra	2.752,69 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	95	Obra Nova	257.000,00 €	Compra	2.705,26 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	97	Obra Nova	258.000,00 €	Compra	2.659,79 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	93	Obra Nova	259.000,00 €	Compra	2.784,95 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	128	Obra Nova	335.000,00 €	Compra	2.617,19 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	102	Obra Nova	340.000,00 €	Compra	3.333,33 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	102	Obra Nova	340.000,00 €	Compra	3.333,33 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	126	Obra Nova	360.000,00 €	Compra	2.857,14 €	Idealista
4	Carrer Agricultura, 31-33	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Plana de Lleida	4	131	Obra Nova	370.000,00 €	Compra	2.824,43 €	Idealista

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Ofertes de compravenda d'obra nova plurifamiliar al municipi de Mollet del Vallès

Id Plànol	Adreça	Tipologia edificatòria	Municipi	Barri	Zona de valor	Superfície (m2)	Estat	Valor en Oferta (€ Totals)	Modalitat	Valor en Oferta (€/m2)	Font
5	Carrer Berenguer III, 136	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	81	Obra Nova	239.000,00 €	Compra	2.950,62 €	Habitacía
5	Carrer Berenguer III, 136	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	81	Obra Nova	244.000,00 €	Compra	3.012,35 €	Habitacía
5	Carrer Berenguer III, 136	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	83	Obra Nova	245.000,00 €	Compra	2.951,81 €	Habitacía
5	Carrer Berenguer III, 136	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	102	Obra Nova	290.000,00 €	Compra	2.843,14 €	Habitacía
6	Carrer Sant Llorenç, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	97	Obra Nova	228.000,00 €	Compra	2.350,52 €	Habitacía
6	Carrer Sant Llorenç, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	88	Obra Nova	245.000,00 €	Compra	2.784,09 €	Habitacía
6	Carrer Sant Llorenç, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	104	Obra Nova	260.000,00 €	Compra	2.500,00 €	Habitacía
6	Carrer Sant Llorenç, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	107	Obra Nova	288.000,00 €	Compra	2.691,59 €	Habitacía
7	Carrer Álvarez de Castro, 116	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	54	Obra Nova	144.030,00 €	Compra	2.667,22 €	Habitacía
7	Carrer Álvarez de Castro, 116	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	99	Obra Nova	252.492,00 €	Compra	2.550,42 €	Habitacía
7	Carrer Álvarez de Castro, 116	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	95	Obra Nova	258.094,00 €	Compra	2.716,78 €	Habitacía
7	Carrer Álvarez de Castro, 116	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Santa Rosa	4	90	Obra Nova	349.000,00 €	Compra	3.877,78 €	Habitacía
8	Avinguda de la Llibertat, 4	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	73	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	3.835,62 €	Idealista
8	Avinguda de la Llibertat, 4	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Estació de França	1	117	Obra Nova	340.000,00 €	Compra	2.918,45 €	Idealista
9	Carrer Saragossa, 13	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	63	Obra Nova	170.000,00 €	Compra	2.720,00 €	Fincasmollet
10	Carrer Bernat Metge, 39	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Col·legis Nous	1	50	Obra Nova	158.890,00 €	Compra	3.177,80 €	Indomio
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	86	Obra Nova	229.000,00 €	Compra	2.662,79 €	Idealista
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	92	Obra Nova	234.000,00 €	Compra	2.543,48 €	Idealista
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	102	Obra Nova	235.000,00 €	Compra	2.303,92 €	Idealista
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	100	Obra Nova	235.000,00 €	Compra	2.350,00 €	Idealista
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	88	Obra Nova	239.000,00 €	Compra	2.715,91 €	Idealista
11	Avinguda de les Teixidores, 35	Plurifamiliar	Mollet del Vallès	Can Pantiquet	3	100	Obra Nova	243.000,00 €	Compra	2.430,00 €	Idealista

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat ad hoc

3.2. Els preus de l'habitatge de protecció pública

El POUM de Mollet del Vallès s'emmarca dins de la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivat del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que, entre d'altres, modifica el Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, 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 oficial de règim general i especial.

Actualment, i tenint en compte que a dia d'avui encara no es disposa del preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció derivats de la nova regulació establerta en el DL 17/2019 (habitatge de protecció pública genèric i habitatge de protecció pública específic) i, d'acord amb la disposició transitòria cinquena d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes de lloguer d'acord amb el règim anterior, els preus dels habitatges de protecció oficial, tant del tipus genèric com l'específic, es valoraran a partir dels mòduls de preus de venda màxims i de rendes màximes de lloguers dels habitatges de protecció oficial de règim general.

Així doncs, i tenint en compte que el municipi Mollet del Vallès forma part de la Zona A, els nous mòduls màxims derivats del DL 50/2020, situen l'habitatge protegit de règim general al municipi de Mollet del Vallès en un preu màxim del mòdul de compravenda equivalent a 2.385,63 €/m² útil i una renda màxima equivalent a 8,95 €/m² útil, que un cop aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 1.789,22 €/m² construït amb elements comuns inclosos, i a una renda de 6,71 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Preus màxims de l'habitatge de protecció oficial règim general al municipi de Mollet del Vallès

	HPO Règim General compravenda (€/m ²)	HPO Règim General lloguer (€/m ²)
€/m ² útil	2.385,63	8,95
Coefficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m ² construït amb elements comuns	1.789,22	6,71

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

Si comparem aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà a Mollet del Vallès veurem que el preu mig de segona mà se situa per sota d'aquests preus màxims de mòduls (veure taula següent). Per tant, en termes generals, a Mollet del Vallès l'habitatge protegit té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat que exclouria aquest règim de la seva funció social en termes de preu màxim del mòdul, ja que actualment aquesta funció podria complir-la part de l'oferta en el mercat de l'habitatge lliure de segona mà.

Preus de venda de l'habitatge lliure de segona mà al municipi de Mollet del Vallès

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre transaccions	169	128	172	306	317	374	359
PVP €/m ² construït	1.384	1.425	1.383	1.559	1.682	1.793	1.873
PVP €/m ² construït amb elements comuns (0,9)	1.246	1.283	1.245	1.403	1.514	1.614	1.686

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Generalitat de Catalunya

En aquest sentit, als efectes del present estudi de viabilitat econòmica i financera es pren com a referència de preus el mòdul establert per a l'HPO de règim general amb anterioritat al DL 50/2020 i equivalent a 1.455,36 €/m² construït amb elements comuns inclosos (1.940,48 x 0,75 = 1.455,36 €/m²), preu que suposa situar-se un 15% per sota dels preus mitjos del mercat de l'habitatge de segona mà del municipi.

Pel que fa als habitatges de protecció pública destinats al mercat de lloguer, i seguint el mateix criteri que en el cas de la compravenda, es parteix de les rendes màximes de lloguer dels habitatges de protecció oficial de règim general d'acord amb la regulació aplicable anterior al DL 50/2020 de la zona A.

Pel càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit del tipus específic es parteix de les següent premisses:

- La renda màxima dels habitatges de protecció oficial de règim general als municipis de la Zona A anterior al DL 50/2020 és de 7,28 €/m² útil/mes, que un cop aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, dona una renda de 5,46 €/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.

Preus de venda i lloguer considerats per a l'habitatge de protecció pública en el POUM

	HPO Genèric (€/m ²)	HPO Específic (€/m ²)
€/m ² útil	1.940,48	7,28
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m ² construït amb elements comuns	1.455,36	5,46
Rendibilitat	-	4,80%
€/m² construït amb elements comuns equivalent	1.455,36	1.120,56

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades generalitat de Catalunya

3.3. Els preus de mercat dels locals comercials en PB

De l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* per a determinar el valor en venda dels locals comercials en PB a Mollet del Vallès es pot concloure que actualment no es disposa d'una oferta substancial de locals comercials en PB d'obra nova al mercat, i únicament s'han pogut localitzar al mercat 8 locals comercials d'obra nova o recentment reformats, i on la major part de la oferta localitzada se situa entre els 1.100 i els 1.500 €/m² construït.

Aquesta falta de mostra no permet treballar amb preus distints per zones de valor, motiu pel qual s'aplica un valor €/m² mitjà igual per a tots els sectors i polígons objecte d'avaluació i que incorporen sostre comercial en planta baixa.

Així doncs, els 8 locals comercials en PB d'obra nova o recentment reformats tenen un valor en oferta mitjà equivalent a 1.462,35 €/m² construït. Aquest valor però, es troba subjecte al punt d'encontre entre la oferta i la demanda, motiu pel qual s'estableix un descompte del 10% sobre el preu d'oferta, amb que el que valor real de mercat s'estableix en 1.316,11 €/m² construït (1.462,35 x 0,9 = 1.316,11 €/m² construït).

Cal tenir en compte, també, que es tracta d'un valor que va referit a la superfície comercial però que, en termes urbanístics, cal aplicar un coeficient per tal d'incorporar en aquest valor €/m² st. els elements comuns a efectes d'edificabilitat (coeficient igual a 0,9), de manera que el valor de l'ús comercial en PB equivalent és igual a 1.184,50 €/m² construït amb elements comuns (1.316,11 x 0,9 = 1.184,50 €/m² construït).

Ofertes de compravenda de locals comercials en PB d'obra nova al municipi de Mollet del Vallès

Id Plànol	Adreça	Municipi	Superfície	Estat	Valor en Oferta (€ totals)	Modalitat	Valor en Oferta (€/m2)	Font
1	Passeig Victòria Garcés, 4	Mollet del Vallès	155	Obra Nova	175.000,00 €	Compra	1.129,03 €	Idealista
2	Carrer Agricultura, 27	Mollet del Vallès	65	Obra Nova	88.000,00 €	Compra	1.353,85 €	Idealista
3	Carrer Sant Joan, 42	Mollet del Vallès	36	Obra Nova	57.000,00 €	Compra	1.583,33 €	Habitaclia
4	Ronda de Can Fàbregas, 22	Mollet del Vallès	180	Obra Nova	170.000,00 €	Compra	944,44 €	Idealista
5	Carrer de Francesc Layret, 75	Mollet del Vallès	134	Obra Nova	221.600,00 €	Compra	1.653,73 €	Idealista
6	Rambla de Balmes	Mollet del Vallès	80	Obra Nova	103.000,00 €	Compra	1.287,50 €	Habitaclia
7	Rambla Balmes, 51	Mollet del Vallès	118	Obra Nova	345.000,00 €	Compra	2.923,73 €	Habitaclia
8	Rambla de Balmes	Mollet del Vallès	108	Obra Nova	88.900,00 €	Compra	823,15 €	Habitaclia

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

Situació de les ofertes de compravenda de locals comercials en PB d'obra nova o similars al municipi de Mollet del Vallès

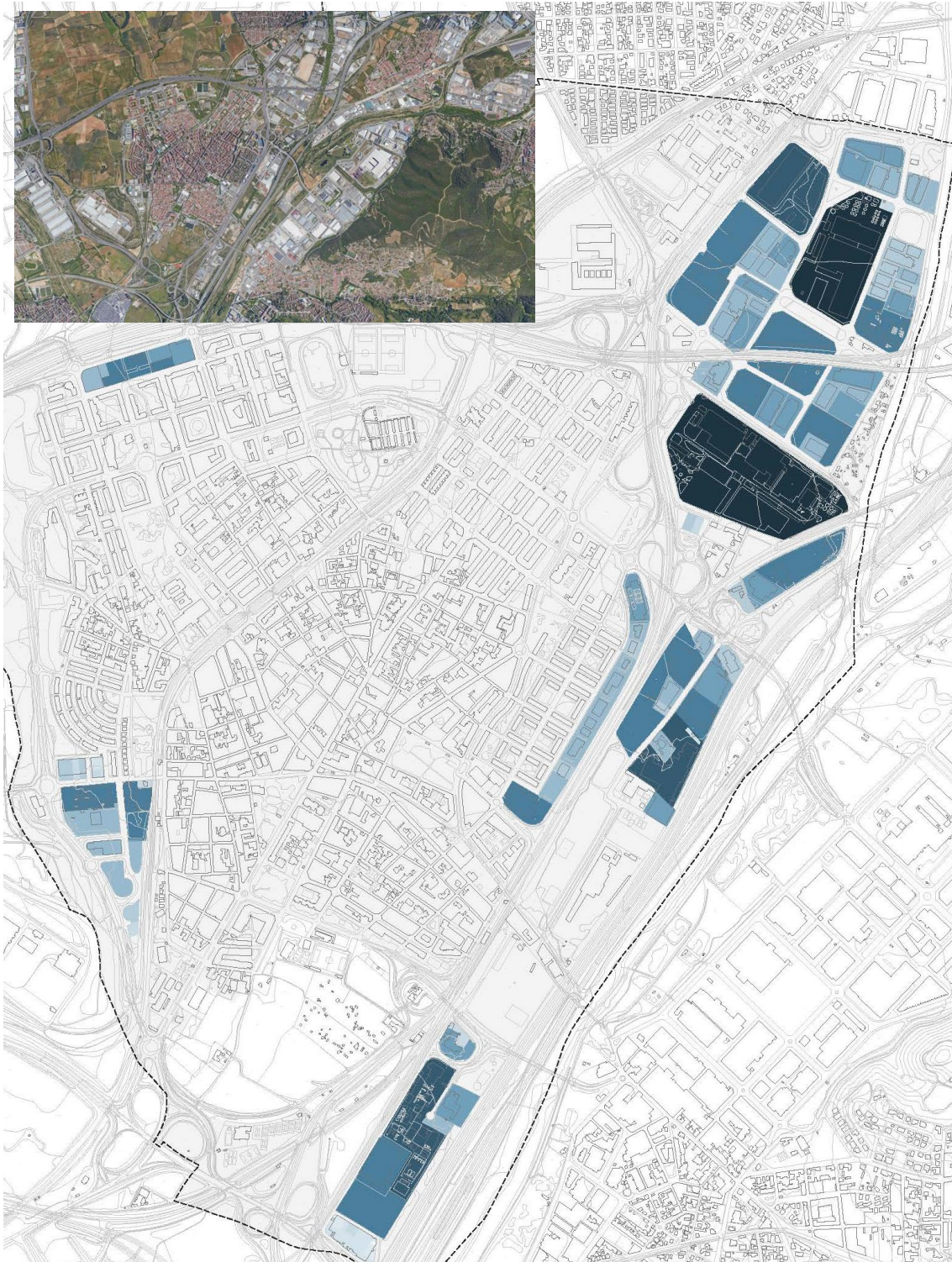


Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

3.4. Els preus de mercat de les activitats terciàries i industrials

El POUM preveu alguns sectors i polígons en sòl urbà destinat activitats econòmiques (activitats terciàries/oficines i industrials). Tots aquests àmbits presenten una posició o vocació futura estratègica en el municipi. En aquest sentit, cal posar de manifest que Mollet del Vallès disposa de 3 polígons d'activitat econòmica, amb una superfície total de 138,64 ha. El conjunt de polígons es localitzen en el perímetre del municipi, al voltant dels accessos de la C-17 els polígons de Can Prat i Can Magarola, i el tercer, el polígon industrial de la Farinera amb accés a la C-59.

Polígons d'activitat econòmica a Mollet del Vallès



Font: Jomet Llop Pastor arquitectes

La viabilitat econòmica i financera del POUM diferencia el comportament de mercat d'aquests pols d'activitat econòmica del comerç en planta baixa. Efectivament, aquest tipus d'establiments previstos en aquests àmbits d'activitat econòmica no deixen de ser, urbanísticament parlant, operacions singulars de manera que, així com l'habitatge i els locals comercials en planta baixa ofereixen mostres representatives de producte arreu de Mollet, en el cas de superfícies terciàries i industrials, el mercat solament detecta casos singulars i excepcionals de sols urbanitzats i s'ha constatat que, avui, el mercat no aflora valors de mercat representatius i generalitzables a sectors i polígons.

Per aquest motiu l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons d'activitat econòmica amb usos terciaris/oficines pren com a referència els valors de repercussió del sòl urbanitzat publicats per l'Agència Tributària *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, index correctors (2021)*. Aquest informe assigna al municipi de Mollet del Vallès 7 categories de valors de repercussió d'oficines, des d'un màxim de 681 €/m² st. urbanitzat fins a un mínim de 90 €/m² st. urbanitzat. Als efectes de la present viabilitat econòmica i financera es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 393 €/m² de st. urbanitzat.

Pel que fa als usos industrials, l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera pren com a referència els valors de repercussió del sòl urbanitzat publicats per l'Agència Tributària *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, index correctors (2021)*. Aquest informe assigna al municipi de Mollet del Vallès 7 categories de valors de repercussió de naus industrials, des d'un màxim de 518 €/m² st. urbanitzat fins a un mínim de 126 €/m² st. urbanitzat. Als efectes de la present viabilitat econòmica i financera es pren com a referència el valor mig (quarta categoria) equivalent a 275 €/m² de st. urbanitzat.

3.5. Els preus de mercat de l'ús hoteler

El POUM de Mollet del Vallès preveu un total de 4.000 m² de sostre hoteler, concretament al PMU 25 - Teneria. Aquest sostre hoteler, situat en un àmbit terciari-industrial, s'ha de conceptualitzar com un ús complementari que permeti explotar tot el potencial de la zona terciària - industrial on se situa, possibilitant l'allotjament de clients, espais de reunions, restauració, etc.

En aquest context, el sostre d'ús hoteler es preveu de categoria igual a 3 estrelles, categoria equivalent als hotels de l'entorn proper al municipi (hotels de 2 i 3 estrelles), i equivalent també a l'Hotel CIM Vallès, que dona servei al polígon logístic CIM Vallès a Santa Perpètua de Mogoda.

Per a determinar el valor en venda de l'ús hoteler previst, s'ha realitzat un treball de camp de les diverses implantacions hoteleres al municipi de Mollet del Vallès i al seu entorn. El treball de camp ha permès identificar un total de 2 hotels de 2 estrelles i 3 hotels de 3 estrelles.

Pel què fa als preus, tenint en compte la inactivitat del sector hoteler l'any 2020 com a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19, es parteix de les dades publicades per Idescat referent a l'*Average Daily Rate* dels hotels de 3 estrelles a Catalunya l'any 2019 (mitjana de 77 €/habitació durant el període comprès entre el mes de gener i desembre de l'any 2019⁷).

El valor de mercat de l'ús hoteler es correspon amb un establiment amb habitacions d'una superfície mitjana per habitació amb elements comuns inclosos, de 36 m²/habitació (veure superfícies mitjanes per habitació dels hotels de tres estrelles localitzats en el mercat).

D'altre banda, els ingressos d'un hotel de 3 estrelles no provenen solament de l'ocupació de les habitacions sinó també dels ingressos complementaris derivats d'altres fonts d'ingrés (restaurant, bar, espais de reunions, serveis complementaris, etc.). Aquestes activitats vinculades a l'establiment hoteler es consideren el 30% dels ingressos per habitació en hotels de 3 estrelles⁸.

⁷ Font: <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10294&col=1&lang=es>

⁸ Font: TINSA Research, Notas de coyuntura (Mercado hotelero 2014).

Per tal de calcular el valor en venda de l'ús hotelier cal tenir en compte també els nivells d'ocupació hotelera que, en aquest cas concret, es considera un percentatge d'ocupació igual al 69%, percentatge equivalent al nivell mitjà d'ocupació durant el període comprès entre el mes de gener i desembre 2019 per a la categoria de 3 estrelles a Catalunya⁹.

Un altre factor important a tenir en compte per calcular el valor en venda de l'ús hotelier previst, és el benefici brut per habitació (Ingressos per habitació – Despeses d'Explotació per habitació) que, en un hotel tipus de 3 estrelles oscil·la al voltant del 40% dels ingressos bruts¹⁰.

Tenint en compte tots els factors que determinen el valor en venda de l'ús hotelier abans esmentats, i considerant un *yield* immobiliari del sector hotelier del 7%, s'estima un valor en venda del sostre destinat a ús hotelier igual a 2.626 €/m² de sostre.

PVP ús hotelier

	3 estrelles
Sostre hotelier previst (m ²)	4.000
Superfície mitjana habitació (m ²)	36
Habitacions (N)	111
€/hab.	77
Ocupació	69%
Ingressos any	2.154.717
Ingressos Complementaris (%)	30%
Ingressos Complementaris (€ Totals)	646.415
Benefici net	40%
Benefici net	1.120.453
Impostos (-)	840.340
Rendibilitat	8%
Valor venda (total €)	10.504.244
Valor venda (€/m ²)	2.626

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de dades Idescat, TINSA i benchmarking hotelier

⁹ Font: <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10293&lang=es>

¹⁰ Font: TINSA Research, Notas de coyuntura (Mercado hotelero 2014).

Benchmarking hotelier al municipi de Mollet del Vallès (inclou l'hotel CIM Vallès)

Nom	Estrelles	Municipi	Ref. Cadastre	Any Construcció	Nombre Habitacions	Superfície Sostre sobre Rasant	Superfície mitjana habitació
B&B Hotel Barcelona Mollet	2	Mollet del Vallès	5191811DF3959S0001XW	2006	80	2.049	26
Hotel Ibis Barcelona Mollet	2	Mollet del Vallès	3801202DG3030S0007DQ	2010	118	3.560	30
Hotel HC Mollet Barcelona	3	Mollet del Vallès	5097801DF3959N0005QZ	1991	66	2.485	38
Hotel Porta de Gallecs	3	Mollet del Vallès	4002001DG3040S0260RM	1999	64	2.593	41
Hotel CIM Vallès	3	Santa Perpètua de Mogoda	2391803DF3929S0007BL	1999	78	2.250	29

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de benchmarking hotelier

Localització dels establiments hoteliers al municipi de Mollet del Vallès (inclòs l'hotel CIM Vallès)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir de benchmarking hotelier

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9015

Barcelona, juny de 2021