

# PROJECTE DE DIVISIÓ POLIGONAL DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA EIXAMPLE SUD DEL PRAT DE LLOBREGAT

Març 2011



## ÍNDEX

### I.- MEMÒRIA

- 1.- ANTECEDENTS.
  - 2.- OBJECTE, INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ.
  - 3.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ.
  - 4.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ I ORDENACIÓ.
  - 5.- INTERESSATS EN L'EXPEDIENT.
  - 6.- MARC LEGAL.
  - 7.- DIVISIÓ POLIGONAL.
- Annex: article IX.6 del PDU de les AREs del Baix Llobregat.

### II.-QUADRES DE DADES

- 1.- CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT CONJUNT DEL SECTOR.
- 2.- CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT PAU 1.
- 3.- CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT PAU 2.
- 4.-QUADRE RESUM APROFITAMENTS I JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI DELS POLÍGONS.
- 5.- DESPESES D'URBANITZACIÓ ARE EIXAMPLE SUD PREVISTES EN EL PDU.

### III.- PLÀNOLS

- 1.- EMPLAÇAMENT.
- 2.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL.
- 3.- DELIMITACIÓ PAU 1-PAU 2.
- 4.- DELIMITACIÓ PAU 1.
- 5.- DELIMITACIÓ PAU 2.
- 6.- ÀMBIT ARE PAU 1-PAU 2.
- 7.- ÀMBIT ARE PAU 1.
- 8.- ÀMBIT ARE PAU 2.



## MEMÒRIA DEL PROJECTE DE DIVISIÓ POLIGONAL DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA EIXAMPLE SUD, DEL PRAT DE LLOBREGAT

---

### 1.- ANTECEDENTS.

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat, tot delimitant, entre d'altres, l'Àrea Residencial Estratègica Eixample Sud al Prat de Llobregat (en endavant, ARE Eixample Sud). El referit Acord es va publicar al DOGC de 30 de juny de 2.009.

El Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, conegut com a Consorci Prat Nord, és l'Administració actuant de les dues àrees residencials estratègiques delimitades al Prat de Llobregat, de conformitat amb els seus Estatuts, modificats per Acord de l'Ajuntament del Prat de Llobregat de 8 d'octubre de 2.009 i del Govern de la Generalitat de 16 de desembre de 2.009 i publicats en el DOGC de 14 de gener de 2.010.

En l'apartat 4.1 de la memòria de l'ARE Eixample Sud s'estableix que "*inicialment*" es preveu el desenvolupament de tot l'àmbit de l'ARE en un sol polígon. L'article IX.8 de la Normativa urbanística de l'ARE Eixample Sud preveu que "*1. La totalitat de l'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat, constituirà un únic polígon d'actuació urbanística. 2. D'acord amb l'article III.7 del Llibre de Normes generals l'Administració actuant podrà proposar una modificació de la divisió poligonal*". Efectivament, l'article III.7 de les referides Normes generals, disposa que "*L'administració actuant de l'ARE, i d'acord amb el procediment previst a l'article 113.1.a TRLU (avui, article 119 del TRLU) podrà modificar la divisió poligonal inicialment prevista*".

### 2.- OBJECTE, INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ.

L'objecte d'aquest Projecte és modificar la previsió d'un únic polígon d'actuació urbanística que contempla el Pla Director Urbanístic de l'ARE Eixample Sud, mitjançant la divisió del seu àmbit en dos polígons d'actuació, fent ús de la facultat de modificar la divisió poligonal inicialment prevista, tal i com expressament contempla l'article III.7 de la Normativa

General del Pla Director Urbanístic i l'article IX.8.2 de les Normes Urbanístiques específiques de l'ARE Eixample Sud.

El present projecte de divisió poligonal es formula pel Consorci Prat Nord, en tant Administració actuant de l'ARE Eixample Sud.

L'actual context socio-econòmic impossibilita el desenvolupament de l'ARE Eixample Sud en un sol polígon, i això, tant per la seva gran dimensió i aprofitament com per la magnitud de les despeses que haurien d'assumir la totalitat dels propietaris en el moment d'iniciar-se l'execució i la seva difícil recuperació en atenció a les dificultats del mercat immobiliari.

De fet, ateses, precisament, les dimensions de l'àmbit, el Pla Director ja contemplava la possibilitat de desenvolupar el sector per fases. Ara bé, la tramitació d'un únic projecte de reparcel·lació per a un àmbit a executar per fases planteja enormes dificultats pel que fa a la imperiosa exigència de respectar l'equilibri de beneficis i càrregues ja que implica que totes les finques resultants accedeixin al Registre de la Propietat al mateix temps, amb independència del moment en què puguin ser susceptibles d'edificació i és que la possibilitat de materialització de l'aprofitament es produiria en moments diferents en funció de la ubicació concreta de la finca resultant adjudicada.

Així, per bé que la reparcel·lació desplegarà els seus efectes sobre tots els propietaris de l'àmbit, no tots ells tindran la possibilitat d'edificar les seves parcel·les en el mateix moment, de tal manera que tot i que la totalitat dels propietaris haurien d'assumir les despeses i indemnitzacions derivades de la tramitació del projecte de reparcel·lació i del desenvolupament de l'àmbit, les seves finques tindrien un valor molt diferent en funció de en quina de les dues fases d'urbanització es trobessin ubicades.

D'altra banda, i seguint amb les dificultats de tramitar un sol projecte de reparcel·lació per l'àmbit que ens ocupa, cal evidenciar que la vigència dels valors que contingui un projecte de reparcel·lació que es pretén executar per fases i, per tant, en un termini dilatat de temps, resulta clarament qüestionable. Però és que, a més, també la garantia del pagament de les càrregues es pot veure afectada per la caducitat de l'afecció registral de les finques de resultat al pagament de les càrregues d'urbanització en un termini previst a l'article 155 del RLU, *a priori*, insuficient per a poder garantir el manteniment i l'existència d'aquesta afectació durant tota l'execució de l'enorme sector.

Cal afegir a l'anterior els problemes que es derivarien del fet de tenir nous titulars per a finques resultants que inicialment no se sotmetrien a cap

mena de transformació ni procés d'urbanització, i això tant a efectes de garantir la seva adequada conservació, com pel fet que l'aprovació del projecte de reparcel·lació comportaria immediatament l'extinció de tots els drets reals i personals existents sobre les mateixes, així com la valoració i indemnització de les construccions i activitats, amb independència de quina sigui la fase d'urbanització on s'emplacin.

A més, l'aprovació del instrument reparcel·latori també tindrà una incidència fiscal sobre totes les finques, amb independència de la fase d'urbanització en què s'ubiquin, i és que comportarà una alteració cadastral que afecta a la seva valoració pel que fa a diferents tributs.

En aquest context, en sengles sessions celebrades en data 10 de novembre de 2010, el Consell General i el Comitè executiu del Consorci van debatre sobre la possibilitat de dividir l'àmbit de l'ARE Eixample Sud i van concloure la conveniència d'executar l'àmbit en dos polígons, els quals es podrien executar pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, sempre que així se sol·licités d'acord amb l'article 129 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).

Així doncs, i als efectes de garantir l'execució de l'ARE, que resulta imprescindible per a poder facilitar la construcció d'habitatge protegit al municipi del Prat de Llobregat i satisfer així la demanda que existeix d'aquest tipus d'habitatge, segons ha evidenciat el pacte local d'habitatge aprovat per l'Ajuntament; i al mateix temps, garantir l'equilibri de beneficis i càrregues que, junt amb altres dificultats evidenciades, es pot veure seriosament afectat en el cas d'elaborar un sol projecte de reparcel·lació en un àmbit quines dimensions exigeix la seva execució per fases, s'elabora el projecte de divisió poligonal que ens ocupa.

Aquest document planteja una divisió poligonal que, tenint en compte l'estructura de la propietat, preveu dos polígons que substancialment coincideixen amb les dues fases d'execució de les obres d'urbanització que ja contemplava l'article IX.13 de les Normes Urbanístiques de l'ARE Eixample Sud, és a dir, un polígon situat a ponent del barri de la Barceloneta, i un segon polígon delimitat per l'àrea situada a llevant de la Barceloneta.

### **3.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ.**

L'article 119.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU) estableix que la

tramitació que aquest precepte regula és aplicable, entre altres, a *"La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic"*.

Doncs bé, el procediment que preveu aquest article 119 del TRLU, al qual també es refereix l'article III.7 de les normes generals del Pla Director Urbanístic, fent menció a la numeració anterior al Decret Legislatiu 1/2010 (article 113 del Decret Legislatiu 1/2005), es concreta en les regles següents:

- L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva correspon a l'Administració actuant.
- El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- L'aprovació definitiva, que s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública, s'ha de notificar i publicar.
- Un cop produïda l'aprovació definitiva s'ha de remetre una còpia del projecte de divisió poligonal a la comissió territorial d'urbanisme competent.

### **4.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ I ORDENACIÓ.**

L'àmbit territorial d'aquest Projecte de modificació de divisió poligonal coincideix amb l'àmbit de l'ARE Eixample Sud, del Prat de Llobregat, delimitada pel Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat. Aquesta ARE inclou els terrenys del municipi situats al sud del nucli urbà amb una superfície total de 377.188 m<sup>2</sup>.

L'àmbit geogràfic, tal i com resulta de la documentació gràfica del present document (plànol 1) ve delimitat: al nord, per l'avinguda onze de setembre; al sud, pel límit del sòl no urbanitzable i el seu contacte amb el sistema aeroportuari i les hortes del Parc Agrari del Baix Llobregat; a l'est, pel carrer número 6 del polígon industrial Estruch; i, a l'oest, per la carretera de l'aviació.

L'ordenació que el Pla Director Urbanístic atribueix a aquest àmbit queda reflectida en el plànol 2 d'aquest document, i es concreta en els següents paràmetres:

- sistema d'espais lliures (6b): 130.578 m2
- sistema d'equipaments comunitaris (7b): 53.361 m2
- sistema viari (5b): 89.830 m2
- sistema habitatge dotacional: 2.941 m2
  
- Zona 18: 54.262 m2
- Zona 18hp: 44.188 m2
- Zona 18 ter: 2.028 m2
  
- coeficient edificabilitat residencial: 0,565 m2st/m2s
- coeficient edificabilitat no residencial: 0,079 m2st/m2s
  
- edificabilitat màxima total: 242.975 m2st
- edificabilitat residencial: 213.022 m2st
  - lliure: 106.511 m2st
  - protegit: 106.511 m2st
    - especial: 10.651 m2st
    - general: 42.604 m2st
    - concertat català: 21.302 m2st
    - concertat: 31.954 m2st
- edificabilitat no residencial: 29.953 m2st
  - comercial: 24.380 m2st
  - terciari: 5.573 m2st
- densitat: 71 hab/h
- nombre màxim d'habitatges: 2.666 (protegits 1.333)

La distribució de sostre per illes i el nombre d'habitatges es troba recollida a l'article IX.6 de les Normes Urbanístiques del Pla Director Urbanístic, que s'adjunta com annex número 1.

## 5.- INTERESSATS EN L'EXPEDIENT.

Segons s'ha indicat *supra*, l'aprovació inicial de la divisió poligonal s'haurà de notificar als interessats, a qui caldrà atorgar tràmit d'audiència. En aquest sentit, s'ha d'assenyalar la relació de propietaris de l'àmbit, tenint en compte que la titularitat del dret de propietat es determina per aplicació dels criteris establerts a l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa, que disposa que llevat prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti als registres públics que produeixen presumpcions de titularitat només destructibles judicialment i, en el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals.

En aquest sentit, i tenint en compte la informació facilitada pel Registre de la Propietat, i que obra a l'expedient, caldrà notificar l'aprovació inicial del present instrument de gestió als següents propietaris:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| -Construcciones A. Feu, S.A.          | -Ventura Montané, Pedro.                            |
| -Carles Basso Vidal.                  | -Hospital de la Santa Creu i Sant Pau.              |
| -Jose Francisco Arboledas Carrizo.    | -Emeuno, S.A.                                       |
| -Institut Català del Sòl.             | -Gruprat, S.A.                                      |
| -Estación de servicio Prat, S.A.      | -Casas Rovira, Miguel, Mercedes i José.             |
| -Espais Gestió Integral de Projectes. | -Mallofre Rovira, Juan, Inmaculada i Maria Dolores. |
| -Novell Farrés, José Maria.           | -Pi Casas, Josep i Anna.                            |
| -Solanes Portillo, Maria. Hereus.     | -Montané Miralles, Maria Rosa.                      |
| -Sigales Oliva, Eudald.               | -Rullo Sans, Jaime.                                 |
| -Serra Rosell, Maria.                 | -Montané Mayol, Amparo.                             |
| -Espanyol Serra, Montserrat.          | -Promotora Diorama, S.L.                            |
| -Rosell Fabró, Pau.                   | -Montané Miralles, José.                            |
| -Emiade 5, S.L.                       | -Montané Miralles, Jaime.                           |
| -Piguillem Parés, Concepción.         | -Badia Morancho, Jose.                              |
| -Ortega Valladolid, Marcial.          | -Gelabert Puigventós, Teresa.                       |
| -Belles Mateu, Dolores.               | -Aena.  |
| -Inmobiliària Jumarro, S.A.           |   |
| -Codina Bou, Marcel.lí.               |   |

Així mateix, té la consideració d'interessat en aquest projecte l'Ajuntament del Prat de Llobregat, en tant propietari de vials i administració beneficiària dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

I, igualment, serà interessat en el projecte l'entitat urbanística col.laboradora provisional de l'ARE Eixample Sud, quina constitució s'aprova en data 29 de març de 2010 i que fou inscrita al Registre d'entitats urbanístiques col.laboradores en data 29 d'abril de 2010.

## 6.- MARC LEGAL.

El present projecte es redacta d'acord amb les determinacions del TRLU i del RLU i serà d'aplicació, pel que fa a les valoracions, el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl.

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada. L'article 118.3 del TRLU estableix

que els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els següents requisits:

*"a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.*

*b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.*

*c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació."*

Tenint en compte el requisit d'equilibri que imposa l'article 118.3 en el seu apartat b) pels polígons que es delimiten en un mateix sector, cal atendre allò que disposa l'article 123 del RLU, el qual preveu que l'instrument que estableix la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del requisit d'equilibri, que exigeix que no es puguin produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

De conformitat amb l'article 123.2 del RLU les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

*"a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.*

*b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o*

*polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització. (...)"*

## **7.- DIVISIÓ POLIGONAL.**

El present Projecte contempla modificar la configuració poligonal inicialment prevista en el Pla Director Urbanístic mitjançant la creació de dos polígons d'actuació urbanística: un polígon situat a ponent del barri de la Barceloneta, i un segon polígon delimitat per l'àrea situada a llevant de la Barceloneta.

Aquests dos polígons compleixen tots i cadascun dels requisits establerts per la normativa vigent i, molt especialment, el de resultar totalment equilibrats des del punt de vista dels beneficis i les càrregues que comporta el seu desenvolupament.

El Polígon d'Actuació Urbanística que es denomina PAU 1, amb una superfície de 177.849,07 m<sup>2</sup> comprèn tots els terrenys situats a ponent de la Barceloneta, la zona verda situada al sud d'aquest barri i la superfície que ocuparà el futur CEIP-Escola Bressol, situat a la façana de la carretera de la Bunyola, la inclusió del qual facilita l'equilibri dels dos polígons.

El Polígon d'Actuació Urbanística que es denomina PAU 2, té una superfície de 199.339,16 m<sup>2</sup> i comprèn la resta de terrenys situats a llevant del barri de la Barceloneta.

La documentació gràfica d'aquest document incorpora la delimitació dels dos polígons d'actuació que resulten de la divisió proposada i l'ordenació que resulta per a cadascun dels mateixos d'acord amb les previsions del Pla Director Urbanístic.

En relació amb el compliment dels requisits que contempla l'article 118.3 del RLU, val a dir que la delimitació proposada genera dos polígons que per dimensions, per les característiques de l'ordenació que preveu el Pla Director Urbanístic i per les càrregues que s'assignen a cadascun, tenen

entitat suficient per a la seva execució independent i estan plenament equilibrats entre ells pel que fa al repartiment de beneficis i càrregues.

En aquest sentit, i per tal de justificar aquest equilibri en els termes que exigeix l'article 123 del RLU, s'ha obtingut el total aprofitament de l'àmbit, expressat en unitats de valor, tot seguint les regles de l'article 37 del TRLU, que preveu que per determinar l'aprofitament s'ha de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats, així com la densitat de l'ús residencial expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

Els diferents usos compresos en el conjunt del sector són els següents:

- Sostre residencial lliure.
- Sostre residencial destinat a habitatge concertat de Catalunya.
- Sostre residencial destinat a habitatge amb protecció oficial de preu concertat.
- Sostre residencial destinat a habitatge amb protecció oficial de règim general.
- Sostre residencial destinat a habitatge amb protecció oficial de règim especial.
- Sostre destinat a usos comercials
- Sostre destinat a activitats terciàries

En relació amb el mètode de valoració dels diferents usos previstos, cal adreçar-se, per una banda, a l'article 24 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, en el que es disposa que el valor de repercussió s'haurà d'obtenir per l'aplicació del mètode residual estàtic; i per una altra, a l'apartat tercer de la Disposició transitòria tercera del mateix Reial Decret Legislatiu, on es determina que mentre no es desenvolupi reglamentàriament allò que disposa aquesta llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració, i en allò que sigui compatible amb aquesta, s'estarà a allò que disposa l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i les normes de valoració de bens immobles i de determinats drets contingudes a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, encara vigent.

Per tant, per tal d'estimar el valor residual de cadascun d'aquests usos, s'ha emprat la següent fórmula que, per al mètode residual estàtic, es recull en l'article 42 de la Ordre ECO/805/2003, de 27 de març:

$$F = VM * (1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor residual

VM = Valor de venda per m<sup>2</sup> construït

b = Marge o benefici net del promotor

Ci = Cadascun dels pagaments necessaris (costos i despeses de construcció, despeses de promoció, despeses de comercialització i despesa financera)

A continuació es relacionen i justifiquen les dades aplicades a la fórmula per a cadascun dels usos que determinen l'aprofitament urbanístic del sector:

Valor en venda (VM) i coeficient de relació útil construït (Cutil/cons):

Representa el valor en venda per unitat de superfície construïble atorgada pel planejament al producte finalitzat, segons mostres del mercat immobiliari. Es prenen com a referència models o transaccions econòmiques recents en situacions semblants a les del producte resultant de la nova ordenació i/o dades oficials publicades per les diferents administracions i organismes amb competències en matèria d'habitatge.

Així mateix, i atès que els mòduls per als diferents règims de protecció oficial fan referència a un preu per m<sup>2</sup> útil, s'ha considerat necessari determinar per a cadascun dels usos residencials un coeficient de relació entre la superfície útil i la superfície construïda de cada tipologia del 0,75, coeficient habitualment emprat en el sector (a tall d'exemple, l'Annex III del Pacte Nacional de l'Habitatge utilitzava un 0,74), i encara més justificat després dels nous requeriments que ha suposat l'entrada en vigor decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Pel que fa a l'ús comercial, s'ha utilitzat un coeficient del 0,9, atès la menor repercussió de superfície construïda i d'espais comuns en aquesta tipologia.

Sostre residencial lliure:

Pel que fa al valor en venda del sostre residencial de règim lliure s'han pres com a referència les dades que per al Prat de Llobregat publica la Secretària d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, en el seu *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2008*, i és que malgrat que la darrera dada oficial publicada és la de l'informe de l'any 2009, s'estima que la situació del mercat immobiliari no ha pogut portar a un increment de preus. Cal tenir present que segons les dades de l'esmentat informe, l'any 2009, al municipi del Prat de Llobregat únicament es van iniciar 4 habitatges, mentre que l'any 2008 varen iniciar-se'n 144, essent molt més representativa la dada de 2009. És per aquestes



circumstàncies, que s'ha adoptat el preu de 4.213,75 €/m<sup>2</sup>s. útil.

A més, tenint present que les actuals circumstàncies econòmiques tenen una incidència molt especial en la demanda i en el preu final dels actius immobiliaris, s'ha considerat necessari aplicar un coeficient de rigidesa a la demanda del 0,9.

Sostre residencial de protecció oficial de règim especial, de règim general, de preu concertat i habitatges concertats de Catalunya:

Tal i com resulta del Decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, els valors en venda del sostre construït de protecció oficial de règim especial, règim general, de preu concertat i d'habitatges concertats de Catalunya, són els que resulten d'aplicar al mòdul vigent el coeficients corresponents a la zona A i A2, respectivament, a la que correspon el municipi de El Prat de Llobregat, d'acord amb l'Ordre VIV/946/2008, de 31 de març.

Així, el valor de venda dels habitatges de protecció oficial de règim especial és de **1.705,50.-€/m<sup>2</sup>** de superfície útil, el de règim general és de **1.940,48 €/m<sup>2</sup>** útil, el dels habitatges de protecció oficial de preu concertat és de **3.001,68 €/m<sup>2</sup>** de superfície útil d'habitatge, mentre que el dels habitatges concertats de Catalunya és de **3.500 €/m<sup>2</sup> útil** .

En el cas dels habitatges de protecció oficial de preu concertat i dels habitatges concertats de Catalunya també s'ha aplicat un coeficient de rigidesa a la demanda del 0,9, ateses les dificultats actuals en la disponibilitat de finançament per al clients d'aquests règims i, per tant, en l'adjudicació d'habitatges, tal com han manifestat públicament i reiteradament els principals operadors, tant públics com privats.

Sostre destinat a usos terciaris i comercials:

S'ha considerat oportú distingir entre el valor en venda del sostre destinat a usos comercials situat en les plantes baixes dels edificis residencials plurifamiliars, del valor del sostre d'ús terciari ubicat en la parcel·la destinada en la seva totalitat a aquest ús. Pel que fa a aquests valors, atesa la manca de dades oficials, s'ha realitzat un estudi de mercat i s'ha contrastat la informació amb alguns dels principals agents que comercialitzen aquests usos (Jordà&Guasch, Finques Forcadell i Cushman&Wakefield).

D'aquesta informació en resulta un valor mitjà de **2.100 €/m<sup>2</sup> útil** per a

l'ús comercial situat en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars, i de **2.700 €/m<sup>2</sup> útil** per a l'edifici d'ús terciari.

Tenint present que les actuals circumstàncies econòmiques tenen una incidència molt especial en la demanda i el preu final dels actius immobiliaris, també s'ha considerat necessari aplicar un coeficient de rigidesa a la demanda del 0,9.

Benefici net del promotor (b): Pel que fa al marge de benefici del promotor s'han determinat diferents percentatges per a cadascun dels usos que contempla el planejament, d'acord amb els percentatges que determina la disposició addicional sisena de l'Ordre ECO 805/2003, de manera que per al residencial lliure s'ha aplicat un 18% i per a l'ús comercial i terciari un 24%. Pel que fa al benefici del promotor dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció, i atès que l'esmentada Ordre no contempla cap percentatge de benefici específic, s'han considerat uns percentatges inferiors (10% per al règim especial i general, 15% per al preu concertat) ja que el risc de que no es realitzi el producte és molt menor, excepte en el cas del concertat català que s'ha aplicat el mateix percentatge que per al residencial lliure.

Despeses (Ci):

Pel que fa a les despeses necessàries per a la promoció immobiliària, s'han tingut en compte els següents conceptes, l'import dels quals evidentment es diferent per a cadascun dels règims i usos que es promocionen, partint dels costos de construcció directes de l'obra obtinguts de les revistes de referència del sector i aplicant diferents percentatges sobre aquests pel que fa a la resta de despeses, en funció dels usos que contempla el planejament:

Costos de construcció: Suma de les despeses d'execució material de l'obra, incloent les despeses generals i el benefici industrial del constructor. D'acord amb les dades del Boletín Económico de la Construcción (BEC), corresponents al quart trimestre del 2010, s'han aplicat els següents costos de construcció: 1.074,71.-€/m<sup>2</sup> per al residencial lliure; 847,52.-€/m<sup>2</sup> per a l'habitatge de protecció oficial de règim general i especial; i 1.020,47.-€/m<sup>2</sup> per als usos terciaris. Pel que fa als altres usos que no es recullen expressament en aquesta publicació, cal explicat que per a l'ús comercial en planta baixa d'edificis plurifamiliars, s'ha considerat un cost corresponent al

60% del residencial lliure (644,83.-€/m<sup>2</sup>); a l'habitatge de preu concertat, s'ha aplicat un sobrecost d'un 15% (974,65.-€/m<sup>2</sup>) en relació al cost del règim general i especial, tenint present els seus majors requeriments de qualitat i acabats; mentre que el cost del concertat català ha estat equiparat al del residencial lliure (1.074,71.-€/m<sup>2</sup>).

Altres despeses:

Despeses de construcció. S'inclouen els honoraris tècnics pels projectes i estudis necessaris, així com els derivats de la direcció d'obres, de la redacció del programa de control de qualitat, estudi de seguretat i salut, oficina del control desenal, ...

Despeses de promoció. Contempla totes les despeses jurídiques i d'estructura vinculades a la promoció, així com tots els costos de llicències i taxes de construcció, i la resta d'impostos i aranzels no recuperables vinculats a la declaració d'obra nova dels immobles.

Despeses de comercialització. Sumatori de costos per a la comercialització i/o, en el seu cas, la gestió de l'adjudicació dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció.

Despeses financeres. S'han considerat els costos financers normals per a un promotor mitjà i una promoció de característiques similars a les analitzades.

Tenint present la variada naturalesa d'aquests costos, així com la seva diferent incidència a nivell de projecte, de fiscalitat i de finançament, en funció de cadascun dels usos contemplats pel planejament, s'ha considerat necessari aplicar un percentatge concret, entre un 21% i un 31%, sobre el cost de construcció de cada ús o règim de protecció.

Aplicant aquests paràmetres i dades a la fórmula anteriorment transcrita i que conté la ECO/805/2003, resulten els següents valors de repercussió per als diferents usos:

Residencial lliure: 921,95 €/m<sup>2</sup>  
Residencial protegit règim especial: 123,67 €/m<sup>2</sup>  
Residencial protegit règim general: 287,27 €/m<sup>2</sup>  
Residencial preu concertat: 519,71 €/m<sup>2</sup>  
Residencial concertat català: 563,92 €/m<sup>2</sup>

Comercial: 508,17 €/m<sup>2</sup>  
Terciari: 428,34 €/m<sup>2</sup>

Dels valors de repercussió, que es relacionen en el quadre 1 d'aquest Projecte, resulten els coeficients d'homogeneització per a cada ús, prenent com a referència o unitat el del valor més alt que en aquest cas s'identifica amb el residencial lliure.

**Aprofitament total del conjunt del sector.**

D'acord amb el Quadre número 1, el nombre total d'unitats de valor de l'àmbit és de 168.329,38 UV i el seu valor total és de 155.191.377,49.-€, de manera que el seu valor unitari és de 921,95€/UV.

Pel que fa a l'aprofitament susceptible de distribució entre els propietaris i que haurà d'assumir la totalitat de les despeses d'urbanització, serà de 143.079,97 UV, un cop deduït el 15% de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant (168.329,38 UV -25.249,41UV).

Atès que les despeses d'urbanització totals estan pressupostades, segons el Pla Director Urbanístic, en 43.232.166.-€, i que només es poden repercutir en 143.079,97 UV, la repercussió d'aquests costos per unitat de valor serà:

$$43.232.166 / 143.079,97 = \mathbf{302,15.-€/UV}$$

Per tant, resulta un preu unitari de **619,80-€/UV abans d'urbanització**. Si apliquem aquests 619,80€/UV sobre les 143.079,97UV susceptibles de distribució entre els propietaris del sector, ens dona un valor total de 88.680.504,87 €, la qual cosa representa respecte als 377.188,23 m<sup>2</sup> de superfície de l'àmbit, **un valor de 235,11€/m<sup>2</sup> sòl (sense urbanitzar)**.

**Aprofitament total del Polígon d'Actuació Urbanística 1.**

Tal com s'ha afirmat i s'observa en la documentació gràfica, la superfície del PAU 1 és de 177.849,07 m<sup>2</sup>. D'aquesta manera i d'acord amb el Quadre número 2, el nombre total d'unitats de valor del PAU 1 és de 86.301,81 UV i el seu valor total és de 79.566.008,03.-€.

Pel que fa a l'aprofitament susceptible de distribució entre els propietaris i que haurà d'assumir la totalitat de les despeses d'urbanització, serà de 73.356,53 UV, un cop deduït el 15% de cessió obligatòria i gratuïta a favor

de l'Administració actuant.

Aquest aparent desequilibri respecte el PAU 2 (quin valor és, com veurem, de 75.625.369,47 €) com a conseqüència de què, en el cas del PAU 1, un 47% de la superfície de tot el sector conté un 51% del seu aprofitament, es veu compensat mitjançant les càrregues d'urbanització, ja que les característiques de les obres d'urbanització que s'han d'executar en aquest àmbit, fan que el PAU 1 hagi d'assumir un percentatge de càrregues superior al que li correspondria si atenem estrictament a la seva superfície o al seu aprofitament.

Aquesta diferència es deu fonamentalment al diferent caràcter de les zones verdes del PAU 1, que degut a la seva situació i funció, o bé es constitueixen com les places que envoltaran la nova edificació, o bé són la zona verda que ha de lligar els dos polígons de nova creació i el barri de la Barceloneta. En canvi, els espais lliures del PAU 2 tenen una ubicació que permet que se'ls atorgui un tractament menys intensiu en situar-se majoritàriament per sota de la Ronda del Sud i, per tant, realitzant una funció de transició i de frontissa entre la nova ciutat i l'espai agrari.

Així, les despeses d'urbanització inicialment imputades al PAU 1 són de 25.817.116.-€, de manera que la repercussió d'aquests costos per unitat de valor serà:

$$25.817.116.-\text{€} / 73.356,53 \text{ UV} = \mathbf{351,94.-\text{€}/\text{UV}}$$

Per tant, resulta un preu unitari de **570,01.-€/UV abans d'urbanització**. Si apliquem aquests 570,01€/UV sobre les 73.356,53UV susceptibles de distribució entre els propietaris del PAU1, ens dona un valor total de 41.813.990,82 €, la qual cosa representa respecte als 177.849,07 m<sup>2</sup> de superfície de l'àmbit, **un valor de 235,11€/m<sup>2</sup> sòl (sense urbanitzar)**.

### **Aprofitament total del Polígon d'Actuació Urbanística 2.**

La superfície del PAU 2 és de 199.339,16 m<sup>2</sup>. D'aquesta manera i d'acord amb el Quadre número 3, el nombre total d'unitats de valor del PAU 2 és de 82.027,57 i el seu valor total és de 75.625.369,47.-€.

Pel que fa a l'aprofitament susceptible de distribució entre els propietaris i que haurà d'assumir la totalitat de les despeses d'urbanització, serà de 69.723,43 UV, un cop deduït el 15% de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració actuant.

Tal com s'ha explicat anteriorment, l'assumpció per part del PAU 1 d'unes càrregues d'urbanització superiors a les que representaria la seva superfície, ateses les característiques del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització que conté el Pla Director, suposa que els dos polígons creats resultin totalment equilibrats.

D'aquesta manera, les despeses d'urbanització inicialment imputades al PAU 2 són de 17.415.050.-€, de manera que la repercussió d'aquests costos per unitat de valor serà:

$$17.415.050.-\text{€} / 69.723,43 \text{ UV} = \mathbf{249,77 \text{ €/UV}}$$

Per tant, resulta un preu unitari de **672,18-€/UV abans d'urbanització**. Si apliquem aquests 672,18€/UV sobre les 69.723,43 UV susceptibles de distribució entre els propietaris del PAU2, ens dona un valor total de 46.866.514,05 €, la qual cosa representa respecte als 199.339,16 m<sup>2</sup> de superfície de l'àmbit, **un valor de 235,11€/m<sup>2</sup> sòl (sense urbanitzar)**.

### **Equilibri poligonal**

S'observa clarament que els dos polígons delimitats, amb idèntic valor unitari del metre quadrat de sòl sense urbanitzar (235,11 €/m<sup>2</sup>s), resulten perfectament equilibrats.

Ara bé, atès que en el moment de la redacció i tramitació del present projecte de modificació de la divisió poligonal de l'àmbit de l'ARE Eixample Sud, encara no es disposa ni del corresponent Projecte d'Urbanització d'obres complementàries (i, per tant, no es pot concretar amb exactitud el cost total d'execució de les obres i la resta de despeses necessàries per al seu desenvolupament); ni d'un plànol topogràfic que serveixi de base per a la redacció del corresponent projecte de reparcel·lació i que determini la superfície computable i imputable a cadascun dels dos polígons delimitats, un cop es disposi del costos totals i de les respectives superfícies computables es reequilibraran els dos polígons i, en el seu cas, es determinarà la compensació necessària de les diferències d'aprofitament i càrregues que puguin existir entre els dos polígons, tal com estableix l'article 123.2 del RLU, anteriorment transcrit.

En aquest sentit, i simultàniament a la redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació del primer polígon que es pretengui desenvolupar, s'haurà de disposar del projecte d'urbanització de cadascun dels dos polígons per tal de poder determinar el seu exacte pressupost, així com d'una base topogràfica

suficient per a concretar la superfície computable de cadascun dels polígons.  
A la vista d'aquests documents i, igualment si s'escau, es procedirà a dur a terme les compensacions necessàries d'acord amb l'article 123.2 del RLU.

El Prat de Llobregat, març de 2011

Eva Giménez Corrons  
Advocada

Lluís Pauné i Fabré  
Enginyer



**Article IX 6. Distribució de sostre i nombre d'habitatges**
**Q.3. Quadre de característiques del sòl privat (qualificacions – UMAA)**

<b>Illà 1</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1A1</b>	<b>18hp</b>	1.046 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	523 m <sup>2</sup>	3.661 m <sup>2</sup>	4.184 m <sup>2</sup>	<b>46</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1B1</b>	<b>18hp</b>	3.801 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	10.515 m <sup>2</sup>	12.615 m <sup>2</sup>	<b>131</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1C1</b>	<b>18hp</b>	3.968 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.245 m <sup>2</sup>	11.065 m <sup>2</sup>	12.310 m <sup>2</sup>	<b>138</b>

<b>Illà 2</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>2A1</b>	<b>18hp</b>	3.300 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	9.860 m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2B1</b>	<b>18</b>	4.851 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8.850 m <sup>2</sup>	8.850 m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2B2</b>	<b>18</b>	2.464 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>	7.610 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2C1</b>	<b>18</b>	3.408 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2C2</b>	<b>18hp</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.350 m <sup>2</sup>	6.540 m <sup>2</sup>	<b>67</b>

<b>Illà 3</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3A1</b>	<b>18</b>	3.060 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	6.355 m <sup>2</sup>	7.755 m <sup>2</sup>	<b>80</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3B1</b>	<b>18</b>	2.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.465 m <sup>2</sup>	3.465 m <sup>2</sup>	<b>43</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>3B3</b>	<b>18hp</b>	864 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	1.810 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>2</sup>	<b>23</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3C1</b>	<b>18</b>	3.905 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.705 m <sup>2</sup>	7.705 m <sup>2</sup>	<b>97</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>3C2</b>	<b>18hp</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.350 m <sup>2</sup>	6.540 m <sup>2</sup>	<b>67</b>

<b>Illà 4</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>4A1</b>	<b>18hp</b>	3.300 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	9.860 m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>4B2</b>	<b>18hp</b>	2.464 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>	7.610 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>4C1</b>	<b>18</b>	3.408 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>4C2</b>	<b>18</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.550 m <sup>2</sup>	6.740 m <sup>2</sup>	<b>69</b>

<b>Illà 5</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>5A1</b>	<b>18hp</b>	3.174 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	8.760 m <sup>2</sup>	10.360 m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>5C1</b>	<b>18</b>	2.618 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	6.765 m <sup>2</sup>	7.143 m <sup>2</sup>	<b>85</b>

<b>Illà 6</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6A1</b>	<b>18hp</b>	3.179 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	8.425 m <sup>2</sup>	9.925 m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>6B1</b>	<b>18</b>	5.640 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.740 m <sup>2</sup>	9.740 m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6B3</b>	<b>18hp</b>	1.051 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>	2.560 m <sup>2</sup>	<b>29</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6C1</b>	<b>18hp</b>	3.888 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	7.510 m <sup>2</sup>	8.290 m <sup>2</sup>	<b>94</b>

<b>Illà 7</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7A1</b>	<b>18</b>	2.796 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>	6.515 m <sup>2</sup>	7.625 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>7A2</b>	<b>18hp</b>	1.620 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.496 m <sup>2</sup>	4.540 m <sup>2</sup>	6.036 m <sup>2</sup>	<b>57</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B1</b>	<b>18</b>	4.996 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.380 m <sup>2</sup>	9.380 m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B2</b>	<b>18hp</b>	2.282 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	4.200 m <sup>2</sup>	<b>48</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B3</b>	<b>18</b>	4.108 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>	6.900 m <sup>2</sup>	7.576 m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>7C1</b>	<b>18hp</b>	5.067 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	10.895 m <sup>2</sup>	12.215 m <sup>2</sup>	<b>136</b>

<b>Illà 8</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície Sòl</b>	<b>Parcel.la Min.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8B1</b>	<b>18</b>	2.758 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.805 m <sup>2</sup>	4.805 m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8B2</b>	<b>18</b>	3.808 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.955 m <sup>2</sup>	6.955 m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8C1</b>	<b>18</b>	1.850 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.516 m <sup>2</sup>	3.516 m <sup>2</sup>	<b>44</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica terciari	<b>8C2</b>	<b>18tr</b>	2.028 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	5.050 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.050 m <sup>2</sup>	<b>0</b>

Sostre residencial lliure	- m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	1.333
Sostre residencial protegit	- m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	1.333
Sostre terciari	5.573 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	5.573 m <sup>2</sup>	
Sostre comercial	24.380 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	24.380 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL ARE</b>	<b>100.478</b>	<b>29.953 m<sup>2</sup></b>	<b>213.022 m<sup>2</sup></b>	<b>2.666</b>



## QUADRE 1. CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT CONJUNT SECTOR.

### CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ

Ús	VM útil (€/m²)	Coef. útil/cons.	VM construït (€/m²)	Coef. rigidesa	Benef. promotor (b)	Cost Construcció	Altres despeses	Repercusió	Coefficient de ponderació	Edificabilitat	Unitats de valor
1 Residencial lliure	4.213,75	0,75	3.160,31	0,90	18%	1074,71	31%	921,95	<b>1,000</b>	106.511,00	106.511,00
2 Residencial protegit règim especial	1.705,50	0,75	1.279,13	1,00	10%	847,52	21%	123,67	<b>0,134</b>	10.651,00	1.428,73
3 Residencial protegit règim general	1.940,48	0,75	1.455,36	1,00	10%	847,52	21%	287,27	<b>0,312</b>	42.605,00	13.275,28
4 Residencial preu concertat	3.001,68	0,75	2.251,26	0,90	15%	974,65	23%	519,71	<b>0,564</b>	31.953,00	18.012,26
6 Residencial concertat català	3.500,00	0,75	2.625,00	0,90	18%	1074,71	28%	563,92	<b>0,612</b>	21.302,00	13.029,57
6 Comercial	2.100,00	0,90	1.890,00	0,90	24%	644,83	22%	508,17	<b>0,551</b>	24.903,00	13.726,29
7 Terciari	2.700,00	0,90	2.430,00	0,90	24%	1020,47	21%	428,34	<b>0,465</b>	5.050,00	2.346,24
<b>TOTAL</b>										<b>242.975,00</b>	<b>168.329,38</b>

### CÀLCUL APROFITAMENT

Ús	Repercusió	Edificabilitat	Valor
1 Residencial lliure	921,95	106.511,00	98.197.883,02
2 Residencial protegit règim especial	123,67	10.651,00	1.317.222,48
3 Residencial protegit règim general	287,27	42.605,00	12.239.155,39
4 Residencial preu concertat	519,71	31.953,00	16.606.418,25
6 Residencial concertat català	563,92	21.302,00	12.012.623,84
6	508,17	24.903,00	12.654.957,51
7 Terciari	428,34	5.050,00	2.163.117,00
<b>TOTAL</b>		<b>242.975,00</b>	<b>155.191.377,49</b>

DESPESES D'URBANITZACIÓ	43.232.166,00
REPERCUSIÓ URBANITZACIÓ/UV	302,15
VALOR UNITARI UV (SENSE URBANITZAR)	619,80
SUPERFÍCIE COMPUTABLE TOTAL	377.188,23
VALOR UNITARI m² SÒL (SENSE URBANITZAR)	235,11



## QUADRE 2. CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT PAU 1.

### CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ

Ús	VM útil (€/m²)	Coef. útil/cons.	VM construït (€/m²)	Coef. rigidesa	Benef. promotor (b)	Cost Construcció	Altres despeses	Repercusió	Coefficient de ponderació	Edificabilitat	Unitats de valor
1 Residencial lliure	4.213,75	0,75	3.160,31	0,90	18%	1074,71	31%	921,95	<b>1,000</b>	51.935,00	51.935,00
2 Residencial protegit règim especial	1.705,50	0,75	1.279,13	1,00	10%	847,52	21%	123,67	<b>0,134</b>	6.030,00	808,87
3 Residencial protegit règim general	1.940,48	0,75	1.455,36	1,00	10%	847,52	21%	287,27	<b>0,312</b>	24.121,00	7.515,86
4 Residencial preu concertat	3.001,68	0,75	2.251,26	0,90	15%	974,65	23%	519,71	<b>0,564</b>	18.090,00	10.197,54
6 Residencial concertat català	3.500,00	0,75	2.625,00	0,90	18%	1074,71	28%	563,92	<b>0,612</b>	12.060,00	7.376,62
6 Comercial	2.100,00	0,90	1.890,00	0,90	24%	644,83	22%	508,17	<b>0,551</b>	15.363,00	8.467,93
7 Terciari	2.700,00	0,90	2.430,00	0,90	24%	1020,47	21%	428,34	<b>0,465</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>										<b>127.599,00</b>	<b>86.301,81</b>

### CÀLCUL APROFITAMENT

Ús	Repercusió	Edificabilitat	Valor
1 Residencial lliure	921,95	51.935,00	47.881.505,71
2 Residencial protegit règim especial	123,67	6.030,00	745.737,64
3 Residencial protegit règim general	287,27	24.121,00	6.929.249,32
4 Residencial preu concertat	519,71	18.090,00	9.401.624,45
6 Residencial concertat català	563,92	12.060,00	6.800.875,20
6 Comercial	508,17	15.363,00	7.807.015,71
7 Terciari	428,34	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>127.599,00</b>	<b>79.566.008,03</b>

DESPESES D'URBANITZACIÓ	25.817.116,00 €
REPERCUSIÓ URBANITZACIÓ/UV	351,94 €/uv
VALOR UNITARI UV (SENSE URBANITZAR)	570,01 €/uv
SUPERFÍCIE PRIVADA PAU 1	177.849,07 m²
VALOR UNITARI m² SÒL (SENSE URBANITZAR)	235,11 €/m²
% DIFERÈNCIA POLÍGON 1-CONJUNT SECTOR	0,00%
SUPERÀVIT/DÈFICIT DEL PAU 1	0 €

### QUADRE 3. CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ I APROFITAMENT PAU 2.

#### CÀLCUL COEFICIENTS DE PONDERACIÓ

Ús	VM útil (€/m²)	Coef. útil/cons.	VM construït (€/m²)	Coef. rigidesa	Benef. promotor (b)	Cost Construcció	Altres despeses	Repercusió	Coeficient de ponderació	Edificabilitat	Unitats de valor
1 Residencial lliure	4.213,75	0,75	3.160,31	0,90	18%	1074,71	31%	921,95	1,000	54.576,00	54.576,00
2 Residencial protegit règim especial	1.705,50	0,75	1.279,13	1,00	10%	847,52	21%	123,67	0,134	4.621,00	619,86
3 Residencial protegit règim general	1.940,48	0,75	1.455,36	1,00	10%	847,52	21%	287,27	0,312	18.484,00	5.759,43
4 Residencial preu concertat	3.001,68	0,75	2.251,26	0,90	15%	974,65	23%	519,71	0,564	13.863,00	7.814,73
6 Residencial concertat català	3.500,00	0,75	2.625,00	0,90	18%	1074,71	28%	563,92	0,612	9.242,00	5.652,96
6 Comercial	2.100,00	0,90	1.890,00	0,90	24%	644,83	22%	508,17	0,551	9.540,00	5.258,35
7 Terciari	2.700,00	0,90	2.430,00	0,90	24%	1020,47	21%	428,34	0,465	5.050,00	2.346,24
<b>TOTAL</b>										<b>115.376,00</b>	<b>82.027,57</b>

#### CÀLCUL APROFITAMENT

Ús	Repercusió	Edificabilitat	Valor
1 Residencial lliure	921,95	54.576,00	50.316.377,31
2 Residencial protegit règim especial	123,67	4.621,00	571.484,85
3 Residencial protegit règim general	287,27	18.484,00	5.309.906,07
4 Residencial preu concertat	519,71	13.863,00	7.204.793,80
6 Residencial concertat català	563,92	9.242,00	5.211.748,64
6 Comercial	508,17	9.540,00	4.847.941,80
7 Terciari	428,34	5.050,00	2.163.117,00
<b>TOTAL</b>		<b>115.376,00</b>	<b>75.625.369,47</b>

<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ</b>	<b>17.415.050,00 €</b>
<b>REPERCUSIÓ URBANITZACIÓ/UV</b>	<b>249,77 €/uv</b>
<b>VALOR UNITARI UV (SENSE URBANITZAR)</b>	<b>672,18 €/uv</b>
<b>SUPERFÍCIE PRIVIVADA PAU 2</b>	<b>199.339,16 m²</b>
<b>VALOR UNITARI m² SÒL (SENSE URBANITZAR)</b>	<b>235,11 €/m²</b>
<b>% DIFERÈNCIA POLÍGON 2-CONJUNT SECTOR</b>	<b>0,00%</b>
<b>SUPERÀVIT/DÈFICIT DEL PAU 2</b>	<b>0 €</b>

**QUADRE 4. QUADRE-RESUM APROFITAMENTS I JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI DELS POLÍGONS.**

**APROFITAMENT CONJUNT DEL SECTOR**

Superfície privada total	377.188,23 m <sup>2</sup>
Sostre total	242.975,00 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat bruta	0,64 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Unitats de valor totals	168.329,38 u.v.
Aprofitament brut	0,45 uv/m <sup>2</sup> sòl
Unitats de valor privades (deduïda la cessió del 15%)	143.079,97 u.v.
<b>Despeses d'urbanització totals</b>	<b>43.232.166,00 €</b>
<b>Repercussió despeses d'urbanització (€/uv)</b>	<b>302,15 €/uv privada</b>
Valor uv (urbanitzada)	921,95 €/uv
<b>Valor polígon únic (abans d'urbanització)</b>	<b>88.680.504,87 €</b>
<b>Valor sòl polígon únic (abans d'urbanització)</b>	<b>235,11 €/m<sup>2</sup></b>

**APROFITAMENT PAU 1**

Superfície privada Polígon 1	177.849,07 m <sup>2</sup>
Sostre total	127.599,00 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat bruta	0,72 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Unitats de valor totals	86.301,81 u.v.
Aprofitament brut	0,49 uv/m <sup>2</sup> sòl
Unitats de valor privades (deduïda la cessió del 15%)	73.356,54 u.v.
<b>Despeses d'urbanització totals</b>	<b>25.817.116,00 €</b>
<b>Repercussió despeses d'urbanització (€/uv)</b>	<b>351,94 €/uv privada</b>
Valor uv (urbanitzada)	921,95 €/uv
<b>Valor PAU 1 (abans d'urbanització)</b>	<b>41.813.990,82 €</b>
<b>Valor sòl PAU 1 (abans d'urbanització)</b>	<b>235,11 €/m<sup>2</sup></b>
<b>% diferència PAU 1 respecte polígon únic</b>	<b>0,00%</b>
<b>Superàvit/Dèficit PAU 1</b>	<b>0 €</b>

**APROFITAMENT PAU 2**

Superfície privada Polígon 2	199.339,16 m <sup>2</sup>
Sostre total	115.376,00 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat bruta	0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Unitats de valor totals	82.027,57 u.v.
Aprofitament brut	0,41 uv/m <sup>2</sup> sòl
Unitats de valor privades (deduïda la cessió del 15%)	69.723,43 u.v.
<b>Despeses d'urbanització totals</b>	<b>17.415.050,00 €</b>
<b>Repercussió despeses d'urbanització (€/uv)</b>	<b>249,77 €/uv privada</b>
Valor uv (urbanitzada)	921,95 €/uv
<b>Valor PAU 2 (abans d'urbanització)</b>	<b>46.866.514,05 €</b>
<b>Valor sòl PAU 2 (abans d'urbanització)</b>	<b>235,11 €/m<sup>2</sup></b>
<b>% diferència PAU 2 respecte polígon únic</b>	<b>0,00%</b>
<b>Superàvit/Dèficit PAU 2</b>	<b>0 €</b>

**QUADRE 5. DESPESES D'URBANITZACIÓ ARE EIXAMPLE SUD PREVISTES EN EL PDU.**

<b>Concepte</b>	<b>Import total</b>	<b>Import PAU 1</b>	<b>Import PAU 2</b>
1 Obres d'urbanització	31.737.234,00	18.952.644,00	12.784.590,00
2 Connexions externes	3.798.274,00	2.268.229,64	1.530.044,36
3 Obres singulars	462.530,00	276.210,79	186.319,21
4 Indemnitzacions	1.595.150,00	952.581,76	642.568,24
5 Despeses de gestió i altres despeses	5.638.978,00	3.367.449,81	2.271.528,19
<b>TOTAL</b>	<b>43.232.166</b>	<b>25.817.116</b>	<b>17.415.050</b>





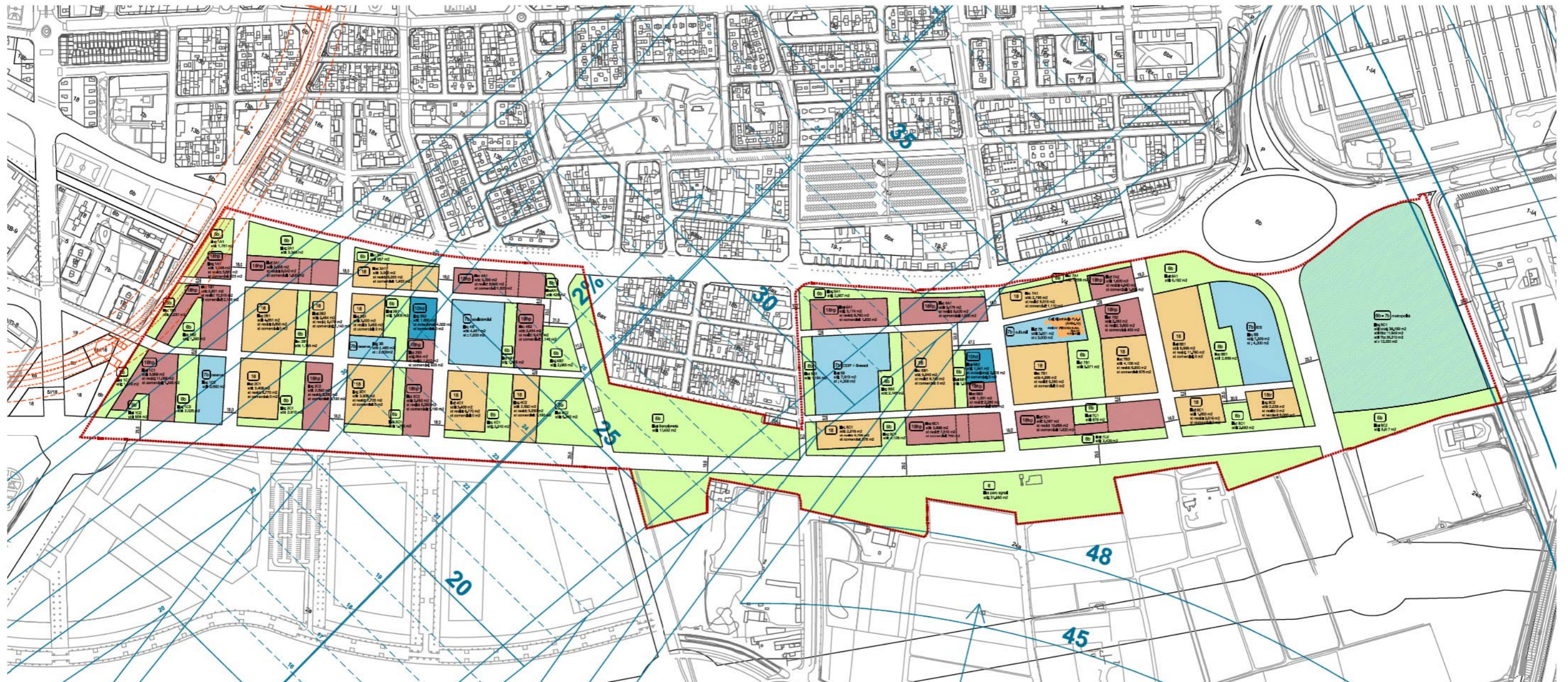
--- Limit ARE

SISTEMES clau

- Parcs i jardins urbans de nova creació 6b
- Equipaments comunitaris de nova creació 7b
- Sistema viari 5
- Sistema d'habitatge dotacional 10hd

ZONES clau

- Zona subjecte a ordenació volumètrica específica 18
- Zona subjecte a ordenació volumètrica específica Habitatges proteïts 18hp





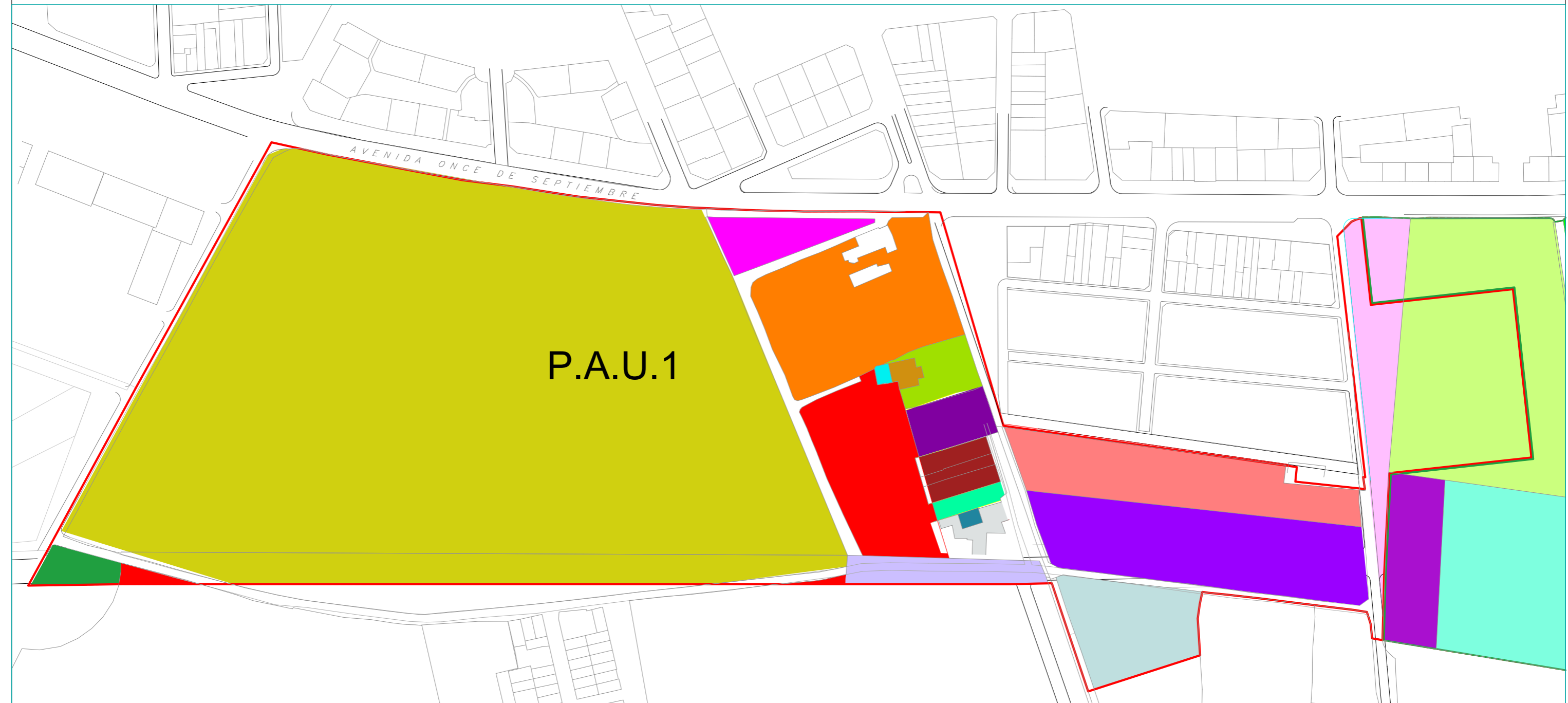
TOTAL SÒL COMPUTABLE : 377.188,23 m2

SÒL COMPUTABLE P.A.U.1: 177.849,07 m2

SÒL COMPUTABLE P.A.U.2: 199.339,16 m2

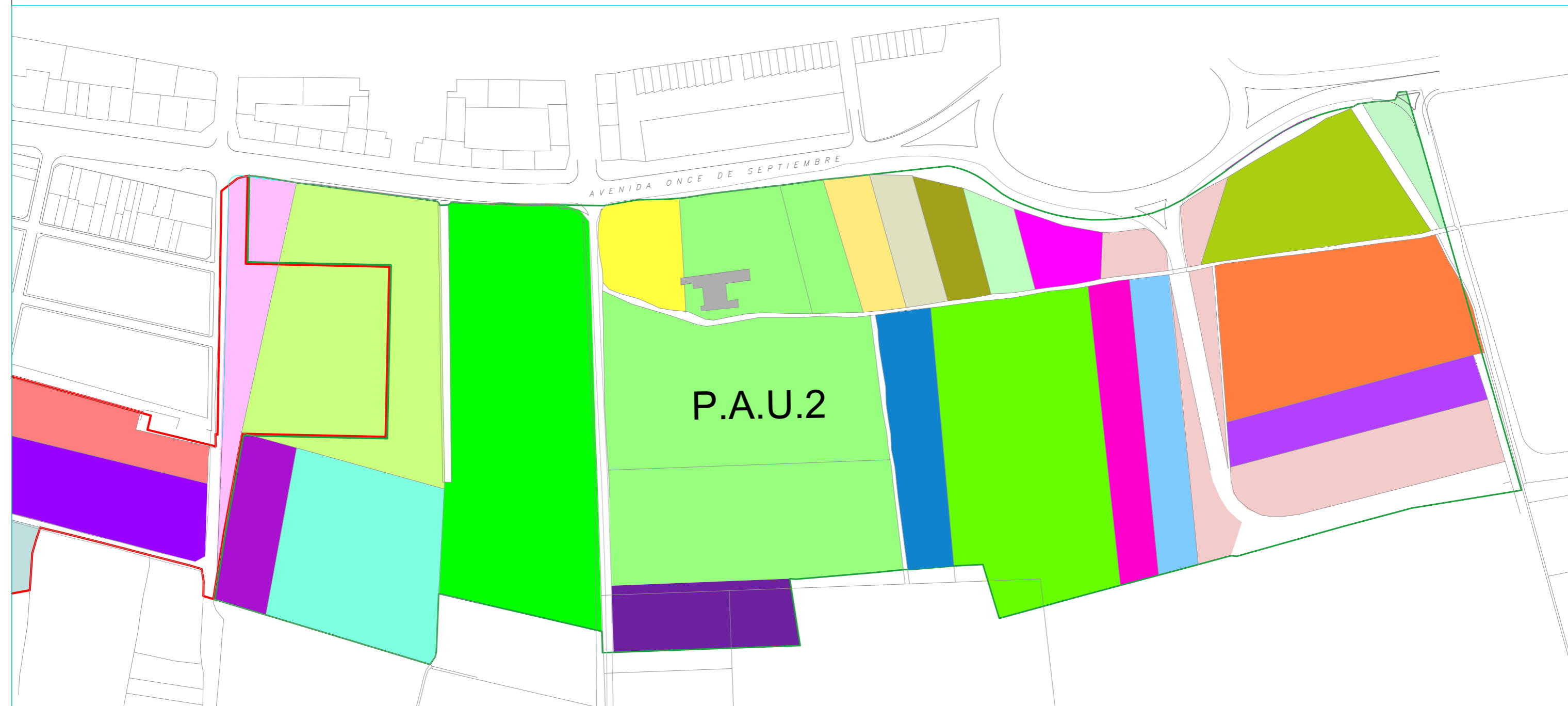






SÒL COMPUTABLE P.A.U.1: 177.849.07 m2





SÒL COMPUTABLE P.A.U.2 : 199.339,16 m2



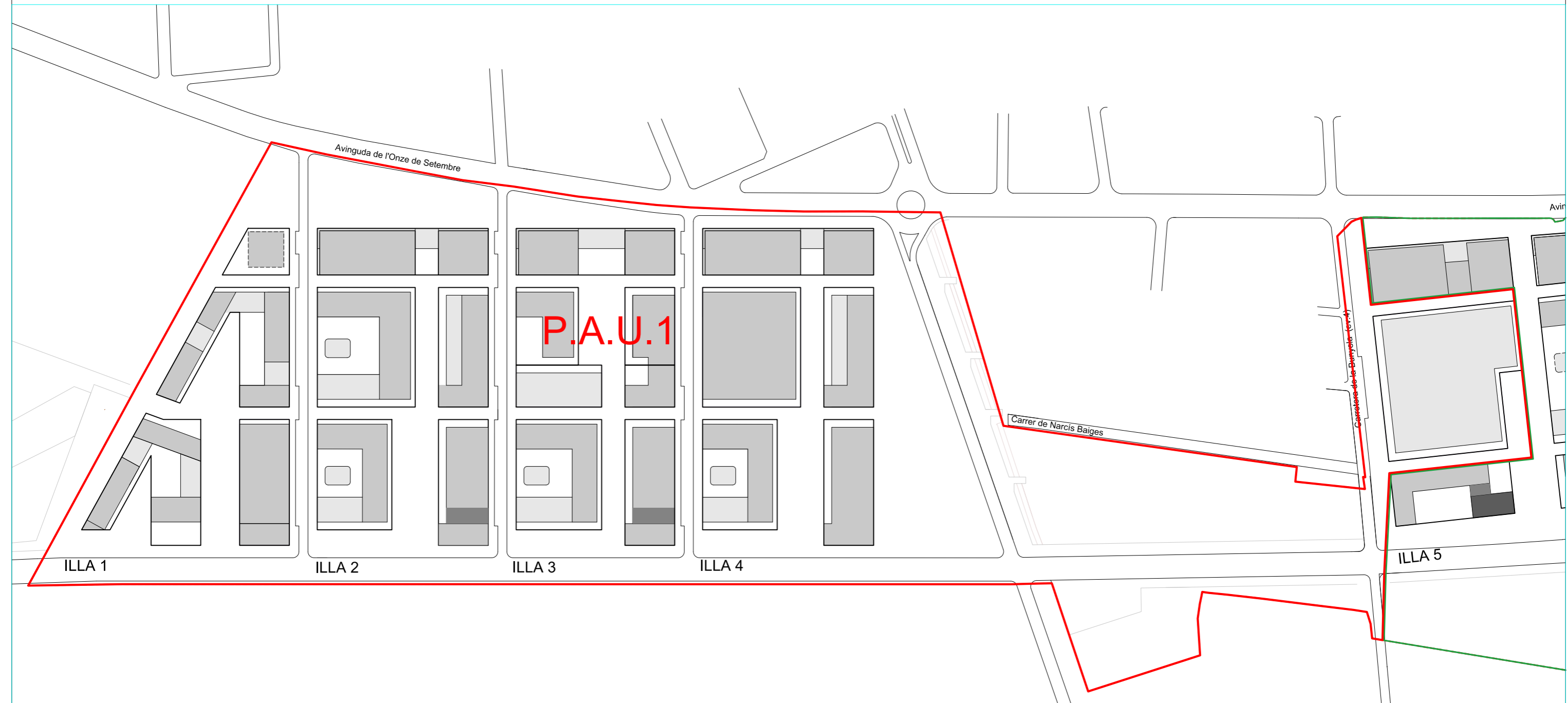


TOTAL SÒL COMPUTABLE : 377.188,23 m2

SÒL COMPUTABLE P.A.U.1 : 177.849,07 m2

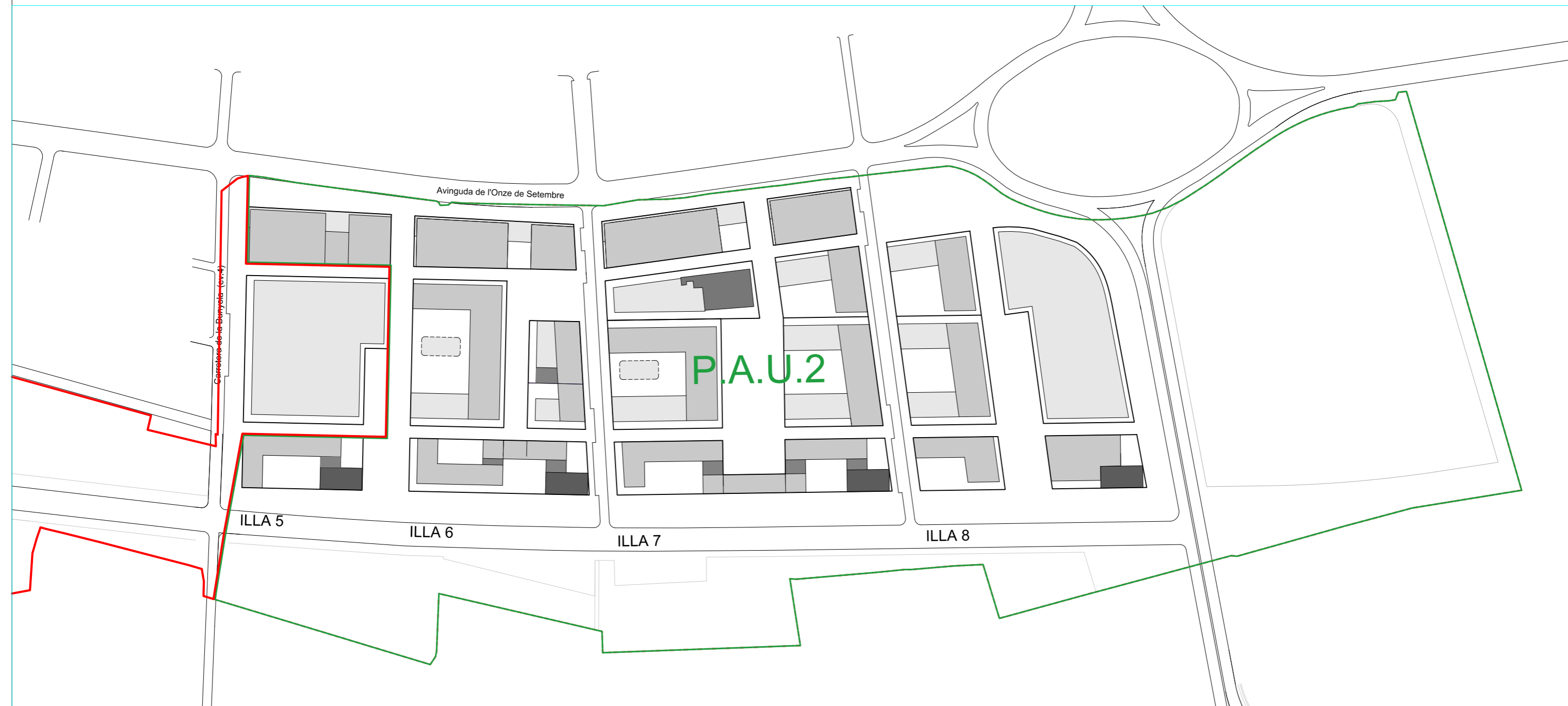
SÒL COMPUTABLE P.A.U.2 : 199.339,16 m2





SÒL COMPUTABLE P.A.U.1 : 177.849,07 m2





SÒL COMPUTABLE P.A.U.2 : 199.339,16 m2

