

Segells i aprovacions:

## **E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**



### **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Amer | La Selva | Girona**

- Document Aprovació Inicial -



Ajuntament  
d'Amer

Serveis Tècnics Municipals

Octubre de 2016

## INDEX DEL POUM

- A. Memòria
- B. Memòria Social
- C. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- D. Estudi Ambiental Estratègic
- E. Agenda i Avaluació Econòmica i Financera**
- F. Normativa
- G. Plànols
- H. Annexes, catàlegs i convenis

## Index del document

1.....	Marc legal .....	5
2.....	Contingut i objectius de l'avaluació econòmica .....	5
3.....	Criteris d'actuació i valoració.....	5
3.1.....	Viabilitat econòmica i financera de les actuacions privades .....	5
4.....	Agenda d'actuacions.....	11
4.1.....	Desenvolupament del planejament derivat.....	11
4.2.....	Actuacions i infraestructures a realitzar .....	12
5.....	Quadres justificatius viabilitat econòmica àmbits d'actuació .....	14

## Índex de Figures, Quadres i Taules

Figura 1.	Taula de PAUs a desenvolupar .....	11
Figura 2.	Taula de PMUs a desenvolupar .....	12
Figura 3.	Taula de PPs i PPDs a desenvolupar.....	12

## **1. Marc legal**

La necessitat d'inclusió dins el POUM de l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica ve regulat per l'art. 59 de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En aquest article 59 en el seu punt 1 s'estableix que el POUM inclourà *“l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar”*.

## **2. Contingut i objectius de l'avaluació econòmica**

L'avaluació econòmica pretén analitzar la viabilitat econòmica de les actuacions urbanístiques a realitzar en els propers anys de forma que puguin ésser dutes a terme i alhora no suposin una alteració de les finances municipals.

## **3. Criteris d'actuació i valoració**

### **3.1. Viabilitat econòmica i financera de les actuacions privades**

Amb caràcter orientatiu i no vinculant s'analitza la viabilitat econòmica de les càrregues que les diferents accions urbanístiques poden comportar pels desenvolupaments previstos a portar a terme pels operadors privats.

#### **1. Base legislativa.**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme; modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.

## 2. Criteris i paràmetres de valoració

La viabilitat econòmica de les diferents actuacions urbanístiques dependrà del valor de mercat del sòl transformat en relació als costos d'urbanització incloent les possibles indemnitzacions i els costos de manteniment.

En la valoració del sòl s'aplica el règim d'equidistribució de beneficis i càrregues i el sòl es tassa com si la urbanització estigués terminada.

El valor del sòl (VS) s'obté a partir dels valors de repercussió (VRS) sobre el preu de la construcció aplicant el mètode residual estàtic i utilitzant les expressions següents:

$$VS = \sum E_i * VRS_i \qquad VRS = \frac{V_v}{K} - V_C$$

Es fa necessari determinar també el valor de venda de l'edificació ( $V_v$ ) i el valor del cost de la construcció ( $V_C$ ). El paràmetre K es fixa en 1'4 de forma generalitzada. En el cas d'Amer i atenent a la situació del sector immobiliari el valor K adoptat és 1'15 (seguint criteris de l'Agència Tributària de Catalunya).

### 2.1 Determinació del valor de mercat del sòl

Per fixar el valor del sòl s'ha realitzat una prospecció d'ofertes immobiliàries de sòl no edificat i de sòl edificat. Les tipologies edificatòries considerades i els valors obtinguts han estat:

- Edificació unihabitatge aïllada per a ús residencial: 1.750 €/m<sup>2</sup><sub>st</sub>
- Edificació unihabitatge en filera per a ús residencial: 1.550 €/m<sup>2</sup><sub>st</sub>

- Edificació plurihabitatge per a ús residencial:	1.200 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació ús residencial HPP règim general:	1.175 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació ús residencial HPP règim especial:	1.100 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació aïllada per a ús industrial:	650 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>

En el cas del sòl destinat a promocions d'HPP la legislació sobre habitatge determina que el preu del sòl no superarà el 20% del preu màxim de venda dels habitatges en règim general o el 15 % si és en règim especial.

Els valors del cost de construcció de cada tipologia edificatòria s'han obtingut a partir de les dades que publiquen revistes especialitzades (EmeDos i Construc). Al valor adoptat mig per a cada tipologia se li ha aplicat un coeficient corrector de 0'9 que ajusta al valor efectiu de contractació i a l'hora, s'apropa al mòdul que figura a la publicació de l'Agència Tributaria de Catalunya "*Valors bàsics immobles urbans, sòls, construccions, índex correctors, 2016*".

Els valors adoptats són:

- Edificació unihabitatge aïllada per a ús residencial:	1.200 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació unihabitatge en filera per a ús residencial:	1.050 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació plurihabitatge per a ús residencial:	700 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació ús residencial HPP:	680 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>
- Edificació aïllada per a ús industrial:	400 €/m <sup>2</sup> <sub>st</sub>

Les despeses necessàries per a realitzar la promoció es situarien al voltant del 18 % i en un 14 % sobre el cost de l'obra en els casos de promoció lliure i promoció d'HPP respectivament. Atesa la situació conjuntural del sector immobiliari el marge de benefici estimat es situaria al voltant del 6-8%.

## 2.2 Determinació de les despeses d'urbanització i de manteniment.

### VIALITAT

Per determinar els costos d'urbanització s'adopten mòduls obtinguts de la revista EmeDos. En el cas de vials de fins a 10 m d'amplada el valor adoptat és de 140 €/m<sup>2</sup>. En vials de fins a 18 m d'amplada el mòdul s'incrementa en un 10 %.

## ESPAIS LLIURES

Els espais lliures enjardinats, dotats de il·luminació i mobiliari (bancs, jocs, papereres) tenen un cost estimat de 50 €/m<sup>2</sup>. Els espais lliures en àmbits oberts o en polígons industrials tenen un cost estimat del 40% del referit valor.

## TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Els nous creixement urbans s'han de dotar d'una instal·lació amb capacitat suficient per tractar les aigües residuals o bé, cas que fos possible, connectar a un sistema existent.

Amer no disposa d'EDAR si bé hi ha un projecte redactat i els terrenys adquirits per a la seva implantació.

El tram en alta està previst transcorri pel costat dret del Brugent i en arribar al sòl urbà seguir, aproximadament, per sota del vial de vora fins a arribar molt a prop del carrer Sant Brígida.

Per les característiques i dimensions dels diferents sectors de creixement, per la seva situació i per la configuració de l'actual xarxa es considera que els dits sectors connectaran amb la xarxa actual i per extensió, amb la futura conducció en alta, en lloc de construir una EDAR .

A l'hora de valorar el cost que representarà el sanejament de cada àmbit d'actuació s'ha considerat el contingut de la *“Circular sobre criteris i metodologia del càlcul aplicables als convenis de sanejament relatius als nous creixements urbanístics”*, emesa per l'ACA de data 2 de novembre de 2007.

Amb caràcter general, els convenis de sanejament són aplicables al Planejament derivat residencial o industrial. També són aplicables als Plans Especials de Millora Urbana, Polígons d'actuació en sòls urbans no consolidats i sempre que suposi un increment en la generació d'aigües residuals respecte de la situació de partida.

## MANTENIMENT DE LA URBANITZACIÓ

D'acord amb el que determinen els articles 68 i 189 del RLUC les juntes de conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis



públics, en els termes que estableixi el planejament urbanístic o el conveni que celebrin amb l'ajuntament i l'altra administració actuant, si s'escau.

Respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, també correspon al pla d'ordenació urbanística municipal, si s'escau, imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació. El pla pot imposar aquesta obligació per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, derivada del caràcter extensiu de la urbanització o d'altres circumstàncies que hi concorrin, i fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes, el pla pot establir un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

S'estima que el cost de manteniment de la vialitat és d'un 2'00 % anual sobre el seu cost d'execució. En el cas dels espais lliures enjardinats i les zones verdes en espais oberts un 2'50 % i un 1'00 % respectivament sobre els seus respectius costos d'execució.

Aquests increments s'incorporen en els costos d'urbanització. El període considerat és de cinc anys.

### 2.3 Coeficients i variables considerades.

- Coeficients Cc1 i Cc2.

A partir d'uns valors fixes detallats a peu de cada quadre es van introduir correccions en funció de l'especificitat de cada actuació.

- Coeficient Cc3.

Bàsicament introdueix l'ajust de l'aprofitament urbanístic del sector (90%) en els àmbits que sigui d'aplicació. Altres valors responen a un ajust front la possibilitat de que el sostre màxim assignat no sigui assumible en la pràctica. És un criteri de prudència.

- Coeficient CR.

Aquest és el coeficient que deriva de l'aplicació del mètode residual estàtic a l'hora de determinar el preu del sòl a partir dels valors de mercat de les ofertes

immobiliàries. En els casos en que no està determinada la tipologia edificatòria s'ha adoptat un valor de 0'23 i 0'25 per a usos residencials i industrials respectivament.

- Valor del sòl aportat.

L'article 36 Art 36 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, determina que el sòl rural es taxarà mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial i en cap cas considerant expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística. S'estima un valor de 10 €/m<sup>2</sup>.

### 3. Viabilitat de les actuacions

Els processos urbanitzadors venen condicionats per l'evolució del mercat immobiliari, però la seva gestió, en general o si més no en part, no és portada a terme per professionals del sector. Les expectatives sobre la inversió a realitzar són ben diferents en un cas i altre. La rendibilitat desitjada i el temps de retorn de la inversió varien sensiblement.

Com a criteri, en aquest POUM, es considera que una actuació és econòmicament viable si el marge de benefici està per sobre de la taxa lliure de risc (TLR) i la prima de risc (PR).

En els quadres resum que s'adjunten al final apareix una columna amb l'Índex de Prima de Risc (IPR). Aquest ha d'estar per sobre de la unitat. Quant més a prop es situa de la unitat menys atractiu té l'actuació.

Els valors adoptats són:

- PR terrenys residencials:	8%	- Taxa lliure de risc nominal:	0'165 (1)
- PR terrenys industrials:	14%	- Variació anual estimada IPC:	1'5 %

(1) Setembre de 2016

La taxa lliure de risc nominal cal convertir-la a la real. Atès el valor de dita taxa i la variació de l'IPC la taxa lliure des risc real surt amb valor negatiu, per la qual cosa s'adopta el valor 0.

### 4. Conclusions

D'acord amb els valors assenyalats en els punts anteriors i les dades recollides en els quadres resum, es constata que totes les actuacions són econòmicament viables, si bé els marges de benefici en determinats casos estan per sota dels habituals en el sector quan opera en condicions de mercat normals.

## 4. Agenda d'actuacions

### 4.1. Desenvolupament del planejament derivat

A continuació trobem les diferents taules on es fixa la periodificació de les actuacions de planejament derivat a desenvolupar per tal d'afavorir l'oferta d'habitatge tan lliure (HLL) com de protecció pública (HPP) i també la posada en marxa de sistemes (equipaments, zones verdes, etc).

QUADRIENNIS		PAU-1	PAU-2	PAU-3	PAU-4	PAU-5	PAU-6	PAU-7	PAU-8	PAU-9	PAU-10	PAU-11	
1	Hab.LI.:	0	0		7	10			2			0	Hab.LI.:
	Hab. PP:	0	0		0	0			0			0	Hab. PP:
	m2 Vial:	9309	10667		432	640			268			2056	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:	5379	4174		0	0			0			4513	m2 Esp. LI.:
2	Hab.LI.:						14	9		9			Hab.LI.:
	Hab. PP:						0	0		0			Hab. PP:
	m2 Vial:						1750	77		1131			m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:						1862	0		863			m2 Esp. LI.:
3	Hab.LI.:			0							6		Hab.LI.:
	Hab. PP:			0							0		Hab. PP:
	m2 Vial:			580							790		m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:			2458							0		m2 Esp. LI.:
4	Hab.LI.:												Hab.LI.:
	Hab. PP:												Hab. PP:
	m2 Vial:												m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:												m2 Esp. LI.:

Figura 1. Taula de PAUs a desenvolupar

QUADRIENNIS				PMU-1	PMU-2	PMU-3	PMU-4	PMU-5	PMU-6	PMU-7	PMU-8	
1	Hab.LI.:						23					Hab.LI.:
	Hab. PP:						16					Hab. PP:
	m2 Vial:						3238					m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:						4959					m2 Esp. LI.:
2	Hab.LI.:			10		17						Hab.LI.:
	Hab. PP:			0		12						Hab. PP:
	m2 Vial:			370		2831						m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:					2436						m2 Esp. LI.:
3	Hab.LI.:				50					31	40	Hab.LI.:
	Hab. PP:				35					16	27	Hab. PP:
	m2 Vial:				3431					4834	2629	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:				823					3335	1400	m2 Esp. LI.:
4	Hab.LI.:							45	39			Hab.LI.:
	Hab. PP:							40	29			Hab. PP:
	m2 Vial:							5218	3801			m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:							3575	1714			m2 Esp. LI.:

Figura 2. Taula de PMUs a desenvolupar

QUADRIENNIS				PP-1	PP-2	PP-3	PP-4	PPD-1	PPD-2	Totals	
1	Hab.LI.:								0	42	Hab.LI.:
	Hab. PP:								0	16	Hab. PP:
	m2 Vial:								4780	31.390	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:								3187	22.212	m2 Esp. LI.:
2	Hab.LI.:									59	Hab.LI.:
	Hab. PP:									12	Hab. PP:
	m2 Vial:									6.159	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:									5.161	m2 Esp. LI.:
3	Hab.LI.:			0		0				127	Hab.LI.:
	Hab. PP:			0		0				78	Hab. PP:
	m2 Vial:			13761		10418				36.443	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:			7645		12883				28.544	m2 Esp. LI.:
4	Hab.LI.:				127		59	40		310	Hab.LI.:
	Hab. PP:				66		41	33		209	Hab. PP:
	m2 Vial:				9022		6056	3899		27.996	m2 Vial:
	m2 Esp. LI.:				6562		5479	1230		18.560	m2 Esp. LI.:

Figura 3. Taula de PPs i PPDs a desenvolupar

#### 4.2. Actuacions i infraestructures a realitzar

En el moment de redactar aquest POUM les actuacions previstes amb Projecte redactat són:

Actuació:	EDAR i col·lector en alta.
Pressupost:	835.513'19 € (IVA 16%)
Òrgan executor:	ACA
Data execució:	Sense data
Característiques:	Sup. EDAR 18.500 m <sup>2</sup> Població: 6.250 hab. eq. Dotació 400 l/hab/dia
Observacions:	Es troba en fase de redacció el Pla Director de Sanejament

Altres actuacions previstes sense projecte definitiu redactat:

Variant carretera C-63. (Dep. Territori i Sostenibilitat).

Estabilització marge Riu Brugent carrer Tres Rocs (Ajuntament d'Amer)

Àlex Soler Ciervo  
Economista.

Àngel M. Pomar Marín.  
Arquitecte.

## **5. Quadres justificatius viabilitat econòmica àmbits d'actuació**

Clau	Superfícies (m2)			Mòduls			Valor sòl aportat	Despeses d'execució	Instal. + Indem.	Cost Urbanitzaci	Sost. Lliure		Sostre HPO (m2)			Valor construccions (€)			Valor sòl a repercutir (€)		I.P.R>1	
	Àmbit	Vials	E.Lliures	Vials	Cc1	E.LL					Cc2	Sostre	Cc3	RG	Cc3	RE	Cc3	Lliure	HPO	CR		
PPa-1	76.448	10.244	7.645	140	1,10	50	0,40	764.480	1.895.879	636.737	2.911.792	45.869	0,90	0	0,00	0	0,00	26.833.365	0	0,25	6.708.341	3,23
PPr-2	47.703	7.209	9.002	140	1,00	50	0,93	477.030	1.549.709	402.451	2.262.102	12.927	0,90	3.693	0,90	1.847	0,90	15.124.590	1.318.797	0,23	3.781.979	3,45
PPa-3	46.508	10.418	12.883	140	1,10	50	0,40	465.080	2.035.352	253.084	2.695.506	27.905	0,90	0	0,00	0	0,00	16.324.425	0	0,25	4.081.106	1,61
PPr-4	28.836	6.056	5.479	140	1,00	50	1,00	288.360	1.220.272	241.800	1.706.126	8.074	0,85	2.307	0,90	1.153	0,90	8.921.770	823.653	0,23	2.241.447	1,38

Notes:

PPDr-1	12.299	3.899	1.230	140	1,00	50	1,00	122.990	669.634	171.608	975.169	6.887	0,85	1.968	0,85	984	0,85	7.902.833	663.683	0,23	1.970.299	5,53
PPDa-2	31.868	4.780	3.187	140	1,00	50	1,00	318.680	915.389	439.692	1.538.159	20.714	0,85	0	0,00	0	0,00	11.444.485	0	0,25	2.861.121	2,51

Notes:

#### DADES SOBRE LA URBANITZACIÓ

Mòdul cost urbanització vial (A: 10 ml):	140 €/m2
Mòdul cost espais lliures:	50 €/m2
Despeses necessaries (% sobre Desp. Exec.):	20 %
Valor sòl abans d'urbanitzar:	10 €

#### DADES SOBRE PREU DELS HABITATGES

Mòdul preu venda habit. unifamiliar aïllat	1.750,00 €/m2
Mòdul preu venda habit. unifamiliar en filera:	1.550,00 €/m2
Mòdul preu venda habit. Plurifamiliar:	1.200,00 €/m2
Mòdul preu venda HPO R. General:	1.175,00 €/m2
Mòdul preu venda HPO R. Especial:	1.100,00 €/m2
Mòdul preu venda nau industrial:	650,00 €/m2

Cc1 - Coeficient corrector vialitat:	1,00 Vials de fins a 10 ml d'amplada
	1,10 Vials de fins a 18 ml d'amplada
Cc2 - Coeficient corrector espais lliures:	1,00 Zones enjardinades
	0,40 Parcs urbans
Cc3 - Coeficient corrector aprofitament:	1,00 100% del sostre màxim
CR - Coef. repercusió del sòl sobre PVP m2 st.:	

#### DADES DEL MERCAT HIPOTECARI

Taxa lliure de risc (TLR) nominal:	0,165	0,00 real
Prima de risc residencial (PR):	8,00%	
Prima de risc industrial (PR):	14,00%	
Variació IPC:	1,50%	

Clau	Superfícies (m2)			Mòduls			Valor sòl aportat	Despeses d'execució	Instal. + Indem.	Cost Urbanitzac	Sost. Lliure		Sostre HPO (m2)				Valor construccions (€)		Valor sòl a repercutir (€)		I.P.R>1	
	Ambit	Vials	E.Lliures	Vials	Cc1	E.LL					Cc2	Sostre	Cc3	RG	Cc3	RE	Cc3	Lliure	HPO	CR		
PAUu-1	49.448	9.309	5.379	140	0,70	50	0,40	494.480	1.116.469	472.949	1.812.712	29.669	1,00	0	0,00	0	0,00	19.284.720	0	0,25	4.821.180	3,72
PAUu-2	41.742	10.667	4.174	140	0,60	50	0,40	417.420	1.073.285	523.286	1.811.227	25.045	1,00	0	0,00	0	0,00	16.279.380	0	0,25	4.069.845	3,23
PAUu-3	13.283	580	2.458	140	0,60	50	0,40	132.827	105.188	184.631	310.856	7.970	0,90	0	0,00	0	0,00	4.662.239	0	0,25	1.165.560	4,42
PAUu-4	4.292	447	0	140	0,60	50	0,00	42.920	41.303	0	49.563	3.648	0,95	0	0,00	0	0,00	6.065.133	0	0,18	1.091.724	11,44
PAUu-5	6.512	640	0	140	1,00	50	0,00	65.120	98.560	0	118.272	2.279	0,95	0	0,00	0	0,00	3.789.170	0	0,18	682.051	9,14
PAUu-6	12.102	1.750	1.862	140	1,00	50	1,00	121.020	374.238	0	449.085	3.389	1,00	0	0,00	0	0,00	5.929.980	0	0,18	1.067.396	5,82
PAUu-7	1.502	77	0	140	0,45	50	0,00	15.020	5.336	327.600	334.003	2.403	1,00	0	0,00	0	0,00	3.724.960	0	0,19	707.742	6,34
PAUu-8	1.219	268	0	140	1,00	50	0,00	12.190	41.272	0	49.526	573	1,00	0	0,00	0	0,00	1.002.628	0	0,18	180.473	8,23
PAUu-9	4.384	1.131	863	140	1,00	50	0,40	43.840	193.592	0	232.310	1.447	1,00	0	0,00	0	0,00	2.531.760	0	0,18	455.717	4,93
PAUu-10	3.362	790	0	140	1,00	50	0,00	33.620	121.660	0	145.992	1.547	1,00	0	0,00	0	0,00	2.706.410	0	0,18	487.154	7,89
PAUu-11	27.867	2.056	4.513	140	1,00	50	1,00	278.670	570.480	231.066	915.642	13.097	1,00	0	0,00	0	1,00	22.920.608	0	0,25	5.730.152	9,89

Notes: (1) Instal. + Indemn.: Incorpora càrrega 112.150'94€. (2) Instal. + Indemn.: Incorpora càrrega 220.825'35€. (3) Instal. + Indemn.: Incorpora càrrega 60.103'67€

PMUo-1	2.031	370	0	140	1,00	50	0,00	20.310	56.980	45.000	113.376	1.828	0,90	0	0,00	0	0,00	2.664.214	0	0,19	506.201	9,20
PMUt-2	15.493	3.431	823	140	1,00	50	1,00	154.930	574.668	204.102	893.703	12.689	0,75	3.625	0,70	1.813	0,70	13.637.252	831.749	0,19	2.749.110	7,73
PMUt-3	10.642	2.831	2.436	140	1,00	50	0,40	106.420	490.784	45.304	634.244	3.193	0,90	0	0,00	0	0,00	5.028.345	0	0,28	1.407.937	5,92
PMUt-4	13.027	3.238	4.959	140	1,00	50	0,40	130.270	610.230	92.500	824.776	2.918	0,90	834	0,90	417	0,90	3.151.492	388.309	0,30	1.061.940	1,26
PMUt-5	26.738	5.218	3.575	140	1,00	50	1,00	267.380	1.004.666	200.889	1.406.488	9.358	0,87	2.674	0,87	1.337	0,87	12.749.935	802.541	0,20	2.710.495	4,78
PMUt-6	12.400	3.801	1.714	140	1,00	50	1,00	124.000	681.767	160.311	978.431	6.944	0,86	1.984	0,86	992	0,86	9.310.099	559.220	0,19	1.875.171	5,15
PMUt-7	17.708	4.834	3.335	140	1,00	50	0,70	177.080	875.752	110.488	1.161.390	5.578	0,85	1.594	0,85	797	0,85	8.012.826	420.623	0,18	1.518.021	1,48
PMUt-8	9.015	2.629	1.400	140	1,30	50	1,00	90.150	605.076	50.000	776.091	5.679	0,85	1.623	0,85	811	0,85	7.482.675	452.064	0,19	1.507.600	5,32

Notes: (4) Valor sòl abans urbanitzar i Mòdul PVP habit.: Ponderats.

#### DADES SOBRE LA URBANITZACIÓ

Mòdul cost urbanització vial (A: 10 ml):	140 €/m2
Mòdul cost espais lliures:	50 €/m2
Despeses necessaries (% sobre Desp. Exec.):	20 %
Valor sòl abans d'urbanitzar:	10 €

#### DADES SOBRE PREU DELS HABITATGES

Mòdul preu venda habit. unifamiliar aïllat	1.750,00 €/m2
Mòdul preu venda habit. unifamiliar en filera:	1.550,00 €/m2
Mòdul preu venda habit. Plurifamiliar:	1.200,00 €/m2
Mòdul preu venda HPO R. General:	1.175,00 €/m2
Mòdul preu venda HPO R. Especial:	1.100,00 €/m2
Mòdul preu venda nau industrial:	650,00 €/m2

Cc1 - Coeficient corrector vialitat:	1,00 Vials de fins a 10 ml d'amplada
	1,10 Vials de fins a 18 ml d'amplada
Cc2 - Coeficient corrector espais lliures:	1,00 Zones enjardinades
	0,40 Parcs urbans
Cc3 - Coeficient corrector aprofitament:	1,00 100% del sostre màxim
CR - Coef. repercusió del sòl sobre PVP m2 st.:	

#### DADES DEL MERCAT HIPOTECARI

Tasa lliure de risc (TLR) nominal:	0,165	0,00 real
Prima de risc residencial (PR):	8,00%	
Prima de risc industrial (PR):	14,00%	
Variació IPC:	1,50%	