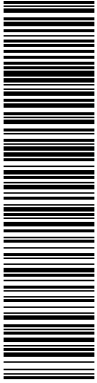


DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina <b>1 de 18</b>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



DILIGÈNCIA.- L'Ajuntament Ple, en sessió de data 27/07/2020 va acordar **APROVAR INICIALMENT** aquest document **EL SECRETARI**



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE LES MASIES CAN CADENA I CA L'ESTEVE

Informe Econòmic



ESPLUGUES DE LLOBREGAT

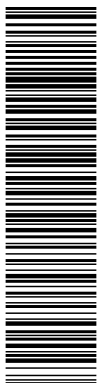
Aprovació Inicial

Febrer 2020

JORDI ARTIGAS MASDEU / num:25809  
1

Firmado digitalmente por JORDI ARTIGAS MASDEU / num:25809-1 Fecha: 2020.04.15 16:08:03 +02'00'

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 2 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



https://sede.esplugues.cat/porta/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:  
https://sede.esplugues.cat/porta/VerificarDocumentos.do

**Promotor:**

Ajuntament d'Esplugues de Llobregat

**Equip redactor:**

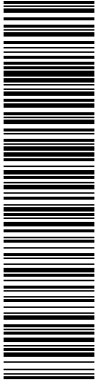


OUA, Gestió del Territori i Urbanisme  
Carrer Viladomat, 317 Entresòl  
08029 Barcelona  
Núria Noguera Pujadas, *arquitecta*  
Ona Altimiras Bielsa, *arquitecta*

JORDI  
ARTIGAS  
MASDEU /  
num:25809-1  
num:25809-1  
Fecha: 2020.04.15  
16:08:42 +02'00'

Firmado  
digitalmente por  
JORDI ARTIGAS  
MASDEU /  
num:25809-1  
Fecha: 2020.04.15  
16:08:42 +02'00'

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 3 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



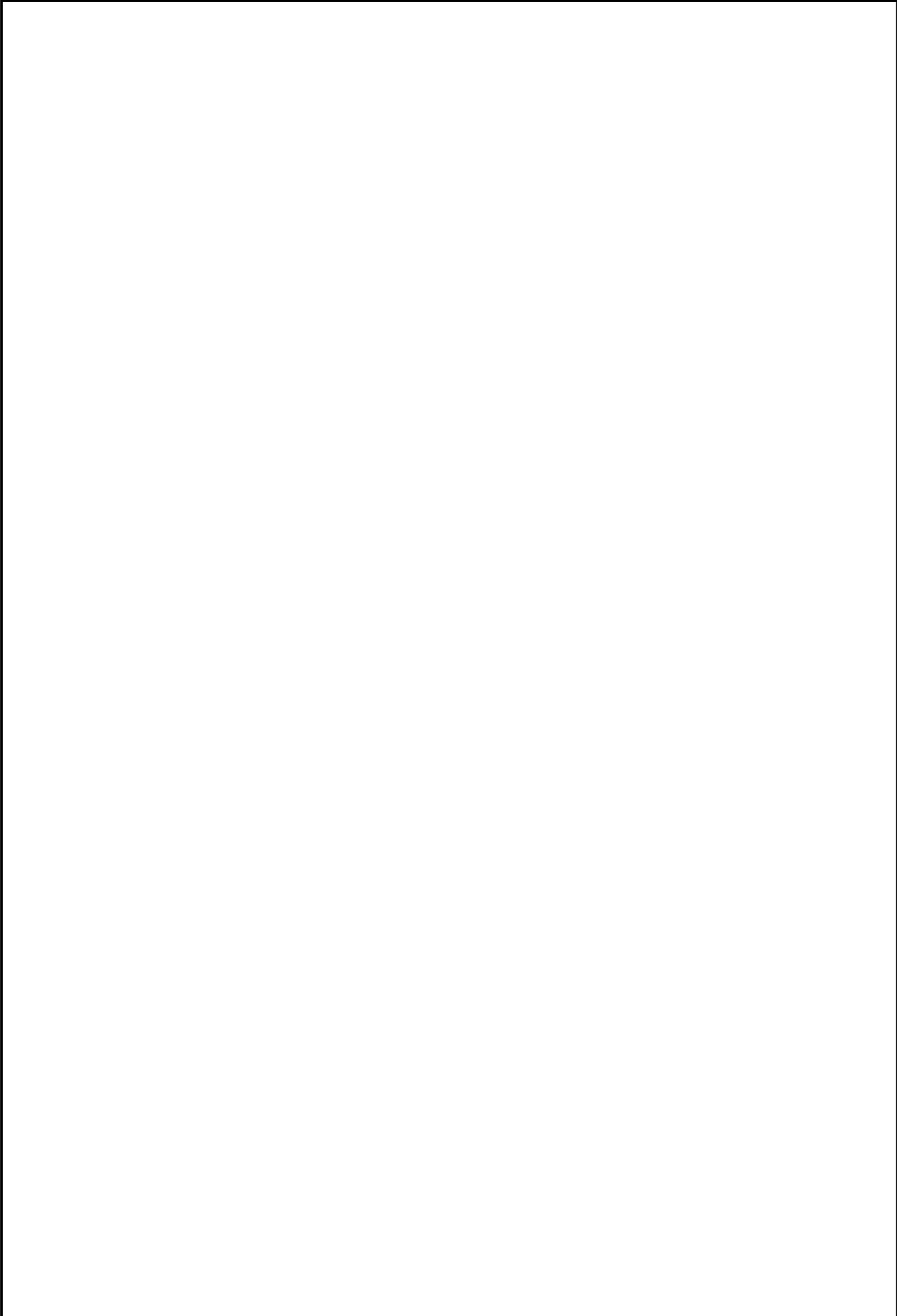
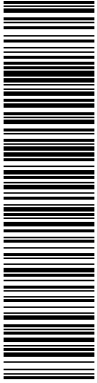
### CONTINGUT

El document **d'AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA a l'àmbit de les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve**, al municipi d'Esplugues de Llobregat, té el contingut següent:

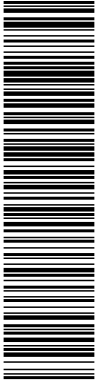
### ÍNDEX

1. AGENDA.....	5
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA .....	5
2.1. Introducció.....	5
2.2. Objecte .....	5
2.3. Dades del planejament vigent i proposat.....	6
2.4. Criteris metodològics. ....	7
2.5. Aplicació del mètode residual estàtic .....	8
Valors de venda .....	8
Cost de construcció.....	10
Valors de repercussió.....	11
Ingressos. Valor el sòl urbanitzat .....	11
Avaluació de càrregues .....	12
Valor del sòl descomptat les càrregues pendents .....	14
2.6. Càlcul de la cessió d'aprofitament .....	14
2.7. Conclusions.....	14
3. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	15
3.1. Introducció .....	15
3.2. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi .....	15
3.3. Estimació del ingressos municipals generats.....	16
3.4. Despeses .....	16
3.5. Balanç ingressos vs despeses .....	17
3.6. Conclusions.....	17

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 4 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 5 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



## AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. AGENDA

En virtut del que disposa l'article 99.1 de la Llei d'Urbanisme, la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment de la densitat de l'ús residencial han d'incloure en la documentació, la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'esser proporcional a la magnitud de l'actuació.

Per a l'execució del planejament que es proposa, de Modificació puntual de PGM a les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve s'estableix, un termini d'execució de les actuacions previstes, en una sola etapa, de 3 anys com a màxim, a comptar des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual.

### 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA

#### 2.1. Introducció

L'article 99.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, assenyala que, dins de la documentació de les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, s'ha d'incloure l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en el qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'operació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Igualment, l'article 89.1 del Decret 305/2006, del 18-juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

D'acord amb l'article 36.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

L'article 43.b del DL 1/2010, sobre el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, estableix que en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, s'haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En tant que la present Modificació proposa un augment de la densitat que el planejament vigent assigna a aquests sòls, cal determinar si es genera un increment de l'aprofitament urbanístic preexistent, sobre el qual, serà de cessió obligatòria, el 10% del increment generat.

#### 2.2. Objecte

En aquest document es presenta l'estudi d'Avaluació Econòmica i Financera de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve, del municipi d'Esplugues de Llobregat.

Està compost per dos parts diferenciades: la primera, respon a la justificació de la viabilitat econòmica de l'àmbit i la segona, al càlcul de l'increment de l'aprofitament urbanístic entre el planejament proposat i el vigent, per tal de concretar el valor corresponent al 10% d'aquest increment, que és objecte de cessió obligatòria.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 6 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37

MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

La viabilitat econòmica, fa referència a la capacitat de la proposta per a generar, en venda, els ingressos necessaris per a afrontar les despeses de la promoció (urbanització i edificació), tot resultant un benefici adequat que asseguri l'interès econòmic de l'operació per a un actor del mercat immobiliari.

Seguidament, es procedirà a calcular el valor del sòl, tant en aplicació del planejament actual com del proposat. La diferència entre els dos valors obtinguts, correspondrà a l'increment de valor entre una i altre situacions.

### 2.3. Dades del planejament vigent i proposat

Tal i com s'ha descrit a la Memòria que acompanya aquest document, es tracta d'un àmbit situat en sòl urbà consolidat, on el sòl d'aprofitament privat està qualificat de Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15) i amb la peculiaritat que les dues masies estan incloses al Catàleg d'edificis històrics artístics i conjunts paisatgístics: Can Cadena, per la conservació del seu edifici principal i Ca l'Esteve com a part del Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall.

L'àmbit objecte de la MPPGM té una superfície de 8.911,10m<sup>2</sup>, i el quadre comparatiu entre el planejament vigent i la modificació proposada obeeix a les següents superfícies i percentatges de qualificació del sòl:

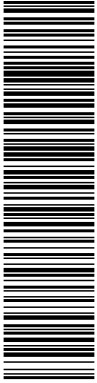
QUADRE RESUM MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES CAN CADENA I CA L'ESTEVE					
clau	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		DIFERÈNCIA
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
<b>ÀMBIT</b>	<b>8.911,10 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.911,10 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>7.545,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>84,67%</b>	<b>7.639,59 m<sup>2</sup>s</b>	<b>85,73%</b>	<b>94,15 m<sup>2</sup>s</b>
Parcs Urbans <b>6b</b>	5.810,15 m <sup>2</sup> s	65,20%	5.893,52 m <sup>2</sup> s	66,14%	83,37 m <sup>2</sup> s
Sistema Viari <b>5</b>	1.735,29 m <sup>2</sup> s	19,47%	568,26 m <sup>2</sup> s	6,38%	-17,87 m <sup>2</sup> s
Sistema Viari civíc <b>5b</b>			1.149,16 m <sup>2</sup> s	12,90%	
Viari Peatonal / Zona 15 <b>5b/15</b>			28,65 m <sup>2</sup> s	0,32%	28,65 m <sup>2</sup> s
<b>ZONES</b>	<b>1.365,66 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15,33%</b>	<b>1.271,51 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14,27%</b>	<b>-94,15 m<sup>2</sup>s</b>
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria <b>15</b>	1.365,66 m <sup>2</sup> s	15,33%			
Conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve <b>15.a</b>			470,03 m <sup>2</sup> s	5,27%	
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena <b>15.b</b>			801,48 m <sup>2</sup> s	8,99%	

Igualment, entre el planejament vigent i el proposat, els quadres comparatius de sostre, són com segeix:

	Planejament Vigent	Planejament Proposat	
<b>Sostre edificable màxim</b>			
Ca l'esteve	379,62 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	673,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	293,83
Can Cadena	787,77 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	493,94 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	-293,83
<b>Sostre TOTAL</b>	<b>1.167,39 m<sup>2</sup>st</b>	<b>1.167,39 m<sup>2</sup>st</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Nº màx habitatges</b>	<b>2,00 hab.</b>	<b>10,00 hab.</b>	<b>8,00 hab.</b>
Ca l'esteve	1,00 hab.	6,00 hab.	5,00 hab.
Can Cadena	1,00 hab.	4,00 hab.	3,00 hab.

En la comparativa entre la situació actual i la proposada, pel que fa a les valoracions que més endavant es detallen, es diferencien les següents tipologies edificatòries:

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina <b>7 de 18</b>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



#### AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- Ca l'Esteve: de tipologia unifamiliar aïllada (1 habitatge) a tipologia de cases entre mitgeres (6 habitatges) d'obra nova.
- Can Cadena: de tipologia unifamiliar aïllada (1 habitatge) a tipologia bloc plurifamiliar aïllat (4 habitatges), amb rehabilitació integral de l'edificació principal.

#### 2.4. Criteris metodològics.

Per a calcular la viabilitat de l'actuació de la present modificació, s'ha emprat el mètode residual estàtic, seguit les indicacions del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl. L'objectiu de l'avaluació serà garantir que en el desenvolupament proposat, un cop finalitzada la transformació del sòl, el valor del sòl sigui positiu.

A efectes de l'aplicació d'aquest Decret, cal avaluar el sector partint de la situació bàsica de sòl urbanitzat. En conseqüència i atenent al que disposa l'article 19.2 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, el sòl es valorarà de conformitat amb el que estableixen els articles 23 i 24 del Reglament.

L'article 23 es refereix a la valoració en la situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació, essent el valor de la taxació el superior entre el determinat per taxació conjunta de sòl i edificació pel mètode de comparació i el determinat pel mètode residual estàtic, regulat en l'article 22 del Reglament i aplicant a l'edificabilitat que correspongui, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent.

En la mesura que no es aplicable el mètode de comparació en tant que no es troben mostres comparables, s'ha procedit al càlcul dels valor del sòl pel mètode residual estàtic.

El valor del sòl, obtingut aplicant l'edificabilitat al valor de repercussió, respon a la següent fórmula:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On:

VS = Valor el sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

E<sub>i</sub> = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercussió de terra de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

El valor de repercussió del sòl (VRS), per cada un dels usos considerats, determinats pel mètode residual estàtic, es calcula d'acord a l'expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

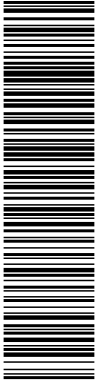
VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que té a tots els efectes un valor de 1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina <b>8 de 18</b>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que es s'apartin de manera substancial dels valors mitjans de mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com ara l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component major de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per a projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

D'acord amb l'article 22.3 del Reglament, per avaluar quin és el valor del sòl inicial -i per tant poder valorar si és suficient per garantir la viabilitat de la actuació- es descomptarà de la valor del sòl calculat anteriorment la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

VSo = Valor sòl descomptats els costos i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor el sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per un.

PR = Prima de risc, en tant per un.

Per obtenir el valor del sòl urbanitzat, s'ha partit de la valor de venda del producte immobiliari acabat i aplicat la fórmula del mètode residual descrit anteriorment, per a l'obtenció del valor de repercussió del sòl per a cada ús i tipologia de sostre.

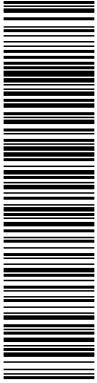
## 2.5. Aplicació del mètode residual estàtic

### Valors de venda

Per a determinar el valor de venda per a les diferents tipologies d'habitatge lliure (casa entre mitgeres, casa aïllada i/o bloc plurifamiliar), s'han considerat les mostres de mercat immobiliari d'obra nova, geogràficament comparables i de característiques similars a la situació de referència i a data del present informe.

Les mostres cercades en diferents portals especialitzats en el mercat immobiliari, són les següents:

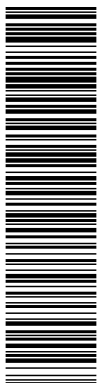




AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Mostra	Font	Link	Municipi	Ubicació	Sup. Sostre	Preu	Preu Unitari	Comercialització (3%)	Preu Venda
<b>ESTUDI DE MERCAT ESPLUGUES DE LLOBREGAT 1T 2020</b>									
<b>Mercat d'obra nova</b>									
<b>Casa entre mitgeres / bloc plurifamiliar</b>									
1	fotocasa	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/">https://www.fotocasa.es/es/comprar/</a>	Esplugues	El Gall	184,00 m²	725.000,00 €	3.940,22 €/m²	118,21 €/m²	3.822,01 €/m²
2	habitatcia	<a href="https://cataala.habitatcia.com/compra/">https://cataala.habitatcia.com/compra/</a>	Esplugues	Finestrelles	302,00 m²	1.265.200,00 €	4.189,40 €/m²	125,68 €/m²	4.063,72 €/m²
3	habitatcia	<a href="https://cataala.habitatcia.com/compra/">https://cataala.habitatcia.com/compra/</a>	Sant Just	Ctra. Relial	133,00 m²	485.000,00 €	3.646,62 €/m²	109,40 €/m²	3.537,22 €/m²
4	globaliza	<a href="https://www.globaliza.com/inmueble/9">https://www.globaliza.com/inmueble/9</a>	Esplugues	Finestrelles	287,00 m²	1.143.300,00 €	3.983,62 €/m²	119,51 €/m²	3.864,11 €/m²
5	green acres	<a href="https://www.green-acres.com/">https://www.green-acres.com/</a>	Esplugues	Malloia	274,00 m²	1.190.000,00 €	4.343,07 €/m²	130,29 €/m²	4.212,77 €/m²
6	finques palau	<a href="http://www.finquespalau.com/piso-en-">http://www.finquespalau.com/piso-en-</a>	Sant Just	Centre	93,00 m²	448.500,00 €	4.822,58 €/m²	144,68 €/m²	4.677,90 €/m²
<b>Preu mitja casa entre mitgeres</b>									<b>4.029,62 €/m²</b>
<b>Casa aïllada</b>									
1	habitatcia	<a href="https://www.habitatcia.com/comprar/">https://www.habitatcia.com/comprar/</a>	Esplugues	Ciutat Diagonal	624,00 m²	3.500.000,00 €	5.608,97 €/m²	168,27 €/m²	5.440,71 €/m²
2	fotocasa	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/">https://www.fotocasa.es/es/comprar/</a>	Esplugues	La Miranda	192,00 m²	775.000,00 €	4.036,46 €/m²	121,09 €/m²	3.915,36 €/m²
3	aproperties	<a href="https://www.aproperties.es/esplagues-">https://www.aproperties.es/esplagues-</a>	Esplugues	Av. Meridiana	291,00 m²	1.295.000,00 €	4.450,17 €/m²	133,51 €/m²	4.316,67 €/m²
4	green acres	<a href="https://www.green-acres.com/">https://www.green-acres.com/</a>	Esplugues	Ciutat Diagonal	210,00 m²	890.000,00 €	4.238,10 €/m²	127,14 €/m²	4.110,95 €/m²
5	finques palau	<a href="http://www.finquespalau.com/casa-">http://www.finquespalau.com/casa-</a>	Esplugues	La Miranda	165,00 m²	710.000,00 €	4.303,03 €/m²	129,09 €/m²	4.173,94 €/m²
6	finques palau	<a href="http://www.finquespalau.com/casa-">http://www.finquespalau.com/casa-</a>	Sant Just	Centre	163,30 m²	780.000,00 €	4.776,48 €/m²	143,29 €/m²	4.633,19 €/m²
<b>Preu mitja casa aïllada</b>									<b>4.431,80 €/m²</b>

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 10 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37
ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37	



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

A efectes d'avaluació econòmica de l'àmbit, considerarem doncs un valor de venda mitjà d'habitatge lliure d'obra nova de tipologia entre mitgeres i plurifamiliar, de **4.029,62 €/m²st** i de **4.431,80 €/m²st** en tipologia aïllada.

Pel que fa a determinades edificacions auxiliars incloses en l'àmbit, que afecten el planejament vigent, s'ha distingit entre les considerades construccions annexes dels habitatges, sobre les quals es considera el mateix preu de venda que el cercat per a ús d'habitatge i les construccions auxiliars, sense ús d'habitatge, a les quals s'ha assignat un preu de venda comparable al de nau-magatzem i que s'estima entorn dels **688€/m²st**, segons dades recollides en l'informe de mercat industrial - logístic a Catalunya publicat per Forcadell, pel primer semestre de 2019, adoptant-se el preu mitjà de nau en venda al Baix Llobregat.

**Cost de construcció**

En l'estimació de cost de construcció de cada tipologia s'han pres com a referència els valors de construcció obtinguts a partir del mòdul de referència del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya per a l'any 2020, a partir del qual s'han obtingut els diferents preus d'execució per contracte (PEC) segons les coeficients correctors aplicats.

**ESTIMACIONS PEM Y PEC (METODOLOGIA COAC)**

**Fórmules aplicables**

$$Pr = Mb \cdot Cg \cdot Ct \cdot Cq \cdot Cu$$

El pressupost de referència (Pr) és un pressupost mig en base al mètode COAC. En cada cas el PEM podrà estimar-se en un rang d'entre 0,8 y 1,2 sense necessitat de justificació.

$$PEM = Pr \cdot 1,0$$

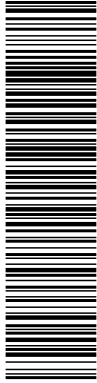
$$PEC = 1,2 \cdot PEM$$

**Mòduls i coeficients**

Mr	Mòdul de referència		
Mb	Mòdul bàsic	504,00 €/m²	valor actualitzat (any 2019)
Cg	Coefficient ubicació geogràfica	1,00	Àrea Metropolitana de Barcelona
Ct	Coefficient tipològic	1,20	Nova planta. Edifici aïllat
		1,00	Nova planta. Edifici entre mitgeres
		0,90	Rehabilitació integral de l'edifici
Cq	Coefficient de qualitat	1,00	Nivell estàndard segons ús
Cu	Coefficient d'ús		
		2,00	Habitatges >200m2
		1,60	Habitatges entre 150m2 i 100m2
		1,00	Locals comercials en PB, garatges

**ESTIMACIONS PEM Y PEC (METODOLOGIA COAC)**

<b>Habitatge Aïllat</b>	
Pr = Mb * Cg * Ct * Cq * Cu	1.209,60 €/m²st
PEM = Pr * 1,0	1.209,60 €/m²st
PEC = 1,2 * PEM	<b>1.451,52 €/m²st</b>
<b>Habitatge Caseles entre mitgeres</b>	
Pr = Mb * Cg * Ct * Cq * Cu	806,40 €/m²st
PEM = Pr * 1,0	806,40 €/m²st
PEC = 1,2 * PEM	<b>967,68 €/m²st</b>
<b>Gran Rehabilitació</b>	
Pr = Mb * Cg * Ct * Cq * Cu	907,20 €/m²st
PEM = Pr * 1,0	907,20 €/m²st
PEC = 1,2 * PEM	<b>1.088,64 €/m²st</b>
<b>Edificacions auxiliars (no habitatge)</b>	
Pr = Mb * Cg * Ct * Cq * Cu	252,00 €/m²st
PEM = Pr * 1,0	252,00 €/m²st
PEC = 1,2 * PEM	<b>302,40 €/m²st</b>



AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Sobre aquests valors mitjans obtinguts del preu de Construcció per Contracta (PEC), s'han afegit altres despeses associades a la construcció:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ (€/m²construït)					
		Habitatge Aïllat	Habitatge entre mitgeres	Edificacions auxiliars (no habitatge)	Gran rehabilitació
1	PEC Construcció	1.451,52 €/m²t	967,68 €/m²t	302,40 €/m²t	1.088,64 €/m²t
	PEM	1.209,60 €/m²t	806,40 €/m²t	252,00 €/m²t	907,20 €/m²t
2	Control de qualitat, escomeses, SIS	24,19 €/m²t	16,13 €/m²t	5,04 €/m²t	18,14 €/m²t
	2,00% PEM				
3	Honoraris arquitecte i visat	114,91 €/m²t	76,61 €/m²t	23,94 €/m²t	86,18 €/m²t
	9,50% PEM				
4	Llicència i Impostos obres	48,38 €/m²t	32,26 €/m²t	10,08 €/m²t	36,29 €/m²t
	4,00% PEM				
5	Declaració obra nova	12,10 €/m²t	8,06 €/m²t	2,52 €/m²t	9,07 €/m²t
	1,00% PEM				
6	IBI	10,89 €/m²t	7,26 €/m²t	2,27 €/m²t	8,16 €/m²t
	0,90% PEM				
7	Notaria i Registre	12,10 €/m²t	8,06 €/m²t	2,52 €/m²t	9,07 €/m²t
	1,00% PEM				
8	Comercialització	18,14 €/m²t	12,10 €/m²t	3,78 €/m²t	13,61 €/m²t
	1,50% PEM				
9	Assegurança decenal	15,85 €/m²t	10,57 €/m²t	3,30 €/m²t	11,89 €/m²t
	0,96%				
<b>Total valor de la construcció (C= ΣCi)</b>		<b>1.708,08 €/m²t</b>	<b>1.138,72 €/m²t</b>	<b>355,85 €/m²t</b>	<b>1.281,06 €/m²t</b>

Valors de repercussió

Amb els valors obtinguts i aplicant el coeficient K de la fórmula del mètode residual estàtic, en resulten els valors de repercussió següents:

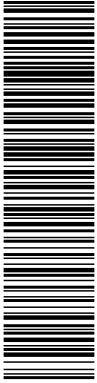
CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL	
(Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)	
VRS = (Vv/K) - Vc	
VRS	Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat
K	Coefficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial
Vc	Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat

		Habitatge Aïllat	Habitatge entre mitgeres	Edif. Auxiliars (sense ús habitatge)	Plurifamiliar gran rehabilitació
Valor de mercat de l'immoble acabat (m² construït)	Vv	4.431,80 €/m²st	4.029,62 €/m²st	688,00 €/m²st	4.029,62 €/m²st
Coefficient de ponderació	K	1,40	1,40	1,40	1,40
Valor de construcció	Vc= ΣCi	1.708,08 €/m²st	1.138,72 €/m²st	355,85 €/m²st	1.281,06 €/m²st
<b>Valor de repercussió (sòl urbanitzat)</b>	<b>VRS</b>	<b>1.457,49 €/m²st</b>	<b>1.739,58 €/m²st</b>	<b>135,58 €/m²st</b>	<b>1.597,24 €/m²st</b>

Ingressos. Valor el sòl urbanitzat

Aplicant els valors obtinguts a l'edificabilitat del sector i considerant els diferents usos admesos, obtenim el valor del sòl urbanitzat, tant pel que fa al planejament vigent com al planejament proposat:

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 12 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Tipologia	VALOR DEL SÒL URBANITZAT					
	PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT PROPOSAT		
	Sostre	VRS	VS	Sostre	VRS	VS
Can Cadena. Unifamiliar aïllada	493,94 m²st	1.457,49 m²st	719.913,92 €			
Can Cadena. Annexes edificació (habitatge)	58,16 m²st	1.457,49 m²st	84.767,77 €			
Can Cadena. Edif. Auxiliars (no habitatge)	235,67 m²st	135,58 m²st	31.951,75 €			
Can Cadena. Plurifamiliar aïllada rehabilitació				493,94 m²st	1.597,24 m²st	788.941,69 €
Ca l'Esteve. Unifamiliar aïllada	379,62 m²st	1.457,49 m²st	553.293,36 €			
Ca l'Esteve. Unifamiliar entre mitgeres				673,45 m²st	1.739,58 m²st	1.171.521,52 €
<b>VS (Valor del sòl urbanitzat)</b>	<b>1.167,39 m²st</b>		<b>1.389.926,80 €</b>	<b>1.167,39 m²st</b>		<b>1.960.463,21 €</b>

### Avaluació de càrregues

L'avaluació de les càrregues imputables a l'àmbit, ha d'incorporar, tant el cost de les obres d'urbanització com una estimació de la resta de despeses que comporta l'execució del planejament proposat, referents a gestió i d'altres, si s'escau.

En tant que no estan redactats els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització, a continuació es fa una estimació de les despeses imputables al Polígon per aquests conceptes, a concretar en el moment en que es redactin els corresponents projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.

No s'han considerat despeses per indemnitzacions a satisfer.

Tal com s'especifica a la memòria de la present modificació puntual de PGM, les obres d'urbanització previstes, són:

- Urbanització dels espais actualment ocupats per les edificacions auxiliars de Can Cadena que la present modificació proposa enderrocar.
- Urbanització dels sòls que aquesta modificació qualifica de nous espais lliures com a increment de cessió per l'augment de densitat.
- Les actuacions d'urbanització que siguin necessàries per permetre l'accés rodat al subsòl de la finca de Ca l'Esteve.

La superfície total afectada per obres d'urbanització, és de

Tots els espais s'urbanitzaran seguint els mateixos criteris de la urbanització existent de l'àmbit.

#### 1. Obres d'urbanització

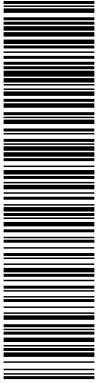
Les diferents obres d'urbanització que es preveuen són les següents, i afecten a un total de 266m² de superfície:

- Urbanització dels espais actualment ocupats per les edificacions auxiliars de Can Cadena que la present modificació proposa enderrocar. 91m² de superfície.
- Urbanització dels sòls que aquesta modificació qualifica de nous espais lliures com a increment de cessió per l'augment de densitat. 89m² de superfície.
- Les actuacions d'urbanització que siguin necessàries per permetre l'accés rodat al subsòl de la finca de Ca l'Esteve. 86m² de superfície.

Tots els espais s'urbanitzaran seguint els mateixos criteris de la urbanització existent de l'àmbit.

Les obres d'urbanització es concretaran en el posterior projecte d'urbanització.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 13 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

**OBBRES D'URBANITZACIÓ**

Superfície a urbanitzar (m <sup>2</sup> s)		266,00m <sup>2</sup> s
<b>Número</b>	<b>Capítol</b>	<b>Cost (PEM)</b>
1	Enderrocs	931,00 €
2	Moviments de terres	2.793,00 €
3	Pavimentació	10.640,00 €
4	Senyalització	266,00 €
5	Mobiliari urbà i contenidors	1.330,00 €
6	Seguretat i salut	798,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>16.758,00 €</b>
<b>PEM</b>		<b>16.758,00 €</b>
13% Gastos Generals		2.178,54 €
6% Benefici industrial		1.005,48 €
<b>PEC abans de IVA</b>		<b>19.942,02 €</b>

**2. Despeses de Gestió**

Una operació d'aquestes característiques precisa d'una capacitat de gestió i una reserva per imprevistos que en base a allò observat en altres actuacions, s'ha considerat que representa un cost addicional d'un 18% del total dels costos.

Aquest inclou , entre d'altres, els gestos corresponents als tràmits administratius, redacció de projectes, direcció de les obres e imprevistos en el procés d'urbanització

**COSTOS DE GESTIÓ**

**Cost de Planejament i Gestió del sòl**

Honoraris tècnics, Planejament,  
Reparcel·lació, Despeses, registre,  
notaria i altres.

**43.550,00 €**

**Gestió urbanització**

Redacció projecte Urbanització,  
Direcció d'obres ,Gestió de la  
Urbanització i Imprevistos

**5.393,04 €**

**TOTAL GESTIÓ**

**48.943,04 €**

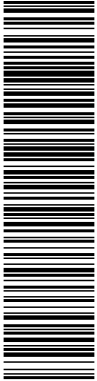
**3. Despeses d'Enderrocs**

Les despeses d'enderroc previstes en l'execució de la MPPGM i que afecten a 379,62m<sup>2</sup>st de la Masia Ca l'Esteve i 293,83m<sup>2</sup> de la Masia Can Cadena, es valoren adoptant un preu unitari de 14€/m<sup>3</sup>, concloent-se un valor aproximat d'enderroc entorn els **49.482€**.

**4. Resum despeses de transformació**

Dels anteriors apartats de despeses, es dedueix un total de **118.367,64 €**.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 14 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

QUADRE RESUM DESPESES DE TRANSFORMACIÓ	
1. Obres Urbanització	19.942,02 €
2. Despeses de Gestió	48.943,04 €
3. Despeses d'Enderroc	49.482,58 €
<b>TOTAL DESPESES TRANSFORMACIÓ</b>	<b>118.367,64 €</b>

### Valor del sòl descomptat les càrregues pendents

Tal com s'ha descrit en el punt 2.4 del present informe, en tant que els terrenys inclosos en l'àmbit, no es troben completament urbanitzats i resten pendents de determinats deures per poder executar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat anteriorment, la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció:

Vso	Valor del sòl descomptades les càrregues pendents	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Vso= VS - G (1+TRL+PR)			
Vs	Valor del sòl urbanitzat no edificat	1.389.926,80 €	1.960.463,21 €
G	Costos d'urbanització i altres càrregues		118.367,64 €
	Rehabilitació		49.482,58 €
	Enderroc		49.482,58 €
TLR	Taxa Lliure de Risc*	1,590%	1,590%
PR	Prima de Risc **	8,00%	8,00%
<b>VSo</b>	<b>Valor del sòl descomptades les càrregues pendents</b>	<b>1.389.926,80 €</b>	<b>1.830.744,12 €</b>

\* Resolució de 17 de enero, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario

\*\* Segons Orden ECO/805/2003

### 2.6. Càlcul de la cessió d'aprofitament

Atès que hi ha un increment de la densitat entre el planejament proposat i el vigent, la cessió d'aprofitament es correspon al 10% sobre l'increment d'aprofitament:

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Aprofitament urbanístic	1.389.926,80 €	1.830.744,12 €
Increment de l'aprofitament urbanístic		440.817,32 €
<b>10% de l'increment</b>		<b>44.081,73 €</b>

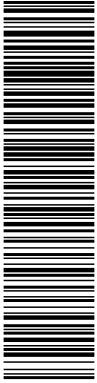
Així doncs, la cessió obligatòria corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del Polígon, s'estima en **quaranta-quatre mil vuitanta-un euros amb setanta-tres cèntims (44.081,73 €)**.

### 2.7. Conclusions

El resultat segons el mètode de valoració estàtic garanteix que en les dues situacions (vigent-proposat), un cop finalitzada la transformació del sòl, el valor del sòl es positiu. Alhora, amb els valors obtinguts es conclou que la MPPGM, suposa un increment de l'aprofitament estimat en 440.817,32€, amb obligació de cedir el 10% d'aquest valor, que és de **44.081,73€**.

Els corresponents projectes de Reparcel·lació i Urbanització, que es redactin en execució del planejament que aquesta modificació puntual proposa, concretaran els valors definitius referents al valor del sòl, càrregues i increment de l'aprofitament urbanístic.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 15 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



## AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 3. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

#### 3.1. Introducció

L'article 59.3d) del TRLUC, estableix l'obligació d'incloure en el present instrument, de modificació puntual, un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà l'impacte de la actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

La justificació de la sostenibilitat econòmica s'estableix, bàsicament, en el seu potencial impacte respecte de les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, en referència al conjunt dels sòls destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat.

En aquest sentit, del sector objecte d'aquesta MPPGM, se'n derivaran, a favor de l'Ajuntament, les cessions que rebrà corresponents a sistemes (espais lliures i vialitat) degudament urbanitzats, els ingressos ordinaris en concepte d'IBI, taxes per llicències i l'import corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de gestió. Així mateix, l'Ajuntament assumirà l'obligació referent al manteniment dels sistemes i altres costos associats a la implantació dels nous usos previstos.

En la present MPPGM cal evidenciar que l'àmbit, en sòl urbà, ja té completada gran part de la urbanització i cedits els sòls públics corresponents. En aquest sentit, els càlculs que més endavant es detallen, s'ajusten a les superfícies resultants de l'escreix de vialitat i espais lliures que la implica la modificació.

#### 3.2. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi

D'acord amb l'estudi econòmic dels anteriors apartats, es tracta d'un àmbit de Modificació puntual de PGM que conté un polígon d'actuació econòmicament viable, és a dir, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades, és superior a les despeses de transformació urbanística.

Amb aquests precedents, cal analitzar també si l'àmbit serà autosuficient un cop urbanitzat i actiu. El desenvolupament d'un nou àmbit comporta pel municipi i les finances públiques de l'Ajuntament tant beneficis com despeses. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del sector en relació a les repercussions econòmiques sobre les despeses municipals.

El Polígon serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament siguin superiors a les despeses generades pel manteniment de l'àmbit.

L'Administració es la responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris del nou àmbit.

Per a la valoració de l'impacte econòmic, cal tenir en compte:

Ingressos: es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: impost de bens immobles (IBI), impost sobre increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, impost sobre activitats econòmiques (IAE) i impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO).

Despeses: relacionades amb el manteniment, per part de l'administració, de l'activitat urbana en el territori (vials i espais lliures).

L'objectiu de la transformació urbanística per part de l'administració, és el d'assolir l'ordenació de l'àmbit acord a les directrius de la MPPGM, de manera que el polígon financi els costos interns de la transformació urbanística i de manera que l'impacte econòmic sobre l'administració, sigui nul.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 16 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37

MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

### 3.3. Estimació del ingressos municipals generats

#### • Ingressos ordinaris

En el cas que ens implica, s'han tingut en compte els ingressos ordinaris provinents de l'IBI. S'ha considerat un ingrés anual, per a l'edificació de 7,50 €/m<sup>2</sup>st. El que comporta uns ingressos ordinaris anuals de:

Concepte	raci €/m <sup>2</sup> any	Quantitat	Ingrès
IBI (edificació)	7,50 €/m <sup>2</sup> st any	1.167,39 m <sup>2</sup> st	8.755,43 €/any
<b>TOTAL INGRÉS ORDINARI</b>			<b>8.755,43 €/any</b>

#### • Ingressos extraordinaris

Els impostos extraordinaris com són el 10% d'aprofitament urbanístic, les llicències d'obra, taxes de construcció, etc., es tenen en compte en aquest informe de sostenibilitat econòmica tot i que són recaptacions no periòdiques (només es donen en el moment d'execució), es consideren valors representatius del balanç econòmic anual.

El valor corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament de cessió gratuïta s'ha tingut en compte dins del balanç d'ingressos-despeses, ja que es preveu que sigui adjudicat monetàriament.

Concepte	raci €/m <sup>2</sup> any	Quantitat	Ingrès
10% de cessió de l'Aprofitament urbanístic			44.081,73 €
Llicències i taxes Urbanització	1% PEM urbanització		1.675,80 €
Llicències i taxes Edificació	35,00 €/m <sup>2</sup> s any	1.167,39 m <sup>2</sup> st	40.858,65 €
<b>TOTAL INGRÉS EXTRAORDINARI</b>			<b>86.616,18 €</b>

### 3.4. Despeses

Per una banda, caldrà considerar l'impacte causat per a la implantació i manteniment de les noves infraestructures viàries i espais lliures així com els costos associats a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels nous usos previstos.

En total, posterior a les actuacions previstes hi haurà més espais lliures, en una quantitat de 83,37m<sup>2</sup> de sòl i de vials, en una quantitat de 10,78m<sup>2</sup> de sòl.

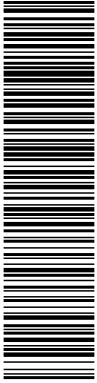
		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
ÀMBIT	clau	8.911,10 m <sup>2</sup> s	100,00%	8.911,10 m <sup>2</sup> s	100,00%	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>SISTEMES</b>						
		<b>7.545,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>84,67%</b>	<b>7.639,59 m<sup>2</sup>s</b>	<b>85,73%</b>	<b>94,15 m<sup>2</sup>s</b>
	Parcs Urbans <b>6b</b>	5.810,15 m <sup>2</sup> s	65,20%	5.893,52 m <sup>2</sup> s	66,14%	83,37 m <sup>2</sup> s
	Sistema Viari <b>5</b>	1.735,29 m <sup>2</sup> s	19,47%	568,26 m <sup>2</sup> s	6,38%	-17,87 m <sup>2</sup> s
	Sistema Viari civíc <b>5b</b>			1.149,16 m <sup>2</sup> s	12,90%	
	Viari Peatonal / Zona 15 <b>5b/15</b>			28,65 m <sup>2</sup> s	0,32%	28,65 m <sup>2</sup> s

En aquest cas ens trobem davant d'un àmbit de sòl consolidat pràcticament en la seva totalitat. No obstant això, atès que la MPPGM implica un increment del sistema d'espai públic, s'ha fet el càlcul que aquest increment d'espai lliure i vitalitat, suposa pel municipi.





DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina 17 de 18	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



#### AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Del quadre anterior, sobre la superfície incrementada, caldrà aplicar un cost de manteniment de les mateixes de 3,00m²€/any per espais lliures i de 3,00m²€/any per la vialitat. Alhora caldria preveure d'altres despeses de manteniment (escombraries, residus, enllumenat i clavegueram) que comporten inversió en termes de manteniment. El resum de les despeses en els conceptes detallats, són:

Concepte	rati €/m²any	Quantitat	Despesa
Manteniment i neteja viari i espai públic	-3,00 €/m²s any	94,15 m²s	-282,45 €/any
Servei escombraries i residus	-0,60 €/m²s any	94,15 m²s	-56,49 €/any
Sevei clavegueram	-60,00 €/hab any	10 hab	-600,00 €/any
Sevei enllumenat	-160,00 €/p.llum any	2,00 p.llum	-320,00 €/any
<b>TOTAL DESPESA BÈNS I SERVEIS</b>			<b>-1.258,94 €/any</b>

#### 3.5. Balanç ingressos vs despeses

El quadre següent, acredita un balanç positiu per les finances municipals dels ingressos sobre les despeses en l'àmbit de la MPPGM:

SOSTENIBILITAT econòmica de la MpPGM			
Concepte	RATIO €/m²st any	Quantitat	TOTAL
IBI (edificació)	7,50 €/m²st any	1.167,39 m²st	8.755,43 €/any
<b>Ingressos ordinaris TOTAL</b>			<b>8.755,43 €/any</b>
Aprofitament urbanístic	10 de l'increment%	440.817,32 €	44.081,73 €
Llicències i taxes Urbanització	1% PEM Urb.	16.758,00 €	1.675,80 €
Llicències i taxes Edificació	35,00 €/m²st	1.167,39 m²st	40.858,65 €
<b>Ingressos extraordinaris TOTAL</b>			<b>86.616,18 €</b>
<b>TOTAL INGRÈS CORRENT</b>			<b>95.371,61 €</b>
Manteniment i neteja vialitat	-3,00 €/m²s any	10,78 m²s	-32,34 €/any
Manteniment espais lliures	-3,00 €/m²s any	83,37 m²s	-250,11 €/any
Servei escombraries i residus	-0,60 €/m²s any	94,15 m²s	-56,49 €/any
Sevei clavegueram	-60,00 €/hab any	10,00 hab	-600,00 €/any
Sevei enllumenat	-160,00 €/p.llum any	2,00 p.llum	-320,00 €/any
<b>Despesa béns i serveis</b>			<b>-1.258,94 €/any</b>
<b>TOTAL DESPESA CORRENT</b>			<b>-1.258,94 €/any</b>
<b>DÈFICIT O SUPERÀVIT PÚBLIC</b>			<b>94.112,67 €</b>

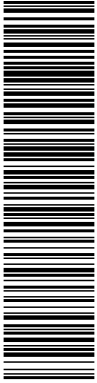
#### 3.6. Conclusions

Si bé prenent en consideració les xifres calculades generals, desprenen un total d'ingressos de 108.653,03 € contra un total despeses de 1.258,94 €/any, tenint en compte que hi ha determinats conceptes que no impliquen ingressos anuals sinó que són imports extraordinaris (aprofitament urbanístic i ICIO), la comparativa "real" s'estableix entre els conceptes d'ingressos i despeses per any, que són:

- Total despesa per any: **1.258,94 €/any**
- Total ingressos per any: **10.091,77€/any**

Amb aquestes xifres, es pot concloure un balanç positiu entre els ingressos i les despeses municipals, garantint-se un impacte positiu per a la hisenda municipal.

DOCUMENT _Projecte: <b>Projecte - 2248/2019/1356</b>	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: <b>O1KCB-BE2S4-LVKK6</b> Data d'emissió: <b>6 de Agost de 2020 a les 8:57:14</b> Pàgina <b>18 de 18</b>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:37	ESTAT <b>APROVAT</b> 04/08/2020 11:37



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:  
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>