

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

**ANNEX 6. ESTUDI D'AVALUACIÓ
ECONÒMICA**



**EQUIPAMENT METROPOLITÀ A LA
CTRA. DE SANT CLIMENT**

Aprovació Inicial

Juliol 2025

Promotor:

Aspehof Spain SLU

Equip redactor:

JORDI ARTIGAS
(R: B42929588)

Firmado digitalmente

por JORDI

ARTIGAS (R: B42929588)

Fecha: 2025.07.18

10:42:29 +02'00'

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Ernest Sànchez Miranda, arquitecte

Clara Alvau Morales, urbanista

Marta Torres, advocada

Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Avantprojecte d'arquitectura

OUA ARQUITECTURA

Andreu Franquesa, arquitecte

Jordi Framis, arquitecte

Marcos García, arquitecte

Avantprojecte d'urbanització

OUA CIAE

Marc Serrat, enginyer

Patricia Jiménez, enginyera

Guillermo Rodríguez, enginyer

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,

Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Històric

ATICS, SLP

Francesc Xavier Busquets Costa, arqueòleg

Estudi d'Impacte Acústic

Axioma Consultors Acústics

Jeroen Paymans, enginyer acústic

Olga Espadalé, enginyera acústica

Quim Matheu, enginyer acústic

CONTINGUT

El Pla Especial Urbanístic en l'àmbit de l'equipament a la ctra. de Sant Climent, al municipi de Viladecans, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	1
2. ANTECEDENTS	1
3. MARC LEGAL	1
4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE D'ESTUDI	1
4.1 EMPLAÇAMENT	1
4.2 DESCRIPCIÓ DEL ÀMBIT.....	2
5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	2
5.1 PARÀMETRES URBANÍSTICS:.....	2
6. CONCEPTES GENERALS DE VIABILITAT ECONÒMICA	3
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)	4
8. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA	5
9. DETERMINACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ (VC)	7
10. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC	8
11. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC LUCRATIU	9
12. ESTIMACIÓ DELS COSTOS IMPUTABLES AL SECTOR	10
13. VALOR CADASTRAL	12
14. CONCLUSIONS DE LA VALORACIÓ	12
15. VIGÈNCIA DE LA VALORACIÓ	12
16. ANNEX 1. RECURS DE LES MOSTRES DE MERCAT	13

1. INTRODUCCIÓ

El present document analitza la viabilitat econòmica a efecte del seu desenvolupament urbanístic del Pla Especial urbanístic (en endavant PEU) delimitat pel Pla General Metropolità de 1976.

El present Estudi Econòmic té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de PEU, és viable econòmicament atenent a les previsions dels seus ingressos i despeses esperats.

2. ANTECEDENTS

1. Planejament d'àmbit superior. PTMB Pel que fa al planejament territorial de rang superior, el municipi de Viladecans està inclòs en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat el 12 de maig del mateix any.
Pel que fa Viladecans, el PTMB identifica el teixit urbà del municipi com a "Nuclis urbans i les seves extensions, amb capacitat de desenvolupament", segons el Plànol 2.3 Estratègies Urbanes, i més en el detall, identifica noves centralitats urbanes, una d'elles, adjacent a l'àmbit del PEU.
2. Pla General Metropolità. PGM. El planejament vigent en l'àmbit del present PEU és el PGM aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976.
L'àmbit del present PEU està qualificat de Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità (clau 7c).
3. Modificació de les normes urbanístiques del PGM en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris. Addicionalment a tot l'anterior, per el cas que ens ocupa és també rellevant posar de manifest que actualment s'està tramitant una modificació de les normes urbanístiques del PGM. En particular, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant, AMB) ha iniciat un procés de modificació de les Normes urbanístiques del PGM amb la finalitat d'actualitzar la regulació dels sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris (clau 7), actualment es troba aprovat inicialment amb data de 20 de desembre de 2022.

3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE D'ESTUDI

4.1. EMPLAÇAMENT

L'àmbit del present PEU es troba situat al nord del nucli urbà de Viladecans, a tocar del límit municipal amb Sant Climent de Llobregat, i en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable del municipi. En el seu límit est, l'àmbit limita amb la carretera BV-2003 que va cap Sant Climent de Llobregat i amb la Riera de Sant Climent. Així, l'àmbit limita en un percentatge força elevat del seu perímetre amb un entorn no urbanitzable i forestal. En el límit sud dona continuïtat al teixit residencial de Mas Ratés. L'àmbit abasta una superfície total de 19.868m².



Imatge 1. Delimitació àmbit del present PEU

1.2 DESCRIPCIÓ DEL ÀMBIT

El municipi de Viladecans forma part de la comarca del Baix Llobregat, situada al sud de la província de Barcelona. Aquesta comarca limita al nord amb el Bages, a l'est amb el Vallès Occidental, al sud-est amb el Barcelonès, al sud amb la Mar Mediterrània, al sud-oest amb el Garraf, a l'oest amb l'Alt Penedès i al nord-oest amb l'Anoia. Amb 809.883 habitants (2016), és la tercera comarca més poblada de Catalunya i té una superfície de 486,7 km². La capital de la comarca és Sant Feliu de Llobregat, encara que hi ha ciutats més poblades que formen part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona com Castelldefels, el Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Sant Boi de Llobregat i el mateix Viladecans, que té una població de 66.168 habitants (2018).

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, el planejament vigent en l'àmbit del present PEU és el PGM aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976.

L'àmbit del present PEU està qualificat de Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità (clau 7c).

6. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

- **Règim del sòl:** Sòl urbà
- **Objectiu:** L'objectiu del present PEU és per una banda, la concreció de l'ús de l'equipament i, per una altra, la definició dels paràmetres urbanístics bàsics que hauran de regir l'edificació de l'equipament.
- **Superfície total:** Sector ubicat al nord de Viladecans a la sortida de la carretera de Sant Climent amb una superfície de 19.868 m²



- Imatge 12: Plànol de planejament vigent

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic:

QUADRE RESUM Ctra Sant Climent. 97			PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	
		Clau	SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT			19.868,00 m²	100,00%
SISTEMES			19.868,00 m²	100,00%
Equipaments comunitaris i dotacionals		7c	19.868,00 m ²	100,00%

Edificabilitat 0,60 m²st/m²s

Sostre 11.920,80 m²st 100,00%

7. CONCEPTES GENERALS DE VIABILITAT ECONÒMICA

A grans trets, un Estudi de Viabilitat Econòmica d'un planejament urbanístic consisteix en avaluar si l'aprofitament urbanístic del pla, pot finançar adequadament totes les despeses (obres d'urbanització, indemnitzacions, despeses, etc...), resultant-ne un diferencial urbanístic positiu.

L'estudi econòmic del planejament té tres línies de treball principals:

1. Estimació de totes les despeses vinculades al desenvolupament i transformació del sòl.

2. Estimació dels ingressos previstos segons els aprofitaments establerts al planejament.
3. Calendari del desenvolupament, que es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució adequats a l'absorció del mercat dels diferents usos proposats.

Com hem dit anteriorment la viabilitat econòmica de l'operació consisteix a esbrinar si el balanç d'ingressos i despeses a través del temps serà positiu. Per tant, partint del valor de mercat de venda dels diferents productes immobiliaris que el planejament estableix, anirem descomptant els diferents costos que intervenen al llarg del temps i del procés urbanístic fins a arribar al valor del sòl brut o al valor del sòl en la seva "situació actual".

Aquest procés rep el nom del mètode residual, perquè permet obtenir el valor d'un sòl, partint del valor de mercat de l'edificació i descomptant d'aquí tots els costos necessaris per al sòl i la construcció per a realitzar la promoció.

En el cas que ens ocupa, per l'ús destinat d'aquest equipament, la construcció d'aquest es podrà realitzar en un període inferior a un any. Segons el punt 3 de l'article 34.3 de l'ordre ECO/805/2003:

"El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados."

Per aquest estudi, el mètode empleat és el residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

8. Càlcul dels valors de repercussió (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011 de Valoracions de la Llei del Sòl, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m² construït de l'ús considerat.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat.

A continuació es llisten tots els usos previstos:

- Equipament esportiu (pistes pàdel, restaurant, spa..)
- Residència esportiva

Donat que no existeixen mostres de mercat suficients per aquests usos a valorar, s'ha hagut de consultar els valors de repercussió que otorga el Cadastre amb les ponències Cadastrals a més dels valors per aquests usos publicats al recent informe de l'Agència Tributària Catalana (ATC) "Valors bàsics urbans de Catalunya 2023".

Donat que no es contempla en cap lloc l'ús de residència esportiva, l'hem donat un valor de ús hotelier minoritzat un 20%.

Segons el punt 3.5 de l'informe de l'ATC, la manera de calcular el valor d'ús hotelier es la següent:

3.5. Valors de repercussió del sòl d'ús hotelier

En els plans d'ordenació urbanística, el sòl d'ús hotelier acostuma a ser un ús alternatiu al residencial, no un ús exclusiu, la qual cosa aconsella que, en general, el ventall de valors de repercussió de l'ús hotelier sigui el mateix que el de l'ús residencial.

Segons el punt 3.6 de l'informe de l'ATC, la manera de calcular el valor d'ús d'equipament es la següent:

3.6. Valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Tant en estudis realitzats sobre la relació entre els valors del sòl residencial i el sòl destinat a equipaments com en els valors del sòl de les ponències de valors cadastrals, hi ha unanimitat en situar aquesta relació de valors de repercussió d'equipaments entre el 60% i el 45% de valor de l'ús predominant, en aquest cas el residencial.

Per tant entemen que l'ús hotelier té el mateix valor de repercussió que l'habitatge plurifamiliar a Viladecans pel que farem un estudi de mercat d'aquest posteriorment.

Valors de l'ATC:

Valors bàsics urbana ATC 2023		
Relació	Ratio	
VRS Residencial/Equipament	45,00%	60,00%
VRS Residencial/Hotelier	80,00%	

Per tal de valorar l'escenari més desfavorable, l'hem donat un rati del 80% del valor residencial al valor hotelier, com s'ha comentat abans.

Valors Cadastrals:

Valors Cadastrals Viladecans				
Polígon	Ús	Zona Valor	VRS	Ratio
011	Residencial	R26	878,00 €/m ² st	1,00
011	Equipament	R26	527,00 €/m ² st	0,60
011	Hotelier	R27	878,00 €/m ² st	1,00

L'ubicació dels terrenys a valorar es troben al polígon Cadastral 011 de Viladecans. Aquest polígon correspon a la Zona de Valor R26 que estableix els VRS exposats a la taula anterior per als usos residencials, equipament i hotelier.

9. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA

L'estudi es fa amb l'objectiu de conèixer el valor de cadascuna de les tipologies establertes que depenen "del mercat". Per mitjà de les mostres obtingudes, s'obté un valor del bé que es pretén valorar pel mètode de comparació. Com a requisits per usar aquest mètode cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades amb un mínim de 6 mostres d'ofertes i/o transaccions.

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar d'uns 100 m²st a Viladecans.

Viladecans ESTUDI DE MERCAT Obra nova 09/07/25

Nº mostra	Localització	m²st	Preu	Preu €/m²
1	Sant Antoni, 10	112,00 m²st	340.198,00 €	3.037,48 €/m²st
2	Zona Alta Viladecans	111,00 m²st	344.000,00 €	3.099,10 €/m²st
3	Torrent Ballester	97,00 m²st	345.000,00 €	3.556,70 €/m²st
4	Obra nueva AQ Llevant	93,00 m²st	345.000,00 €	3.709,68 €/m²st
5	AQ Llevant	111,00 m²st	364.000,00 €	3.279,28 €/m²st
6	Nou Llevant	117,00 m²st	380.000,00 €	3.247,86 €/m²st
		106,83 m²st	353.033,00 €	3.321,68 €/m²st

Atès que les mostres no son comparables en la seva totalitat amb els terrenys objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de ponderació aplicant uns coeficients correctors, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre de coeficients correctors, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització: Les mostres que es troben en una millor localització que els terrenys a valorar s'han ponderat per un coeficient reductor de 0,98.
- Superfície: Totes les mostres tenen una superfície similar. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient de ponderació, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient corrector propi de cadascuna de les mostres. A continuació s'exposen els quadres amb la ponderació de les mostres:

COEFICIENTS CORRECTORS Estudi de Mercat Obra nova

Nº mostra	Preu €/m²	Localització	Superfície	API	Preu €/m²
1	3.037,48 €/m²st	1,10	1	1	3.341,23 €/m²st
2	3.099,10 €/m²st	1,00	1	1	3.099,10 €/m²st
3	3.556,70 €/m²st	1,00	1	1	3.556,70 €/m²st
4	3.709,68 €/m²st	1,00	1	1	3.709,68 €/m²st
5	3.279,28 €/m²st	1,00	1	1	3.279,28 €/m²st
6	3.247,86 €/m²st	1,00	1	1	3.247,86 €/m²st
		3.321,68 €/m²st			3.372,31 €/m²st

Segons l'estudi de mercat, el preu de venda unitari ponderat de l'**habitatge lliure plurifamiliar** es de **3.321,68 €/m²st**.

10. determinació del COST de construcció (VC)

Segons la fórmula del valor residual del Real Decreto 1492/2011, el valor de la construcció (Vc) en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (PEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

Els costos de construcció per contracta (PEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret, i en aquest cas, la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del primer trimestre de 2023. A més dels costos indicats al BEC, s'ha afegit el cost de l'assegurança decennal estimada en un 2% del PEC.

D'altra banda, cal indicar, que a la mateixa publicació (concretament a la pàgina 193), es diu que els preus de les tipologies corresponen a la província de Barcelona, i quan la ubicació de l'obra correspon, per exemple, a la província de Tarragona s'ha de disminuir el cost de construcció entre un 8 i 10%.

Cost de construcció: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar

Per al PEC de l'ús plurifamiliar, s'ha agafat el preu del BEC corresponent a la tipologia "Casa de renta normal entre medianeras".

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	6,56	*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Cimentación	12,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	202,66	Electricidad	72,83
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	40,47	Calefacción	60,12
Albañilería gruesa	243,25	Instalaciones especiales	19,91
» azoteas e impermeab.	35,66	Fumistería y muebles de cocina ...	65,62
» acabados de fachada	39,36	Ascensores	12,64
» solados	92,51	Vidriería	18,18
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	Total	1.452,41
Yesería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	29,05
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	59,41	obra, 11,25 %	163,40
» interior	61,79	Total €/m²	1.644,86
Persianas	8,35		
Fontanería	47,67		
Renovación aire	14,93	*Agua caliente sanitaria	

El valor de construcció de l'habitatge lliure plurifamiliar es de 1644,86 €/m²st.

11. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

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

Essent:

- 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, inclosos els 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 tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
 - 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 s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del 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 edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.
- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà 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 projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'habitatge de protecció oficial en els que s'ha usat un coeficient K de 1,20. La norma permet reduir la K fins a 1,20 i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen s'inclouen els habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m²st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

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

		Residencial esportiu	Equipament esportiu
Valor de mercat immoble acabat (metro quadrat construït)	Vv	3.372,31 €/m²st	1.385,19 €/m²st
Coefficient de ponderació	K	1,40	1,40
Valor de la construcció *	Vc= ΣCi	1.677,76 €/m²st	550,80 €/m²st
1	PEC Construcció	1.644,86 €/m²st	540,00 €/m²st
2	Assegurança decenal	2,00% PEC 32,90 €/m²st	10,80 €/m²st
Valor de repercussió sòl urbanitzat	VRS	584,83 €/m²st	438,62 €/m²st

VRS de sòl urbanitzat de residencial esportiu: **584,83 €/m²st**

VRS de sòl urbanitzat d'equipament esportiu: **438,62 €/m²st**

12. determinació de l'aprofitament urbanístic LUCRATIU

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcula el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

		Residencial esportiu	Equipament esportiu	
Valor de repercussió sòl urbanitzat	VRS	584,83 €/m²st	438,62 €/m²st	
Coefficients Homogeneització	H	1,00	0,75	
SOSTRE	St	1.320,00 m²st	8.784,00 m²st	1.320,00 m²st
UAs	UAs	1.320,00 UAs	6.588,000 UAs	7.908,00 UAs
Valor	€	771.975,60 €	3.852.838,08 €	4.624.813,68 €
%	%	16,69%	83,31%	100,000%
Cost Urbanització	€	235.640,45 €	1.176.225,62 €	1.411.866,07 €

Com es pot comprovar en el quadre, el **valor total del sòl urbanitzat és de 4.624.813,68 €.**

	VS - G (1+TLR+PR)		
VSo Valor del sòl descomptades les càrregues pendents			
VS Valor del sòl urbanitzat no edificat	771.975,60 €	3.852.838,08 €	
G Costos d'urbanització i altres càrregues	235.640,45 €	1.176.225,62 €	
TLR Taxa lliure de Risc*	3,100%	3,100%	
PR Prima de Risc	12,000%	12,000%	
VSo Valor del sòl descomptades les càrregues pendents	500.753,44 €	2.499.002,39 €	2.999.755,83 €

Per tant el valor del sòl descomptades les càrregues es de **2.999.755,83€**

13. ESTIMACIÓ DELS COSTOS IMPUTABLES AL SECTOR

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. *Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*
 - a) *La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
 - b) *Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
 - c) *Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
 - d) *El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
 - e) *Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
 - f) *Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
 - g) *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
 - h) *Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.*

Per tant, d'acord amb les previsions de les superfícies de zones i sistemes com dels usos previstos pel planejament, la estimació dels costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

- a) **Obres d'urbanització (inclou subministrament elèctric):** Inclou totes les obres d'urbanització necessàries per a donar els serveis urbanístics a les parcel·les així com la urbanització dels sistemes públics
- b) **Despeses de gestió, honoraris i similars:** Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

S'estimen en un 10% del total dels costos de les obres d'urbanització

Costos d'urbanització

**PRESSUPOST AVANTPROJECTE D'URBANITZACIÓ DE L'EQUIPAMENT METROPOLITÀ
A LA CARRETERA DE SANT CLIMENT AL MUNICIPI DE VILADECANS**

Núm:	Capítol:	Cost subcapítol (€):	Pressupost PEM (€):
1	DEMOLICIONS I ENDERROCS		2.896,71 €
1.1.	ENDERROCS	2.375,42 €	
1.2.	GESTIÓ DE RESIDUS	521,29 €	
2	MOVIMENT DE TERRES		15.441,24 €
3	PAVIMENTACIÓ		104.794,37 €
4	PLUVIALS		138.262,49 €
4.1	XARXA PLUVIALS	68.265,38 €	
4.2	MESURES PREVENCIÓ INUNDACIONS	69.997,11 €	
5	RESIDUALS		12.927,48 €
6	AIGUA POTABLE		1.443,82 €
7	REG		10.583,59 €
8	XARXA ELÈCTRICA MT I BT		22.613,67 €
8.1	MITJA TENSIÓ	18.364,10 €	
8.2	BAIXA TENSIÓ	4.249,57 €	
9	XARXA ELÈCTRICA ALTA TENSIÓ		683.020,15 €
10	ENLLUMENAT		15.717,03 €
11	TELECOMUNICACIÓ		4.526,07 €
12	SENYALITZACIÓ		290,19 €
12.1	SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	9,84 €	
12.2	SENYALITZACIÓ VERTICAL	280,35 €	
13	ENJARDINAMENT		14.858,82 €
14	MOBILIARI URBÀ		503,42 €
15	CONTROL DE QUALITAT		8.000,00 €
16	SEGURETAT I SALUT		8.000,00 €
17	ALTRES		35.000,00 €

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)

1.078.879,05 €

Ascendeix el present Pressupost d'Execució Material a l'esmentada quantitat de:

UN MILIÓ SETANTA-VUIT MIL VUIT-CENTS SETANTA-NOU EUROS AMB CINC CÈNTIMS (1.078.879,05 €)

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM):

1.078.879,05 €

13,00% DESPESES GENERALS:

140.254,28 €

6,00% BENEFICI INDUSTRIAL:

64.732,74 €

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ABANS D'IVA:

1.283.866,07 €

Resum del costos totals imputats al sector

COSTOS TOTALS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

€ (sense iva)

TOTAL COSTOS IMPUTATS AL SECTOR

1.411.866,07 €

PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (PEC)

1.283.866,07 €

DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS

10% (PEC)

128.000,00 €

14. Valor cadastral

Segons el Valor Cadastral de la parcel·la a valorar, aquest es menor que el valor resultant de desenvolupament del planejament.

VALOR CADASTRAL		
Parcel·la	m ² s	Valor cadastral
7257901DF1775E0001OE	23.025,00 m ² s	2.834.778,08 €

Considerem el valor actual del sol com el valor cadastral que segons el recurs administratiu resolució estimatòria a recurs de reposició contra uns rebuts d'IBI i d'EMT, exercici 2023, al·legant una disminució del valor cadastral, dictada per la gerència regional del cadastre en resolució de data 14/06/2023 i amb efectes des de el 01/01/2014 es de 2.834.778,08€

15. CONCLUSIONS de la valoració

Per concloure, s'ha fet la comparació amb el valor actual del sòl (valor cadastral) i podem concloure que el valor estimat pel mètode residual estàtic es superior amb una diferència de 164.977,75 €.

Tenint en compte la comparativa anterior, a més s'ha contemplat l'escenari més desfavorable, minoritzat els ratis establerts per les ponències cadastrals i l'Agència Tributària Catalana per l'obtenció del valor de repercussió del sòl per als usos a valorar, a més de majorar els costos d'urbanització podem concloure que el desenvolupament d'aquest planejament es viable.

16. Vigència de la valoració

Conforme a l'art. 62.3 de la citada Ordre ECO/805/2003 la valoració de l'estudi de mercat té una vigència de sis mesos comptats a partir de la data de la seva emissió, entenent aquesta data com la data de la valoració. Per conseqüència, la vigència d'aquest informe serà la mateixa.

17. Annex 1. Recull de les mostres de mercat

Aquest annex, es un recull de les mostres de totes les tipologies analitzades.

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure pluriifamiliar

Mostra 01.

Piso en venta en Sant Antoni, 10

Barri Antic - Centre, Viladecans [Ver mapa](#)

340.198 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 112 m² | 3 hab. | Planta 1^a exterior con ascensor

Garaje opc. 23.000 €

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Vivir en el CENTRO de Viladecans, todo cerca de casa!

Ya disponible 5 viviendas en el exclusivo conjunto residencial SANT ANTONI que cuenta con pisos de 3 dormitorios, ubicados en una Planta baja, un Primer Piso y un Segundo Piso. También dispone de garaje a pie de calle y trasteros en cubierta.

Comunicaciones excelentes con Barcelona y localidades vecinas. Cerca de servicios, equipamientos y comercios ubicados en la Rambla de Modolell y Av. de Francesc Macià.

La elección de materiales cálidos y claros en interiores de viviendas, ayudan a crear una sensación de bienestar y confort. La climatización por conductos y una serie de medidas y soluciones constructivas, hacen catalogar a esta finca como Edificio de Consumo Casi Nulo, traduciéndose en un generoso ahorro en tus facturas de la luz.

El patio interior tiene orientación sureste, ofreciendo a la mayoría de los pisos muy buena iluminación. Y sabemos que esto se traduce en un mayor aprovechamiento de las zonas exteriores.

Promoción que ya se encuentra en construcción, y su finalización y entrega está prevista para el segundo semestre de 2025.

Las plazas de aparcamiento son opcionales por un precio de 23.000€. Los trasteros están incluidos en el precio.

Referencia del anuncio

1º1

Promotora

Manel Romero

CORVI
INMOBILIARIA
Sant Boi de
Llobregat



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y áticos de 3 habitaciones
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor
- [Dossier / folleto informativo\(5 MB\)](#)

Construcción

- Inicio el: 17/06/2024
- Fecha de entrega de llaves: segundo semestre 2025
- La construcción está en la fase de movimiento de tierras

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético de proyecto


- Consumo: **A** 15 kWh/m² año
- Emisiones: **A** 3 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Mostra 02.

Obra nueva Zona Alta Viladecans, R5R GESTIO IMMOBILIARIA

Llevant, Viladecans  [Ver mapa](#)Desde **344.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Oficina de Información y Ventas: Martes Miércoles Jueves de 10 a 14h y de 16 a 19h. Sábados de 10 a 14h. A pie de obra en Avinguda Igualtat, 3, Viladecans. VISITE PISO MUESTRA.

ZONA ALTA, en Barri Llevant Viladecans: 55 viviendas con amplias terrazas a nivel y vistas al Parque de Torre-Roja, zona ajardinada comunitaria con piscina y juegos infantiles. Viviendas con todas sus dependencias exteriores y balcones amplios para disfrutar de su espacio exterior.

La construcción está concebida con un diseño actual, eficiencia en el uso de los espacios, y un alto nivel de calidad en los materiales utilizados y en el propio proceso constructivo.

Viviendas donde prima la luz natural para conseguir hogares prácticos, funcionales y saludables.

ZONA ALTA Viladecans ha sido diseñado para obtener la máxima Eficiencia Energética en cada vivienda y así cumplimentar la Sostenibilidad Medioambiental, atendiendo las especificaciones de los materiales empleados, la correcta gestión de los residuos y la salubridad de los espacios habitables, entre otras medidas. El proyecto ha sido calificado con la letra A en Eficiencia Energética.

El emplazamiento de ZONA ALTA Viladecans es único ya que se encuentra en el inicio del área de nueva urbanización y con frente al consolidado barrio de Torre-Roja, donde se localizan dependencias municipales e instalaciones deportivas y piscinas, en un entorno marcadamente abierto. A su vez, se sitúa junto a la nueva zona lúdica del sector, teniendo como eje la Plaza Central y el nuevo Ateneu de la Historia de Viladecans.

Referencia del anuncio

105191301

Promotora

R5R Grup Immobiliari

R5R GESTIO
IMMOBILIARIA
Cornellà de
Llobregat

R5R GRUP IMMOBILIARI

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones
- Caseta de ventas a pie de obra

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina
- puerta blindada

Certificado energético de proyecto


- Consumo: **A** 35 kWh/m² año
- Emisiones: **A** 7 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Mostra 03.

Obra nueva Edifici Del Torrent Ballester, Vertix

Torrent Ballester, Viladecans  [Ver mapa](#)Desde **345.000 €**

Pisos de 3 y 4 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

OBRA NUEVA EDIFICI DEL TORRENT BALLESTER

Torrent Ballester-Centro Viladecans

OBRAS INICIADAS

LA EXCLUSIVIDAD DE VIVIR EN EL NUEVO CENTRO DE VILADECANS A ESCASOS METROS DEL PARQUE DEL TORRENT BALLESTER.

Vivir cerca de todo, tenerlo todo a tu alcance, disfrutar del nuevo centro de Viladecans caminando, cerca de transportes, cerca de zonas ajardinadas, comercios, escuelas, centros sanitarios.... Tu día a día más fácil.

Edificio residencial compuesto por 21 viviendas de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas.

Y para aquellos que buscan un hogar especial, único e irrepetible, en la planta baja del edificio se encuentra una vivienda de amplias dimensiones y con una excepcional terraza de uso privativo donde poder disfrutar con la familia y amigos.

Viviendas distribuidas de tal manera que aprovechan al máximo la superficie útil de tu hogar diferenciando las zonas de salón-comedor y cocina de las zonas de descanso y reduciendo a la mínima expresión pasillos y zonas de paso. Para disfrutar de la máxima luz natural, todas las estancias principales, excepto los baños, son exteriores.

Para ofrecerte el máximo confort se han escogido acabados de calidad, materiales cálidos y se ha pensado en soluciones constructivas que mejoren la eficiencia energética y que se traducen en beneficios para todos. Como por ejemplo el sistema de aerotermia con calefacción por radiadores y climatización fría por conductos.

Referencia del anuncio


104271432

Promotora

Vertix .

Vertix
Barcelona**VERTIX**
GRUP IMMOBILIARI

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 y 4 habitaciones
-  [Memoria de calidades\(198 KB\)](#)

Construcción

- Inicio el: 30/09/2024
- Fecha de entrega de llaves: primer trimestre 2026

Zonas comunes

- Ascensor


Certificado energético de proyecto

- Consumo: **A** 21 kWh/m² año
 - Emisiones: **A** 3 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)



Mostra 04.

Obra nueva AQ Llevant - Edificio Cordal, AQ Acentor

Llevant, Viladecans  [Ver mapa](#)Desde **345.000 €**

Pisos de 3 y 4 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

El Nuevo Proyecto de AQ Llevant en Viladecans.

AQ Acentor te presenta Cordal, una exclusiva promoción dentro del sector AQ Llevant, ubicada en Viladecans. En esta promoción podrás encontrar viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, diseñadas para adaptarse a las necesidades de cada familia, aprovechando cada espacio al máximo y diferenciando la zona de día de la zona de noche para garantizar un confort superior.

Este proyecto de obra nueva destaca por su excelente ubicación en una zona de nuevo desarrollo, que cuenta con todos los servicios y comodidades para tu día a día. Desde escuelas, supermercados y restaurantes hasta zonas deportivas.

Viladecans ofrece una conexión perfecta tanto para aquellos que disponen de vehículo propio, con acceso inmediato a la C31, como para quienes prefieren utilizar transporte público, gracias a su cercanía con la estación de tren y múltiples líneas de autobuses. Esto convierte a Cordal en la opción ideal tanto para los residentes de la ciudad y del Baix Llobregat, como para quienes buscan escapar de la ciudad de Barcelona sin renunciar a la proximidad con la capital.

Si buscas una casa con todos los servicios a tu alrededor, en un entorno tranquilo, bien comunicado y con espacios pensados para ti y tu familia, Cordal es la opción perfecta. Descubre la calidad de vida que te ofrece esta nueva promoción en Viladecans

*Certificación de sostenibilidad BREEAM para una mayor calidad de vida.

Referencia del anuncio

a0KJ90000000AD2MAM

Promotora

AQ Acentor

AQ Acentor
Madrid

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 y 4 habitaciones

Construcción

- Inicio el: 09/12/2024

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado



Mostra 05.

Obra nueva AQ Llevant - Edificio Cimera, AQ Acentor

Campreciós - Torre Roja, Viladecans [Ver mapa](#)Desde **364.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Edificio Cimera forma parte del proyecto AQ Llevant, la promoción de nuevas viviendas en Viladecans. Encuentra una casa a tu medida en uno de sus pisos de 3 dormitorios donde podrás compartir grandes momentos en sus amplios y luminosos espacios con vistas a zonas ajardinadas.

Un Vivienda a tu Medida en Viladecans

El Edificio Cimera cumple con todas las expectativas de quienes buscan una casa en Viladecans. Sus zonas comunes incluyen un gimnasio exterior, piscina, y zona infantil. Además, las viviendas cuentan con su propia plaza de garaje, aparcamiento para bicicletas y preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos.

Cada piso ha sido diseñado para proporcionar el mayor confort y funcionalidad, contruidos con materiales de alta calidad para asegurar su durabilidad y ofreciendo la posibilidad de personalizar la distribución de los espacios para crear la vivienda de tus sueños.

Conectividad y Servicios en AQ Llevant

AQ Llevant se encuentra en una zona en crecimiento, cerca de todos los servicios esenciales, como colegios, hospitales, supermercados (Aldi, Mercadona, Alcampo) y centros comerciales (The Style Outlets, Vilmarina). Además, su conexión con Barcelona es inmejorable, a solo 15 minutos en coche o 30 minutos en tren Cercanías Renfe o autobús.

No esperes más para hacer realidad la casa que siempre quisiste en un entorno en pleno desarrollo.

*Certificación de sostenibilidad BREEAM para una mayor calidad de vida.

Referencia del anuncio

a0KJ90000000ACXMA2

Promotora

AQ Acentor

AQ Acentor

Madrid



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones

Construcción

- Inicio el: 01/04/2021
- Fecha de entrega de llaves: enero 2026

Certificado energético


- Consumo: **A** 23 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Mostra 06.

Obra nueva Culmia Nou Llevant Viladecans, Culmia

Llevant, Viladecans  [Ver mapa](#)Desde **380.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

OBRA EN CURSO. ESTRUCTURA FINALIZADA.

Obra nueva en Viladecans, Barcelona

Culmia Nou Llevant Viladecans está diseñada para adaptarse a tus necesidades de espacio. Cuenta con 24 viviendas de 2 y 3 dormitorios que ofrecen una distribución óptima que aprovecha las horas de luz de Viladecans. Todas las viviendas cuentan con una terraza privada. Todo esto, unido a una estudiada selección de materiales y detalles, convierte su interior en un lugar para disfrutar de grandes vivencias.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios

Planta sótano con plazas de aparcamiento y trasteros
Zonas verdes comunitarias, con piscina y solárium
Certificado Jade en Sostenibilidad y Cuarzo en Salud

Además, ponemos a tu disposición la aplicación de CulmiaHome donde podrás gestionar la apertura de puertas comunitarias o realizar reservas en las zonas comunes, entre otras funciones.

Viladecans, donde crear un buen futuro

Viladecans es una zona que destaca por su tranquilidad, idónea para pasear, darte un baño o tomar el sol. Situado en el sector Llevant del municipio, muy cerca de El Prat de Llobregat y Barcelona. El complejo está ubicado a pocos minutos del parque de la Torre-Roja, en una zona en expansión que experimentará un crecimiento exponencial los próximos años, contando con todos los servicios alrededor: desde supermercados, a farmacias o centros educativos, como la Escuela Doctor Trueta y el Instituto de Sales.

Referencia del anuncio



PR01107

Promotora

Culmia

Culmia
Madrid**CULMIA**

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones
-  [Dossier / folleto informativo\(10 MB\)](#)
-  [Memoria de calidades\(176 KB\)](#)

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

