

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ POLIGONAL I DEL CANVI DE  
MODALITAT D'ACTUACIÓ DE COMPENSACIÓ A COOPERACIÓ DE LA UNITAT  
D'ACTUACIÓ NÚM. 1 DEL P.E.R.I. SANTA COLOMA VELLA II**

**ANNEXES**

## JUSTIFICACIÓ PREU EN VENDA PRODUCTE IMMOBILIARI

El preu de referència per unitat d'edificabilitat, ha estat consultat a l'estadística "Oferta i preus dels habitatges de nova construcció a Catalunya" realitzada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per BCF Consultors del que s'adjunten les últimes dades aparegudes:

### Preu mitjà per metre quadrat construït dels habitatges de nova construcció a Catalunya per municipis. 1987-2013 EUROS/m<sup>2</sup> construït

	2013	2012	2011	2010
Barcelona (BCN)	3.884,13	4.252,49	4.583,54	5.065,41
Àmbit Metropolità (menys BCN)	2.269,85	2.423,52	2.688,42	2.978,73
Resta de Catalunya	1.658,29	1.845,81	1.877,25	2.136,02
Total municipis estudiats (sense BCN)	1.977,99	2.202,83	2.390,27	2.474,88
Total municipis estudiats	2.290,58	2.552,51	2.716,56	2.736,28

#### Detall per municipis

Santa Coloma de Gramenet	2.534,57	2.647,96	3.145,77	3.403,73
--------------------------	----------	----------	----------	----------

Aquest preu, referit a la totalitat del municipi de Santa Coloma, ha estat corregit amb la relació entre barri (centre ciutat: 1932€/m<sup>2</sup>) i municipi (Santa Coloma de Gramenet: 1.768€/m<sup>2</sup>) que consta de mitjana al portal immobiliari Idealista.com del mercat de segona ma el dia en que ha estat redactat aquest informe. Aquests preus varien dia a dia en funció de les mostres que s'incorporen i les que causen baixa. Així, el preu considerat als efectes de calcular el valor residual del sòl, ha estat:

$$2.534,57\text{€/m}^2 \times (1.932/1.768) = 2.769\text{€/m}^2$$

## ANNEX 2

### CÀLCUL PRIMA DE RISC I TAXA LLIURE DE RISC

Segons determina l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, a l'hora de valorar l'aprofitament d'una parcel·la determinada, les càrregues pendents per a poder materialitzar l'edificabilitat prevista a deduir del seu valor urbanitzat s'incrementaran amb la Taxa lliure de risc i la prima de risc. El primer concepte s'identifica amb la última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern del mercat secundari del deute públic, en el termini entre dos i sis anys, que enguany és d'1,720, d'acord amb la informació que s'adjunta:

		Interbancarios		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre		Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA)	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años Adquisición de vivienda libre.(Resol DGTPE de 4/2/1991)		BOE	
		mibor a un año	euribor a un año	A más de 3 años Entid de crédito España	Entre 1 y 5 años Entid de crédito Zona euro (b)				Bancos	Cajas de ahorros	Tipos cols. 1,2,5 y 6	Resto tipos oficiales 3,4 y 7 a 9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
11	M	2,029	2,006	3,383	...	...	4,025	5,292	3,259	3,498	...	...
12	M	1,111	1,111	3,416	...	...	4,338	5,385	3,282	3,613	...	...
13	M	0,536	0,536	3,353	3,093	1,088	3,108	...	...	...	...	...
13	Abr	0,528	0,528	3,378	3,190	0,822	3,338	5,375	3,104	3,900	4-05-13	21-05-13
	May	0,484	0,484	3,331	3,130	0,827	3,087	5,375	3,149	3,862	4-06-13	20-06-13
	Jun	0,507	0,507	3,363	3,090	1,122	2,974	5,000	3,238	3,851	2-07-13	18-07-13
	Jul	0,526	0,526	3,438	2,990	1,139	2,943	5,500	3,221	3,932	2-08-13	21-08-13
	Ago	0,542	0,542	3,474	2,970	1,291	2,910	5,875	3,298	3,911	3-09-13	19-09-13
	Sep	0,543	0,543	3,467	3,000	1,375	2,816	6,250	3,267	3,940	2-10-13	18-10-13
	Oct	0,541	0,541	3,252	3,050	1,251	2,741	...	...	...	5-11-13	20-11-13
	Nov	0,506	0,506	3,393	3,040	1,087	2,711	...	...	...	3-12-13	19-12-13
	Dic	0,543	0,543	3,287	3,060	1,166	2,603	...	...	...	3-01-14	18-01-14
14	Ene	0,562	0,562	3,274	3,010	1,172	2,427	...	...	...	4-02-14	20-02-14
	Feb	0,549	0,549	3,199	3,010	1,013	2,222	...	...	...	4-03-14	20-03-14
	Mar	0,577	0,577	3,177	2,950	0,998	2,067	...	...	...	2-04-14	22-04-14
	Abr	0,604	0,604	3,181	2,900	0,957	1,988	...	...	...	6-05-14	21-05-14
	May	0,592	0,592	3,164	2,910	0,831	1,720	...	...	...	3-06-14	...

Quant a la prima de risc, el mateix RD1492 fixa els percentatges de referència en el quadre del seu annex IV en funció dels usos. Quant hi concorren diferents usos, com és el cas que ens ocupa, s'han de ponderar en funció de la seva intensitat. En aquest cas s'han definit dos únics usos: habitatge i comercial. D'acord amb la distribució definida en funció de les determinacions del planejament i la disposició dels diferents nivells, el sostre d'aquest dos usos i la seva ponderació és la que segueix:

	st per usos	Prima de risc per ús (RD1492/2011)	st ponderat
<b>habitatge:</b>	9.885,65	8%	790,85
<b>comercial:</b>	8.259,54	12%	991,14
	<b>18.145,19</b>	<b>Total st ponderat:</b>	<b>1.782,00</b>
		Prima de risc equivalent (1782/18.145,19):	<b>9,8208%</b>

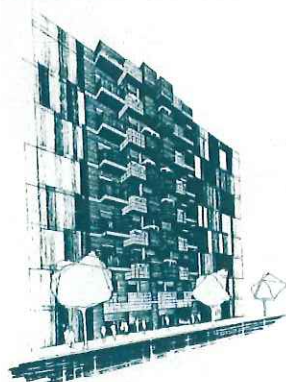
El sumatori dels dos conceptes dona un total d'**11,5408%**.

## ANNEX 3

### COST DE CONSTRUCCIÓ ESTIMAT

El cost de construcció per unitat d'edificabilitat aplicat, és el que consta en l'últim número aparegut en la data de redacció d'aquest informe, en la revista especialitzada "Boletíneconómico de la construcción" per al model "Casa de renta normal entre medianeras" que s'adjunta i que correspon al primer trimestre de 2014 (número 298), sens perjudici que alhora de redactar la reparcel·lació s'actualitzi amb el número que correspongui.

#### CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € per m<sup>2</sup> edificat sobre rasante, incluído el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,71	*Energía solar (A.C.S.) .....	42,43
Cimentación .....	10,60	Material sanitario y grifería .....	27,43
Estructura .....	144,48	Electricidad .....	57,71
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	28,82	Calefacción .....	47,28
Albañilería gruesa .....	179,69	Instalaciones especiales .....	16,61
" azoteas e impermeab. ....	26,72	Fumistería y muebles de cocina ...	49,73
" acabados de fachada .....	31,90	Ascensores .....	10,17
" solados .....	72,51	Vidriería .....	10,55
" acabados interiores .....	44,50	Pintura y estuco .....	41,72
" ayudas a Industriales .....	31,69	<b>Total .....</b>	<b>1.104,52</b>
Yesería y cielorrasos .....	48,52	Seguridad y salud, 2 % .....	22,09
Cerrajería .....	28,89	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	44,50	obra, 9,5 % .....	104,93
" interior .....	46,73	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.231,54</b>
Persianas .....	5,77		
Fontanería .....	37,76	*Agua caliente sanitaria	
Renovación aire .....	12,10		

#### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (uz 6 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fabrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicónes de 7 i 7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (RW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con superación de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre feltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Pizarras serigrafadas color de 30x40 cm, Inklus cenefa. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, ase y pasillo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debadamento soldadas. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descalcado. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 m<sup>2</sup> de muebles de cocina acabados en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas corredoras de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construído en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construído sobre rasante.