



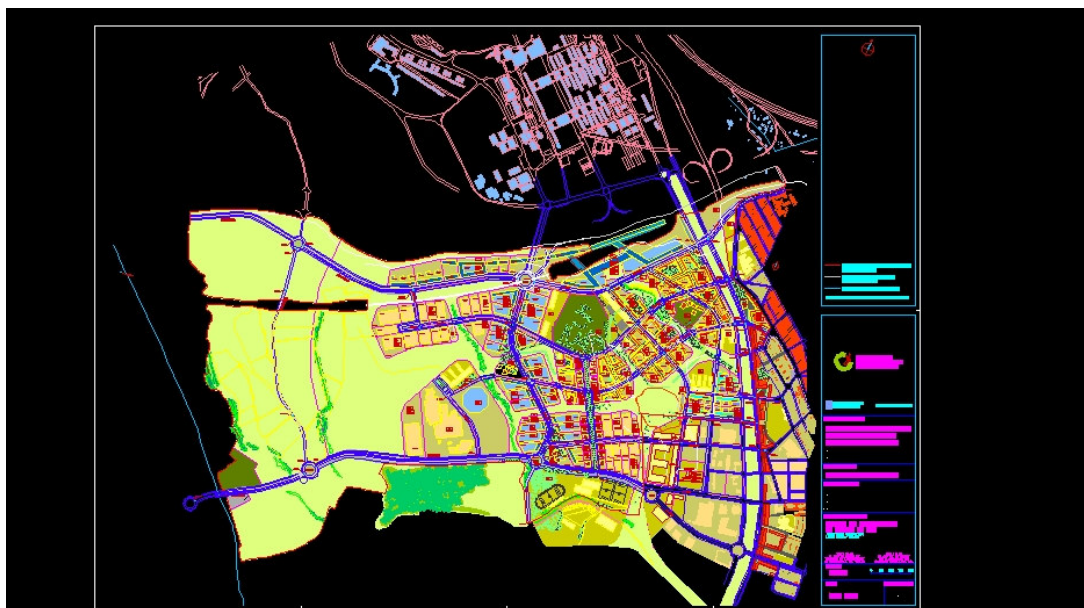
Generalitat de Catalunya  
Institut Català del Sòl



Ajuntament de  
Cerdanyola del Vallès



Consorci Urbanístic  
del Centre Direccional de  
Cerdanyola del Vallès



**ANNEX**

**EL PLA PARCIAL APROVAT (NOVEMBRE 2005)**

Març 2006

# ÍNDEX

- 1. DIMENSIONS, USOS, IMPACTES I CONTEXT DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA (pàg. 4)**
- 2. INVERSIONS EN URBANITZACIÓ I INDEMNITZACIONS (pàg. 11)**
- 3. VIABILITAT DE MERCAT IMMOBILIARI I ENCAIX OFERTA-DEMANDA (pàg. 15)**
- 4. VIABILITAT ECONÓMICA 2006- 2025 (pàg. 36-43)**

# ABSTRACT

- EL PLA PARCIAL PREVEU UN DESENVOLUPAMENT EN 16 ANYS PER A 900.000 M2 EDIFICABLES D'ÚS DE PARC DE LA CIÈNCIA, INDUÏDA TANT PER LA LOCALITZACIÓ DEL CENTRE D'ALTA TECNOLOGIA DEL SINCROTRÓ COM PER LA DINÀMICA ECONÒMICA DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA, AIXÍ COM 350.000 M2 RESIDENCIALS I 55.000 M2 D'ÚS COMERCIAL. LES INVERSIONS PREVISTES EN URBANITZACIÓ SÓN DE 261,9 M€ (43.574 MPTA), AMB 35,5 M€ EN INDEMNITZACIONS, EN VALORS DE 2005.
- EL VALOR DEL SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR, ALS EFECTES EXPROPIATORIS ÉS DE 10.900 PTA/M2 SÒL, PAGATS AL COMENÇAMENT DE TOTA L'OPERACIÓ, COM A RESULTAT D'UN VALOR MITJÀ PONDERAT DE SOLAR DE 541 € (90.000 PTA) PER M2 EDIFICABLE, CALCULAT PEL MÈTODE DINÀMIC D'ACORD AMB LA NORMATIVA DE VALORACIÓ HIPOTECÀRIA. LA RENDIBILITAT ESPERADA ÉS DEL 13,8% ANUAL.
- EL PROGRAMA 2006 – 2011 PREVEU EL DESENVOLUPAMENT DE 463.234 M2 EDIFICABLES DE L'ÚS DE PARC DE LA CIÈNCIA,, 344.888 M2 DE SOSTRE RESIDENCIAL I 44.767 M2 DE SOSTRE COMERCIAL., EQUIVALENT AL 54% DE LES PARCEL·LES URBANITZADES, 45% DEL SOSTRE TOTAL I 55% DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ, AMB UN 21% DE DESPESES DE GESTIÓ EN RELACIÓ A LA INVERSIÓ EN SÒL I URBANITZACIÓ.

# **OPERACIÓ VIABLE SEGONS MODEL DINÀMIC 2006- 2026 D'URBANITZACIÓ I CONSTRUCCIÓ: 340 ha / 1,9 mm<sup>2</sup> st / 3.300 habitatges 32% protegits**

**Rendibilitat (T.I.R.) del 13,8% anual (1 punt per sobre de la mínima establerta a les Norme de Valoració Hipotecària de 2003)**

**Programa de vendes: 16 anys (Operació de 20 anys)**

**Preus de venda: 1.918 €/m<sup>2</sup> c. (319.000 PTA/m<sup>2</sup> c.)**

**Preus de repercussió: 541 €/m<sup>2</sup>c. (90.000 PTA/m<sup>2</sup> c.)**

**Costos de construcció: 647 €/m<sup>2</sup> c. (108.000 PTA/m<sup>2</sup> c.)**

**Cost d'urbanització i indemnitzacions: 138 €/m<sup>2</sup> st (22.900 PTA /m<sup>2</sup> c.)**

**Valor residual del sòl abans d'urbanitzar, pagat a l'inici: 65€/ m<sup>2</sup> sòl (411 PTA/pam)**