



Ajuntament de Terrassa

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE TERRASSA RELATIVA A LA REGULACIÓ DE LES RESERVES
MÍNIMES D'APARCAMENT EN LES ZONES D'HABITATGE PROTEGIT I
SISTEMA D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL**

Juliol 2022

Equip redactor:



Joan Badia Font, arquitecte
Maria Bonet Esteve, geògrafa
Mario Blasco Sanz, economista

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	4
1. OBJECTE	5
2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	6
3. MARC LEGAL	6
4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	8
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	10
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	13
II. MEMÒRIA SOCIAL	16
III. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE	18
IV. INFORME AMBIENTAL	22
IV. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ	26
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	29
VI. ANNEX. ESTUDI ECONÒMIC	31

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

El present Document comprensiu té per objecte fer una síntesi de la Modificació de POUM que es proposa per introduir alguns canvis en la regulació de les reserves mínimes d'aparcament dels habitatges de protecció pública destinats a lloguer, per tal d'ajustar-les a les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades aquestes promocions i alhora fer viable la seva execució.

Això afecta exclusivament a aquelles zones i sistemes amb tipologies d'habitatge protegit que necessàriament s'han de destinar a lloguer o a altres règims de tinença que n'impedeixen la seva venda individualitzada, i per tant l'àmbit de la Modificació es limita a:

- Sistema d'habitatge dotacional o Sistema d'equipaments d'allotjament dotacional d'acord amb la regulació posterior a la Decret Llei 17/2019.
- Zones qualificades com a habitatge protegit (amb les seves diferents claus urbanístiques en funció de la zona o sector del qual provenen) que formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que per tant, son inalienables (llevat en els supòsits previstos a l'article 46.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme).
- Zones d'habitatge protegit amb qualificacions que n'impedeixin la seva divisió horitzontal o els vinculin al règim de lloguer. Actualment no hi ha cap zona al municipi amb aquest tipus de qualificació, però si en el futur se'n qualificuessin també els afectaria la regulació de reserva d'aparcament que proposa la present Modificació.

L'aplicació dels criteris generals del POUM sobre reserves d'aparcament mínimes en aquestes tipologies específiques no concorda amb les necessitats de les persones a qui van adreçats aquests habitatges de lloguer (gent gran, joves amb necessitat d'emancipació, etc.) i a la vegada incideix negativament en la viabilitat de la seva promoció, cosa que va en contra de l'obligació de garantir el dret a l'habitatge.

Per altra banda aquests darrers anys es constata que l'índex de motorització (nombre de vehicles privats per habitant) s'està reduint progressivament, i els diferents instruments de planificació en matèria de mobilitat preveuen actuacions tendents a limitar el parc de vehicles a motor per poder donar compliment als objectius ambientals. Per tant la proposta de reduir reserves d'aparcament és totalment coherent amb els criteris de sostenibilitat.

La proposta de Modificació de POUM que es planteja dona compliment als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, d'acord amb el que estableix l'article 129 de la Llei 39/2015 i també a l'apartat 2 de l'article 130 de la mateixa Llei pel que fa a evitar la introducció de restriccions injustificades o desproporcionades a l'activitat econòmica (tot el contrari, l'objectiu que es persegueix és justament fer viables determinades actuacions que permetran al seu torn acomplir els objectius socials i ambientals descrits).

2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

Aquesta Modificació puntual del POUM de Terrassa es tramita per iniciativa pública, segons el que estableix l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. La seva redacció ha estat promoguda per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA i el mateix Ajuntament de Terrassa n'ha assumit la iniciativa.

3. MARC LEGAL

D'acord amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), les justificacions de les modificacions de les figures del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'aprovació inicial i provisional de la Modificació de POUM, d'acord amb el que estableix l'article 85.1 del TRLU, correspon a l'Ajuntament, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 80 del mateix TRLU.

3.1. Habitatge

- Llei del dret a l'habitatge

La Llei del dret a l'habitatge estableix entre d'altres objectius, assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

- Pla territorial sectorial de l'habitatge

L'objectiu principal del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) és aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania. A banda d'aquest objectiu general s'estableixen objectius complementaris: donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada i incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 7% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya .

El PTSHC delimita Terrassa com una àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjecte al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials).

- Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025

Aquest pla es planteja, entre altres estratègies, la d'incrementar l'habitatge assequible i social a través de la promoció municipal o a través d'altres agents de noves tipologies

d'habitatge assequible així com amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge de lloguer dels grans tenidors. Per fer-ho proposa dues actuacions concretes relacionades directament amb aquesta estratègia:

- a) Promoció d'habitatge protegit (preu concertat o règim general) o habitatge assequible per part d'altres agents (entitats sense ànim de lucre, empreses promotores HPO, cooperatives, fórmules mixtes públic-privades, etc.)
- b) Promoció pública municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal (sistema públic d'habitatge dotacional) i/o d'habitatge protegit en règim especial (sobre reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb una mirada interseccional.

El mateix pla avalua el Patrimoni municipal de sòl i habitatge disponible per dur a terme aquestes actuacions:

- o Ajuntament: 73.243 m²; potencial de 916 habitatges
- o Societat Municipal d'Habitatge: 141.819m²; potencial de 3.332 habitatges

3.2. Urbanisme

- Llei d'urbanisme

El text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) preveu diversos instruments encaminats a garantir el dret a l'habitatge, com son les reserves d'habitatge protegit i el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional.

La mateixa llei preveu els mecanismes de gestió urbanística necessaris per obtenir sòl gratuïtament, a partir de la cessió d'aprofitament dels sectors i polígons d'actuació, i lliures de càrregues d'urbanització, que amb les darreres modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019 vincula amb les reserves d'habitatge protegit i al règim de lloguer (impedint la seva alienació un cop formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge).

Per tant, amb les darreres modificacions legislatives, els Ajuntaments tenen l'obligació de promoure el seu patrimoni municipal per construir habitatge protegit en règim de lloguer, directament o bé mitjançant dret de superfície a favor d'altres agents.

- Pla d'ordenació urbanística municipal

El POUM de Terrassa aprovat l'any 2003 preveia nombrosos sectors de sòl urbanitzable i urbà no consolidat amb reserves d'habitatge protegit i amb l'obligació de cedir el 10% d'aprofitament a l'administració actuant. Això ha portat a que a dia d'avui l'Ajuntament compti amb nombrosos terrenys en el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge, fruit del desenvolupament d'aquests àmbits, tal com hem indicat anteriorment en relació al Pla local d'habitatge.

Per altra banda, el POUM de Terrassa preveu unes reserves mínimes d'aparcament pensades estrictament en clau de mobilitat en el moment de la seva redacció, que no distingeixen entre zones d'habitatge lliure o d'habitatge protegit, ni entre els règims de

venda o de lloguer d'aquest HPO. Això comporta que en la situació actual i en habitatges destinats a determinats col·lectius, les reserves mínimes no s'ajustin a les necessitats.

3.3. Mobilitat

Tant el Pla de mobilitat urbana 2016-2021 com la legislació sobre mobilitat apunten a una reducció progressiva de l'ús del vehicle privat motoritzat, i es detecta una tendència que evoluciona en aquest sentit. En aquesta línia, els dèficits d'aparcament que es detectaven en l'anterior pla de mobilitat s'han reduït substancialment en el pla actual, i en molts casos es constata que els estàndards mínims recollits al planejament urbanístic son excessius per a les necessitats actuals.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Els ens locals tenen les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local per contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Hi ha diverses vies per contribuir al compliment d'aquest dret constitucional i estatutari, una de les quals prové de la gestió i mobilització del patrimoni municipal de sòl i habitatge, així com de les reserves destinades al sistema d'habitatge dotacional o d'equipaments d'allotjament dotacional segons l'actual denominació de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, la legislació urbanística estableix una sèrie de drets i obligacions encaminats a afavorir els habitatges de lloguer de promoció pública:

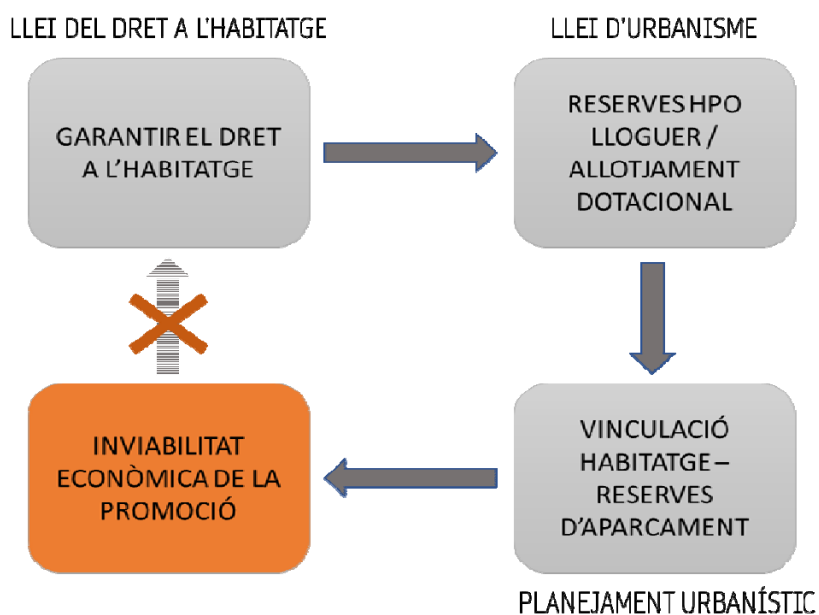
- L'administració actuant obté gratuïtament un sòl a partir de la cessió d'aprofitament dels sectors i polígons d'actuació urbanística i de la cessió de sistemes públics, lliures de càrregues d'urbanització.
- Quan aquests terrenys procedeixen de cessió d'aprofitament i corresponen a les reserves urbanístiques d'habitatge protegit, han de romandre en el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i l'Ajuntament té la obligació de promoure-hi la construcció d'habitatges ja sigui directament com a promoció pública de lloguer, mitjançant dret de superfície constituït a favor d'un tercer o bé altres règims de tinença (cessió d'ús, etc.).
- Quan es tracta de sòls cedits com a sistemes públics (equipament d'allotjament dotacional, abans denominat habitatge dotacional), de manera molt similar a l'anterior, l'Ajuntament ha de promoure la seva execució, ja sigui com a promoció pública (municipal o d'una altra administració) o bé mitjançant concessió a un tercer agent.

Per tant, la legislació urbanística obliga als ajuntaments a mobilitzar aquests sòls per generar habitatges assequibles, i els dota d'instruments perquè l'obtenció dels terrenys no sigui un impediment per a la viabilitat de la seva promoció (s'obtenen gratuïtament i lliures de càrregues d'urbanització).

Ara bé, el POUM de Terrassa vincula a qualsevol tipus d'habitatge unes reserves mínimes d'aparcament que no son coherents amb les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades aquestes promocions d'habitatge protegit de lloguer: gent gran que majoritàriament ja no utilitza el vehicle privat, gent jove amb necessitat d'emancipació, o famílies amb recursos econòmics limitats per qui la prioritat és disposar d'un habitatge assequible. El fet de vincular una plaça d'aparcament a cada habitatge, o una plaça i mitja si l'habitatge és de més de 70 m2 construïts, comporta la previsió d'unes reserves excessives en relació a les necessitats reals d'aquestes persones, i a la vegada fa que s'encareixin els preus de lloguer (si es vinculen amb l'habitatge) i que s'encareixi molt el cost d'execució de l'edifici (en detriment de la viabilitat de les promocions).

Així doncs, les reserves mínimes d'aparcament que el POUM de Terrassa estableix per als habitatges, independentment de la seva tipologia, incideix en la viabilitat de les promocions de lloguer d'habitatge protegit, especialment amb les condicions actuals, en que les subvencions o finançament referides a la superfície d'habitatge no són aplicables a la superfície d'aparcament, malgrat hi estiguin vinculades. Aquest factor, junt amb altres de caràcter fiscal que no depenen de l'administració local (en cas de lloguer l'IVA no és repercutible) fan que les promocions resultin inviables o poc atractives per a la col·laboració publico-privada. Aquesta inviabilitat de la promoció impedeix que l'Ajuntament pugui acomplir les seves obligacions de cara a garantir el dret a l'habitatge, i la modificació de la regulació urbanística de les reserves d'aparcament és un factor clau per revertir aquesta situació (i un dels pocs que és competència de l'Ajuntament).

Per tant, queda justificada la present modificació de POUM, ja que cal resoldre aquesta vinculació entre habitatge i aparcament del planejament vigent per poder garantir el dret a l'habitatge (que no equival a garantir l'accés a l'habitatge amb aparcament). Més encara quan en la majoria de casos no hi haurà demanda ni necessitat d'aquest aparcament associat als habitatges.



Els terrenys que actualment afectaria la nova regulació de les reserves d'aparcament (habitatge dotacional o allotjament dotacional, reserves d'HPO que formen part del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i zones d'habitatge protegit de lloguer) són les que es recullen en el plànol d'informació que s'annexa al present document (plànol elaborat a partir d'informació procedent del Pla local d'habitatge de Terrassa).

Però el fet de que aquestes reserves resultin innecessàries per als col·lectius a qui es destinen i la inviabilitat econòmica que impedeix desenvolupar les promocions d'habitatge protegit de lloguer no son les úniques causes que porten a plantejar la present proposta.

La reducció de reserves d'aparcament per a vehicles privats a motor és totalment coherent amb els criteris actuals de mobilitat: ampliació progressiva de la zona de baixes emissions prevista al pla de mobilitat urbana, etc. La millora ambiental que comporta la limitació d'aquest tipus de transport és imprescindible per assolir els objectius ambientals plantejats a escala global.

L'interès públic de la proposta de modificació queda doncs justificada des de diversos punts de vista:

- L'adequació de les reserves d'aparcament a les necessitats dels principals col·lectius a qui s'adrecen els habitatges afectats: gent gran o joves amb necessitat d'emancipació.
- La conveniència de fer viables les promocions d'habitatge protegit de lloguer i d'allotjament dotacional, com a actuació essencial per garantir el dret a l'habitatge.
- La reducció progressiva de l'ús del vehicle privat a motor, com a mesura imprescindible per assolir els objectius ambientals.
- Afavorir els desplaçaments a peu o la mobilitat activa per tendir cap a un model urbà de proximitat, que al marge de les conseqüències ambientals també representa una millora de qualitat de vida, salut i igualtat de gènere.

Per tant es justifica la conveniència de la modificació plantejada des d'aquestes diferents vessants.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En bona part, l'excés de reserves d'aparcament previstes pel POUM son conseqüència dels canvis que s'han produït a altres nivells durant els darrers vint anys de la seva vigència:

- Per una banda, tal com hem comentat, els índexs de motorització en el moment de redactar el POUM eren significativament superiors als actuals, i les previsions del pla s'havien d'adequar a aquelles circumstàncies.

- Per altra banda, com a conseqüència de les noves exigències tècniques i ambientals de la construcció, majors requeriments d'habitabilitat, accessibilitat, etc. la superfície construïda dels habitatges s'ha incrementat (per a un mateix programa funcional). Com que el POUM estableix un nombre mínim de places en relació a la superfície construïda de l'habitatge (1 plaça per habitatges de fins a 70 m², 1,5 places per habitatges de 70 a 120 m², 2 places per habitatges de més de 120 m²), això ha comportat que actualment un habitatge amb el mateix número d'habitacions requereixi sovint una dotació d'aparcament superior al que li corresponia fa vint anys, en el moment d'aprovar-se el POUM.
- Combinant els dos anteriors factors, es produeix la paradoxa de que ara que hi ha una menor necessitat de places d'aparcament, i que des del punt de vista ambiental caldria tendir a reduir-les, justament es produeix una major exigència de reserves de pàrquing en aplicar la normativa urbanística, fruit de que els habitatges tenen una ràtio de superfície construïda més gran que abans.

Això comporta que en els casos d'habitatge protegit de lloguer i allotjament dotacional, on els ingressos son menors i els costos fiscals son majors (IVA no repercutible), les reserves actuals d'aparcament establertes pel POUM facin inviable la seva execució.

Per poder corregir aquests aspectes i donar compliment als objectius que s'han descrit, la present Modificació proposa els següents canvis puntuals en la normativa del POUM:

a) Afegir un nou criteri en la regulació de les reserves d'aparcament

El POUM vigent ja contempla diverses exempcions a les reserves d'aparcament definides a nivell general, per causa de la dimensió de la finca, per causes tècniques o altres factors. En l'article 313 s'estableix:

Art.313.- Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes de grandària:

a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 311 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

c) Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques:

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

A aquestes causes es proposa afegir-ne una més: la inadequació de les reserves d'aparcament als col·lectius a qui s'adrecen determinades tipologies d'habitatge social. En el cas dels habitatges protegits de lloguer o allotjaments dotacionals que hem comentat, l'excés de places que genera l'actual reserva d'aparcament en relació a les necessitats d'aquests col·lectius (gent gran, joves, etc.) serà també una causa d'exempció o reducció, amb els criteris que es descriuen a continuació.

b) Eximir de reserva d'aparcament a les finques on no sigui possible preveure-hi com a mínim 10 places d'aparcament en planta soterrani

Quan per la dimensió i forma de les finques on es plantegen aquests tipus de promocions fan que la ràtio de superfície construïda per plaça d'aparcament sigui superior a uns 25 m² per plaça, la construcció d'aparcament en planta soterrani és deficitària.

Això passa indefectiblement en soterranis amb 9 o menys places d'aparcament, doncs la repercussió de superfície dels accessos respecte el nombre de places dona una ràtio de superfície construïda per plaça molt elevada. En aquests casos el cost de construcció d'una planta soterrani incideix significativament en la viabilitat, doncs la seva execució no es compensa amb els ingressos que genera, i per tant s'afegeix una càrrega addicional important al projecte que fa inviable econòmicament la promoció.

Per tant es proposa l'exempció de reserva d'aparcament en el cas que per la superfície ocupable en planta soterrani o per la seva geometria, sigui impossible encabir-hi almenys 10 places de pàrquing.

c) Reduir la reserva d'aparcament en els casos que per complir els estàndards generals previstos pel POUM calgui executar una segona planta soterrània

El cost de construir una segona planta soterrània és uns 100 €/m² superior al de construir una sola planta soterrani. Això fa el dèficit que genera la construcció de dues

plantes soterrànies en el cas de promocions d'habitatge protegit de lloguer empitjori molt la viabilitat econòmica de la promoció.

Per tant, es proposa una segona exempció de les reserves mínimes d'aparcament -en aquest cas parcial- en aquelles promocions d'aquesta tipologia en que aplicant les normes generals del POUM la reserva d'aparcament resultant comportaria la construcció de dues plantes soterrànies. En aquest cas l'obligació es limita al nombre de places que admeti el primer soterrani.

6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Agenda

En tractar-se d'una modificació normativa referida a la regulació de les reserves d'aparcament, tindrà una vigència indefinida, i per tant no té associada cap programació temporal.

Avaluació econòmica

Com que la Modificació que es proposa no es centra en una finca en concret sinó que es tracta d'una modificació normativa que afectarà els actuals terrenys qualificats d'allotjament dotacional i els que formen part del PMSH, i també els que es qualifiquin en el futur, l'avaluació econòmica s'ha plantejat sobre una cas teòric, una finca de forma i dimensió òptima per a la promoció d'habitatge protegit en relació al tema que es planteja, i així serveix per justificar de manera genèrica l'impacte econòmic que comporta.

Qualsevol altra finca del PMSH actual o d'habitatge dotacional que s'analitzi tindrà una geometria més irregular, o unes condicions similars o menys favorables al cas que a continuació s'analitza, i per tant les conclusions de l'avaluació econòmica li seran plenament aplicables o encara li comportaran una millora més rellevant.

Per avaluar la incidència en la viabilitat de les promocions de lloguer que comportarà la present modificació es planteja el següent cas:

Solar rectangular de 40 m de façana i 19 m de fondària, amb una profunditat edificable de 16 metres i una alçada de planta baixa més dues plantes pis. Això permet la distribució de 23 habitatges segons esquema que s'adjunta a continuació, que amb les actuals reserves mínimes d'aparcament fixades pel POUM obligaria a preveure 35 places. Tot i la forma regular i de dimensions òptimes per a l'aparcament, aquesta reserva obligaria a construir una segona planta soterrània.

En l'Annex VI, s'adjunta l'estudi econòmic detallat en les dues hipòtesis, així com esquema gràfic del cas analitzat:

- a) Amb les reserves de planejament vigent, que obliga a construir una segona planta soterrània.
- b) Amb la proposta de modificació, en que seria suficient una planta d'aparcament.

Com es pot comprovar, el resultat presenta canvis substancials: En l'escenari 1 la taxa interna de retorn tenint en compte el finançament (supòsit de dret de superfície a 75 anys) és del 6,76%, mentre que en l'escenari 2 -sense construir la segona planta soterrània- la TIR apalancada arriba al 11,24%, marge suficient per qualsevol agent (empresa o fundació) i possibilitant el cobrament d'un cànon per a l'Ajuntament.

El resultat obtingut en el segon escenari permet garantir la viabilitat econòmica de la promoció.

Sostenibilitat econòmica

Els canvis que es plantegen en la modificació comporten que en determinats casos es pugui reduir la superfície construïda en plantes soterrani (en cas d'exempció d'una segona planta o bé en casos de finques que per dimensió o geometria no admeten un mínim de 10 places).

Això comporta una lleu reducció de l'impost de bens immobles a ingressar a partir de que es construeixin els edificis. Certament és una reducció molt poc significativa, doncs com hem comentat la modificació afecta només a la qualificació d'allotjament dotacional i a les zones d'habitatge protegit que necessàriament s'hagin de destinar a lloguer, però podria plantejar-se si això pot tenir incidència en la sostenibilitat econòmica dels sectors on s'implantin.

Per comprovar-ho s'han analitzat els informes de sostenibilitat de diverses figures de planejament derivat aprovades en les que es preveu aquest tipus de reserves d'habitatge, i s'ha constatat que en la valoració dels ingressos es fa una estimació de l'IBI que es recaptarà en funció de l'aprofitament urbanístic (edificabilitat i ús) però sense tenir en compte l'edificació sota rasant ni entrar en detall de quantes plantes soterrani es requeriran.

En conseqüència, podem concloure que si els sectors urbanístics eren sostenibles econòmicament (és a dir que des del punt de vista de l'Ajuntament els ingressos seran superiors a la despesa pública que genera el nou àmbit) segons els plans aprovats, ho continuaran essent malgrat la reducció d'aparcament que es proposa, doncs aquesta no es considerava en el balanç inicial.

Per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica de la present Modificació.

En tot cas, la reducció de superfície destinada a aparcament en realitat encara pot comportar una millora en la sostenibilitat econòmica des del punt de vista de les finances públiques, doncs en els casos de promocions mitjançant dret de superfície o

concessió, la millora de la viabilitat econòmica comportarà que l'administració local pugui cobrar un cànon al superficiari/concessionari que desenvolupi la promoció.

Terrassa, 8 de juliol de 2022

Joan Badia Font, arquitecte
GMG PLANS I PROJECTES, SLP

II. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació de POUM no requereix Memòria social atès que es tracta d'un canvi normatiu puntual en la regulació de les reserves d'aparcament i no afecta sòl residencial no modifica reserves d'habitatge protegit.

Tot i així, cal tenir en compte que el canvi que es proposa té incidència directa en les polítiques d'habitatge, ja que aquesta modificació puntual comporta dos efectes molt rellevants en aquest sentit:

1. Incideix en la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit de lloguer i allotjaments dotacionals. Aquesta millora facilitarà l'execució de promocions d'habitatge tant per part de tercers agents (mitjançant dret de superfície o concessió) com de promoció pública, i per tant generarà una major oferta encaminada a cobrir demanda exclosa del mercat lliure.
2. Reduir les reserves d'aparcament i per tant, parcialment, desvincular les places d'aparcament dels habitatges protegits/dotacionals representa oferir habitatges més assequibles, especialment a aquells col·lectius no demandants de pàrquing en general. Amb els mòduls actuals d'habitatge protegit en règim general en zona A un habitatge de 60 m² útils té una renda màxima mensual de 553,80 €. En cas de vincular-hi una plaça d'aparcament, amb les condicions actuals, el lloguer mensual passa a ser de 611,49 €. Una renda més alta implica una major demanda exclosa d'aquest règim, i especialment inadequat per a col·lectius com el de gent gran, que en general no requeriran aparcament.

Per tant, podem concloure que tot i que la Modificació proposada es centra estrictament en la regulació d'aparcament, té una incidència directa en l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge.

III. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

Descripció de la situació actual

La ciutat es caracteritza per una elevada accessibilitat en els passos per a vianants de la xarxa d'itineraris principals de vianants. De les més de 1.900 cruïlles ubicades a la xarxa d'itineraris principals per a vianants, el 88,7% disposen de pas que compleix amb els criteris d'accessibilitat (disposen de gual o rebaix a la vorera i de la corresponent senyalització horitzontal), un 5,7% disposen de passos no accessibles i el 5,6% restant correspon a cruïlles sense pas per a vianants. Tot i així, algunes infraestructures suposen una important barrera per a la mobilitat a peu i que la condicionen com és el cas de la línia de ferrocarril (pg. 22 Juliol), entre d'altres.

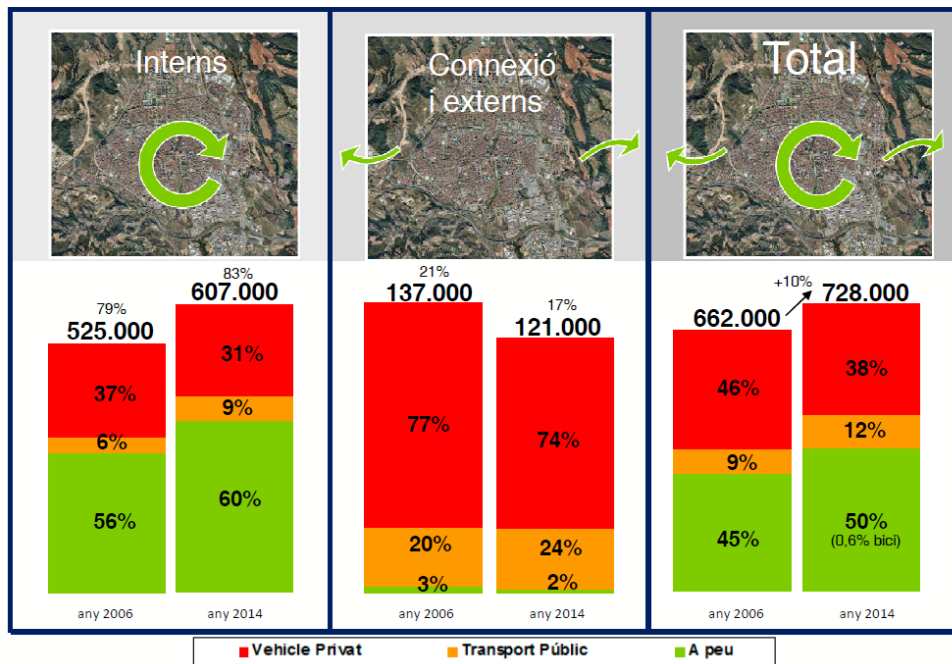
Pel que fa la xarxa de bicicletes, aquesta s'ha multiplicat per 10 els darrers deu anys, i actualment és de 95km (17,85 km de carrils bici segregats i 77,25 km d'itineraris amb cohabitació).

El transport públic presenta una bona cobertura mitjançant l'autobús urbà; a un radi de 300 metres el 98% de la població té una parada de transport públic urbà; així com una bona intermodalitat entre la xarxa de transport públic urbà i les estacions la xarxa ferroviària de Renfe, Terrassa Rambla d'FGC i l'estació d'autobusos interurbans.

Segons informació del PMUS, el total de vehicles censats l'any 2018 era de 135.061 (font: anuari estadístic Ajuntament de Terrassa), dels quals 97.347 eren turismes, 12.789 camions, 16.020 motocicletes, 5.189 ciclomotors, 2.100 remolcs, 1.467 tractors i 129 autobusos. Així doncs, un 72% del parc mòbil correspon a turismes i un 15% a motocicletes i ciclomotors. Segons el mateix document, l'any 2018 l'índex de motorització de Terrassa era de 648 vehicles/1.000 habitants, inferior a la mitjana provincial (662 veh/1.000 hab). Entre 1991 i 1995 el valor ha estat per sobre de la mitjana provincial i catalana i a partir del 1998 l'índex de motorització de Terrassa es va allunyant progressivament de les dues mitjanes situant-se per sota d'ambdues. A partir de l'any 2008 i fins al 2012 es detecta una reducció del nombre de vehicles per habitant en tots tres nivells, més accentuada en el cas de Terrassa (reducció del 6%). Una dada que durant els darrers anys ha tornat a incrementar un 5%, recuperant uns valors similars al 2008.

Terrassa ha realitzat des del 2003 un esforç considerable envers una millora de la qualitat de vida urbana a través de la transformació progressiva de l'espai públic, alhora que es persegueix modificar els hàbits de residents o persones usuàries envers una mobilitat més sostenible. Aquest fet es constata en el canvi en la distribució modal dels viatges de la ciutadania, cap a uns desplaçaments de curt recorregut. L'enquesta de Mobilitat realitzada al 2014, constata la tendència en l'augment de la mobilitat a peu, el descens de la mobilitat en vehicle privat, i un cert estancament en la mobilitat en transport públic, tal i com s'observa en el gràfic següent.

Evolució del repartiment modal a Terrassa



Font: PMUS 2016-2021

Les dimensions de la zona urbana compacta suposen una gran potencialitat per als desplaçaments de proximitat (a peu o bicicleta) si es disposa de la xarxa adequada, que permet arribar al centre en 35 minuts caminant (4 Km/h) i en 15 minuts en bicicleta (10 Km/h) des del perímetre de la trama urbana.

Incidència de la modificació del POUM en la mobilitat

Des de fa anys Terrassa aposta per un model per avançar cap a una ciutat on moure's sigui més fàcil, amb menys trànsit, menys sorolls i menys gasos contaminants. Una ciutat més saludable, amb més espais públics, més confortable i més segura per a vianants. Des de l'any 2019 es tracta d'una gran transformació, que va començar amb la voluntat de reordenar la circulació a l'àmbit central per establir una Zona de Baixes Emissions i que vol anar molt més enllà i abastar tots els barris de la ciutat.

El Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2016-21, aprovat pel plenari el maig del 2017, i el Pla de Millora de la Qualitat de l'Aire 2015-20, preveuen intervencions als carrers per reequilibrar l'espai públic, reassignant més espai a vianants, a la bicicleta i al transport públic i per aconseguir canvis en els hàbits de la mobilitat de la ciutadania. Són mesures per assolir una reducció de l'accidentalitat, del soroll i del consum energètic, una millora de la qualitat ambiental i de l'habitabilitat dels carrers, així com un augment del grau d'autonomia dels infants, de persones grans i de persones amb capacitats diverses.

I, tanmateix, per als pròxims anys, Terrassa també s'ha fixat reduir en un 12% la circulació de vehicles al conjunt de la ciutat, amb especial èmfasi a les zones amb major intensitat de trànsit, d'acord amb el que ja establia el Pla de Mobilitat.

La present modificació proposa introduir canvis en les reserves d'aparcament exclusivament a aquelles zones i sistemes amb tipologies d'habitatge protegit de lloguer per tal de millorar la viabilitat de les promocions i que es pugui acomplir amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge.

La proposta no elimina les places d'aparcament de les promocions d'habitatge protegit de lloguer sinó que afegeix a la normativa vigent (article 313) un criteri més a les exempcions ja previstes. Es pretén evitar que es sobredimensionin les reserves d'aparcament i que generin places sobrants que comportin un increment del trànsit rodat a l'entorn de la promoció. Tanmateix, el Pla de mobilitat afirma que en el municipi hi ha un balanç equilibrat de places d'aparcament i que en general l'oferta global d'aparcament residencial està coberta.

A més a més, Terrassa s'ubica dins l'àmbit dels municipis de la zona de protecció especial de l'ambient atmosfèric (PM10 i NO2) i el fet d'apostar per una reducció del nombre de vehicles contaminants a la ciutat contribuirà a no incrementar les emissions de diòxid de carboni i per tant a una millora de la qualitat de l'aire. D'aquesta manera es redueix la pressió en els vectors ambientals derivats de l'ús del cotxe

Així doncs, la present modificació de POUM es considera coherent amb els criteris de sostenibilitat i mobilitat que persegueix la ciutat i concretament amb els dos Plans mencionats anteriorment, ja que promou l'ús de modes de transport més sostenibles i en una evolució del repartiment modal en que s'incrementin els desplaçaments a peu, en bicicleta i en transport públic i això repercuteixi a la vegada en una millora ambiental, de la salut i la igualtat de gènere.

IV. INFORME AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Objecte i marc normatiu

El present document constitueix l'informe ambiental de la Modificació puntual del pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa relativa a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament en les zones d'habitatge protegit i sistema d'allotjament dotacional.

La present modificació del POUM no compleix cap dels requisits establerts en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental de plans i programes, pels quals s'hauria de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental, per tant, la MPOUM no està subjecte a avaluació ambiental.

D'acord amb el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i segons l'article 59.f, és necessari incorporar en els POUM la documentació ambiental adequada que, com a mínim, és l'informe mediambiental (i d'acord amb la disposició transitòria quarta, la Modificació de POUM es regeix per les determinacions establertes per als POUM). Per tant la MPOUM incorpora el present Informe mediambiental que té per objecte avaluar la repercussió ambiental de la proposta i afavorir la incorporació de mesures de sostenibilitat ambiental i els instruments que la desenvolupin.

1.2 Àmbit

L'àmbit de la present modificació és tot el terme municipal de Terrassa doncs es tracta d'una regulació general, però que afecta només i específicament a les promocions d'habitatge protegit de lloguer.

1.3 Característiques de la modificació del POUM

La present Modificació de POUM té per objecte introduir alguns canvis en la regulació de les reserves mínimes d'aparcament dels habitatges de protecció pública destinats a lloguer, per tal de fer viable la seva promoció.

Per tant, això afecta al conjunt del municipi de Terrassa però exclusivament a aquelles zones i sistemes amb tipologies d'habitatge protegit que necessàriament s'han de destinar a lloguer o a altres règims de tinença que n'impedeixen la seva venda individualitzada. Aquests àmbits són:

- Sistema d'habitatge dotacional (o Sistema d'equipaments d'allotjament dotacional d'acord amb la regulació posterior a la Decret Llei 17/2019)
- Zones qualificades com a habitatge protegit (amb les seves diferents claus urbanístiques en funció de la zona o sector del qual provenen) que formen part del

Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que per tant, son inalienables (llevat en els supòsits previstos a l'article 46.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme).

- Zones d'habitatge protegit amb qualificacions que n'impedeixin la seva divisió horitzontal o els vinculin al règim de lloguer. Actualment no hi ha cap zona al municipi amb aquest tipus de qualificació, però si en el futur se'n qualificuessin també els afectaria la regulació de reserva d'aparcament que proposa la present Modificació.

2. DETERMINACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALMENT SIGNIFICATIUS EN ELS ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, és el marc de planejament territorial en el que cal inscriure el desenvolupament urbanístic de l'àmbit metropolità. En la Memòria ambiental del PTMB s'estableix que, en general, el planejament urbanístic que es desenvolupi en el marc del PTMB ha d'adoptar uns objectius i criteris ambientals, dels quals els que tenen una incidència més directa en la present modificació són el vinculats a garantir una accessibilitat i mobilitat sostenibles mitjançant la racionalització dels desplaçaments i a millorar l'eficiència dels fluxos ambientals i energètics reduint la contaminació atmosfèrica i les emissions GEH.

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa. La MPOUM té per objecte procurar una major viabilitat per a les promocions d'habitatge protegit de lloguer i reduir les reserves d'aparcament en aquests casos, tant per millorar la mobilitat com per facilitar l'execució d'aquestes promocions residencials.

El principal objectiu ambiental és coincidents amb els globals de la modificació i es concreta en evitar un increment de la mobilitat que potenciarà un empitjorament de la contaminació acústica i de l'aire.

La present modificació de POUM té una repercussió mediambientalment favorable, doncs contribueix a no sobredimensionar i incrementar la flota de vehicles (turismes) privats sinó a donar continuïtat a les dinàmiques de la ciutat i a les normatives i plans aprovats per a afavorir una mobilitat sostenible mitjançant un canvi modal del transport i paral·lelament a una millora de la contaminació atmosfèrica ni acústica així com de la salut i la cohesió social.

Cal tenir present que l'aplicació de la proposta tindrà una incidència en els aspectes ambientals mencionats com la contaminació acústica i atmosfèrica, les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i de manera indirecta en el consum energètic, la seguretat viària, etc, però que aquests efectes seran poc significatius en el conjunt del municipi.

3. AVALUACIÓ AMBIENTAL GLOBAL DE LA MPOUM

La modificació del POUM dona compliment als objectius, criteris i mesures establerts en el plantejament i normatives vigents i no comporta efectes negatius significatius sobre el

medi ambient. L'aplicació d'aquesta modificació no implica la definició de cap tipus de criteris de sostenibilitat ambiental, ja que l'àmbit a alterar no té cap tipus d'element que la modificació en requereixi la omissió. Per tant, tampoc es necessari establir indicadors quantitius i de seguiment. Tot i això, es recomana comprovar que les alteracions es desenvolupin d'acord amb les condicions de la modificació i, en cas d'aparèixer algun tipus d'impacte no contemplat inicialment, s'estableixin les mesures addicionals necessàries que s'estimin.

IV. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

Article únic.- Modificació de l'article 313

Es modifica l'article 313 de POUM, afegint un apartat 2 bis, amb el següent redactat:

“Art.313.- Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes de grandària:

a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 311 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

c) Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques:

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

2 bis. Causes d'inadequació de les reserves d'aparcament als col·lectius a qui s'adrecen determinades tipologies d'habitatge social:

Per adequar les reserves d'aparcament a les necessitats en el cas de les promocions d'habitatge protegit de lloguer i d'allotjament dotacional, s'admetran també les següents exempcions:

a) Quan per la dimensió o la geometria del terreny sigui impossible encabir un mínim de 10 places d'aparcament en una sola planta, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 311 l'exigència de places d'aparcament comporti la necessitat de construir més d'una planta soterrani, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.

S'exonerarà per tant de l'obligació de la resta de places d'aparcament que no puguin encabir-se en aquesta planta.

Aquestes dues exempcions només seran aplicables en els següents casos:

- Sistema d'equipaments d'allotjament dotacional*
- Reserves urbanístiques d'habitatge protegit que formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge*
- Altres zones d'habitatge protegit amb qualificacions que n'impedeixin la seva divisió horitzontal o que les vinculin al règim de lloguer, cessió d'ús o altres règims de tinença que impedeixin la venda individual dels habitatges.*

3. Altres causes:

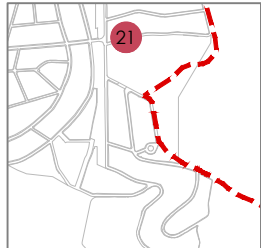
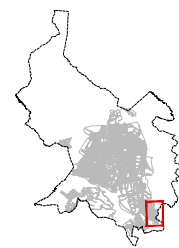
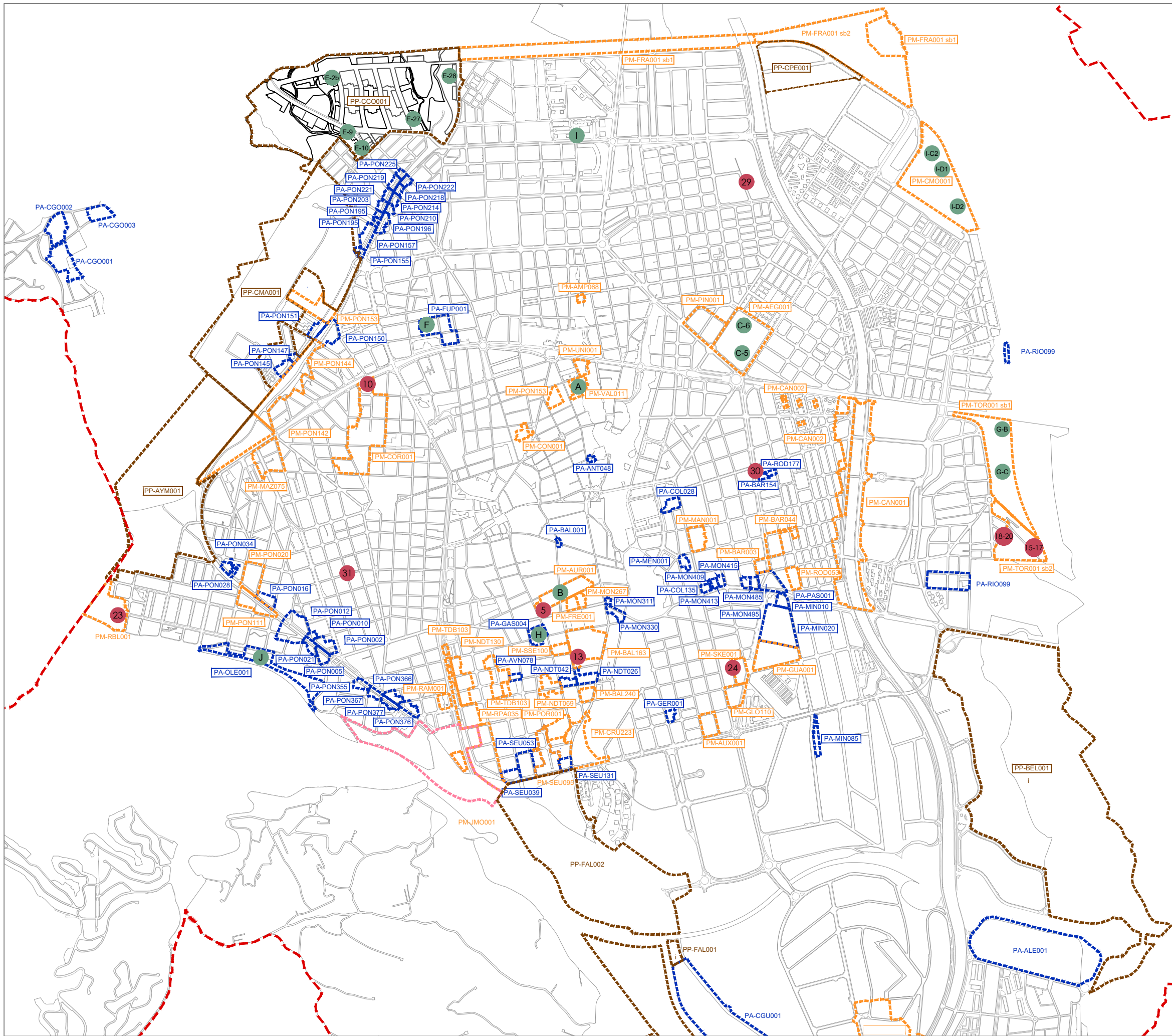
Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.”

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

I.01 Reserves d'habitatge protegit del PMSH i Allotjament dotacional



AJUNTAMENT DE TERRASSA

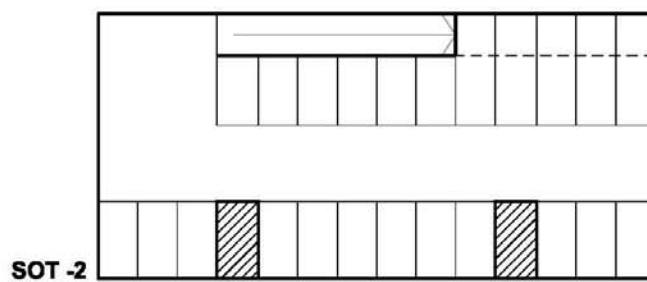
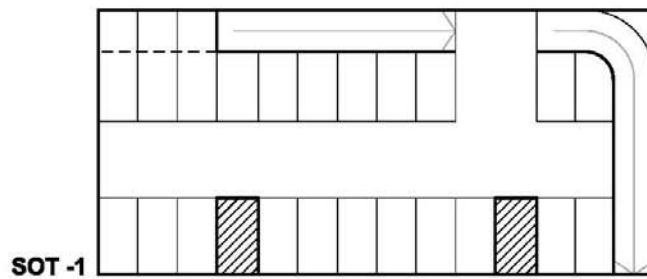
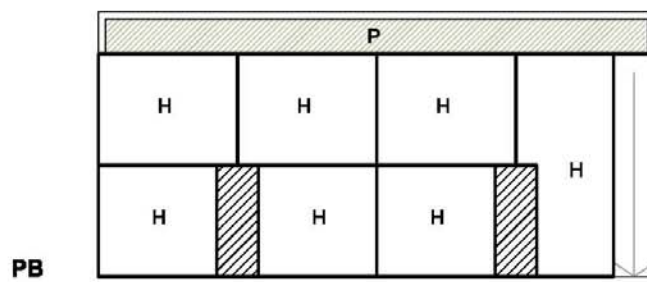
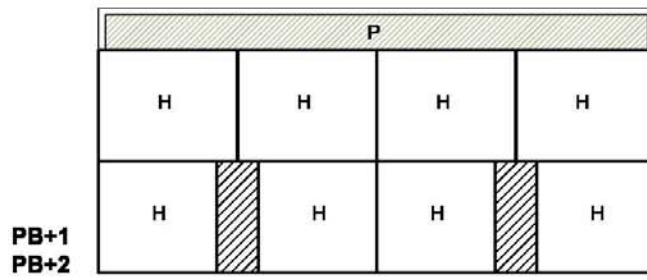
Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
5	Pont Aurell	615	8	Protegit
10	22 Juliol	11.308	141	Protegit
13	Sala i Badrinas	2.063	26	Protegit
15	Torre-Sana	1.903	24	Protegit
16	Torre-Sana	1.841	23	Concertat
17	Torre-Sana	4.240	53	Protegit
18	Torre-Sana (sub2) p1	5.520	69	Protegit/Concertat
19	Torre-Sana (sub2) p2			
20	Torre-Sana (sub2) p3			
23	Roc Blanc	2.569	32	Protegit
24	Saifa-Keller	1.693	21	Protegit
29	Sant Pere Nord	8.000	100	Dotacional
30	Avinguda de Barcelona	4.000	50	Dotacional
31	Ramon Llull	1.040	13	Dotacional
TOTAL		44.792	560	

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
A	Casa Germain	1.530	19	Protegit
B	Pont Aurell i Armengol	3.985	50	Protegit
C - 5	AEG 5	11.850	152	Protegit Concertat
C - 6	AEG 6	4.731	59	Protegit Concertat
E - 2b	Can Colomer 2b	10.686	134	Protegit
E-27	Can Colomer 27	7.944	99	Protegit
E - 9	Can Colomer 9	12.589	157	Protegit
E - 10	Can Colomer 10	8.381	105	Protegit
E - 28	Can Colomer 28	9.714	121	Protegit
F	Fira Fupar 6,1	1.518	19	Protegit
G - B	Torre Sana B	8.871	111	Protegit
G - C	Torre Sana C	8.365	101	Protegit
H	Gasòmetre	2.204	27	Protegit
I-C2	Can Montllor C2	4.318	54	Concertat
I-D1	Can Montllor D1	5.635	70	Protegit
I-C2	Can Montllor D2	5.635	70	Protegit
J	Rajolers	2.112	26	Protegit
L	Marta Auxiliadora	2.810	35	Dret de superfície
TOTAL		112.878	1.409	

- PLA PARCIAL RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ
- ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA
- AJUNTAMENT TERRASSA
- HABITATGE TERRASSA

VI. ANNEX. ESTUDI ECONÒMIC



1. PROGRAMA

Edifici plurifamiliar d'habitatges (HPO lloguer), local comercial, equipament, places de parking i trasters

PLANTA	HABITATGES	PLACES
SOTERRANI -2		1
SOTERRANI -1		22
PLANTA BAIXA	7	
P.PRIMERA	8	
P.SEGONA	8	
TOTAL	23	23

2.1 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (m2c)

NIVELL	APARCAMENT	HABITATGE
SOTERRANI -2	760	
SOTERRANI-1	760	
P.BAIXA	64	576
P.PRIMERA		640
P.SEGONA		640
TOTAL (m2c)	1.584	1.856

Superfícies útils computables (normativa HPO)

ÚS	SUP. ÚTIL COMP. (m2)
HABITATGES (1)	1.276
APARCAMENT -1	275
APARCAMENT -2	13
TRASTERS	0

1. Superfície útil interior més superfície exterior computable

2. Superfície computable: màxim 12,50m2 per plaça de parking

ratio sup.útil interior habitatges / sup.construïda habitatges 69% total edifici

3. COSTOS PROJECTE

ratis cost construcció

ÚS	€/m2c	m2c	total
HABITATGES	1.020	1.856	1.893.120 €
APARCAMENT -1	550	824	453.200 €
APARCAMENT -2	650	760	494.000 €
EST.TRANSFORMADORA			80.000 €
TOTAL CONSTRUCCIÓ			2.920.320 €

	COST	IVA SOP.	TOTAL
CONSTRUCCIÓ	2.920.320 €	300.832 €	3.221.152 €
HONORARIS TÈCNICS	175.219 €	36.796 €	212.015 €
TAXES, ASSEG., ALT.DESP.	89.353 €	6.849 €	96.202 €
TOTAL	3.184.892 €	344.477 €	3.529.370 €

- Tots els imports són estimats

- S'ha aplicat un 10% d'IVA al cost de construcció

- No estan incloses despeses financeres ni derivades de les mateixes

- No estan incloses fiances municipals ni fiances per la gestió de residus (a retornar)

- S'ha considerat la possible bonificació del 50% del ICIO per un projecte HPO

4. ANÀLISI ECONÒMIC I FINANCER

4.1 Lloguer

lloguer HPO	€/m2 útil / mes		sup. util real (m2)	sup.util comp. (m2)
	mòdul màxim	mòdul ajustat		
HABITATGE	9,23 €	9,23 €	55,5	55,5
PARKING	4,62 €	4,62 €	25	12,5
TRASTER				

Resolució TES/1162/2020. Bases reguladores accés subvencions programa foment parc habitatges lloguer
 Habitatges construïts sobre sòl adquirit de forma gratuïta, les rendes màximes es reduiran en un 15%. **Aplicable a aquest cas?**

Lloguer mensual hab. 2 hab + parking	570 €	23 unitats
Lloguer plaça pk lliure	58 €	0 unitats addicionals
lloguer plaça pk lliure + 21% IVA		70 €

ocupació	any 1	60%
	any 2 i seg.	95%

	HABITATGES	APARC. -1	APARC. -2	TOTAL
m2c	1.856	824	760	3.440
% m2c total	54,0%	24,0%	22,1%	
cost construcció	1.893.120 €	453.200 €	494.000 €	2.840.320 €
est.transformadora	43.163 €	19.163 €	17.674 €	80.000 €
iva suportat	162.309 €	72.060 €	66.463 €	300.832 €
total cost construcció + IVA	2.098.592 €	544.423 €	578.137 €	3.221.152 €
total cost construcció + IVA /m2c	1.131 €	661 €	761 €	936 €
honoraris tècnics, taxes asseg.	142.746 €	63.374 €	58.452 €	264.572 €
IVA suportat honoraris tècnics, taxes	23.548 €	10.455 €	9.643 €	43.645 €
total cost execució + IVA	2.264.886 €	618.251 €	646.232 €	3.529.370 €
% total cost execució + IVA	64,2%	17,5%	18,3%	
total cost execució + IVA /m2c	1.220 €	750 €	850 €	1.026 €

m2 útils / places pk	1.276	22	1	
€/m2 útil /preu p.parking	9,23 €	58 €	58 €	
ocupació anual	95%	95%	95%	
ingressos anuals previstos	134.263 €	14.484 €	658 €	149.405 €
% ingressos anuals previstos	89,9%	9,7%	0,4%	
€/m2c/mes	6,03 €	1,46 €	0,07 €	
Ingressos anuals / cost execució + IVA	5,93%	2,34%	0,10%	

4.2 Despeses manteniment

ANY 4-25	mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	60 €	720 €	23	16.560 €
ibi (HPO bonificat 50%)		100 €	23	2.300 €
assegurança (continent)		50 €	23	1.150 €
				20.010 €

ANY 26-50	mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	84 €	1.008 €	23	23.184 €
ibi (HPO bonificat 50%)		140 €	23	3.220 €
assegurança (continent)		70 €	23	1.610 €
				28.014 €

ANY 51-75	mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	118 €	1.411 €	23	32.458 €
ibi (HPO bonificat 50%)		196 €	23	4.508 €
assegurança (continent)		98 €	23	2.254 €
				39.220 €

Increment anual IPC

Podem repercutir despeses als llogaters? Ho acceptarà el mercat?

4.3 gestió lloguer 5% renda mensual sobre habitatges i annexos

4.4 costos actualització edifici

any	import	% inversió total
14	35.294 €	1,0%
24	52.941 €	1,5%
34	70.587 €	2,0%
44	88.234 €	2,5%
54	105.881 €	3,0%
64	123.528 €	3,5%
74	- €	
	476.465 €	13,5%

4.5 lloguer local

4.6 Subvenció HPO lloguer

	m2 util comp.	€/m2 util comp.	import
HABITATGE	1.276	700 €	893.200 €

límit màxim subvenció	habitatges	23 €
	import per habitatge	50.000 €
	total	1.150.000 € no aplica
límit màxim subvenció	40% inversió	1.273.957 € no aplica

4.7 Prorrata IVA. Regularització bens d'inversió

4.8 Dret de superfície

Termini dret superfície (anys): 75

Preu del dret de superfície 2,0% total de rendes de l'edifici: habitatges, park, trasters i local
+ reversió de l'edifici al final del termini.

Fiscalitat del dret de superfície

valoració de l'edifici (cost)	3.184.892 €
vida útil edifici (anys)	100
valoració edifici final dret sup.	796.223 €
subjecte a millor criteri tributari	

base imponible anual	10.616 €
quota IVA 21%	2.229 €

4.9 IPC previst 1,500%

4.10 Finançament

Resolució TES/992/2020. Bases reguladores accés ajuts en forma bonificació interessos operacions préstec finançament promocions HPO

Típus d'interés anual	4,25%	fix anual
Bonificació interessos	2,25%	no aplicable al finançament del sòl i els locals

en el annexos serà aplicable si la seva construcció està imposada pel planejament

Termini màxim	30	anys
Carència	2	anys a descomptar del termini màxim
Comissió apertura	0,5%	
Despeses formalització préstec	2,0%	hipòtesi

Import a finançar

	m2c	€/m2	total	% total
cost construcció habitatges	1.856	1.020 €	1.893.120 €	64,8%
cost construcció parking i trasters	1.584	650 €	1.029.600 €	35,2%
total cost construcció			2.922.720 €	100,0%

total cost exec hab + annexes 3.184.892 € 100,0%

Límit per habitatge **120.000 €** sense superar el 100% cost execució habitatges. I el parking?

23 unitats

2.760.000 € límit per nombre d'habitatges

cost total edifici 3.184.892 €
 IVA suportat edifici 344.477 €
 cost total edifici IVA inclòs 3.529.370 €

import a finançar habitatges 2.158.040 € 67,8% sobre cost total edifici
 cobertura servei del deute => 1,2 61,1% sobre cost total edifici + IVA
 1,1994

5. CONCLUSIONS. PARÀMETRES BÀSICS

Inversió total (IVA inclòs) 3.529.370 €

	m2c	% cost	cost total+IVA	€/m2c
cost execució habitatges	1.856	64,8%	2.286.062 €	1.232 €
cost execució parking i trasters	1.584	35,2%	1.243.307 €	785 €
total cost construcció			3.529.370 €	

0 €

Finançament aliè 2.158.040 € 61,15% sobre inversió total IVA inclòs
 Recursos propis 1.535.154 € any 4

Subvencions HPO 893.200 €

Recursos propis post subvenció HPO 626.282 €

Dret de superfície (anys) 75
 IPC anual previst 1,500%
 Canon rendes lloguer (+21%IVA) 2,000% anual

	any 4	any 5	any 6	any 7
Yield bruta anual	2,67%	4,23%	4,30%	4,36%
yield neta anual	1,97%	3,45%	3,50%	3,55%
cobertura del servei del deute	0,69	1,20	1,22	1,24

Payback projecte (anys) 24

TIR projecte 5,09%
 TIR apalancada 6,76%

ESCENARI 1. executem planta-2 però només lloguem les places vinculades als pisos HPO

IPC	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Concepte	total																
INVERSIÓ I DESPESES																	
Dret superfície solar	292.470 €	0 €	0 €	2.284 €	2.318 €	2.353 €	2.388 €	2.424 €	2.460 €	2.497 €	2.534 €	2.572 €	2.611 €	2.650 €	2.690 €	2.730 €	2.771 €
IVA suportat dret superfície	167.207 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €
Cost edifici	3.529.370 €	1.764.685 €	1.588.216 €														
Manteniment	2.538.255 €	20.010 €	20.310 €	20.615 €	20.924 €	21.238 €	21.556 €	21.880 €	22.208 €	22.541 €	22.879 €	23.222 €	23.571 €	23.924 €	24.283 €		
Actualització edifici	476.465 €	4.718 €	7.470 €	7.582 €	7.696 €	7.811 €	7.929 €	8.048 €	8.168 €	8.291 €	8.415 €	8.541 €	8.670 €	8.800 €	8.932 €		
Gestió lloguers	939.989 €	29.241 €	32.328 €	32.779 €	33.237 €	33.702 €	34.175 €	34.654 €	35.140 €	35.634 €	36.135 €	36.637 €	37.140 €	37.644 €	38.151 €		
TOTAL	7.484.079 €	1.766.914 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €	1.590.446 €
INGRESSOS																	
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €				893.200 €												
Lloguer habitatges	16.894.433 €				134.263 €	136.277 €	138.321 €	140.396 €	142.502 €	144.640 €	146.809 €	149.011 €	151.247 €	153.515 €	155.818 €	158.155 €	160.528 €
Lloguer aparcament	1.905.336 €	9.563 €	15.142 €	15.369 €	15.600 €	15.834 €	16.071 €	16.312 €	16.557 €	16.805 €	17.057 €	17.313 €	17.573 €	17.837 €	18.104 €		
Càrrec desp.comunitataries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.692.989 €	0 €	0 €	94.361 €	1.042.605 €	1.51.646 €	1.53.921 €	1.56.230 €	1.58.573 €	1.60.932 €	1.63.366 €	1.65.817 €	1.68.304 €	1.70.829 €	1.73.391 €	1.75.992 €	1.78.632 €
FLUXES PROJECTE	12.208.910 €	-1.766.914 €	-1.590.446 €	65.120 €	1.010.278 €	118.867 €	120.684 €	122.527 €	124.399 €	126.298 €	128.226 €	130.183 €	132.169 €	134.189 €	136.231 €	138.308 €	140.416 €
ACUMULAT	-178.698 €	-1.945.612 €	-3.536.058 €	-3.470.938 €	-2.460.660 €	-2.341.793 €	-2.221.109 €	-2.098.582 €	-1.974.183 €	-1.847.885 €	-1.719.658 €	-1.588.475 €	-1.457.306 €	-1.326.127 €	-1.194.956 €	-1.063.648 €	-932.282 €
TIR PROJECTE	5,09%																
PAY BACK projecte (any)	24																
FINANÇAMENT																	
préstec bonificat	2.158.040 €																
tipus interès bonificat	2,00%																
Comissió apertura i despeses	101.406 €																
quota anual		59.951 €															
Interessos		23.738 €	43.161 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €
Amortització		23.738 €	23.738 €	40.808 €	41.996 €	40.808 €	39.596 €	38.360 €	37.099 €	35.812 €	34.501 €	33.163 €	31.798 €	30.406 €	28.986 €	27.537 €	26.060 €
Saldo pendent		1.186.922 €	2.158.040 €	2.099.795 €	2.040.385 €	1.979.788 €	1.917.978 €	1.854.932 €	1.790.625 €	1.725.082 €	1.658.127 €	1.589.884 €	1.520.276 €	1.449.276 €	1.376.856 €	1.302.987 €	1.227.641 €
CASH FLOW	-802.167 €	1.109.233 €	927.957 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €
PROJECTE AGREGAT																	
Fluxes projecte	11.749.234 €																
Finançament	-802.167 €																
CASH FLOW	10.947.067 €	-802.167 €	927.957 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €
ACUMULAT	-178.698 €	-836.380 €	-1.498.868 €	-1.535.154 €	-626.282 €	-608.820 €	-589.542 €	-568.420 €	-545.427 €	-520.534 €	-499.713 €	-464.936 €	-434.172 €	-401.861 €	-364.558 €	-325.947 €	-287.167 €
TIR APALANCADA	6,76%																
cobertura servei del deute				0,687	1,199	1,217	1,236										

ESCENARI 1. Execució planta -2 però només lloguem l'as i

IPC	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Concepte	total																
INVERSIÓ I DESPESSES																	
Dret superfície solar	2.813 €	2.855 €	2.898 €	2.941 €	2.985 €	3.030 €	3.075 €	3.122 €	3.169 €	3.216 €	3.264 €	3.313 €	3.363 €	3.413 €	3.465 €	3.517 €	3.569 €
IVA suportat dret superfície	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €
Cost edifici	24.647 €	25.017 €	25.392 €	25.773 €	26.160 €	26.552 €	26.951 €	27.355 €	28.014 €	28.434 €	28.861 €	29.294 €	29.733 €	30.179 €	30.652 €	31.091 €	31.558 €
Manteniment																	
Actualització edifici	9.066 €	9.202 €	9.340 €	9.480 €	9.622 €	9.766 €	9.913 €	10.061 €	10.212 €	10.365 €	10.521 €	10.679 €	10.839 €	11.002 €	11.167 €	11.334 €	11.504 €
Gestió lloguers	38.755 €	39.303 €	39.859 €	40.424 €	40.997 €	41.578 €	42.167 €	42.767 €	43.624 €	44.245 €	44.875 €	45.515 €	46.164 €	46.823 €	47.492 €	48.171 €	48.859 €
TOTAL	7.484.079 €																
INGRESSOS																	
Subvencions Plan Estatal IV.	893.200 €																
Lloguer habitatges	16.894.453 €	165.380 €	167.860 €	170.378 €	172.934 €	175.528 €	178.161 €	180.833 €	183.546 €	186.299 €	189.093 €	191.930 €	194.809 €	197.731 €	200.697 €	203.707 €	206.763 €
Lloguer aparcament	1.905.336 €	18.651 €	18.931 €	19.215 €	19.503 €	19.796 €	20.093 €	20.394 €	20.700 €	21.011 €	21.325 €	21.646 €	21.970 €	22.300 €	22.634 €	22.974 €	23.318 €
Càrrec desp.comunitatàries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.692.989 €	184.031 €	186.791 €	189.593 €	192.437 €	195.324 €	198.254 €	201.227 €	204.246 €	207.309 €	210.419 €	213.575 €	216.779 €	220.031 €	223.331 €	226.681 €	230.081 €
FLUXES PROJECTE	12.208.910 €	144.728 €	146.992 €	149.170 €	151.441 €	153.746 €	156.061 €	158.400 €	160.821 €	163.064 €	165.544 €	168.060 €	170.615 €	173.207 €	175.839 €	178.510 €	181.222 €
ACUMULAT	-800.908 €	-656.175 €	-509.243 €	-360.075 €	-208.633 €	-54.887 €	48.257 €	206.717 €	367.339 €	530.403 €	695.947 €	864.007 €	1.034.621 €	1.207.829 €	1.383.667 €	1.562.177 €	1.672.811 €
TIR PROJECTE	5,09%																
PAY BACK projecte (any)	24																
FINANÇAMENT																	
Concepte	total																
préstec bonificat	2.158.040 €																
tipus interès bonificat	2,00%																
Comissió apertura i despeses	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €	101.406 €
quota anual	24.553 €	23.016 €	21.448 €	19.849 €	18.218 €	16.554 €	14.857 €	13.126 €	11.360 €	9.559 €	7.722 €	5.849 €	3.938 €	1.988 €	0 €	0 €	0 €
Interessos	76.853 €	78.890 €	79.958 €	81.557 €	83.188 €	84.852 €	86.549 €	88.280 €	90.045 €	91.846 €	93.683 €	95.557 €	97.468 €	99.417 €	101.406 €	103.434 €	105.501 €
Amortització	1.150.788 €	1.072.399 €	992.441 €	910.884 €	827.696 €	742.845 €	656.296 €	568.016 €	477.971 €	386.125 €	292.442 €	196.885 €	99.417 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Saldo pendent																	
CASH FLOW	-802.167 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €
PROJECTE AGREGAT																	
Concepte	total																
Fluxes projecte	11.749.234 €	144.728 €	146.992 €	149.170 €	151.441 €	153.746 €	156.061 €	158.400 €	160.821 €	163.064 €	165.544 €	168.060 €	170.615 €	173.207 €	175.839 €	178.510 €	181.222 €
Finançament	-802.167 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €	-101.406 €
CASH FLOW	10.947.067 €	43.322 €	45.527 €	47.764 €	50.035 €	52.340 €	54.646 €	57.054 €	59.216 €	61.559 €	64.138 €	66.855 €	69.209 €	71.802 €	74.689 €	77.601 €	80.644 €
ACUMULAT	-284.797 €	-241.475 €	-195.948 €	-148.184 €	-98.149 €	-45.809 €	-44.070 €	12.984 €	72.200 €	133.859 €	197.997 €	264.651 €	333.860 €	405.662 €	481.501 €	561.501 €	646.644 €
TIR APALANCAIDA	6,76%																

TERRASSA. Estudi viabilitat planta -2 soterrani

ESCENARI 1. executem planta -2 però només illoguem les I

IPC	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Concepte	total																
INVERSIÓ I DESPESES																	
Dret superfície solar	292.470 €	3.623 €	3.677 €	3.732 €	3.788 €	3.845 €	3.903 €	4.021 €	4.081 €	4.142 €	4.205 €	4.268 €	4.332 €	4.397 €	4.463 €	4.529 €	4.597 €
Dret suportat dret superfície	167.207 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €
Cost edifici	3.529.370 €																
Manteniment	2.538.255 €	32.031 €	32.511 €	32.999 €	33.494 €	33.996 €	34.506 €	35.024 €	35.549 €	36.083 €	37.173 €	37.731 €	38.297 €	38.871 €	39.454 €	40.046 €	39.220 €
Actualització edifici	476.465 €																
Gestió lloguers	939.989 €	11.677 €	11.852 €	12.030 €	12.210 €	12.393 €	12.579 €	12.768 €	12.959 €	13.154 €	13.351 €	13.551 €	13.754 €	14.170 €	14.383 €	14.598 €	14.817 €
TOTAL	7.484.079 €	49.560 €	50.270 €	50.990 €	51.722 €	52.464 €	53.218 €	54.759 €	55.547 €	144.581 €	57.158 €	57.982 €	58.819 €	59.667 €	60.529 €	61.403 €	60.864 €
INGRESSOS																	
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €																
Lloguer habitatges	16.894.453 €	209.864 €	213.012 €	216.207 €	219.451 €	222.742 €	226.083 €	229.475 €	232.917 €	236.411 €	239.957 €	247.209 €	250.918 €	254.681 €	258.502 €	262.379 €	266.315 €
Lloguer aparcament	1.905.336 €	23.668 €	24.023 €	24.384 €	24.749 €	25.121 €	25.497 €	25.880 €	26.268 €	26.662 €	27.062 €	27.880 €	28.298 €	28.723 €	29.153 €	29.591 €	30.035 €
Càrrec desp.comunitaries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.692.989 €	233.533 €	237.035 €	240.591 €	244.200 €	247.863 €	251.581 €	255.355 €	259.185 €	263.073 €	267.019 €	275.089 €	279.216 €	283.404 €	287.655 €	291.970 €	296.349 €
FLUXES PROJECTE	12.208.910 €	183.973 €	186.766 €	189.601 €	192.478 €	195.399 €	198.363 €	201.372 €	204.426 €	207.526 €	212.438 €	217.107 €	220.397 €	223.737 €	227.126 €	230.566 €	235.485 €
ACUMULAT	1.856.783 €	2.043.549 €	2.233.150 €	2.425.628 €	2.621.026 €	2.819.389 €	3.020.761 €	3.225.187 €	3.432.713 €	3.555.151 €	3.769.017 €	3.986.124 €	4.206.521 €	4.430.257 €	4.657.383 €	4.887.950 €	5.123.435 €
TIR PROJECTE	5,09%																
PAY BACK projecte (any)	24																
FINANÇAMENT																	
Concepte	total																
préstec bonificat	2.158.040 €																
tipus interès bonificat	2,00%																
Comissió apertura i despeses	101.406 €																
quota anual																	
Interessos																	
Amortització																	
Saldo pendent																	
CASH FLOW	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PROJECTE AGREGAT																	
Concepte	total																
Fluxes projecte	11.749.254 €	183.973 €	186.766 €	189.601 €	192.478 €	195.399 €	198.363 €	201.372 €	204.426 €	207.526 €	212.438 €	217.107 €	220.397 €	223.737 €	227.126 €	230.566 €	235.485 €
Finançament	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CASH FLOW	10.947.067 €	183.973 €	186.766 €	189.601 €	192.478 €	195.399 €	198.363 €	201.372 €	204.426 €	207.526 €	212.438 €	217.107 €	220.397 €	223.737 €	227.126 €	230.566 €	235.485 €
ACUMULAT	1.054.617 €	1.241.382 €	1.430.983 €	1.623.461 €	1.818.859 €	2.017.223 €	2.218.594 €	2.423.020 €	2.630.546 €	2.752.984 €	2.966.850 €	3.183.957 €	3.404.354 €	3.628.091 €	3.855.217 €	4.085.783 €	4.321.268 €
TIR APALANÇADA	6,76%																

TERRASSA. Estudi viabilitat planta -2 soterrani

ESCENARI 1. executem planta -2 però només lloguem les I

IPC	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
Concepte	total																
INVERSIÓ I DESPESES																	
Dret superficie solar	292.470 €	4.666 €	4.736 €	4.807 €	4.880 €	4.953 €	5.027 €	5.102 €	5.179 €	5.257 €	5.335 €	5.416 €	5.497 €	5.579 €	5.663 €	5.748 €	5.834 €
IVA suportat dret superficie	167.207 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €
Cost edifici	3.529.370 €	39.808 €	40.405 €	41.011 €	41.626 €	42.251 €	42.884 €	43.528 €	44.181 €	44.843 €	45.516 €	46.199 €	46.892 €	47.595 €	48.309 €	49.034 €	50.516 €
Manteniment	2.538.255 €	476.465 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €	105.881 €
Actualitzacio edifici	476.465 €	15.040 €	15.265 €	15.494 €	15.727 €	15.963 €	16.202 €	16.445 €	16.692 €	16.942 €	17.196 €	17.454 €	17.716 €	17.982 €	18.252 €	18.525 €	18.803 €
Gestio lloguers	999.989 €	61.743 €	62.636 €	63.533 €	64.462 €	65.395 €	66.343 €	67.305 €	68.281 €	69.271 €	70.277 €	71.298 €	72.334 €	73.384 €	74.453 €	75.536 €	76.636 €
TOTAL	7.484.079 €	61.743 €	62.636 €	63.533 €	64.462 €	65.395 €	66.343 €	67.305 €	68.281 €	69.271 €	70.277 €	71.298 €	72.334 €	73.384 €	74.453 €	75.536 €	76.636 €
INGRESSOS																	
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €																
Lloguer habitages	16.894.453 €	270.309 €	274.364 €	278.480 €	282.657 €	286.897 €	291.200 €	295.568 €	300.002 €	304.502 €	309.069 €	313.705 €	318.411 €	323.187 €	328.035 €	332.955 €	337.950 €
Lloguer apartament	1.905.336 €	30.485 €	30.942 €	31.407 €	31.878 €	32.356 €	32.841 €	33.334 €	33.834 €	34.341 €	34.856 €	35.379 €	35.910 €	36.449 €	36.995 €	37.550 €	38.114 €
Carrec desp.comunitaries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.692.989 €	300.795 €	305.307 €	309.886 €	314.534 €	319.252 €	324.041 €	328.902 €	333.835 €	338.843 €	343.926 €	349.084 €	354.321 €	359.636 €	365.030 €	370.505 €	376.063 €
FLUXES PROJECTE	12.208.910 €	239.051 €	242.670 €	246.370 €	250.073 €	253.857 €	257.698 €	261.597 €	265.555 €	269.571 €	273.648 €	277.787 €	281.987 €	286.247 €	290.577 €	294.969 €	299.427 €
ACUMULAT	5.362.486 €	5.605.157 €	5.745.620 €	5.995.692 €	6.249.549 €	6.507.247 €	6.768.845 €	7.034.399 €	7.303.971 €	7.577.619 €	7.855.406 €	8.137.393 €	8.300.115 €	8.590.692 €	8.885.661 €	9.185.089 €	9.489.041 €
TIR PROJECTE	5,09%																
PAY BACK projecte (any)	24																
FINANÇAMENT																	
Concepte	total																
prétec bonificat	2.153.040 €																
tipus interés bonificat	2,00%																
Comissió apertura i despeses	101.406 €																
quota anual																	
Interessos																	
Amortizació																	
Saldo pendent																	
CASH FLOW	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PROJECTE AGREGAT																	
Concepte	total																
Fluxes projecte	11.749.234 €	239.051 €	242.670 €	246.370 €	250.073 €	253.857 €	257.698 €	261.597 €	265.555 €	269.571 €	273.648 €	277.787 €	281.987 €	286.247 €	290.577 €	294.969 €	299.427 €
Financament	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CASH FLOW	10.947.067 €	239.051 €	242.670 €	246.370 €	250.073 €	253.857 €	257.698 €	261.597 €	265.555 €	269.571 €	273.648 €	277.787 €	281.987 €	286.247 €	290.577 €	294.969 €	299.427 €
ACUMULAT	4.560.320 €	4.802.990 €	4.943.453 €	5.193.525 €	5.447.582 €	5.705.081 €	5.966.678 €	6.232.233 €	6.501.804 €	6.775.452 €	7.053.299 €	7.335.226 €	7.627.498 €	7.924.922 €	8.238.525 €	8.568.874 €	8.920.522 €
TIR APALANCAIDA	6,76%																

ESCENARI 1. executem planta -2 però només lloguem les i

IPC	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	75
INVERSIÓ I DESPESES								
Dret superfície solar	282.470 €	6.101 €	6.182 €	6.285 €	6.379 €	6.475 €	6.572 €	
IVA suportat dret superfície	167.207 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	2.229 €	
Cost edifici	3.529.370 €							
Manteniment	2.538.255 €	52.042 €	52.823 €	53.615 €	54.420 €	55.236 €	56.065 €	
Actualització edifici	476.465 €							
Gestió lloguers	999.989 €	19.371 €	19.662 €	19.957 €	20.256 €	20.560 €	20.869 €	21.182 €
TOTAL	7.484.079 €	80.034 €	81.202 €	82.386 €	83.588 €	84.809 €	86.048 €	
INGRESSOS								
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €							
Lloguer habitatges	16.894.453 €	348.164 €	353.387 €	358.687 €	364.068 €	369.529 €	375.072 €	380.698 €
Lloguer anàncament	1.905.336 €	39.266 €	39.855 €	40.452 €	41.059 €	41.675 €	42.300 €	42.935 €
Carrec desp.comunitatàries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.692.989 €	387.430 €	393.241 €	399.140 €	405.127 €	411.204 €	417.372 €	423.632 €
FLUXES PROJECTE	12.208.910 €	308.545 €	313.207 €	317.938 €	322.741 €	327.615 €	332.563 €	337.585 €
ACUMULAT	9.797.586 €	10.110.792 €	10.428.730 €	10.751.471 €	11.079.086 €	11.411.649 €	11.749.234 €	
TIR PROJECTE	5,09%							
PAY BACK projecte (any)	24							
FINANÇAMENT								
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	
total								
préstec bonificat	2.158.040 €							
tipus interés bonificat	2,00%							
Comissió apertura i despeses	101.405 €							
quota anual								
Interessos								
Amortització								
Saldo pendent								
CASH FLOW	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PROJECTE AGREGAT								
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	
total								
Fluxes projecte	11.749.234 €	308.545 €	313.207 €	317.938 €	322.741 €	327.615 €	332.563 €	337.585 €
Finançament	-802.167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CASH FLOW	10.947.067 €	308.545 €	313.207 €	317.938 €	322.741 €	327.615 €	332.563 €	337.585 €
ACUMULAT	8.995.419 €	9.308.626 €	9.626.564 €	9.949.304 €	10.276.919 €	10.609.482 €	10.947.067 €	
TIR APALANCADA	6,76%							

1. PROGRAMA

Edifici plurifamiliar d'habitatges (HPO lloguer), local comercial, equipament, places de parking i trasters

PLANTA	HABITATGES	PLACES
SOTERRANI -2		0
SOTERRANI -1		22
PLANTA BAIXA	7	
P.PRIMERA	8	
P.SEGONA	8	
TOTAL	23	22

2.1 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (m2c)

NIVELL	APARCAMENT	HABITATGE
SOTERRANI -2	0	
SOTERRANI-1	760	
P.BAIXA	64	576
P.PRIMERA		640
P.SEGONA		640
TOTAL (m2c)	824	1.856

Superfícies útils computables (normativa HPO)

ÚS	SUP.ÚTIL COMP. (m2)
HABITATGES (1)	1.276
APARCAMENT -1	275
APARCAMENT -2	0
TRASTERS	0

1. Superfície útil interior més superfície exterior computable
2. Superfície computable: màxim 12,50m2 per plaça de parking

ratio sup.útil interior habitatges / sup.construïda habitatges 69% total edifici

3. COSTOS PROJECTE

ratis cost construcció

ÚS	€/m2c	m2c	total
HABITATGES	1.020	1.856	1.893.120 €
APARCAMENT -1	550	824	453.200 €
APARCAMENT -2	650	0	0 €
EST.TRANSFORMADORA			80.000 €
TOTAL CONSTRUCCIÓ			2.426.320 €

	COST	IVA SOP.	TOTAL
CONSTRUCCIÓ	2.426.320 €	251.432 €	2.677.752 €
HONORARIS TÈCNICS	145.579 €	30.572 €	176.151 €
TAXES, ASSEG., ALT.DESP.	74.238 €	5.691 €	79.929 €
TOTAL	2.646.137 €	287.694 €	2.933.832 €

- Tots els imports són estimats
- S'ha aplicat un 10% d'IVA al cost de construcció
- No estan incloses despeses financeres ni derivades de les mateixes
- No estan incloses fiances municipals ni fiances per la gestió de residus (a retornar)
- S'ha considerat la possible bonificació del 50% del ICIO per un projecte HPO

4. ANÀLISI ECONÒMIC I FINANCER

4.1 Lloguer

lloguer HPO	0,0%		sup. util real (m2)	sup.util comp. (m2)
	€/m2 útil / mes			
	mòdul màxim	mòdul ajustat		
HABITATGE	9,23 €	9,23 €	55,5	55,5
PARKING	4,62 €	4,62 €	25	12,5
TRASTER				

Resolució TES/1162/2020. Bases reguladores accés subvencions programa foment parc habitatges lloguer

Habitatges construïts sobre sòl adquirit de forma gratuïta, les rendes màximes es reduiran en un 15%. **Aplicable a aquest cas?**

Lloguer mensual hab. 2 hab + parking	570 €	23 unitats
Lloguer plaça pk lliure	58 €	-1 unitats addicionals
lloguer plaça pk lliure + 21% IVA		70 €
ocupació		
any 1	60%	
any 2 i seg.	95%	

	HABITATGES	APARC. -1	APARC. -2	TOTAL
m2c	1.856	824	0	2.680
% m2c total	69,3%	30,7%	0,0%	
cost construcció	1.893.120 €	453.200 €	0 €	2.346.320 €
est.transformadora	55.403 €	24.597 €	0 €	80.000 €
iva suportat	174.126 €	77.306 €	0 €	251.432 €
total cost construcció + IVA	2.122.649 €	555.103 €	0 €	2.677.752 €
total cost construcció + IVA /m2c	1.144 €	674 €	#DIV/0!	999 €
honoraris tècnics, taxes asseç.	152.232 €	67.586 €	0 €	219.817 €
IVA suportat honoraris tècnics, taxes	25.113 €	11.149 €	0 €	36.262 €
total cost execució + IVA	2.299.994 €	633.838 €	0 €	2.933.832 €
% total cost execució + IVA	78,4%	21,6%	0,0%	
total cost execució + IVA /m2c	1.239 €	769 €	#DIV/0!	1.095 €
m2 útils / places pk	1.276	22	0	
€/m2 útil /preu p.parking	9,23 €	58 €	58 €	
ocupació anual	95%	95%	95%	
ingressos anuals previstos	134.263 €	14.484 €	0 €	148.747 €
% ingressos anuals previstos	90,3%	9,7%	0,0%	
€/m2c/mes	6,03 €	1,46 €	#DIV/0!	
Ingressos anuals / cost execució + IVA	5,84%	2,29%	#DIV/0!	

4.2 Despeses manteniment

ANY 4-25

	mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	60 €	720 €	23	16.560 €
ibi (HPO bonificat 50%)		100 €	23	2.300 €
assegurança (continent)		50 €	23	1.150 €
				20.010 €

ANY 26-50

	40% mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	84 €	1.008 €	23	23.184 €
ibi (HPO bonificat 50%)		140 €	23	3.220 €
assegurança (continent)		70 €	23	1.610 €
				28.014 €

ANY 51-75

	40% mensual	anual	unitats	total
comunitat propietaris	118 €	1.411 €	23	32.458 €
ibi (HPO bonificat 50%)		196 €	23	4.508 €
assegurança (continent)		98 €	23	2.254 €
				39.220 €

Increment anual IPC

Podem repercutir despeses als llogaters? Ho acceptarà el mercat?

4.3 gestió lloguer 5% renda mensual sobre habitatges i annexos

4.4 costos actualització edifici

any	import	% inversió total
14	29.338 €	1,0%
24	44.007 €	1,5%
34	58.677 €	2,0%
44	73.346 €	2,5%
54	88.015 €	3,0%
64	102.684 €	3,5%
74	- €	
	396.067 €	13,5%

4.5 lloguer local

4.6 Subvenció HPO lloguer

	m2 util comp.	€/m2 util comp.	import
HABITATGE	1.276	700 €	893.200 €

límit màxim subvenció habitatges 23 €
import per habitatge 50.000 €
total 1.150.000 € no aplica

límit màxim subvenció 40% inversió 1.058.455 € no aplica

4.7 Prorrata IVA. Regularització bens d'inversió

4.8 Dret de superfície

Termini dret superfície (anys): 75

Preu del dret de superfície 2,0% total de rendes de l'edifici: habitatges, park, trasters i local
+ reversió de l'edifici al final del termini.

Fiscalitat del dret de superfície

valoració de l'edifici (cost) 2.646.137 €
vida útil edifici (anys) 100
valoració edifici final dret sup. 661.534 €
subjecte a millor criteri tributari

base imponible anual 8.820 €
quota IVA 21% 1.852 €

4.9 IPC previst 1,500%

4.10 Finançament

Resolució TES/992/2020. Bases reguladores accés ajuts en forma bonificació interessos operacions préstec finançament promocions HPO

Tipus d'interès anual 4,25% fix anual
Bonificació interessos 2,25% no aplicable al finançament del sòl i els locals

en el annexos será aplicable si la seva construcció està imposada pel planejament

Termini màxim	30	anys
Carència	2	anys a descomptar del termini màxim
Comissió apertura	0,5%	
Despeses formalització préstec	2,0%	hipòtesi

Import a finançar

	m2c	€/m2	total	% total
cost construcció habitatges	1.856	1.020 €	1.893.120 €	77,9%
cost construcció parking i trasters	824	650 €	535.600 €	22,1%
total cost construcció			2.428.720 €	100,0%

total cost exec hab + annexes 2.646.137 € 100,0%

Límit per habitatge **120.000 €** sense superar el 100% cost execució habitatges. I el parking?
23 unitats
2.760.000 € límit per nombre d'habitatges

cost total edifici 2.646.137 €
IVA suportat edifici 287.694 €
cost total edifici IVA inclòs 2.933.832 €

import a finançar habitatges 2.145.906 € 81,1% sobre cost total edifici
cobertura servei del deute => 1,2 73,1% sobre cost total edifici + IVA
1,2000

5. CONCLUSIONS. PARÀMETRES BÀSICS

Inversió total (IVA inclòs) 2.933.832 €

	m2c	% cost	cost total+IVA	€/m2c
cost execució habitatges	1.856	77,9%	2.286.841 €	1.232 €
cost execució parking i trasters	824	22,1%	646.991 €	785 €
total cost construcció			2.933.832 €	

0 €

Finançament aliè 2.145.906 € 73,14% sobre inversió total IVA inclòs
Recursos propis 949.377 € any 4

Subvencions HPO 893.200 €

Recursos propis post subvenció HPO 40.172 €

Dret de superfície (anys) 75
IPC anual previst 1,500%
Canon rendes lloguer (+21%IVA) 2,000% anual

	any 4	any 5	any 6	any 7
Yield bruta anual	3,20%	5,07%	5,15%	5,22%
yield neta anual	2,36%	4,12%	4,19%	4,25%
cobertura del servei del deute	0,69	1,20	1,22	1,24

Payback projecte (anys) 24

TIR projecte 6,22%
TIR apalancada 11,24%

TERRASSA. Estudi viabilitat planta -2 soterrani

ESCENARI 2. NO executar planta -2

IPC	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
INGRESSOS																	
Subvencions Plan Estatal V.					893.200 €												
Lloguer habitatges				84.798 €	134.269 €	136.277 €	138.321 €	140.396 €	142.502 €	144.640 €	146.809 €	149.011 €	151.247 €	153.515 €	155.818 €	158.155 €	160.528 €
Lloguer apartament				9.148 €	14.484 €	14.701 €	14.921 €	15.145 €	15.372 €	15.603 €	15.837 €	16.075 €	16.316 €	16.561 €	16.809 €	17.061 €	17.317 €
Càrrec desp.comunitatàries				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	0 €	0 €	0 €	93.945 €	1.041.947 €	150.978 €	153.243 €	155.541 €	157.875 €	160.243 €	162.646 €	165.086 €	167.562 €	170.076 €	172.627 €	175.216 €	177.845 €
FLUXES PROJECTE	-148.544 €	-1.468.768 €	-1.322.077 €	65.112 €	1.010.040 €	118.620 €	120.427 €	122.261 €	124.123 €	126.013 €	127.931 €	129.877 €	131.853 €	133.861 €	135.894 €	137.961 €	140.058 €
ACUMULAT	-148.544 €	-1.617.312 €	-2.939.389 €	-2.874.276 €	-1.864.237 €	-1.745.617 €	-1.625.190 €	-1.502.928 €	-1.378.805 €	-1.252.793 €	-1.124.862 €	-994.985 €	-863.132 €	-738.611 €	-622.717 €	-518.756 €	-414.698 €
TIR PROJECTE	6,22%				2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €	2,933.832 €
PAY BACK projecte (any)	20				5,070%	5,146%	5,223%	5,300%	5,377%	5,454%	5,531%	5,608%	5,685%	5,762%	5,839%	5,916%	5,993%
FINANÇAMENT																	
prétecs bonificat		1.180.248 €															
tipus interès bonificat																	
Comissió apertura i despeses		53.648 €															
quota anual		23.605 €	42.918 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €
Interessos		23.605 €	23.605 €	42.918 €	41.760 €	40.578 €	39.373 €	38.144 €	36.890 €	35.611 €	34.307 €	32.976 €	31.619 €	30.235 €	28.823 €	27.382 €	25.915 €
Amortització				57.917 €	59.076 €	60.257 €	61.462 €	62.692 €	63.945 €	65.224 €	66.529 €	67.859 €	69.217 €	70.601 €	72.013 €	73.453 €	74.922 €
Saldo pendent		1.180.248 €	2.145.905 €	2.087.988 €	2.028.913 €	1.968.656 €	1.907.193 €	1.844.502 €	1.780.556 €	1.715.332 €	1.648.803 €	1.580.944 €	1.511.727 €	1.441.127 €	1.369.114 €	1.295.661 €	1.220.738 €
CASH FLOW	-	1.102.995 €	922.739 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €
PROJECTE AGREGAT																	
Fluxes projecte	12.376.044 €	-148.544 €	-1.468.768 €	-1.322.077 €	65.112 €	118.620 €	120.427 €	122.261 €	124.123 €	126.013 €	127.931 €	129.877 €	131.853 €	133.861 €	135.894 €	137.961 €	140.058 €
Finançament	-797.656 €	0 €	1.102.995 €	922.739 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €
CASH FLOW	11.578.388 €	-148.544 €	-365.773 €	-35.723 €	909.204 €	17.785 €	19.592 €	21.426 €	23.288 €	25.177 €	27.095 €	29.042 €	31.018 €	33.018 €	35.059 €	37.125 €	39.222 €
ACUMULAT	-148.544 €	-514.317 €	-913.654 €	-949.377 €	-40.172 €	-22.388 €	-2.796 €	18.630 €	41.917 €	67.094 €	94.189 €	123.231 €	154.249 €	187.934 €	222.993 €	260.119 €	299.341 €
TIR APALANCAADA	11,24%				0,687	1,218	1,236	1,254	1,272	1,290	1,308	1,326	1,344	1,362	1,380	1,398	1,416

ESCENARI 2. NO executem planta -Z

IPC	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
Concepte	total																	
INVERSIÓ I DESPESES																		
Dret superfície solar	2.800 €	2.842 €	2.885 €	2.928 €	2.972 €	3.017 €	3.062 €	3.108 €	3.155 €	3.202 €	3.250 €	3.299 €	3.348 €	3.398 €	3.449 €	3.501 €	3.554 €	
IVA suportat dret superfície	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	
Cost edifici	24.647 €	25.017 €	25.392 €	25.773 €	26.160 €	26.552 €	26.951 €	27.355 €	28.014 €	28.434 €	28.861 €	29.294 €	29.733 €	30.179 €	30.632 €	31.091 €	31.558 €	
Manteniment							44.007 €										58.677 €	
Actualització edifici	9.026 €	9.161 €	9.298 €	9.438 €	9.579 €	9.723 €	9.869 €	10.017 €	10.167 €	10.320 €	10.475 €	10.632 €	10.791 €	10.953 €	11.117 €	11.284 €	11.453 €	
Gestió lloguers	38.326 €	38.973 €	39.428 €	39.992 €	40.564 €	41.145 €	41.741 €	42.332 €	43.188 €	43.808 €	44.438 €	45.076 €	45.725 €	46.383 €	47.051 €	47.729 €	107.093 €	
TOTAL																		
INGRESSOS																		
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €																206.763 €	
Lloguer habitatges	162.936 €	165.380 €	167.860 €	170.378 €	172.934 €	175.528 €	178.161 €	180.833 €	183.546 €	186.299 €	189.093 €	191.930 €	194.809 €	197.731 €	200.697 €	203.707 €	221.305 €	
Lloguer aparcament	17.577 €	17.840 €	18.108 €	18.380 €	18.655 €	18.935 €	19.219 €	19.507 €	19.800 €	20.097 €	20.399 €	20.704 €	21.015 €	21.330 €	21.650 €	21.975 €	0 €	
Càrrrec desp.comunitàries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	1.144.318 €	229.067 €	
FLUXES PROJECTE	142.187 €	144.347 €	146.540 €	148.766 €	151.025 €	153.318 €	155.639 €	158.008 €	160.458 €	162.988 €	165.594 €	167.588 €	169.558 €	171.509 €	172.678 €	175.296 €	177.953 €	121.974 €
ACUMULAT	-202.512 €	-58.164 €	88.376 €	237.142 €	388.167 €	541.485 €	693.124 €	841.132 €	971.290 €	1.133.878 €	1.298.932 €	1.466.490 €	1.636.589 €	1.809.267 €	1.984.563 €	2.162.517 €	2.284.491 €	

TIR PROJECTE 6,22%
PAY BACK projecte (any) 20

FINANÇAMENT	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Concepte	total																
préstec bonificat	2.145.906 €																
tipus Interés bonificat	2,00%																
Comissió apertura i despeses	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €	100.835 €
quota anual	24.415 €	22.885 €	21.327 €	19.737 €	18.115 €	16.461 €	14.773 €	13.052 €	11.296 €	9.506 €	7.679 €	5.816 €	3.916 €	1.977 €	0 €	0 €	0 €
Interessos	76.421 €	77.949 €	79.508 €	81.098 €	82.720 €	84.375 €	86.062 €	87.783 €	89.539 €	91.330 €	93.156 €	95.019 €	96.920 €	98.858 €	0 €	0 €	0 €
Amortització	1.144.318 €	1.066.369 €	986.861 €	905.765 €	823.042 €	738.668 €	652.606 €	564.823 €	475.284 €	383.954 €	290.798 €	195.778 €	98.858 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Saldo pendent																	
CASH FLOW	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	0 €

PROJECTE AGREGAT

Concepte	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
total																	
Fluxes projecte	12.376.044 €	142.187 €	144.347 €	146.540 €	148.766 €	151.025 €	153.318 €	155.639 €	158.008 €	160.458 €	162.988 €	165.594 €	167.588 €	169.558 €	171.509 €	172.678 €	175.296 €
Finançament	-797.656 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	-100.835 €	0 €
CASH FLOW	11.578.388 €	41.351 €	43.512 €	45.705 €	47.931 €	50.190 €	52.483 €	54.803 €	57.173 €	59.622 €	62.119 €	64.722 €	67.264 €	71.843 €	75.296 €	78.953 €	121.974 €
ACUMULAT	310.692 €	354.204 €	399.909 €	447.839 €	498.029 €	550.512 €	603.488 €	657.811 €	713.553 €	770.504 €	828.782 €	888.309 €	949.141 €	1.011.611 €	1.075.907 €	1.142.860 €	1.486.834 €

TIR APALANCADA 11,24%

TERRASSA. Estudi viabilitat planta -2 soterrani

ESCENARI 2. NO executem planta -2

IPC	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	
Concepte	total																	
INVERSIÓ I DESPESES																		
Dret superfície solar	291.181 €	3.607 €	3.661 €	3.716 €	3.772 €	3.828 €	3.886 €	3.944 €	4.003 €	4.063 €	4.124 €	4.186 €	4.249 €	4.313 €	4.377 €	4.443 €	4.510 €	
IVA suportat dret superfície	138.924 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €
Cost edifici	2.893.832 €	32.031 €	35.511 €	32.999 €	33.494 €	33.996 €	34.506 €	35.024 €	36.083 €	36.624 €	37.173 €	37.731 €	38.297 €	38.871 €	39.454 €	40.046 €	39.220 €	
Manteniment	396.067 €	11.625 €	11.800 €	11.977 €	12.156 €	12.339 €	12.524 €	12.711 €	13.096 €	13.292 €	13.491 €	13.694 €	13.899 €	14.108 €	14.319 €	14.534 €	14.752 €	
Actualització edifici	935.647 €	49.115 €	49.824 €	50.544 €	51.274 €	52.016 €	52.768 €	53.532 €	54.307 €	55.094 €	55.703 €	56.703 €	57.526 €	58.361 €	59.208 €	60.069 €	60.401 €	
Gestió lloguers	6.804.002 €																	
TOTAL																		
		893.200 €	209.864 €	213.012 €	216.207 €	222.742 €	226.083 €	229.475 €	232.917 €	236.411 €	239.957 €	243.556 €	247.209 €	250.918 €	254.681 €	258.502 €	262.379 €	
		16.894.453 €	22.639 €	23.233 €	23.673 €	24.028 €	24.389 €	24.755 €	25.126 €	25.503 €	25.885 €	26.274 €	26.668 €	27.068 €	27.474 €	27.886 €	28.304 €	
		1.822.495 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		0 €	232.503 €	235.991 €	239.531 €	243.124 €	246.771 €	250.472 €	254.229 €	258.043 €	261.913 €	265.842 €	269.830 €	273.877 €	277.985 €	282.155 €	286.387 €	
		183.388 €	186.167 €	188.987 €	191.850 €	194.755 €	197.704 €	200.698 €	203.736 €	206.820 €	213.127 €	216.351 €	219.625 €	222.947 €	226.319 €	229.741 €	234.642 €	
		2.467.879 €	2.654.046 €	2.843.033 €	3.034.882 €	3.229.637 €	3.427.342 €	3.628.039 €	3.831.775 €	4.038.595 €	4.175.199 €	4.388.325 €	4.604.677 €	4.824.301 €	5.047.248 €	5.273.567 €	5.503.308 €	
FLUXES PROJECTE																		
ACUMULAT																		
		12.806.147 €	183.388 €	188.987 €	191.850 €	194.755 €	197.704 €	200.698 €	203.736 €	206.820 €	213.127 €	216.351 €	219.625 €	222.947 €	226.319 €	229.741 €	234.642 €	
		2.467.879 €	2.654.046 €	2.843.033 €	3.034.882 €	3.229.637 €	3.427.342 €	3.628.039 €	3.831.775 €	4.038.595 €	4.175.199 €	4.388.325 €	4.604.677 €	4.824.301 €	5.047.248 €	5.273.567 €	5.503.308 €	
TIR PROJECTE																		
PAY BACK projecte (any)																		
		6,22%																
		20																
FINANÇAMENT																		
Concepte	total																	
préstec bonificat	2.145.906 €																	
tipus interès bonificat	2,00%																	
Comissió apertura i despeses	100.835 €																	
Interessos																		
Amortització																		
saldo pendent																		
CASH FLOW																		
		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
PROJECTE AGREGAT																		
Concepte	total																	
Fluxes projecte	12.376.044 €	183.388 €	186.167 €	188.987 €	191.850 €	194.755 €	197.704 €	200.698 €	203.736 €	206.820 €	213.127 €	216.351 €	219.625 €	222.947 €	226.319 €	229.741 €	234.642 €	
Finançament	-797.656 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
CASH FLOW		183.388 €	186.167 €	188.987 €	191.850 €	194.755 €	197.704 €	200.698 €	203.736 €	206.820 €	213.127 €	216.351 €	219.625 €	222.947 €	226.319 €	229.741 €	234.642 €	
ACUMULAT		1.670.223 €	1.856.389 €	2.045.376 €	2.237.226 €	2.431.981 €	2.629.685 €	2.830.383 €	3.034.119 €	3.240.938 €	3.377.542 €	3.590.669 €	3.807.020 €	4.026.645 €	4.249.592 €	4.475.910 €	4.940.294 €	
TIR APALANCAIDA																		
		11,24%																

ESCENARI 2. NO executem planta -2

IPC	Concepte	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
	total																	
	INVERSIÓ I DESPESES																	
	Dret superfície solar	291.181 €	4.646 €	4.715 €	4.786 €	4.858 €	4.931 €	5.005 €	5.156 €	5.233 €	5.312 €	5.392 €	5.473 €	5.555 €	5.638 €	5.722 €	5.808 €	5.895 €
	IVA suportat dret superfície	138.922 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €
	Cost edifici	2.993.832 €	39.808 €	40.405 €	41.011 €	41.626 €	42.251 €	42.884 €	44.181 €	44.843 €	45.516 €	46.199 €	46.892 €	47.595 €	48.309 €	49.034 €	49.769 €	50.516 €
	Manteniment	2.598.255 €												104.684 €				
	Actualització edifici	396.067 €		88.015 €										17.903 €				
	Gestió lloguers	955.847 €	14.973 €	15.198 €	15.426 €	15.657 €	15.892 €	16.131 €	16.618 €	16.867 €	17.121 €	17.377 €	17.638 €	17.903 €	18.171 €	18.444 €	18.720 €	19.001 €
	TOTAL	6.804.002 €	61.279 €	62.171 €	63.094 €	63.994 €	64.926 €	65.872 €	67.807 €	68.797 €	69.801 €	70.820 €	71.854 €	72.899 €	73.970 €	75.052 €	76.150 €	77.265 €
	INGRESSOS																	
	Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €																
	Lloguer habitatges	16.894.453 €	270.309 €	274.364 €	278.480 €	282.657 €	286.897 €	291.200 €	300.002 €	304.502 €	309.069 €	313.705 €	318.411 €	323.187 €	328.035 €	332.955 €	337.950 €	343.019 €
	Lloguer apartament	1.822.495 €	29.160 €	29.597 €	30.041 €	30.492 €	30.949 €	31.413 €	32.363 €	32.848 €	33.341 €	33.841 €	34.349 €	34.864 €	35.387 €	35.918 €	36.456 €	37.003 €
	Càrrrec desp.comunitatàries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL	19.610.149 €	299.469 €	303.961 €	308.521 €	313.148 €	317.846 €	322.613 €	332.364 €	337.350 €	342.410 €	347.546 €	352.759 €	358.051 €	363.422 €	368.873 €	374.406 €	380.022 €
	FLUXES PROJECTE	12.806.147 €	238.190 €	241.790 €	157.430 €	249.154 €	252.920 €	256.741 €	260.620 €	264.557 €	272.609 €	276.726 €	280.905 €	182.462 €	289.451 €	293.821 €	298.256 €	302.758 €
	ACUMULAT	5.976.140 €	6.217.930 €	6.375.360 €	6.624.515 €	6.877.434 €	7.134.175 €	7.394.795 €	7.659.352 €	7.927.906 €	8.200.515 €	8.477.241 €	8.758.146 €	9.230.060 €	9.523.881 €	9.822.136 €	10.124.894 €	
	TIR PROJECTE	6,22%																
	PAY/BACK projecte (any)	20																
	FINANÇAMENT																	
	total																	
	prèstec bonificat	2.145.906 €																
	tipus interès bonificat	2,00%																
	Comissió apertura i despeses	100.835 €																
	Interessos																	
	Amortització																	
	Saldo pendent																	
	CASH FLOW	-797.656 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	PROJECTE AGREGAT																	
	total																	
	Fluxes projecte	12.376.044 €	238.190 €	241.790 €	157.430 €	249.154 €	252.920 €	256.741 €	260.620 €	264.557 €	272.609 €	276.726 €	280.905 €	182.462 €	289.451 €	293.821 €	298.256 €	302.758 €
	Finançament	-797.656 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	CASH FLOW	11.578.388 €	238.190 €	241.790 €	157.430 €	249.154 €	252.920 €	256.741 €	260.620 €	264.557 €	272.609 €	276.726 €	280.905 €	182.462 €	289.451 €	293.821 €	298.256 €	302.758 €
	ACUMULAT	5.178.484 €	5.420.274 €	5.577.704 €	5.826.858 €	6.079.778 €	6.336.519 €	6.597.139 €	6.861.696 €	7.130.249 €	7.402.859 €	7.679.585 €	7.960.490 €	8.142.952 €	8.432.403 €	8.726.224 €	9.024.480 €	9.327.238 €
	TIR APALANCADA	11,24%																

ESCENARI 2. NO executar planta -2

IPC	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	
total	69	70	71	72	73	74	75	
INVERSIÓ I DESPESES								
Dret superfície solar	291.181 €	5.984 €	6.074 €	6.165 €	6.257 €	6.351 €	6.446 €	6.543 €
IVA suportat dret superfície	138.922 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €	1.852 €
Cost edifici	2.933.832 €							
Manteniment	2.538.259 €	51.273 €	52.043 €	53.615 €	54.420 €	55.236 €	56.065 €	
Actualització edifici	396.067 €					0 €		
Gestió lloguers	935.847 €	19.286 €	19.575 €	19.869 €	20.167 €	20.470 €	20.777 €	21.085 €
TOTAL	6.804.002 €	78.396 €	79.544 €	80.709 €	81.892 €	83.093 €	84.311 €	85.548 €
INGRESSOS								
Subvencions Plan Estatal V.	893.200 €							
Lloguer habitatges	16.894.453 €	348.164 €	353.387 €	358.687 €	364.068 €	369.529 €	375.072 €	380.698 €
Lloguer aparcamnt	1.822.495 €	37.538 €	38.122 €	38.694 €	39.274 €	39.863 €	40.461 €	41.068 €
Càrrec desp.comunitatàries	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	19.610.149 €	385.722 €	391.508 €	397.381 €	403.342 €	409.392 €	415.533 €	421.766 €
FLUXES PROJECTE	12.806.147 €	307.327 €	311.964 €	316.672 €	321.449 €	326.299 €	331.221 €	336.217 €
ACUMULAT	10.432.221 €	10.744.185 €	11.060.857 €	11.382.306 €	11.708.605 €	12.039.826 €	12.376.044 €	
TIR PROJECTE	6,22%							
PAYBACK projecte (any)	20							
FINANÇAMENT								
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	
prétec bonificat	2.145.906 €							
tipus interés bonificat	2,00%							
Comissió apertura i despeses	100.835 €							
quota anual								
Interessos								
Amortització								
Saldo pendent								
CASH FLOW	-797.656 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PROJECTE AGREGAT								
Concepte	69	70	71	72	73	74	75	
Fluxes projecte	12.376.044 €	307.327 €	311.964 €	316.672 €	321.449 €	326.299 €	331.221 €	336.217 €
Finançament	-797.656 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CASH FLOW	11.578.388 €	307.327 €	311.964 €	316.672 €	321.449 €	326.299 €	331.221 €	336.217 €
ACUMULAT	9.634.564 €	9.946.529 €	10.263.200 €	10.584.650 €	10.910.949 €	11.242.170 €	11.578.388 €	
TIR APALANCADA								11,24%