Avaluació econòmica i financera del PMU-03 Can Ponsic, al terme municipal de Sant Quirze del Vallès



Juny 2026

Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Juny 2026

ÍNDEX

1. Antecedents i objecte del present informe 4
2. Parametrització urbanística del PMU-03 Can Ponsic 4
3. Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera del PMU-03 Can Ponsic 7
4. Valors de Repercussió del Sòl Urbanitzat del PMU-03 Can Ponsic 8
4.1. Vv = Valor en venda €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat 8
4.1.1. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge plurifamiliar 8
4.1.2. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge de protecció pública 9
4.2. El coeficient K 10
4.3. Vc = Valor de la construcció €/m² edificable 10
4.4. VRS = Valor de repercussió del sòl urbanitzat 11
5. Cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant 12
6. Els costos de transformació urbanística del PMU-03 Can Ponsic 12
7. Valor del Sòl Brut 14

Annex: Càlcul de l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior 15
1. Parametrització del planejament anterior 15
2. Els criteris metodològics emprats per calcular l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior 16
2.1. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge unifamiliar 16
2.2. Coeficient K 17
2.3. Vc = Valor de la construcció €/m² del sostre habitatge unifamiliar 18
2.4. VRS= Valor de repercussió del sòl urbanitzat 18

1. Antecedents i objecte del present informe

L'antic PGO de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament el 22 de març de l'any 2000, sorgit com a resultat de la revisió del PGOM de la comarca de Sabadell del 1978, incorporava el Pla Especial de Can Ponsic. Aquest àmbit ja estava previst al PGOM de la comarca de Sabadell del 1978 amb els objectius de reservar un ampli sector d'equipaments entre les dues rieres de Can Pallàs i Vallsuau.

Amb l'aprovació definitiva del nou POUM de Sant Quirze del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en la sessió del 3 de febrer de 2023, i el seu text refós en data 26 d'abril de 2024 i publicat al DOCG número 9192 amb data 27 de juny de 2024, el Pla Especial de Can Ponsic passa a delimitar-se com un Pla de Millora Urbana (PMU-03 Can Ponisc) amb els següents objectius:

- Consolidar l'àmbit sud de la finca de Can Ponsic per a usos assistencials i d'equipaments privats, possibilitant l'ampliació de la Residència Assís, tant en capacitat com en serveis comuns, i la implantació d'altres establiments assistencials o sanitaris.

- Completar la façana nord-est de l'Avinguda Can Pallàs mitjançant la implementació d'usos residencials plurifamiliars.

- Obtenir les cessions de sòl destinades a espais lliures per tal de garantir la continuïtat del Parc dels Torrents i del Parc territorial del Torrent de la Font del Pont.

- Garantir la continuïtat (permeabilitat) tant ecològica com visual des del sòl no urbanitzable de la serra de Galliners fins al torrent de la Font del Pont.

Tal com s'esmenta a la fitxa normativa que incorpora el POUM de Sant Quirze del Vallès relativa al PMU-03, l'actuació del PMU-03 es defineix com *una actuació de transformació urbanística que té per objectiu la transformació d'usos i la reurbanització. D'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU als deures de cessió de sòl destinats a sistemes de sòl públic, caldrà afegir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. D'aquesta cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es descomptarà el potencial aprofitament urbanístic que aquests sòl ja haguessin cedit en el seu dia en virtut de les obligacions que emanaven de l'anterior ordenació urbanística i que ara es modifiquen en el present POUM. El càlcul de les diferències d'aprofitament, entre el que es preveu ara i el materialitzat en el seu dia, es realitzarà en el projecte de reparcel·lació corresponent.*"

En aquest punt les NNUU del POUM determinen que, en el present sector, *consta que la cessió en concepte d'aprofitament urbanístic de l'anterior planejament es realitzà en execució del conveni urbanístic subscrit en data 12 de gener de 2000 entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i l'Ordre dels Frares Menors Caputxins de Catalunya. En el referenciat conveni, l'Odre dels Frares Caputxins s'obligava a cedir a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès una peça destinada a ús dotacional públic de 71.500 m². Aquesta cessió es formalitzà l'1 de març de 2002, mitjançant escriptura pública de cessió gratuïta atorgada davant la Notaria de Santa Perpètua de la Mogoda, Na Maria Paloma Zaldo Pérez, si bé no s'ha procedit a efectuar la inscripció registral de dita cessió, amb la corresponent segregació*.

Tenint en compte aquests antecedents, el present document dota de contingut a l'avaluació econòmica i financera del PMU-03.

2. Parametrització urbanística del PMU-03 Can Ponsic

El PMU-03 Can Ponsic es configura com un àmbit del 182.376,35 m² comprès entre el torrent de la Betzuca i l'Avinguda Can Pallàs, dels que 12.210,44 m² no computen als efectes de l'edificabilitat del sector. Segons els paràmetres urbanístics que es preveuen al PMU, aquest àmbit preveu 63.837,47 m² de sòl de sistemes (35%) i 118.538,88 m² a sòl privat (65%).

Pel que fa al sostre, amb una edificabilitat bruta de 0,18 m²st/m²sòl i un sostre total potencial de 32.827,64 m², es preveu que el 56% del sostre es destini a habitatge (10.030,70 m² de sostre d'habitatge plurifamiliar lliure i 8.206,94 m² de sostre d'habitatge de protecció pública), i el restant 44% del sostre total es destini a equipament privat. A la taula següent es poden observar els paràmetres urbanístics.

Paràmetres urbanístics PMU-03 Can Ponsic

Denominació	M² sòl	%
Espais lliures	46.651,92	26%
Viari peatonal	6.587,57	4%
Viari	10.597,98	6%
Total sistemes	63.837,47	35%
Residencial	14.586,35	8%
Dotacions privades	103.952,53	57%
Total sòl privat	118.538,88	65%
Total sòl brut	182.376,35	100%
Superficie no computable	12.210,44	-
Coef. Edificabilitat	0,18	-
	M² sostre	%
Habitatge plurifamiliar lliure (4c)	10.030,70	31%
Habitatge protecció pública compravenda (4c.hp)	4.103,47	13%
Habitatge protecció pública lloguer (4c.hpl)	4.103,47	13%
Equipaments privats (8d)	14.590,11	44%
Total sostre	32.827,75	100%
Habitatge plurifamiliar lliure	110	55%
Habitatge protecció pública compravenda	45	23%
Habitatge protecció pública lloguer	45	23%
Total habitatges	200	100%

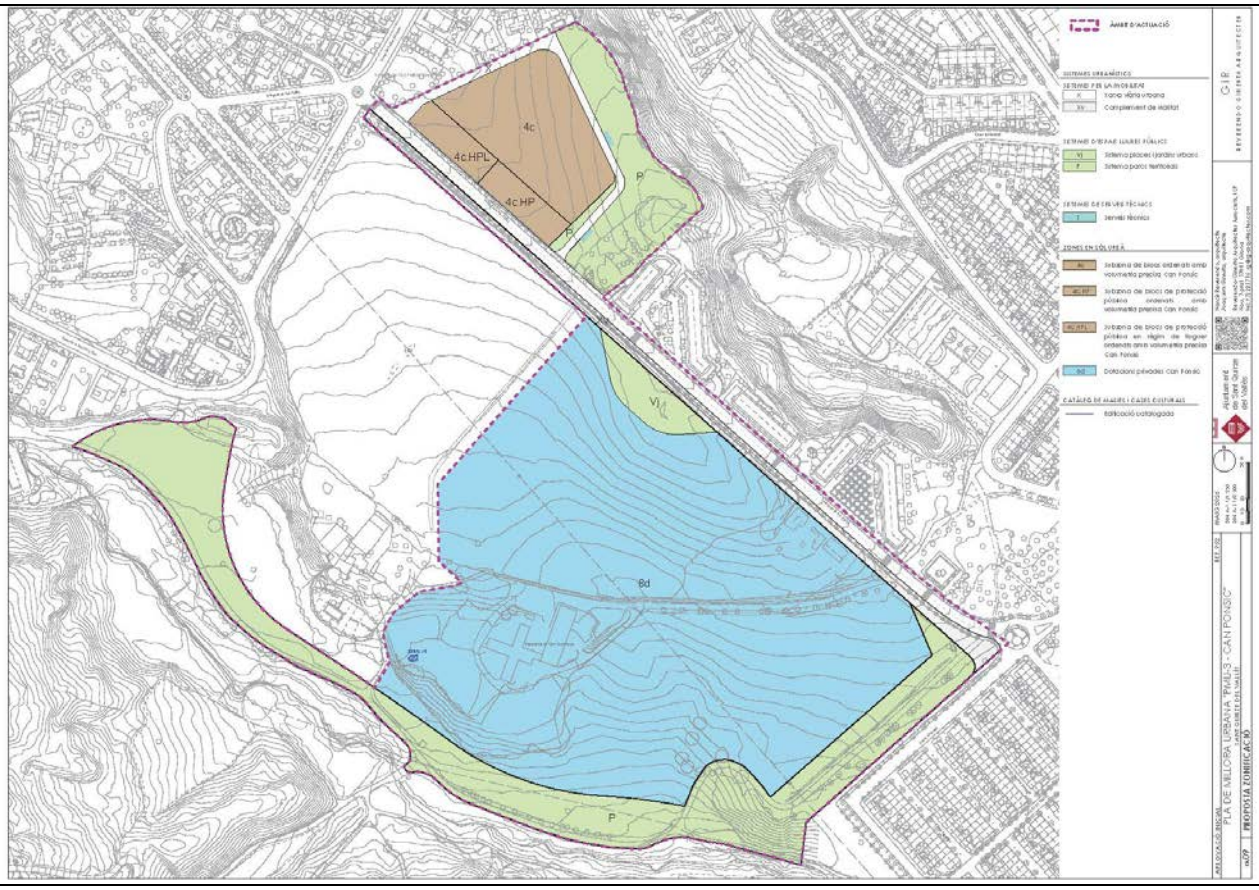
Font: Pla de Millora PMU-03-Can Ponsic

Plànol delimitació PMU-03 Can Ponsic



Font: Pla de Millora "PMU-03-Can Ponsic)

Plànol zonificació PMU-03 Can Ponsic



Font: Pla de Millora "PMU-03-Can Ponsic)

Plànol ordenació PMU-03 Can Ponsic



Font: Pla de Millora "PMU-03-Can Ponsic)

3. Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera del PMU-03 Can Ponsic

La metodologia seguida per a l'avaluació econòmica i financera del PMU-03 Can Ponsic s'ha subjectat tenint en compte el següent marc legal urbanístic:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant TRLSRU).

- El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en endavant RVLS).

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC).

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

En base a aquest marc legal, els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar la present valoració es fonamenta en abordar l'avaluació econòmica i financera del PMU-03 visualitzant l'operació de transformació urbanística amb les seves càrregues i els seus beneficis.

Tenint en compte que no ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística d'un sector de planejament en extensió (actuacions a llarg termini), sinó d'un àmbit en sòl urbà no consolidat, es proposa com a metodologia de càlcul el mètode residual estàtic amb la fórmula establerta a l'article 22 del RVLS:

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

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m^2 edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m^2 d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Tal com es recull en el RVLS, el coeficient K:

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

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

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

4. Valors de Repercussió del Sòl Urbanitzat del PMU-03 Can Ponsic

4.1. Vv = Valor en venda €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat

4.1.1. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge plurifamiliar

Pel que fa a l'habitatge plurifamiliar lliure, el PMU-03 preveu un total de 10.030,70 m² de sostre per aquest ús. Per tal de determinar el valor en venda d'aquesta tipologia residencial, la present avaluació econòmica i financera incorpora un treball de camp específic per aquesta tipologia d'habitatge plurifamiliar.

Abans però d'entrar en l'estudi de mercat *ad hoc*, i amb la voluntat de contrastar i contextualitzar les dades de mercat en un context temporal més ampli, s'analitzarà breument l'estadística oficial de preus publicada per la Generalitat de Catalunya dels darrers anys per el municipi de Sant Quirze del Vallès.

Des de l'any 2013, la Generalitat de Catalunya inicia la publicació de les estadístiques provinents de les transaccions registrades als municipis de Catalunya amb més de 5.000 habitants. Per tant, aquestes dades mostren el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda. A la següent taula es poden observar el nombre de transaccions d'habitatges d'obra nova realitzades i el seu preu de venda mitjà al municipi de Sant Quirze del Vallès.

Nombre de transaccions i preus de venda registrats de l'habitatge lliure d'obra nova a Sant Quirze del Vallès 2013-2025 (N, €/m² construït)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var. 13 - 25
Nombre de transaccions (N)	33	23	7	18	8	9	8	14	7	10	13	17	30	-9%
Preu de venda (€/m² construït)	2.058	1.694	2.152	2.158	1.864	2.009	1.965	2.309	3.394	2.512	2.638	2.608	3.645	77%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Com es desprèn de la taula anterior, les transaccions d'habitatges d'obra nova a Sant Quirze del Vallès han patit un fort decrement entre els anys 2013 i 2024, passant de 33 transaccions d'habitatge d'obra nova l'any 2013 a un mínim de 7 habitatges l'any 2015 i 2021. El darrer any de la sèrie (2025) les transaccions d'habitatge d'obra nova recuperen la xifra assolida l'any 2013.

Pel que fa a l'evolució dels preus registrats dels habitatges lliures d'obra nova a Sant Quirze del Vallès, aquests s'han mantingut molt estables a l'entorn dels 2.000 €/m² construït fins l'any 2020, any a partir del qual els preus inicien un període de creixement fins situar-se en els 3.645 €/m² construït l'any 2025.

Un cop feta aquesta contextualització, i tal com s'ha esmentat anteriorment, s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* al municipi de Sant Quirze del Vallès durant el primer semestre de 2026.

Fruit d'aquest estudi de mercat, al terme municipal de Sant Quirze del Vallès s'han pogut localitzat 2 promocions d'obra nova en oferta, amb un total de 8 testimonis.

Abans d'entrar als valors en venda localitzats en el mercat, cal fer una consideració prèvia. Per tal d'homogeneïtzar la mostra obtinguda en termes de superfície interior i exterior, en el moment de calcular el valor €/m² de cada testimoni, s'ha incorporat a la superfície construïda interior de l'habitatge el 50% de la superfície exterior de l'habitatge.

D'altre banda, cal posar de manifest que els anuncis dels testimonis en oferta incorporen un plànol de cada habitatge amb la superfície construïda amb elements comuns, és a dir, que les superfície publicades contenen la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc..

Per últim, la promoció número 2 inclou en el preu de venda dels habitatges 1 plaça d'aparcament vinculada, de manera que cal excloure el valor de la plaça d'aparcament per a determinar, exclusivament, el preu de l'habitatge. En aquest sentit, aquesta mateixa promoció té aparcaments en venda a 24.000 €/plaça, de manera que al preu dels habitatges en aquesta promoció se'ls hi ha restat aquest valor.

A continuació es mostra el conjunt de promocions localitzades en el mercat, la seva adreça, el nombre de testimonis i el valor en oferta mitjà €/m² de la promoció.

Promocions d'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova localitzades en el municipi de Sant Quirze del Vallès

Id.	Adreça	Nombre de testimonis (N)	Valor en venda mitjà amb e.c. (€/m² construït)
1	Camí Antic de Rubí, 1	5	3.234,84
2	Camí Antic de Rubí, sn	3	3.771,28
Total		8	3.436,00

Id 1 Camí Antic de Rubí, 1	Id 2 Camí Antic de Rubí, sn
	
Nombre de testimonis: 7 Preu mig en venda promoció 3.235 €/m² const. amb e.c.	Nombre de testimonis: 4 Preu mig en venda promoció 3.771 €/m² const. amb e.c.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Tenint en compte tot el que s'ha exposat fins aquest punt, el valor en venda mitjà de tots els testimonis d'obra nova localitzats al municipi de Sant Quirze del Vallès resulta en un valor equivalent a 3.436,00 €/m² construïts amb elements comuns inclosos.

Taula resum dels testimonis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Sant Quirze del Vallès

Id	Adreça	Municipi	Sup. st. (Total M²)[1]	Modalitat	Valor en venda (€ Totals)	Valor en venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
1	Camí Antic de Rubí, 1	Sant Quirze del Vallès	126	Compra	401.000,00 €	3.191,79 €	Idealista	ALFISQV
1	Camí Antic de Rubí, 1	Sant Quirze del Vallès	135	Compra	456.000,00 €	3.369,79 €	Idealista	ALFISQV
1	Camí Antic de Rubí, 1	Sant Quirze del Vallès	149	Compra	476.000,00 €	3.189,71 €	Idealista	ALFISQV
1	Camí Antic de Rubí, 1	Sant Quirze del Vallès	155	Compra	496.000,00 €	3.198,56 €	Idealista	ALFISQV
1	Camí Antic de Rubí, 1	Sant Quirze del Vallès	155	Compra	500.000,00 €	3.224,35 €	Idealista	ALFISQV
2	Camí Antic de Rubí, sn	Sant Quirze del Vallès	144	Compra	552.500,00 €	3.850,17 €	Idealista	Básico Homes
2	Camí Antic de Rubí, sn	Sant Quirze del Vallès	156	Compra	579.000,00 €	3.723,47 €	Idealista	Básico Homes
2	Camí Antic de Rubí, sn	Sant Quirze del Vallès	166	Compra	619.000,00 €	3.740,18 €	Idealista	Básico Homes

[1] Inclou el 50% de la superfície exterior de l'habitatge i la part proporcional dels elements comuns de l'edificació.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de treball de camp *ad hoc*

4.1.2. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge de protecció pública

El PMU-03 s'emmarca dins de la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivat del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (validat pel Ple del Parlament de Catalunya celebrat el passat 9 d'abril) i la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme i que, entre d'altres, estableixen una zona única de preus d'HPP per a tot Catalunya.

En aquest sentit, la Disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019 determina que, mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció pública i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Així doncs, i tenint en compte la derogació dels preus d'HPP per zones, al municipi de Sant Quirze del Vallès li és d'aplicació el mòdul únic per a tot Catalunya derivat de la *Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial*, que fixa uns preus màxims de l'habitatge de protecció oficial de règim general de compravenda en

2.913,18 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 2.184,89 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Pel que fa al règim de lloguer, el preu màxim del mòdul és igual a 10,93 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 8,20 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Per capitalitzar les rendes de lloguer s'utilitza la rendibilitat màxima anual del 4,8%, derivat de l'article 83 ter determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda, del Text Refós de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Preus de venda i de lloguer de l'habitatge de protecció pública

	HPP compravenda (règim genèric) (€/m²)	HPP lloguer (règim específic) (€/m²)
€/m² útil	2.913,18	10,93
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m² construït amb elements comuns	2.184,89	8,20
Rendibilitat	-	4,80%
€/m² construït amb elements comuns equivalent	2.184,89	2.049,38[1]

[1] $Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} = \frac{10{,}93 \times 0{,}75}{0{,}048} = 2.049{,}38 €/m^2 sostre$

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades *Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial*

4.2. El coeficient K

Tal com es recull en el RD 1492/2011, el coeficient K:

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

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

En aquest sentit, es considera que l'ús plurifamiliar al municipi de Sant Quirze del Vallès no compta amb factors objectius que permetin reduir el coeficient K, de manera que es considera d'aplicació el coeficient K de caràcter general i equivalent a 1,40.

Pel que fa als habitatges de protecció pública, es considera un coeficient K equivalent al 1,35.

4.3. Vc = Valor de la construcció €/m² edificable

En el moment de determinar els costos d'edificació €/m² construït dels diferents usos previstos en el PMU-03 s'han tingut en compte, com a punt de partida, els diferents ventalls d'usos de la proposta amb destí d'edificació privada previstos en el PMU-03 i els costos d'edificació tipificats al *Boletín Económico de la Construcción* del primer trimestre de 2026 (en endavant BEC).

Així doncs, per determinar els costos d'edificació de l'habitatge lliure plurifamiliar, es parteix de la tipologia tipificada al BEC *Casa de renta normal aislada altura B+3 plantas,* equivalent a 1.505,09 €/m² st.

Pel que fa als costos d'edificació dels habitatges de protecció púbica es fixa a partir de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+4 plantas* amb un cost de 1.095,20 €/m² st.

En la taula adjunta s'inclou el resum dels diferents costos d'edificació més un 2% en concepte de Seguretat i Salut i percentatge de despeses addicionals corresponents a Honoraris tècnics i permisos d'obra previstos en el BEC per a cadascuna de les tipologies considerades (veure taula adjunta).

Vc = Valor de la construcció €/m² sostre edificable

	Habitatge Lliure Plurifamiliar (€ / M² st.)	HPP compravenda (€ / M² st.)	HPP lloguer[2] (€ / M² st.)
Cost €/m² construït a partir de BEC[1]	1.505,09	1.095,20	1.186,47[2]
Seguretat i Salut (2%)	30,10	21,90	21,90
Honoraris tècnics i permisos d'obra	169,32	116,64	126,36
Cost €/m² construït	1.704,51	1.233,74	1.336,56

[1] Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals.

[2] En el cas de l'habitatge protegit de lloguer s'inclou com a cost el 10% de l'IVA no repercutible de l'obra edificatòria.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir del BEC primer trimestre 2026.

4.4. VRS = Valor de repercussió del sòl urbanitzat

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el valor de repercussió del €/m² de sostre urbanitzat dels diferents usos previstos obtinguts mitjançant el mètode residual estàtic són les següents:

VRS Habitatge plurifamiliar: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (3.436,00 / 1,40) – 1.704,51 = 749,78 €/m² st.

VRS HPP compravenda: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (2.184,89 / 1,35) – 1.233,74 = 384,69 €/m² st.

VRS HPP lloguer: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (2.049,38 / 1,35) – 1.336,55 = 181,50 €/m² st.

VRS equipament: 4ª Categoria ATC 2026 = 437,00 €/m² st.

La present avaluació econòmica i financera pren com a referència de Valor de repercussió de l'ús equipaments el document de *Valors bàsics dels immobles urbans (2026)* publicat per l'Agència Tributària de Catalunya als efectes de comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

L'Agència Tributària de Catalunya assigna al municipi de Sant Quirze del Vallès la categoria A05 que, a la seva vegada, es composa de set categories de valors de repercussió de sòl per a equipaments sanitaris, culturals i docents (des dels 1.004 €/m² en el cas dels equipaments de 1ª categoria, fins als 216 €/m² per als equipaments de 7ª categoria).

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera es considera la categoria mitjana i equivalent a un valor de 437 €/m² sostre.

Resum valors de repercussió del sòl destinat a equipaments sanitaris, culturals i docents Sant Quirze del Vallès (categoria A05)

	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
A05	1.004	806	530	437	359	282	216

Font: Elaboració pròpia a partir informe *Valors bàsics dels immobles urbans, Agència Tributària de Catalunya, 2026*

Tenint en compte aquests valors de repercussió de sòl urbanitzat el valor del 100% de l'aprofitament urbanístic a condicions de mercat és igual a 16.220.040 € (veure taula següent).

Valor de l'aprofitament urbanístic PMU-03 Can Ponsic

Clau	VRS (€/m² sostre)	Sostre (M² sostre)	Valor Sòl Urbanitzat (Total €)
Habitatge plurifamiliar lliure (4c)	749,78	10.030,70	7.520.818
Habitatge protecció pública compravenda (4c.hp)	384,69	4.103,47	1.578.564
Habitatge protecció pública lloguer (4c.hpl)	181.50	4.103,47	744.780
Equipaments privats (8d)	437,00	14.590,11	6.375.878
Total			16.220.040

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

5. Cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant

L'actuació del PMU-03 es defineix com una actuació de transformació urbanística que té per objectiu la transformació d'usos i la reurbanització, i les NNUU del PMU-03 determinen que, de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, es descomptarà el potencial aprofitament urbanístic que aquests sòls ja haguessin cedit en el seu dia en virtut de les obligacions que emanaven de l'anterior ordenació urbanística.

En concret, segons consta a la fitxa normativa que incorpora el POUM de Sant Quirze del Vallès relativa al PMU-03, l'actuació del PMU-03 es defineix com *una actuació de transformació urbanística que té per objectiu la transformació d'usos i la reurbanització. D'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU als deures de cessió de sòl destinats a sistemes de sòl públic, caldrà afegir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. D'aquesta cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es descomptarà el potencial aprofitament urbanístic que aquests sòl ja haguessin cedit en el seu dia en virtut de les obligacions que emanaven de l'anterior ordenació urbanística i que ara es modifiquen en el present POUM. El càlcul de les diferències d'aprofitament, entre el que es preveu ara i el materialitzat en el seu dia, es realitzarà en el projecte de reparcel·lació corresponent.*"

En aquest punt les NNUU del POUM determinen que, en el present sector, *consta que la cessió en concepte d'aprofitament urbanístic de l'anterior planejament es realitzà en execució del conveni urbanístic subscrit en data 12 de gener de 2000 entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i l'Ordre dels Frares Menors Caputxins de Catalunya. En el referenciat conveni, l'Odre dels Frares Caputxins s'obligava a cedir a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès una peça destinada a ús dotacional públic de 71.500 m². Aquesta cessió es formalitzà l'1 de març de 2002, mitjançant escriptura pública de cessió gratuïta atorgada davant la Notaria de Santa Perpètua de la Mogoda, Na Maria Paloma Zaldo Pérez, si bé no s'ha procedit a efectuar la inscripció registral de dita cessió, amb la corresponent segregació*.

Així doncs, el PMU-03 hauria de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte del planejament anterior.

Tal com ja s'ha vist en l'apartat anterior, l'aprofitament urbanístic del PMU-03 és igual a 16.220.040 €. D'altra banda, i tal com s'adjunta a l'*Annex 1: Aprofitament urbanístic del planejament anterior*, l'aprofitament urbanístic segons el planejament anterior és igual a 17.318.662 €. En conclusió, als efectes de la present avaluació econòmica i financera en aquesta fase de tramitació de planejament urbanístic, el PMU-03 no genera increment d'aprofitament urbanístic respecte l'anterior ordenació urbanística i la present avaluació econòmica i financera no contempla cap cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant. Tanmateix, aquesta diferència d'aprofitament es determinarà en el futur Projecte de Reparcel·lació corresponent.

6. Els costos de transformació urbanística del PMU-03 Can Ponsic

Pel que fa als costos de transformació urbanística, la Memòria del PMU-03 Can Ponsic determina uns costos de transformació urbanística equivalents a 4.679.385 € (veure taula següent).

Costos transformació urbanística PMU-03 Can Ponsic (PEC - IVA no inclòs)

	Total €
Vials de trànsit rodat	2.037.000.
Vials de prioritat invertida	691.030
Espais lliures	546.000
Total obres urbanització	3.274.030
Serveis afectats o aportació serveis	250.000
Treballs previs	50.000
Adequacions ACA i Medi ambient	200.000
Imprevistos	100.000
Honoraris enginyeries	195.000
Total	4.069.030
Despeses planejament i gestió (15%)	610.355
Total	4.679.385

Font: Pla de Millora PMU-03-Can Ponsic

L'article 22 del RVLS estableix en el seu apartat 3:

Artículo 22.3 En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Tenint en compte aquest mètode de càlcul, els costos de transformació urbanística repercutibles als efectes de la present valoració són equivalents a 5.264.297 € (veure taula següent).

Costos transformació urbanística PMU-03 Can Ponsic (PEC - IVA no inclòs)

	Sostre (M² sostre)	Sostre (%)	Prima de Risc[2] (%)	Prima de Risc ponderada (%)
Habitatge plurifamiliar lliure (4c)	10.030,70	30,56%	8%	2,44%
Habitatge protecció pública compravenda (4c.hp)	4.103,47	12,50%	8%	1,00%
Habitatge protecció pública lloguer (4c.hpl)	4.103,47	12,50%	8%	1,00%
Equipaments privats (8d)	14.590,11	44,44%	12%	5,33%
Total sostre sobre rasant	32.827,75	100,00%		9,78%

	G Càrrega Urbanística (Total €)	TLR Taxa lliure de risc[1] (%)	PR Prima de Risc[2] (%)	Càrrega Urbanística pròpia Actualitzada (Total €)
PMU-03	4.679.385	2,722%	9,78%	5.264.297

[1] Taxa Lliure de Risc: Rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys, Banco de España Mayo 2026.

[2] Anexo IV Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

7. Valor del Sòl Brut

Tal com mostra la taula següent, el Valor del Sòl Brut aportat, considerant la càrrega urbanística estimada amb anterioritat, és igual a 10.955.743 € (64 €/m² sòl brut computable). Tenint en compte aquest Valor de Sòl Brut, es garanteix la viabilitat econòmica i financera del PMU-03 Can Ponsic.

Valor del Sòl Brut PMU-03 Can Ponsic

	Valor Sòl Urbanitzat (Total €)	CU actualitzada (Total €)	Valor Sòl Brut (Total €)	Valor Sòl Brut computable (€/m²)
PMU-03	16.220.040	5.264.297	10.955.743	64

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

46205748J AGUSTIN JOVER (R: A58706045)
Firmado digitalmente por 46205748J AGUSTIN JOVER (R: A58706045)
Fecha: 2026.06.04 07:31:14 +02'00'

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

MORELL DELTELL MIGUEL - 43729631F
Firmado digitalmente por MORELL DELTELL MIGUEL - 43729631F
Fecha: 2026.06.04 07:30:58 +02'00'

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9068

Barcelona, Juny 2026

Annex: Càlcul de l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior

Amb l'objectiu de determinar si, en aquesta fase de planejament urbanístic i als efectes de la present avaluació econòmica i financera, el PMU-03 suposa un increment d'aprofitament urbanístic respecte el planejament anterior, el present Annex calcula l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior considerant la mateixa metodologia de càlcul que a l'hora de dur a terme l'avaluació econòmica i financera del PMU-03 amb l'objectiu de poder establir criteris comparables entre ambdós escenaris.

1. Parametrització del planejament anterior

Als efectes de la present comparativa es parteix dels paràmetres previstos en la fitxa inclosa en el document de NNUU del PGO de l'any 2000. La fitxa del PGO incorporava el Pla Especial de Can Ponsic.

Pel que fa al sostre, el planejament anterior preveia 40.000 m² de sostre, dels que 26.110 m² es preveien en ús d'equipaments i els restants 13.890 m² es preveien amb usos residencials amb clau de zona 6. Respecte al PMU-03 actual, que el sostre residencial es preveu de tipus plurifamiliar amb clau 4, el planejament anterior preveia un ús residencial de tipologia unifamiliar.

En aquest punt cal tenir en compte que els canvis normatius respecte a les reserves d'habitatge de protecció pública afecten al desenvolupament del planejament anterior, en relació al moment en què es va delimitar l'àmbit al PGO i que fan referència a la Disposició Transitòria 3.a del TRLUC referents a planejaments no adaptats:

> *"Disposició Transitòria 3.a TRLUC:*
>
> *Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit*
>
> *Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:*
>
> *a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.*
>
> *b) En tots els municipis, a excepció dels municipis rurals, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. ".*

Per aquest motiu, la present comparativa pren com a referència l'obligatorietat de reservar el sòl corresponent al 40% del sostre per a la construcció d'Habitatges de Protecció Pública (HPP), dels que, com a mínim, la meitat s'hauran de destinar a habitatges de protecció pública en règim de lloguer. Així doncs, dels 13.890 m² de sostre residencial previst al planejament anterior, 8.334 m² es preveuen de règim lliure, 2.778 m² es preveuen d'habitatge de protecció pública de compravenda, i els 2.778 m² restants es preveuen d'habitatge de protecció pública de lloguer.

Paràmetres urbanístics als efectes de calcular l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior

	M² sostre	%
Habitatge unifamiliar lliure	8.334	21%
Habitatge protecció pública compravenda	2.778	7%
Habitatge protecció pública lloguer	2.778	7%
Equipaments	26.110	65%
Total sostre sobre rasant	40.000	100%

Font: NNUU PGO Text refós. 2000

2. Els criteris metodològics emprats per calcular l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior

Els criteris metodològics emprats per avaluar el planejament anterior han estat els mateixos que els utilitzats a l'hora d'avaluar el PMU-03, amb l'objectiu de poder establir criteris comparables entre ambdós escenaris, essent l'única excepció l'ús residencial lliure de tipologia unifamiliar previst al planejament anterior.

2.1. Valor en venda €/m² del sostre d'habitatge unifamiliar

Pel que fa als valors en venda d'aquesta tipologia d'habitatge, s'efectua un estudi de mercat específic al municipi de Sant Quirze del Vallès.

Derivat d'aquest treball, s'han pogut localitzar fins a 4 promocions residencials unifamiliars d'obra nova en procés de comercialització durant el primer semestre de 2026. Aquestes 4 promocions es tradueixen en un total de 6 testimonis.

A continuació es mostra el conjunt de promocions localitzades en el mercat, la seva adreça, el nombre de testimonis i el valor en venda mitjà €/m² de la promoció.

Promocions d'habitatge lliure unifamiliar d'obra nova localitzades en el municipi de Sant Quirze del Vallès

Id.	Adreça	Nombre de testimonis (N)	Valor en venda mitjà (€/m² construït)
1	Passatge Can Pallàs, sn	1	4.045,45
2	Carrer Clar de Lluna, 11	3	2.600,87
3	Carrer Font d'en Macià, 22	1	2.580,65
4	Carrer Verge Montserrat, 15	1	3.093,75
Total		6	2.920,41

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Promocions d'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova localitzades en el municipi de Sant Quirze del Vallès

Id 1	Id 2
Passatge Can Pallàs, sn	Carrer Clar de Lluna, 11
	
Nombre de testimonis: 1	Nombre de testimonis: 3
Preu mig en venda promoció 4.045,45 €/m² const.	Preu mig en venda promoció 2.600,87 €/m² const.

Id 3	Id 4
Carrer Font d'en Macià, 22	Carrer Verge Montserrat, 15
	
Nombre de testimonis: 1	Nombre de testimonis: 1
Preu mig en venda promoció 2.580,65 €/m² const.	Preu mig en venda promoció 3.093,75 €/m² const.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Tenint en compte tot el que s'ha exposat fins aquest punt, el valor en venda mitjà de tots els testimonis d'habitatge unifamiliar d'obra nova localitzats al municipi de Sant Quirze del Vallès resulta en un valor equivalent a 2.920,41 €/m² construïts amb elements comuns inclosos.

Taula resum dels testimonis d'habitatges unifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Sant Quirze del Vallès

Id	Adreça	Municipi	Sup. st. (Total M²)[1]	Modalitat	Valor en venda (€ Totals)	Valor en venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
1	Passatge Can Pallàs, sn	Sant Quirze del Vallès	440	Compra	1.780.000 €	4.045,45 €	Idealista	Engel&Völkers
2	Carrer Clar de Lluna, 11	Sant Quirze del Vallès	268	Compra	699.000 €	2.608,21 €	Idealista	Bynidoo Homes
2	Carrer Clar de Lluna, 11	Sant Quirze del Vallès	268	Compra	699.000 €	2.608,21 €	Idealista	Bynidoo Homes
2	Carrer Clar de Lluna, 11	Sant Quirze del Vallès	290	Compra	750.000 €	2.586,21 €	Idealista	Bynidoo Homes
3	Carrer Font d'en Macià, 22	Sant Quirze del Vallès	279	Compra	720.000 €	2.580,65 €	Idealista	Promotora SICE
4	Carrer Verge Montserrat, 15	Sant Quirze del Vallès	160	Compra	495.000 €	3.093,75 €	Idealista	GRUPO HG

[1] Inclou el 50% de la superfície exterior de l'habitatge i la part proporcional dels elements comuns de l'edificació.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de treball de camp *ad hoc*

2.2. Coeficient K

Tal com es recull en el RD 1492/2011, el coeficient K:

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

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

En aquest sentit, es considera que l'ús unifamiliar al municipi de Sant Quirze del Vallès no compta amb factors objectius que permetin reduir el coeficient K, de manera que es considera d'aplicació el coeficient K de caràcter general i equivalent a 1,40.

2.3. Vc = Valor de la construcció €/m² del sostre habitatge unifamiliar

En el moment de determinar els costos d'edificació €/m² construït del sostre d'habitatge unifamiliar s'han tingut en compte, com a punt de partida, els diferents ventalls d'usos de la proposta amb destí d'edificació privada previstos en el PMU-03 i els costos d'edificació tipificats al *Boletín Económico de la Construcción* del primer trimestre de 2026 (en endavant BEC) i, concretament, la tipologia tipificada al BEC *Chalet sencillo (80 a 150 m²),* equivalent a 1.330,05 €/m² st.

En la taula adjunta s'inclou el cost d'edificació més un 2% en concepte de Seguretat i Salut i el percentatge de despeses addicionals corresponents a Honoraris tècnics i permisos d'obra previstos en el BEC (veure taula adjunta).

Vc = Valor de la construcció €/m² sostre edificable

	Habitatge Lliure Unifamiliar (€ / M² st.)
Cost €/m² construït a partir de BEC[1]	1.330,05
Seguretat i Salut (2%)	26,60
Honoraris tècnics i permisos d'obra (15,70%)	208,82
Cost €/m² construït	1.565,47

[1] Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir del BEC primer trimestre 2026.

2.4. VRS= Valor de repercussió del sòl urbanitzat

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el valor de repercussió del €/m² de sostre urbanitzat dels diferents usos previstos obtinguts mitjançant el mètode residual estàtic són les següents:

VRS Habitatge unifamiliar: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (2.920,41 / 1,40) – 1.565,47 = 520,24 €/m² st.

VRS HPP compravenda: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (2.184,89 / 1,35) – 1.233,74 = 384,69 €/m² st.

VRS HPP lloguer: $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ = (2.049,38 / 1,35) – 1.336,55 = 181,50 €/m² st.

VRS equipament: 4ª Categoria ATC 2026 = 437,00 €/m² st.

Tenint en compte aquests valors de repercussió de sòl urbanitzat el valor del 100% de l'aprofitament urbanístic a condicions de mercat és igual a 17.318.662 € (veure taula següent).

Valor de l'aprofitament urbanístic segons planejament anterior

Clau	VRS (€/m² sostre)	Sostre (M² sostre)	Valor Sòl Urbanitzat (Total €)
Habitatge unifamiliars	520,24	8.334	4.335.716
HPP compravenda	384,69	2.778	1.068.667
HPP lloguer	181,50	2.778	504.209
Equipaments	437,00	26.110	11.410.070
Total			17.318.662

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor