

**Aproximación a los Precios de los  
SOLARES y VIVIENDAS  
en Rubí**

**Rubí, 23 de Julio 2008.**

1956



Rubí a 23 de julio de 2008

### Aproximación a los precios de los SOLARES y VIVIENDAS en Rubí

- Normativa de la Guía del Habitage de la Generalitat de Catalunya
- Zona A-3 – Rubí
- POUM Clau 52
- Solar: 2.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 1,50 m<sup>2</sup>/t
- Edificabilidad Total: 3.000 m<sup>2</sup>/t
  - Residencial: 2700 m<sup>2</sup>/t
  - Comercial: 300 m<sup>2</sup>/t
- Ayuntamiento 10% A.M. 300 m<sup>2</sup>/t

60% Habitage Libre y comercial de 2.700 m<sup>2</sup>/t: 1.620 m<sup>2</sup>/t  
40% Habitage Protección Pública de 2.700 m<sup>2</sup>/t : 1.080 m<sup>2</sup>/t

10% Habitage Protección Oficial General(POG): 1.940 €/m<sup>2</sup>/útil a 1.649 m<sup>2</sup>/c  
10% Habitage Protección Oficial Especial(POE): 1.705 €/m<sup>2</sup>/útil a 1.449 m<sup>2</sup>/c  
10% Habitage Concertado (HC): 2.728 €/m<sup>2</sup>/útil a 2.319 m<sup>2</sup>/c  
10% Habitage Concertado de Reserva(HCR): 3.200 €/m<sup>2</sup>/útil a 2.720 m<sup>2</sup>/c  
60% Habitage Libre (HLL): 3.200 €/m<sup>2</sup>/útil a 2.720 m<sup>2</sup>/c  
Se descuenta un 15% de útil a construido

#### 10% POG 270 m<sup>2</sup> X 1.649 €/m<sup>2</sup>/c

Precio edificación: 900 €/m<sup>2</sup>/c  
Precio solar: 250 €/m<sup>2</sup>/c  
Beneficio 16%: 227 €/m<sup>2</sup>/c  
Contribución Ayuntamiento: 270 €/m<sup>2</sup>/c  
1.647 €/m<sup>2</sup>/c

#### 10% POE 270 m<sup>2</sup> X 1.449 €/m<sup>2</sup>/c

Precio edificación: 900 €/m<sup>2</sup>/c  
Precio solar: 250 €/m<sup>2</sup>/c  
Beneficio : 0 €/m<sup>2</sup>/c  
Contribución Ayuntamiento: 270 €/m<sup>2</sup>/c  
1.420 €/m<sup>2</sup>/c



10% HC 270 m2 X 2.319 €/m2/c

Precio edificación:	900 €/m2/c
Precio solar:	760 €/m2/c
Beneficio 20%:	386 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento:	<u>270 €/m2/c</u>
	2.316 €/m2/c

10% HCR 270 m2 X 2.720 €/m2/c

Precio edificación:	1.000 €/m2/c
Precio solar:	1.000 €/m2/c
Beneficio 20%:	454 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento:	<u>270 €/m2/c</u>
	2.724 €/m2/c

60% HLL 1.620 m2 X 2.720 €/m2/c

Precio edificación:	1.000 €/m2/c
Precio solar:	1.000 €/m2/c
Beneficio 20%:	454 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento:	<u>270 €/m2/c</u>
	2.724 €/m2/c

**Precio del solar según el régimen**

10% POG 270m2/t X 250 €/m2/t:	67.500 €
10% POE 270m2/t X 250 €/m2/t:	67.500 €
10% HC 270m2/t X 760 €/m2/t:	205.200 €
10% HCR 270m2/t X 1.000 €/m2/t:	270.000 €
60% HLL 1.620m2/t X 1.000 €/m2/t :	<u>1.620.000 €</u>
	2.230.000 € (371.040.780.-ptas)

Superficie TOTAL Edificable	3.000 m2
Precio de distintas modalidades	2.230.000 €
Precio por m2 2.230.000 € : 3.000 =	743 €/m2

**Precio de repercusión(compra solar) 743 €/m2 (123.679.-ptas/m2/t)**

**El precio del Solar sería de 2.229.000 € (370.874.000.-ptas)**



**OBSERVACIONES:**

1. Del precio de repercusión, faltaría descontar los gastos de urbanización, si los hubiera.
2. El precio de la edificación a 900 € y 1.000 €/m<sup>2</sup>, es muy justo, faltaría añadirle un 10% aprox. de gastos (proyecto, permiso, financiación...)
3. Creemos que el precio de Renta Libre en Rubí, salvo excepciones, no puede sobrepasar los 3.200 €/m<sup>2</sup> útil, o sea los 2.720 €/m<sup>2</sup> construido.
4. Los solares con Clave 52 del POUM si están edificados, y tienen actividad, personal y maquinaria, hay que considerar los gastos que representa la nueva edificación, las instalaciones y el traslado de personal y maquinaria.  
Creemos sería conveniente dejar la zona en el estado actual industrial o bien aumentar el porcentaje de edificabilidad y reducir la contribución o la aportación de 270 €/m<sup>2</sup> al Ayuntamiento.

Firmado: Pere Vallhonrat Guiu  
API nº 902

1956