

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 1 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



MEMÒRIA SOBRE CONCESSIÓ DEMANIAL ELS RAJOLERS

PRÈVIA.OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Descripció de l'obra, justificació i definició de les seves característiques essencials.

El municipi de Vilassar de Dalt és un municipi dels denominats d'habitatge tensionat i així ho recullen les diverses resolucions tant de l'Ajuntament com dels òrgans competents de la Generalitat de Catalunya.

És per aquesta raó i per la manca d'habitatges amb algun tipus de protecció social per la qual cosa l'equip de govern de l'Ajuntament vol portar a terme les màximes actuacions possibles de promoció d'aquest tipus d'habitatges, especialment els dedicats a persones amb situació de vulnerabilitat econòmica i social.

L'Ajuntament té en propietat un edifici en la Plaça de la Vila num.7, actualment Plaça de la República Catalana, que és un bé demanial i tenia una qualificació urbanística d'equipament general o indeterminat (Clau urbanística: Ei).

El municipi ja compta amb suficients equipaments i no té perspectives d'utilitzar-ho com un equipament amb un ús determinat.

Tal i com s'explica i s'argumenta a l'apartat 4t d'aquest Estudi, s'ha portat a terme per part de l'Ajuntament l'aprovació d'un Pla especial d'assignació d'usos, en endavant PEU, que té com a objectiu assignar un ús específic a aquest equipament general.

Naturalment aquest ús que se li assigna és el de: HABITATGE DOTACIONAL (clau urbanística: **DOT**).

També s'assigna una doble per a usos administratius (clau urbanística: **Eg**)

L'objectiu és convertir aquest equipament en un edifici de 5 habitatges dotacionals i un petit magatzem ja que no és possible, per raons de legislació d'habitabilitat enquistar un 6è habitatge.

Com a actuació prèvia al contracte de concessió d'obres per a la rehabilitació i condicionament interior d'un edifici per acollir 5 habitatges de protecció pública i 1 local - magatzem i la posterior explotació del lloguer i gestió dels habitatges, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic – financera.

Primerament dir que l'Ajuntament té la obligació legal de prestar com a servei públic el de la prestació d'habitatges de protecció pública tal i com estableix l'article 25 2 a) de la Llei //1985, de 2 d'abril, reguladora de Bases de Règim Local, en endavant LRBRL.

Per tant, entenem que rehabilitar un edifici de propietat pública i amb la naturalesa jurídica de bé demanial, d'acord amb l'Inventari de béns municipal-, i destinar-ho a habitatge públic protegit és

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 2 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



una obligació legal de prestar aquest servei públic, més quan l'habitatge d'aquest tipus és molt inferior al que demanen els vilatans de Vilassar de Dalt.

L'edifici a rehabilitar es el conegut com Els Rajolers, ubicat a Plaça de la Vila,(actualment Plaça de la república Catalana), número 7, de Vilassar de Dalt, segons es descriurà en els plecs tècnic i administratiu.

L'Ajuntament mantindrà la gestió i l'ús del local-magatzem resultant a la planta baixa de l'edifici.

L'objecte del present estudi es el d'exposar un pla de viabilitat econòmic – financera que ofereixi una visió general dels aspectes econòmics i financers mes significatius del projecte de dita concessió.

1.-JUSTIFICACIÓ i FINALITAT DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL

1.1 Justificació de l'estudi de viabilitat.

1. Vilassar de Dalt és una població amb una excel·lent situació geogràfica, entre dos grans ciutats com Barcelona i Mataró i en un entorn privilegiat entre mar i muntanya. Per aquesta i d'altres raons, els darrers anys hi ha hagut un important augment de la demanda d'habitatges (tant de compra com de lloguer) i això ha provocat l'encariment dels seus preus.
2. La tipologia d'habitatges és majoritàriament unifamiliar, amb un percentatge de construccions plurifamiliars molt inferior a la mitja de la comarca. El preu dels habitatges unifamiliars és molt superior al dels habitatges plurifamiliars.
3. L'oferta d'habitatges de lloguer a Vilassar és molt petita, i a preus força elevats. Vilassar es troba dins les poblacions declarades d'habitatge tens.
4. L'Ajuntament de Vilassar els darrers anys ha dut a terme un important esforç per aportar solucions a la problemàtica d'habitatge a famílies vulnerables. La prioritat ha estat evitar desnonaments i que les famílies poguessin conservar el seu habitatge. Les mesures han estat, i segueixen essent, una política d'ajuts a lloguer i la compra d'habitatges per a situacions d'emergència.
5. Conseqüència de la poca oferta d'habitatge de lloguer i als seus preus molt elevats, el sector de població jove del municipi té molt difícil poder llogar un habitatge. Sovint s'han d'anar a viure a poblacions on els preus són més assequibles, i aquesta situació és encara més complicada en el cas de joves que volen llogar el seu primer habitatge d'emancipació.
6. Per tot això, la voluntat de l'Ajuntament es complementar les polítiques d'habitatge actuals amb noves polítiques que vagin més enllà de problemàtiques assistencials per a casos de vulnerabilitat i poder cobrir les necessitats d'habitatge a persones de segments que actualment tenen molt difícil el seu accés.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 3 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



7. Una primera actuació és la construcció de 5 habitatges a través de la rehabilitació de l'edifici conegut com "Els Rajolers", que es destinaran a 1er habitatge d'emancipació per a joves i que és l'objecte de la present memòria. L'expedient de licitació de la concessió té per objecte la construcció de 5 habitatges i un local - magatzem, i la posterior explotació del lloguer dels habitatges.
8. Aquesta actuació s'inclou dins el Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), aprovat en sessió de Junta de Govern Local en data 07/11/2024: "*Actuació n° 12 Prova pilot d'habitatge dotacional Els Rajolers. I respon a l'objectiu 01. Incrementar l'habitatge assequible, prioritzant el col·lectiu de gent jove, i la línia estratègica L3. Foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.*"
9. Finalment dir que l'Ajuntament prepararà unes bases tècniques que establiran els paràmetres que haurà de complir el concessionari en la redacció del projecte i naturalment en la seva posterior execució.

1.2 Finalitat de la concessió. La assumpció del principi de risc i ventura.

L'ajuntament ja va tenir fa temps una empresa promotora d'habitatges que va acabar en una suspensió de pagament per falta de especialistes en la gestió d'aquet tipus d'obres.

La finalitat del contracte de concessió proposat és per tant, que tant la redacció del projecte com l'execució de l'obra es porti a terme amb un contracte de concessió que tindrà com a objectiu la rehabilitació i condicionament interior d'un edifici per acollir 5 habitatges i 1 local - magatzem i la posterior explotació del lloguer i gestió dels habitatges.

La concessionària es farà càrrec de les obres de rehabilitació i condicionament fins a l'import que resulti de la licitació, i a canvi obtindrà un rendiment (de caràcter social) suficient per rescabalar – se de la seva inversió, amb la gestió dels habitatges i el cobrament dels lloguers durant el temps que es determini en el contracte adjudicat.

Naturalment el concessionari que resulti adjudicatari haurà de suportar el principi de risc i ventura ja que el cobrament dels lloguers socials no estarà assegurat per part de l'Ajuntament durant el termini de la concessió.

2.- Avantatges quantitatius i qualitatius del contracte de concessió demanial proposat.

La elecció d'aquest model de concessió es troba justificada en els següents avantatges qualitatius i quantitatius:

- Quantitatius: L'Ajuntament de Vilassar de Dalt no disposa dels recursos adients per portat a terme aquesta actuació.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 4 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



- Qualitatius: L'Ajuntament no compta amb els mitjans personals suficients per a portar a terme una gestió directa de les obres a dur a terme, ni del servei de gestió posterior dels habitatges i els seus lloguers.

Aquest aspectes es desenvolupen als apartats següents:

2.1- Aspectes a considerar:

- Aspectes econòmics.✓
- Aspectes relacionats amb els riscos associats.✓
- Aspectes organitzacionals✓
- Aspectes laborals✓
- Aspectes relacionats amb l'especialització✓

Amb caràcter general, mitjançant la utilització de mecanismes de col·laboració público privada, les administracions tenen accés a la capacitat inversora del sector privat, sense necessitat d'incrementar el seu endeutament.

2.2.- Estructura administrativa necessària per verificar la prestació.

L'estructura administrativa municipal per a la verificació de la prestació es concentrarà en la persona designada com a responsable del contracte, que exercirà aquesta competència de manera compatibilitzada amb la resta de les seves obligacions ordinàries.

En definitiva, la concessió no exigeix una dedicació especial per part dels funcionaris municipals ni implica la necessitat de reforçar la plantilla actual.

2.3.- Impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.

La Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera (LOEPSF) estableix el principi d'estabilitat pressupostària, tot definint-lo com la situació d'equilibri o superàvit estructural de les administracions públiques o la posició d'equilibri financer dels seus ens dependents. La LOEPSF, que afecta tots els nivells de l'administració pública espanyola, inclosos els seus ens dependents, es va elaborar en el marc de transposició de la normativa comunitària i recull tres principals objectius:

1. Garantir la sostenibilitat financera de totes les administracions públiques.
2. Enfortir la confiança en l'estabilitat de l'economia espanyola.
3. Reforçar el compromís d'Espanya amb la Unió Europea en matèria d'estabilitat pressupostària.

Aquesta regulació ha suposat canvis importants ja que prèviament els objectius es concentraven en el compliment de l'estabilitat pressupostària, fonamentalment a través del control del dèficit públic. Amb la seva aprovació, la LOEPSF reforça aquest principi amb el de sostenibilitat financera i proporciona un nou marc d'actuació sobre quatre pilars:

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 5 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



- Control del déficit públic✓
- Compliment de la regla de la despesa✓
- Imposició de límits de deute públic✓
- Obligacions relatives a el període mitja de pagament a proveïdors✓

En aquest àmbit conceptual, la sostenibilitat financera s'entén com la capacitat per finançar compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de déficit, deute públic i morositat de deute comercial que permet la normativa espanyola i comunitària.

En el cas de la concessió prevista, aquesta no implica cap impacte sobre l'estabilitat pressupostaria.

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de concessió es troba justificada, ja que per a l'entitat municipal suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que a més l'Ajuntament disposi de personal, coneixement ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

3. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA DELS HABITATGES RESULTANTS DE LA REHABILITACIÓ SOBRE LA RENDIBILITAT DE LA CONCESSIÓ

Com queda explicat en el punt 1.1 de la present memòria – estudi de viabilitat, Vilassar de Dalt té una mancança important d'habitatge a preu de lloguer assequible per a joves que pugui esdevenir el 1er habitatge d'emancipació.

3.1. Previsions sobre la demanda:

Tenint en compte l'exposat, es considera absolutament segur que la demanda d'habitatges d'aquestes característiques superarà amb escreix l'oferta disponible.

3.2. Incidència econòmica i social dels serveis en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió:

- En l'explotació del servei, es garanteix el retorn de la inversió a través de la gestió dels habitatges i el cobrament dels lloguers en el termini estipulat de la concessió.
- Des del punt de vista social permet que joves residents a Vilassar puguin accedir a un habitatge sense haver de marxar del municipi.

4. VALORACIÓ DE LES DADES E INFORMES EXISTENTS QUE FACIN REFERÈNCIA AL PLANEJAMENT SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTIC

El planejament urbanístic vigent al que està sotmès el municipi de Vilassar de Dalt és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 12 de maig de 2011, acordada la seva publicació

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 6 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



a l'efecte d'executivitat en sessió de data 31 de maig de 2013 amb el recull de les prescripcions i publicat al DOGC el dia 7 d'octubre de 2013.

El Pla d'ordenació Urbanístic Municipal POUM de Vilassar de Dalt qualificava de sistema d'equipaments comunitaris, clau El (lliures) l'edificació dels Rajolers situat a la Plaça de la Vila, 7, amb referència cadastral 6666017DF4966N0001YT, si bé s'ha tramitat un Pla especial urbanístic pel desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris per tal d'assignar per aquest emplaçament l'ús Dotacional.

Aquest Pla Especial Urbanístic està promogut per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt que assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest de Pla Especial Urbanístic per l'assignació d'ús dotacional a l'equipament de Els Rajolers, de titularitat municipal.

Respon a la necessitat de destinar un edifici municipal a incrementar el parc d'habitatge públic, i concretament a la oferta d'habitatge assequible per emancipació, prioritzant el col·lectiu de gent jove.

Aquesta proposta dona compliment als objectius establerts al Programa d'Actuació Municipal (PAMH) 2024-2028 de Vilassar de Dalt, redactat per la Diputació de Barcelona, en el marc del Catàleg de Serveis 2023, i aprovat en data 07/11/2024 en sessió de Junta de Govern.

El PAMH defineix els objectius i línies estratègiques a fi que el municipi disposi d'un instrument que orienti la política municipal en matèria d'habitatge. I concreta les actuacions per tal d'assolir els objectius plantejats.

La proposta 1 correspon al *PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOTACIONAL D'EQUIPAMENTS*, que inclou entre altres emplaçaments l'equipament de ELS RAJOLERS.

La proposta 12 correspon a la *PROVA PILOT D'HABITATGE DOTACIONAL EL RAJOLERS*, per al foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.

La assignació d'ús del Pla Especial preveu l'establiment en aquests emplaçament del sistema d'habitatge dotacional públic segons els criteris el que estableixen els articles 226 i ss de la normativa del POUM de Vilassar de Dalt.

"... SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU DOT

Article 226. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau DOT.

Article 227. Titularitat

1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 7 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del POUM.

Article 228. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. El planejament urbanístic podrà preveure reserves per a terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, i, d'acord amb el s'estableix en l'article 34.3 de la LU, DL 1/2010, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

3. D'acord amb allò que estableix el DL, 1/2010, de 3 d'agost, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb allò que estableix l'article 58.1.g del DL 1/2010 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix la LU, DL 1/2010, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Article 229. Condicions d'ús

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 8 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix projecte d'habitatge dotacional de la mateixa manera que ho fan els plans especials a l'hora de..."

5. ANÀLISI AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES I LES CORRESPONENTS MESURES CORRECTORES I PROTECTORES NECESSÀRIES (article 247.2 e) de la LCSP).

Donat que es tracta de la concreció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitària situat en sòl urbà i que no s'estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural, aquest no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Per altra banda, la proposta de rehabilitació d'edificació existent per adaptar al nou ús assignat, com alternativa a l'enderroc i construcció d'obra nova, també respon a criteris ambientals, atesa la reducció de residus i emissions contaminants dels processos de rehabilitació, més sostenibles, en front dels processos d'enderroc i nova construcció.

6.JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA.

De la superfície útil disponible tenint en compte els espais i serveis comuns, resulta que amb unes dimensions mínimes dels habitatges resultants es poden fer com a màxim 2 habitatges per planta en els pisos 1er i 2on, però no en la planta baixa atès que hi ha d'haver vestibul d'accés i sortida al carrer.

La solució òptima per tal de poder construir el major nombre possible d'habitatges, passa per construir un habitatge en planta baixa i destinar la resta de planta a espais comuns, accés al carrer i un petit local-magatzem per a ús municipal. Així doncs, el nombre total d'habitatges a construir és de 5, que és la solució que aporta un major nombre. En els plecs tècnics es descriu la proposta de distribució dels habitatges que maximitza l'ús de l'espai disponible.

7.JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE LA CONCESSIÓ.

El termini d'aquesta concessió demanial serà de **seixanta (60) anys**, comptats des del dia següent al de la formalització del contracte administratiu que contempli la redacció del projecte i la conseqüent execució de l'obra una vegada aprovat definitivament aquest projecte.

A la finalització del termini de la concessió l'edifici amb les seves instal·lacions i altres, passaran de ple dret a possessió i titularitat de l'ajuntament sense que el concessionari tingui dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe per aquesta reversió.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 9 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



A partir de la formalització de la concessió, el concessionari s'obliga a complir amb cadascun dels compromisos i obligacions estipulats, sent immediats els relatius al manteniment de béns i instal·lacions.

A l'ocupar el concessionari la finca objecte de concessió, el responsable municipal podrà estendre acta donant compte d'aquest fet i reflectint les incidència que puguin concórrer.

En aquesta acta hi haurà de constar la signatura del concessionari. A la finalització del termini de concessió, el concessionari vindrà obligat a abandonar i deixar lliures de càrregues i gravàmens i vacus a la lliure disposició de l'ajuntament la finca i totes les obres i instal·lacions executades en la mateixa que revertiran de ple dret a possessió i domini de l'ajuntament, sense cap tipus de càrrega o gravamen no tenint el concessionari dret a percebre contraprestació o indemnització de cap classe.

8. AVALUACIÓ DEL RISC OPERACIONAL:

En aquest apartat es quantificaran els ingressos previstos i les despeses esperades, s'analitzaran els comptes de resultats (pèrdues i guanys provisionals) de tot el període proposat de concessió.

8.1 Metodologia

El Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per RDL 2/2004, de 5 de març, no estableix cap metodologia per a l'estudi de viabilitat del servei.

Aquest estudi de viabilitat, o estudi de viabilitat econòmic financera, té caràcter vinculant en els supòsits en que concloguin en la inviabilitat del projecte.

8.2 Fonaments de dret

Fonaments de dret

Normativa estatal estable:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal
- **Ley 29/1994, d' Arrendamientos Urbanos**
- Ley 27/1999, de Cooperativas
- R.D. 235/2013 por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios
- **RDL7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 10 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



- L5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y Real decreto 309/2019 de desarrollo.
- Reglament de bens de les entitats locals.

Normativa estatal conjuntural i d'emergència:

- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- **RD106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**
- L1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- L4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas
- L25/2015 de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social
- RDL1/2017 de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- RD-L7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Normativa catalana estable:

- **Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge** i normativa de desenvolupament normatiu (ITES, condicions d'habitabilitat i cèdula d'habitabilitat, avalloguer, RSHPO, accessibilitat, habitatges d'ús turístic...)
- Llei 19/2015 d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya
- Llei 3/2017 del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes
- **Llei 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya**
- Llei 22/2010 Codi de consum de Catalunya
- Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya
- Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 11 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



- Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.
- Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

Normativa catalana conjuntural:

- Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge
- Mesures de foment: convocatòries anuals de prestacions, ajuts i subvencions (pagament del lloguer, rehabilitació habitatges, gestió del parc públic)
- D. Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
- Llei 14/2015 de creació de l'impost sobre els habitatges buits i Decret 183/2016, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits
- Llei 24/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (**suspesa parcialment pel TC**)
- Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
- LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- DECRET LLEI 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.
- DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de Contractació.

8.3 Limitacions, informació disposada i hipòtesis utilitzades.

Pel que fa a les hipòtesis de partida, en les previsions de despeses, s'ha considerat el cost de construcció establert per a construccions similars per part del COAC i un percentatge de despeses de gestió dels habitatges del 10,00 % sobre els imports de lloguer, que és el percentatge generalment aplicat per les empreses que presten aquests tipus d'activitat.

S'ha considerat un cost financer de la inversió del 3,75 %, que és el tipus que aplica l'ICF (Institut Català de Finances) per a operacions d'aquesta tipologia, tal i com s'explica al seu web corporatiu.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 12 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



També es contempla el cost financer (interessos) del préstec per finançar les obres, durant un termini d'amortització de 20 anys, al tipus del 3,75 % d'acord amb el sistema francès d'amortització amb anualitat constant.

Degut a la casuística de l'operació, en la que hi poden haver despeses imprevistes tant pel que fa a l'execució de les obres com pels manteniments posteriors, també es contempla una partida econòmica destinada a poder cobrir aquestes despeses i les corresponents a l'estructura necessària per poder fer-ne el seguiment i la seva resolució.

Pel que fa als ingressos, tota vegada que el que es pretén és possibilitar l'accés a l'habitatge assequible per a joves, es parteix d'un import que ho possibilita (considerant una superfície per habitatge de 41 m² i el mòdul actual per lloguer HPO de 10'65 €/ m² útils, resultaria una quota mensual de 436'65 €), i amb una revalorització anual segons la previsió del mòdul HPO publicat.

8.3.1. Cost estimat de la rehabilitació / construcció dels habitatges:

S'adjunta document annex I, i detallat als plecs de les clàusules administratives i tècnic.

1. Planta baixa de l'edifici: espais comuns i accessos, 1 habitatge de > 40 m², 1 local - magatzem de > 25 m²

2. Planta primera: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns

3. Planta segona: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns

El total de superfície construïda estimat és de 445 m², considerant la rehabilitació dels 397 m² construïts actuals més 48 m² d'ampliació de nova construcció.

D'acord amb Annex I, s'estima un cost total de construcció de 752.560,86 € (IVA inclòs) i correspon a les despeses de rehabilitació estructural (inclòs nova coberta), ampliació de la superfície construïda i l'adequació interior al nou programa funcional (5 habitatges, 1 local/magatzem i accessos)

D'acord amb el mateix Annex 1, s'estima una despesa d'honoraris tècnics de 92.306'69 € (IVA inclòs) i inclou redacció de projecte executiu, direcció d'obres, direcció d'execució i coordinació de seguretat i salut.

D'aquesta estimació econòmica, resulta una despesa total (construcció + honoraris) de 844.867'55 € (IVA inclòs)

8.3.2. Finançament del cost de les obres a realitzar:

La concessionària haurà d'assolir l'equilibri financer entre la despesa inicial i els ingressos a futur de l'explotació del lloguer dels habitatges.

Queda clar que aquest equilibri financer no es produeix si la concessionària ha d'assumir tot el cost de la inversió requerida tenint en compte els imports de lloguer a cobrar. Per aquest motiu, l'Ajuntament assumeix el dèficit de finançament que en pugui resultar i que queda especificat en el present estudi de viabilitat.

8.3.3. Balanç entre ingressos i despeses:

8.3.3.1.- Ingressos:

El valor actual dels ingressos futurs de lloguer és de 438.372,23 € (IVA inclòs) segons el quadre identificat com a annex II.—Els ingressos a percebre per part de la concessionària seran l'import dels lloguers dels habitatges definit en l'apartat 8.3 anterior, tenint en compte les despeses

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 13 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



d'administració, gestió i manteniment de la finca, imprevistos i costos d'estructura i les despeses financeres derivades del finançament de les obres.

8.3.3.2.- Despeses:

Les despeses calculades són de 844.867'55 € (IVA inclòs) tal com s'indica en el punt 8.3.1. I es repartiran de la forma següent:

- *Aportació a realitzar per part de l'Ajuntament:*

420.000'00 € (IVA inclòs) més els costos financers inicials (s'estimen en 10.960 €) , l'import total doncs és de 430.960 €

Periodificació dels pagaments:

- A la presentació del projecte definitiu: Cost de redacció del projecte: S'estima en 50.877,70 € (IVA inclòs).
- A l'inici de l'obra, 41.428,99 € : Direcció d'obres, direcció d'execució i coordinació SS (s'estima en 41.428,99 € IVA inclòs)
- Addicionalment, l'Ajuntament pagarà els costos financers del període de construcció en que no hi ha ingressos previstos, i que s'estima en 10.960 €. Aquest import té imopcte neutre sobre l'estudi, ja que la concessionària tindrà la despesa bancària i l'ingrés municipal pel mateix import o similar.
- En el transcurs de la construcció: contra certificacions d'obra i en funció als percentatges resultants, fins l'import calculat del cost de construcció de 752.560,86 €.

- *Import mínim a aportar pel licitant (el qual podrà ser objecte de millora augmentant aquest import, segons es determina en els plecs administratius):*

424.867,55 € (IVA inclòs).

8.3.4. valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari:

- Valor actual net dels ingressos mensuals futurs:

El valor actual net dels ingressos futurs de lloguer ve determinat per la diferència entre els ingressos i les despeses anuals actualitzada segons la taxa d'actualització que correspongui. Consideracions:

- Ingressos: 436'00 € per cada un dels 5 habitatges el 1er any, actualitzats anualment segons el valor del mòdul HPO que publiqui el departament d'habitatge de la generalitat de Catalunya.
- Despeses de gestió: S'aplica un percentatge del 10,00 %, que és el que s'aplica per a la gestió per les empreses del sector segons portals especialitzats (Grup Solfinco i housfy grup entre d'altres).
- Finançament de les obres : Es té en compte el tipus d'interès que ICF aplica a operacions amb destinació similar.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2c0d9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 14 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



- Despeses extraordinàries i costos d'estructura: S'aplica un import que es considera suficient per atendre aquestes despeses.
- Despeses moment 0, inversions inicials: La inversió total calculada és de 844.867'55 € (IVA inclòs) més les despeses de constitució del préstec per finançar les obres (s'estima un import de 3.000 €) i les despeses financeres a assumir mentre no es puguin generar ingressos un cop acabades les obres de rehabilitació.

8.3.5. Limitacions a la presentació de sol·licituds

La Concessionària, - tal i com s'explicarà als apartats següents -, haurà de ser una Entitat sense afany de lucre i concretament es considera que sigui una Fundació Privada que desenvolupi les seves activitats vers el tercer sector social, i haurà de complir els requisits de l'article 16 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.

La finalitat de l'operació és, com ha quedat explicat, poder facilitar habitatge a preu social per a joves i que vagi a constituir el seu 1er habitatge d'emancipació.

Per tal que l'Ajuntament pugui oferir les millors condicions en preu de lloguer, és imprescindible que el dèficit previst en l'aportació inicial a càrrec municipal sigui el menor possible, i això s'aconsegueix amb empreses del 3er sector, atès que:

- Hi ha absència del benefici fruit de la gestió de la promoció.
- Desgravacions fiscals per donatius i aportacions, segons el Títol III de la Llei 49 / 2002 de 23 de desembre.
- Exempció de tributació per IBI, segons l'article 62 del RD legislatiu 2 / 2004 de 5 de març.
- Exempció de tributació per IAE i impost sobre societats segons l'article 82 de la Llei 2 / 2004.

Aquests avantatges disminueixen els costos de la promoció, i per tant asseguren una menor aportació per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt. Sí s'han considerat en l'estudi de costos el benefici empresarial de l'empresa o empreses constructores, atès que en els preus de construcció facilitats pel COAC aquests ja són implícits.

8.3.6. Risc operacional

Com a conclusió, en base a l'anàlisi realitzat i de totes les hipòtesis contemplades en aquest estudi, la concessió analitzada es considera viable en els termes plantejats i que signifiquen l'assumpció d'una aportació total repartida de la forma següent:

- **Aportació total màxima de l'Ajuntament de:** 420.000,00 €.*
- **Aportació mínima de la concessionària de:** 424.867,55 €**

(*tots els imports són amb l'IVA inclòs. I en la licitació es podrà millorar l'aportació de la concessionària de forma que es redueixi l'aportació de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt). Caldrà afegir el cost financer calculat en 10.960 € segons l'apartat 8.3.1.

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis generals i econòmics	REFERÈNCIA GAJU2025004959
Codi Segur de Verificació: 2cd9708-edf1-4aa1-93d4-01cd0dd327bb Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01082140_2025_2147848 Data d'impressió: 16/02/2026 11:50:34 Pàgina 15 de 21		SIGNATURES 1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



*(** El rescabament de l'aportació de la concessionària es farà amb el cobrament dels lloguers socials segons els càlculs estimats als annexes). La concessionària també haurà d'assumir els costos de l'operació de finançament concertada amb l'entitat financera que correspongui.*

Per tant , tal i com s'ha expressat anteriorment, el futur concessionari haurà d'aportar una quantia mínima , - i millorable a l'alça -, de 424.867,55 €, a la qual haurà de fer front directament.

I com a compensació a la seva inversió, haurà de rescabalar-se mitjançant el cobrament dels lloguers socials durant el termini concessional de fins a 60 anys (ampliable en 15 addicionals) no preveient-se cap tipus de compensació complementària i per tant assumint l'anomenat "risc operacional" e futur concessionari.

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

El regidor de Serveis econòmics.
Sergi Igual Molina



ANNEX I: Estimació cost obres de reforma i honoraris tècnics.

Quadre de superfícies:

QUADRE DE SUPERFÍCIES	Ús residencial	Ús ma-gat.	m2
Superfície rehabilitació	311,1	62,22	397,02
Planta -1			23,7
Planta Bx	62,22	62,22	124,44
Planta 1r	124,44		124,44
Planta 2n	124,44		124,44
Superfície obra nova			48,00
Total superfície cons-truïda			445,02

A. Cost obres de reforma, ampliació i condicionament interior:

COST OBRES DE REFORMA, AMPLIACIÓ I CONDICIONAMENT			
Concepte	m2	€/m2	Import
Rehabilitació estructural	397,02	630,00	250.122,60
Obra nova (nucli acces-sos)	48,00	1.050,00	50.400,00
Adequació nou ús HABIT.	311,10	630,00	195.993,00
Adequació nou ús LOCAL	62,22	420,00	26.132,40
Total PEM			522.648,00
Despeses Generals	13,00%		67.944,24
Benef. Industrial	6,00%		31.358,88
Subtotal			621.951,12
IVA	21,00%		130.609,74
Total Construcció			752.560,86

B. Estimació cost honoraris tècnics:

HONORARIS TÈCNICS		
PEM	500.567,73	
Projecte tècnic arqu/engi	0,7 * 12%	42.057,69
Direcció d'obres	0,3 * 12%	18.020,44
Direcció d'execució	30% DO	12.614,31
Coordinació SS	20% DO	3.604,09



BASE		76.286,52
IVA	21,00%	16.020,17
Total Honoraris		92.306,69



ANNEX II. Estimació dels ingressos i despeses previstes:

I) Ingresos:

Any	Habitatge planta baixa	Habitatges 1ª planta (x 2)	Habitatges 2ª planta (x 2)	Total anual	Despeses no previstes + estructura	Despeses de gestió (10 %)	Interessos finançament (3,75 %)	Import net anual	Valor actual 2026 (Taxa d'actualització 3,75 %)
2027	436,00	872,00	872,00	26.160,00	2.575,00	2.616,00	15.684,25	5.284,75	4.909,62
2028	444,72	889,44	889,44	26.421,60	2.600,75	2.642,16	15.129,40	6.049,29	5.416,77
2029	453,61	907,23	907,23	26.685,82	2.626,76	2.668,58	14.553,37	6.837,11	5.900,92
2030	458,15	916,30	916,30	26.952,67	2.653,03	2.695,27	13.955,37	7.649,01	6.363,04
2031	462,73	925,46	925,46	27.222,20	2.679,56	2.722,22	13.334,55	8.485,88	6.804,06
2032	467,36	934,72	934,72	27.494,42	2.706,35	2.749,44	12.690,05	9.348,58	7.224,85
2033	472,03	944,07	944,07	27.769,37	2.733,41	2.776,94	12.020,96	10.238,06	7.626,28
2034	476,75	953,51	953,51	28.047,06	2.760,75	2.804,71	11.326,34	11.155,27	8.009,16
2035	481,52	963,04	963,04	28.327,53	2.788,36	2.832,75	10.605,22	12.101,20	8.374,28
2036	486,34	972,67	972,67	28.610,81	2.816,24	2.861,08	9.856,59	13.076,90	8.722,39
2037	491,20	982,40	982,40	28.896,91	2.844,40	2.889,69	9.079,40	14.083,42	9.054,22
2038	496,11	992,22	992,22	29.185,88	2.872,85	2.918,59	8.272,56	15.121,89	9.370,46
2039	501,07	1.002,15	1.002,15	29.477,74	2.901,57	2.947,77	7.434,93	16.193,46	9.671,78
2040	506,08	1.012,17	1.012,17	29.772,52	2.930,59	2.977,25	6.565,35	17.299,33	9.958,81

SIGNATURES
1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



SIGNATURES
1.- Sergi Igual Molina (TCAT) (Regidor), 17/11/2025 16:15



2067	662.06	1.324,13	1.324,13	38.948,68	3.833,82	3.894,87	31.219,98	1.587,62
2068	668,68	1.337,37	1.337,37	39.338,16	3.872,16	3.933,82	31.532,18	1.493,71
2069	675,37	1.350,74	1.350,74	39.731,54	3.910,88	3.973,15	31.847,51	1.405,35
2070	682,12	1.364,25	1.364,25	40.128,86	3.949,99	4.012,89	32.165,98	6.136,66
2071	688,94	1.377,89	1.377,89	40.530,15	3.989,49	4.053,01	32.487,64	5.974,00
2072	695,83	1.391,67	1.391,67	40.935,45	4.029,39	4.093,54	32.812,52	5.815,65
2073	702,79	1.405,59	1.405,59	41.344,80	4.069,68	4.134,48	33.140,64	5.661,50
2074	709,82	1.419,64	1.419,64	41.758,25	4.110,38	4.175,83	33.472,05	5.511,44
2075	716,92	1.433,84	1.433,84	42.175,83	4.151,48	4.217,58	33.806,77	5.365,35
2076	724,09	1.448,18	1.448,18	42.597,59	4.193,00	4.259,76	34.144,84	917,11
2077	731,33	1.462,66	1.462,66	43.023,57	4.234,93	4.302,36	34.486,28	862,86
2078	738,64	1.477,28	1.477,28	43.453,80	4.277,28	4.345,38	34.831,15	4.949,92
2079	746,03	1.492,06	1.492,06	43.888,34	4.320,05	4.388,83	35.179,46	4.818,72
2080	753,49	1.506,98	1.506,98	44.327,23	4.363,25	4.432,72	35.531,25	4.690,99
2081	761,02	1.522,05	1.522,05	44.770,50	4.406,88	4.477,05	35.886,57	4.566,65
2082	768,63	1.537,27	1.537,27	45.218,20	4.450,95	4.521,82	36.245,43	4.445,61
2083	776,32	1.552,64	1.552,64	45.670,38	4.495,46	4.567,04	36.607,89	4.327,77
2084	784,08	1.568,17	1.568,17	46.127,09	4.540,41	4.612,71	36.973,96	4.213,06
2085	791,92	1.583,85	1.583,85	46.588,36	4.585,82	4.658,84	37.343,70	4.101,39
2086	799,84	1.599,69	1.599,69	47.054,24	4.631,68	4.705,42	37.717,14	3.992,68
21.070,03	42.140,06	42.140,06	1.240.304,48	205.667,72	124.030,45	179.690,01	814.497,48	427.816,71



2) Despeses:

Any	Projecte + construcció	Despeses constitu- ció prè- tec	Total anual
2026	127.460,00	3.000,00	130.460,00
2027	297.407,45		297.407,45
424.867,45		3.000,00	427.867,45

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

