Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)

Firmado digitalmente por Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)
Motivo: Aprovat inicialment en sessio del Ple municipal, de 31.10.2024
Fecha: 2024.11.05 10:01:03 +01'00'

77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)

Firmado digitalmente por 77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)
Fecha: 2024.10.21 08:07:36 +02'00'

Volum V. MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

4. CONCLUSIONS

1. INTRODUCCIÓ

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona de de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà.

La memòria social és, d'acord amb la normativa vigent, el document d'avaluació i justificació de la proposta d'ordenació urbanística del planejament general en matèria d'habitatge, activitat i equipaments. En concret ha de donar compliment a l'article 59 del Decret 1/2010, el Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 66 i 69 del Decret 305/2006, el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest document ha de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de manera que s'afavoreixi la cohesió social i s'eviti la segregació territorial per raons de renda. Igualment, la memòria social també avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen una atenció específica.

La crisi econòmica ha generat una crisi habitacional al nostre país, i cada vegada són més les persones que no poden accedir a un habitatge a través del mercat i necessiten el suport de l'administració per accedir a un habitatge assequible. Aquesta situació coincideix en un moment en què la política tradicional de generació d'habitatge assequible, basada en la promoció de nou habitatge, està aturada i fins i tot hi ha dificultats per posar en funcionament els habitatges construïts, ja que la població no disposa de la capacitat econòmica per fer front a les hipoteques i els municipis no tenen capacitat per transformar en lloguer les promocions existents.
En aquest context, la generació d'habitatge assequible a través de l'activació de locals buits en planta baixa, esdevé una línia estratègica rellevant.

Una manera de conservar transformant, és la introducció de la mixtura d'usos als teixits urbans. Aquesta mixtura dels teixits, la complexitat de les societats, tant arrelada en l'urbanisme actual és una de les claus per a salvaguardar la resiliència dels territoris urbanitzats. Els ecosistemes més resilients, són sempre els més complexos, diu la biologia. En aquest sentit, una de les eines que cal regular en la pràctica urbanística es la mixtura d'usos. Per tant, a més a més de tractar cada territori com a un ecosistema singular i amb necessitats pròpies, cal afegir a aquesta tasca d'urbanisme fi totes les estructures urbanitzades a saber: vol, edificació, sòl i subsòl. Això precisa la creació de noves figures urbanístiques que permetin, tenint en compte quines activitats són o no són compatibles, la mixtura d'usos a tots els nivells: edificació, parcel·la , subsòl i vol.

El dret a l'habitatge constitueix un dret fonamental que es troba regulat a l'art. 47 de la Constitució Espanyola del 1987 (CE), segons el qual " Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, [...]".
Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 2006 (EAC) reconeix el dret a l'habitatge en el títol primer sobre drets, deures i principis rectors i l'article 26 estableix que "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". L'EAC atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge i en base a aquesta competència, s'ha aprovat a Catalunya la legislació sectorial sobre habitatge i el corresponent marc jurídic de referència.

El Parlament de Catalunya, en la sessió núm. 26, del 19 de desembre de 2007 va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que precisa un allotjament a l'abast de les rendes baixes i mitjanes i conté una regulació més rigorosa de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya. Entre altres, l'art. 11 a) preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge com un dels instruments de planificació i programació d'habitatge.

A desembre del 2018, es va sotmetre a l'aprovació inicial el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), el qual estableix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la LDH.

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i ja estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

2.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

El Pla Territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (en endavant PTSHC), es fonamenta en tres grans objectius. L´objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius clau:

1- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal. Inclourà diferents modalitats i règims de tinença tals com: Habitatges dotacionals; Habitatges protegits de lloguer; Habitatges d'inclusió; Habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

2- Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents, mitjançant les següents estratègies:
   a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
   d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

3- Ampliar l'oferta de lloguer, de manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

El Pla determina els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 1 i 2 que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

El municipi de Gavà està inclòs en les àrees següents:

De demanda forta i acreditada tipus 1:
Que tenen una estratègia de creixement potenciat o reforç nodal, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). El principal instrument és la promoció d'habitatges de protecció oficial (en endavant HPO) de lloguer de promoció pública.

D'intervenció complementària:
Els municipis que conformen les àrees d'intervenció complementària són aquells en els quals els hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la llei 3/2012.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure el plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Gavà es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana , l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034. D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

El PTSHC preveu la redacció de cinc plans específics, tres dels quals podrien tenir incidència al municipi de Gavà.

Plans posteriors previstos de desenvolupament:

- Pla del dret a un habitatge de lloguer
  Pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.

- Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans
  Vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.

- Pla de lluita contra el sensellarisme
  Té l'objectiu d'erradicar el sensellarisme mitjançant la planificació i el desplegament en el territori de les polítiques de prevenció i d'intervenció necessàries des d'un enfocament integral i coordinat de totes les administracions.

2.2 PLA LOCAL DE JOVENTUT DE GAVÀ 2018-2021

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Molts joves no es poden independitzar per manca de recursos.
- Manca de mercat de lloguer assequible, per a la gent en general i per a joves especialment. Els preus de lloguer han tornat a pujar molt.
- Les famílies que ocupen ho fan per necessitat
- Els habitatges amb protecció oficial de can Ribes són molt cars i petits
- Els habitatges amb protecció oficial no segueixen criteris pensats per a joves
- Es fan pisos de nova construcció mentre que hi ha molts pisos vells buits. L´ajuntament ha de poder influir en el mercat.
- Els barris marginals de Gavà tenen poca higiene, poca conscienciació. Els pisos buits no interessa arreglar-los
- No hi ha ajudes per l´emancipació del i les joves, no es posen facilitats
- La majoria de gent jove no sap que hi ha a Gavà una Oficina Local d´Habitatge

El pla estableix les següents línies propositives:

- Aconseguir l´èxit en la transició domiciliària de les persones joves.
- Reforçar el Punt d´Informació Juvenil (PIJ) i la capacitat de derivació dels temes relatius a l'habitatge cap a l´Oficina Municipal de l´Habitatge.
- Impulsar que l´Oficina Municipal de l'Habitatge faci un servei proactiu.
- Reforçar la implicació de l'administració en l´assessorament per a la recerca de pisos, en la creació de pisos de protecció oficial en clau juvenil, i en el foment de l´emancipació juvenil en les borses de lloguer privat.

2.3 PLA D´ACCIÓ DE LA POBLACIÓ DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE GAVÀ 2018-2024

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Existència d'un servei de llar amb suport per a persones amb malaltia mental que estan en rehabilitació, del Parc Sanitari Sant Joan de Déu.
- Manca de recursos residencials en l´àmbit de l´emancipació.
- No es disposa de recursos d´habitatge tutelat, tot i que s´ha intentat reiteradament negociar amb la Generalitat de Catalunya per tenir un centre residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Manca d´opcions d´habitatge per a persones amb discapacitats intel·lectual.
- Al 2014 la demanda d'habitatge adaptat no ha cobert l´oferta d'habitatges adaptats que s´havia construït

El pla estableix les següents propostes:

- Suport a l'arranjament d´habitatges. Suport a particulars per fer intervencions en els habitatges (accessibilitat, arranjaments en banys, cuines i zones de pas) a través del Programa d´Arranjaments d´Habitatges de la Diputació de Barcelona.
- Difusió d´experiències en l´àmbit de l´habitatge amb suport per a persones amb discapacitat intel·lectual. Organitzar xerrades per a les famílies de persones amb discapacitat.
- Servei de suport especialitzat en l´àmbit de l´habitatge i de les ajudes tècniques. Orientar les famílies i establir interconnexions amb recursos existents (la informació està molt dispersa).
- Plataforma conjunta entre municipis, entitats, etc... per augmentar la capacitat d´incidència vers la Generalitat per a poder aconseguir un recurs residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Treball amb el Consell Comarcal i DIBA per poder tenir un recurs de Servei residencial d'estades Temporals Respir a la comarca.

2.4 PLA LOCAL D'HABITATGE VIGENT

En síntesi, el pla estableix la diagnosi següent:

- 4.000 sol·licituds rebudes a l'Oficina Local de l'Habitatge per accedir a un habitatge de protecció oficial.
- Disponibilitat de sòl molt àmplia i preparada per atendre les noves necessitats.
  - Concentrada en Ponent, Espai Roca i Llevant Mar.
  - El PLH contempla un potencial de prop de 2.300 habitatges en 6 anys, el 40% dels quals de protecció oficial.
- Parc poc envellit, si bé el 43% dels habitatges necessita intervencions d'adequació i millora (accessibilitat i confort tèrmic).

- El 65% dels habitatges no són accessibles per persones amb mobilitat reduïda, problema que afecta al 66% d'edificis amb tres plantes o més.
- Cal establir mecanismes amb la Generalitat per evitar desnonaments. Una major disciplina municipal vinculada a l'habitatge buit, el mal ús de l'habitatge públic o possibles assetjaments immobiliaris.
- Limitació dels pisos turístics: un pla especial urbanístic els regula i limita la seva presència al 5% de cada illa de cases.
- Reforçar recursos destinats a l'habitatge. Calen equips propis i ben dotats, coordinats amb tots els departaments municipals i amb els agents externs que treballen entorn a l'habitatge.
- Reactivar la Taula d'Habitatge com a punt clau per teixir aliances.
- Gavà és una ciutat ben connectada que permet viure i treballar a l'àrea metropolitana i presenta dinàmiques pròpies de l'entorn, com manca de pisos de lloguer i preus elevats (890 euros/mes de mitjana l'any 2019).

Pel que fa a l'execució del Pla Local d'Habitatge, es preveu el desenvolupament de les diferents actuacions durant els 6 anys de vigència del PLH, però amb una important càrrega pel que fa a la implementació de noves actuacions i el reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla. En aquest sentit, abasten tot el calendari, les accions relacionades amb l'ampliació del parc d'habitatge assequible i social. A continuació es listen les línies d'actuació, les estratègies estructurades. Dins del bloc C, es detalla una actuació prevista que fonamenta la proposta d'aquesta MPGM en relació a la creació d'habitatge assequible plantejada com una de les aportacions ciutadanes en el procés participatiu del pla.

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ
   A1.1 Suport per evitar pèrdua de l'habitatge
   A1.2 Atenció a la pobresa energètica
   A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge
   A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic
   A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens
   A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves

B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS
   B1.0 Identificació d'entorns vulnerables
   B1.2 Mesures actives de rehabilitació
   B1.3 Atenció a envelliment i dependència
   B2.1 Reforç dels ajuts del CMH
   B2.2 Reforç dels ajuts municipals

C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
   C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO de l'AMB
   C1.1 Control del ritme del desenvolupament
   C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat
      Incrementar les reserves d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat (aportació ciutadana)
      Promoure allotjaments en baixos comercials (aportació ciutadana)
   C2.2 Promoció per operadors privats i socials
   C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible
      Transformació de locals comercials en desús en habitatges (aportació ciutadana)

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
   D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge
   D1.2 Creació d'un fons social de lloguer
   D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació
   D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics.
   D2.3 Gestió dels habitatges municipals

E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE
   E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge
   E2.1 Reactivació Taula Local d'Habitatge
   E2.2 Reforç coordinació interna i externa
   E3.1 Creació d'un espai específic d'habitatge al web municipal
   E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals
   E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn a l'habitatge

Es transcriu aquí la descripció de l'actuació C1.2 que coincideix amb la C2.3 amb la variant del règim de tinença proposat:

Actuació – C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat:
Generar habitatge a un preu per sota el de mercat de forma distribuïda pel municipi, contrarestant la concentració de promocions d'habitatge protegit en les zones perifèriques.

Generació d'habitatge protegit i allotjament en plantes baixes
Gavà compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge
Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari, preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

A. Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.

B. Transformació en allotjaments dotacionals.

C. Transformació en allotjaments temporals.

Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges
Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

Actuació – C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat
Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social.

Contingut
Aquesta actuació es planteja a partir de dues línies de treball complementàries:

- *Reforç de la borsa de lloguer*
  Per facilitar la captació d'habitatge assequible per part de la Borsa de lloguer es poden establir diferents incentius municipals:
  - *Bonificació de l'IBI. Les actuals bases per a la subvenció de l'Impost de Béns Immobles (IBI) ja estableixen una bonificació del 95% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Mediació. La subvenció es mantindrà durant el temps que l'habitatge estigui inclòs a la Borsa.*
  - *Prima per destinar l'habitatge a la borsa. S'augmentarà l'import que s'ofereix a la propietat per l'entrada d'un habitatge a la Borsa, per permetre cobrir el temps de decalatge entre que l'habitatge s'incorpora a la Borsa fins que és llogat. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€, en funció del temps que l'habitatge estigui a la Borsa de Lloguer.*
  - *Ajuts destinats a l'arranjament. S'establirà un ajut a fons perdut per petites obres d'adequació.*

  Alhora es treballarà per impulsar la captació d'habitatge amb destí a persones joves i amb diversitat funcional per fer-ho es treballarà en dues línies específiques:
  - *Programa específic per a persones amb problemes de mobilitat. Es treballarà per fer possible la captació d'habitatges accessibles i plantes baixes que permetin l'ús per part de persones grans o amb diversitat funcional física. Aquest programa haurà de plantejar, alhora, que les persones propietàries puguin incorporar el seu propi habitatge a la Borsa.*
  - *Programa per a joves. Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge.*

- *Campanya activa de captació*

Algun dels habitatges captats es podrà destinar al programa 60/40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Aquest programa està pensat per adjudicar habitatges a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències, en aquells casos en que l'AHC no disposa d'habitatges al municipi. En el cas que l'AHC no disposi d'habitatges al municipi pot ser pertinent destinar algun dels habitatges captats per l'Oficina municipal, en aquest programa. En aquests casos l'AHC pagaria un 60% del cost de l'habitatge.

Finançament
Pressupost municipal:
- *Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).*
- *Partides en relació als nous incentius municipals previstos.*
- *Partides específiques pel cost de les obres de rehabilitació i l'augment previst de la prima d'incorporació. S'habilitarà un pressupost anual de 20.000€.*
- *Partides específiques per a la comunicació, ja incloses al pressupost de comunicació. És preveu destinar 5.000 € a l'any.*

Responsables de la gestió
Servei d'habitatge (GTI) i Oficina local d'habitatge

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

El municipi de Gavà té una extensió de 30,81km² i és la sisena ciutat del Baix Llobregat en quant a població, amb 46.974 habitants l'any 2022 i una densitat de 1.527,6 hab/km². És el sisè municipi en població del Baix Llobregat i el vint-i-sisè de Catalunya.

3.1 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Des d´una perspectiva amplia, és poden considerar 4 grans etapes pel que fa a l´evolució de la població de Gavà:

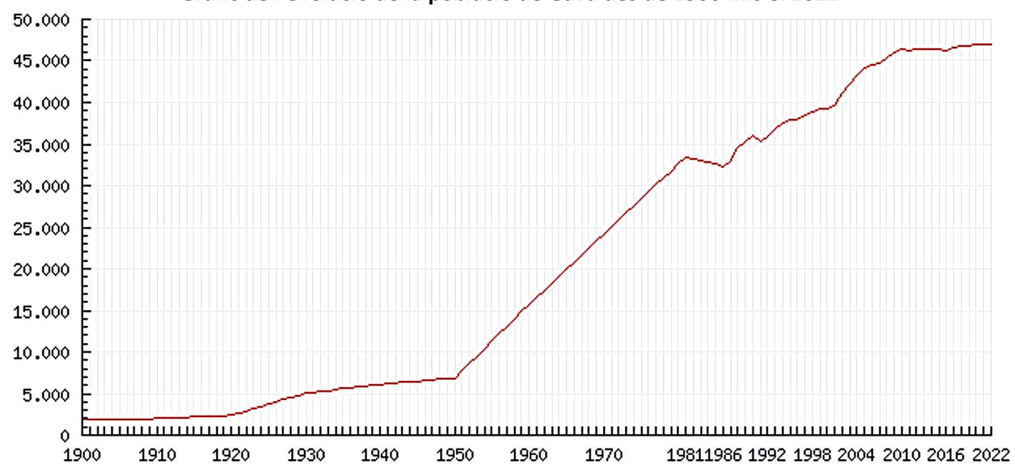
- 1950-1975: Creixement molt intens.
  En aquesta etapa es va passar de 6.860 habitants a 30.586 habitants degut a una immigració econòmica, procedent de la resta d´Espanya motivada per l´intens desenvolupament econòmic de l´àrea de Barcelona i el Baix Llobregat.

- 1975-1986: Estabilització i signes de decreixement.
  En aquest període la població continua creixent fins arribar als 33.456 habitants el 1981 i a partir de llavors, s´inicien uns anys de decreixement fins als 32,235 habitants al 1986.

- 1986-2006: Creixement intens.
  Aquesta etapa es caracteritza per una recuperació del creixement, fruit de la immigració metropolitana i de les migracions internacionals.

- 2006-2020: Estabilització amb creixement moderat.
  En aquest període, el creixement va ser degut a uns saldos migratoris molt positius, mentre el creixement natural ha estat reduït. Cal distingir dos períodes en l´evolució dels saldos migratoris, dividits per l´esclat de la crisi financera internacional l´estiu del 2007 i el seu impacte sobre l´economia a partir de l'any 2008. Al 2019 té 46.771 habitants, un 1,4% més que l'any anterior.

Gràfic de l'evolució de la població de Gavà des de 1900 fins el 2022

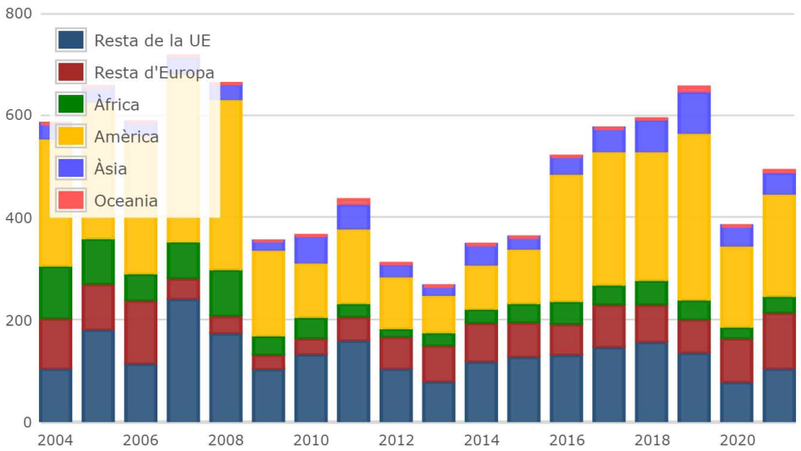


3.2 MIGRACIONS

L´evolució dels moviments interns i les entrades i sortides de població produïdes entre els anys 2000 i 2021 ens parlen de 3 períodes bàsics:

- 2000-2004. Creixement dels moviments interns i de les entrades, vinculades a l´oferta d´habitatge d´obra nova.
- 2004-2008. Els moviments interns i les entrades es mantenen en nivells elevats, i s´incrementen les sortides, coincidint amb l´inici de la intensificació de la pujada de preus de l´habitatge. En aquest període també es dona l´arribada de població estrangera.
- 2008-2021. A partir del l'inici de la crisi econòmica i fins l'actualitat, els moviments interns i les entrades es continuen mantenint en nivells elevats. Un element explicatiu d'aquest manteniment de les entrades és el fet que Gavà manté la capacitat de de retenir els que canvien d'habitatge i atraure nous residents.

Immigracions externes. Per continent de procedència. Gavà. 2004–2021



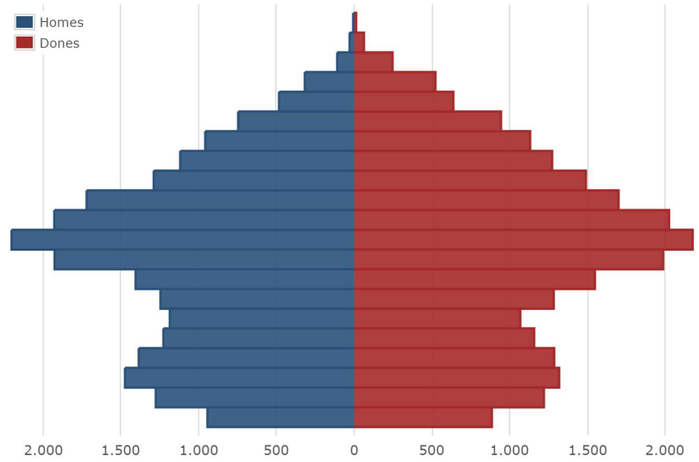
Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Nota: No inclou els casos a on no hi consta la procedència.

3.3 ESTRUCTURA D'EDATS

Donat que la immigració internacional ha tingut un pes moderat, les migracions residencials metropolitanes han incidit de manera significativa en l'estructura d'edats. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, en el moment en què es tenen infants, les franges d'edats joves de la ciutat, tot i que han reduït el seu pes al conjunt de la població, passant de representar el 33% l'any 2000 al 30% l'any 2017; han incrementat el seu volum en 454 efectius, malgrat la pèrdua de població de 25 a 34 anys (- 2.101), per l'increment d'habitants de 35 a 44 anys (+2.555).

Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquennal. Gavà. 2022

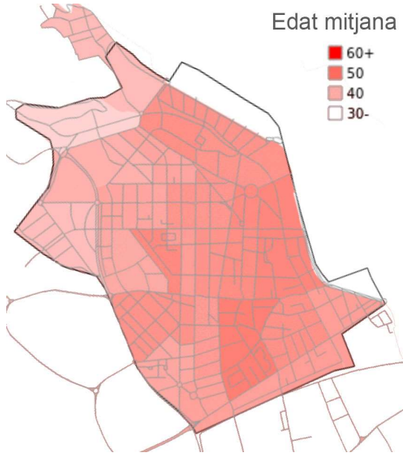


Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

3.4 ENVELLIMENT

La mitjana d'edat dels habitants de Gavà és de 42,50 anys, 1,49 anys més que fa un lustre que era de 41,01 anys.
En el mapa es pot veure l'edat mitjana dels habitants del municipi per seccions censals segons les dades del 2019.

En el context metropolità, Gavà té un índex d´envelliment relativament baix, de 100. Això significa que per cada 100 menors de 14 anys hi ha 100 majors de 65. Aquest envelliment se situa 35 punts per sota del que es dona en el conjunt de l´àrea metropolitana i és similar al del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (103). No obstant, en els darrers anys, l´envelliment ha tendit a augmentar degut, sobretot, a que les generacions tan nombroses (d'edats adultes avançades de 55-65 anys) van arribant als 65 però darrere seu les generacions adultes estan més buides.



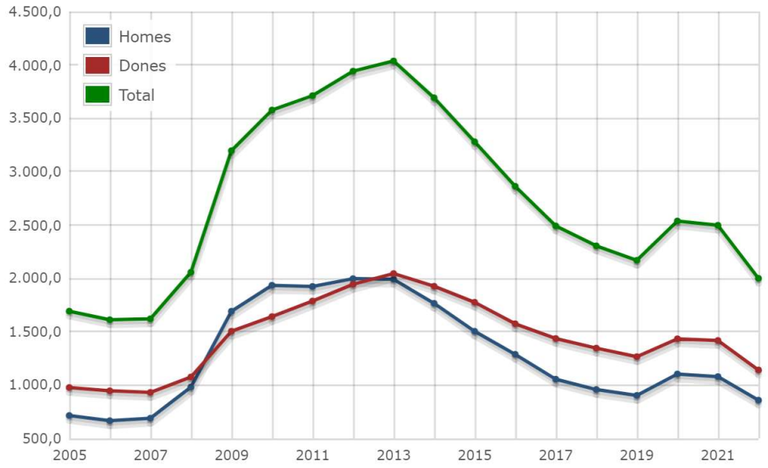
3.5 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Sobre la renda familiar disponible bruta6 (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT en cinc sèries. Una primera que comprèn entre els anys 1986 i 1996 amb base el 1986, una segona que va del 1999 al 2002 amb base el 1995, una tercera que comprèn del 2000 al 2008 amb base el 2000, la que va dels anys 2008 a 2010 amb base 2008, i la vigent, que comprèn del 2011 al 2015 amb base 2010 i que és la que s'emprarà.
Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Gavà tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana comarcal i catalana, en 3 punts de mitjana en relació el Baix Llobregat (màxim de 3'6 al 2015 i mínim de 2 al 2014) i superior als 4'8 punts de mitjana en relació Catalunya (mínim de 3'6 al 2012 al màxim de 7'2 al 2015).

3.6 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

A Gavà el nombre d'inscrits a l'atur (a 31 de març) ha estat molt elevat a finals del anys 80, en què de mitjana va vorejar les 3.600 persones, i entre el 2009 i 20168 , en què va superar l'anterior mitjana. Al 2009 el nombre d'inscrits es multiplica per 1'7; a partir d'aquell any segueix tenint augments si bé no tant forts fins a superar els 4.200 al 2014, any en què s'ha assolit el màxim de tota la sèrie.

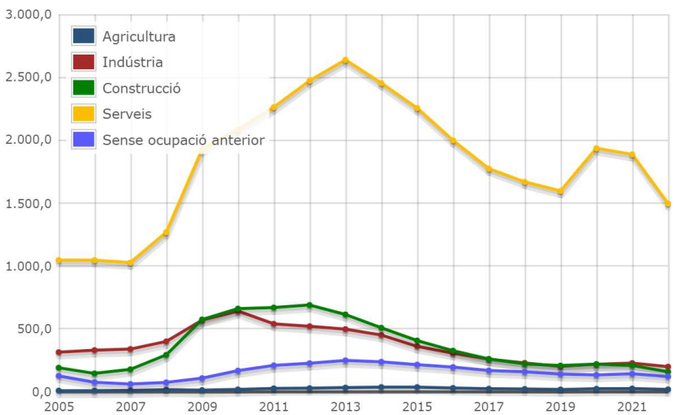
Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

A partir del 2015 s'inicia la reducció en el nombre d'inscrits, més moderadament al 2015 i 2016, i al 2018 se situen per sota els 2.500, xifra molt similar a la del 1989, i un 69% superior a la mitjana del període 1990-2008.

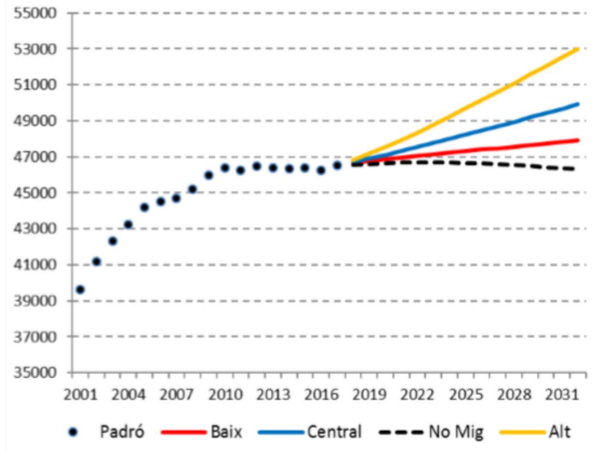
Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

3.7 PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ

Per analitzar l´evolució futura de la població de Gavà al període 2017-2032, es formulen tres escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesi de mortalitat i fecunditat de l´escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l´IDESCAST, i establint tres hipòtesi sobre l´evolució futura dels moviments migratoris del municipi.



3.8 TRANSFORMACIONS EN L'ESTRUCTURA D'EDATS DE LA POBLACIÓ

En l´evolució futura del nombre de llars, a banda de l´augment de la població, seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població:

- La població menor de 16 anys es caracteritza per una reducció de la seva xifra, i una posterior recuperació dels seus efectius encara que només en l'escenari alt.

- En tots els escenaris s'incrementa la població de 16 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars. En l'escenari central es produeix un guany d'unes 1.900 persones, configurant-se com el segment de població més nombrós en 2032, amb uns 11 mil residents.

- La població de 35 a 49 anys es caracteritza per una forta caiguda dels seus efectius.

- La població de 50 a 64 anys presenta en els tres escenaris una tendència de fort creixement durant la propera dècada fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions més nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys.

- En l'evolució de la gent gran es mantindria la tendència iniciada a principis de segle de creixement sostingut dels seus efectius.

En síntesi, als propers anys, l'increment de la població de Gavà es produirà en un context de consolidació del procés de maduració i envelliment de la població. A l'any 2017 el 22,2% dels residents a Gavà tenien 60 o més anys, preveient-se en l'escenari central que la seva participació augmentaria fins al 26,6% en 2032. Aquest procés és difícilment reversible ja que està lligat a la inèrcia de les estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit de major migracions, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 60 i més anys augmentaria en 3,9 punts percentuals durant els tres propers quinquennis.

3.9 EVOLUCIÓ EN LA DIMENSIÓ DE LA LLAR

El Pla General Metropolità, aprovat l'any 1975, establia una limitació del nombre màxim d'habitatges que es poden construir per parcel·la a les diferents zones edificables.

Aquestes limitacions es van realitzar en base als estàndards de tipus de família i l'estructura de la població de fa 47 anys. Tanmateix, tant l'estructura de la població com l'estructura familiar i per tant de les llars han variat molt en aquest temps.

Els estàndards familiars en base els quals es va redactar el PGM es basaven en habitatges familiars conformats per un matrimoni amb 2 o més fills. I per tant, els habitatges havien de tenir unes dimensions adequades a les dimensions de les llars.

La memòria del Pla Director Urbanístic Metropolità explica que entre el 1981 i el 2020 la grandària mitjana de les llars catalanes va davallar de les 3,30 a les 2,50 persones. Ressaltant que el nombre de llars on només viu una persona va passar de ser inferior al 10% a representar gairebé el 26%, i les llars on viuen dues persones van passar del 23 al 31,5%. Aquesta dinàmica es manté a l'àrea metropolitana.

A Gavà, aquesta tendència és molt coincident i al llarg de les darreres dècades també s'han generat canvis importants en la distribució de les llars segons la seva estructura. Així, des de 1991, s'ha produït una forta reducció de les llars conformades per una parella amb fills en combinació amb un augment significatiu de les llars unipersonals i monoparentals. Al municipi s'ha passat d'una estructura conformada majoritàriament per llars formades per parelles i parelles amb fills (79,5%) a una composició molt més heterogènia amb un major pes de les llars de menor dimensió.

D'acord amb les dades estadístiques relatives a les llars i els habitatges de Gavà l'any 2021 es pot afirmar el següent:

- La mitjana de les llars ha disminuït fins 2,65 persones per habitatge
- Els habitatges de 1, 2 i 3 persones suposen el 74% dels habitatges.
- La meitat dels habitatges de Gavà tenen una superfície útil d'entre 61 i 90 m2
- El nombre d'habitatges de superfície inferior a 60 m2 útils se situa entorn del 20%.

4. CONCLUSIONS

Per tant, unes de les conclusions d'aquest anàlisi és que cal augmentar el nombre d'habitatges de dimensions més reduïdes per tal de donar resposta a les noves necessitats habitacionals derivades de les noves dinàmiques familiars i de les llars. Per fer-ho caldria incrementar la densitat. Es tracta de permetre una oferta d'habitatge més adequada a la demanda tant per la superfície i tipologia com per seu preu més assequible.

Així doncs, el petit increment de densitat que es proposa en les unitats de projecte, on es reordenen els paràmetres vigents, ve donada per la necessitat de donar compliment al mandat del Pla local d'habitatge del 2021 que va detectar la necessitat de generar habitatge en sòl urbà consolidat. D'aquesta manera, s'adapta aquesta oferta d'habitatges a les necessitats actuals de la societat, en la que han canviat les estructures de les llars disminuint la seva dimensió, pel que calen més habitatges però de menors dimensions.

L'anàlisi socioeconòmic posa de manifest la necessitat de creació d'habitatge destinat a polítiques socials en el municipi, amb unes característiques que el mercat lliure actualment no ofereix, tant pel que fa a la tipologia com en el preu i règim de la propietat. La construcció d'habitatge destinat a polítiques socials permetrà fixar la població en el municipi, sobretot les franges de població en edat d'emancipació, i no excloure aquells col·lectius que per canvis familiars o per situacions socioeconòmiques sobrevingudes no poden accedir o mantenir el seu habitatge. A la vegada també permetrà incidir de manera indirecte en el mercat lliure i així afavorir l'accés en general a un habitatge adequat per la ciutadania.

D'aquí la necessitat d'obtenir habitatge assequible en planta baixa, però procurant també per a què aquest es desenvolupi també amb les millors garanties d'accessibilitat i habitabilitat.

Així doncs, si bé l'admissió de l'habitatge en planta baixa podria ser generalitzada atenent al motiu de garantir la vitalitat del carrer, evitant la consolidació en certs punts de persianes baixades, queda sobradament justificat que aquests nous habitatges que s'implantin en els carrers amb la clau 5x, xarxa comercial local, siguin en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Volum VI. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL

1. INTRODUCCIÓ

2. MARC LEGISLATIU

3. DIAGNOSI

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU

6. AVALUACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM

1. INTRODUCCIÓ

La desigualtat de gènere és un fenomen estructural de les societats patriarcals que continua present en tots els àmbits de la nostra vida. Malgrat els avenços en matèria d'igualtat, que han estat possibles gràcies a l'aplicació de mesures i polítiques correctores, encara queda un llarg camí per superar les discriminacions que se'n deriven d'aquest sistema desigual. En aquest sentit, els ens públics tenim l'obligació d'actuar, no només legislant, sinó esdevenint referents en el nostre territori.

L'aposta per una ciutat més inclusiva, més pròxima, i en definitiva més amable amb les persones que l'habiten, passa ineludiblement per la sensibilització col·lectiva i per la incorporació de criteris de qualitat tant en la planificació de la ciutat com en el seu desenvolupament.

Quan parlem de perspectiva de gènere en la planificació de la ciutat, ens referim a posar el focus sobre les funcions més quotidianes de la ciutat. Allò que també se'n diu 'ciutat reproductiva' o ciutat de les cures, enfront a la 'ciutat productiva' del treball. Del que parlem en definitiva, és de fer que les nostres ciutats estiguin més ben preparades per facilitar el desenvolupament de totes les tasques bàsiques i quotidianes que s'hi desenvolupen: els desplaçaments diaris a l'escola, fer la compra de productes bàsics, anar al metge o a qualsevol altre servei bàsic, passejar o acompanyar als més grans, jugar al parc o descansar a l'aire lliure, i un llarg etcètera.

Les Nacions Unides van reconèixer explícitament l'any 1993 a la Conferència Mundial sobre Drets Humans de Viena que els drets humans de les dones són efectivament drets humans en igualtat amb els dels homes i que hi ha una invisibilitat històrica de les dones, situades en una posició de subordinació i desigualtat estructural. Aquest reconeixement és fruit de les lluites i crítiques dels moviments feministes arreu del món, especialment des dels anys setanta, que mostren com fins aleshores els drets humans havien tingut un caire marcadament androcèntric centrat en l'espai públic, situant els homes com a centre i paràmetre del que és humà i oblidant que més de la meitat de la població mundial són dones i nenes amb unes realitats, veus i necessitats diferents, específiques i diverses, sobretot en l'àmbit privat.

Malgrat els avenços en el reconeixement d'aquests drets, queda encara molt camí per recórrer en la protecció, la garantia, el gaudi i l'exercici per part de les dones. En aquest sentit, l'Ajuntament de Gavà té ja una trajectòria de compromís amb l'equitat i la igualtat entre homes i dones que ha quedat reflectit en diferents plans i programes de govern.

En aquesta Modificació de Pla General Metropolità de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà (en endavant MPGM) es vol reforçar aquest compromís entenent que respon a una trajectòria, a una sensibilitat i a unes capacitats institucionals que permeten fer una aposta pels drets de les dones com a element transformador del conjunt de la societat.

2. MARC LEGISLATIU

La Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes (LIEDH) dedica la secció cinquena, article 53, al medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat.

Concretament, obliga als ajuntaments a, en primer lloc, incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents. I, en segon lloc, obliga a promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Estableix de forma específica que: (1) la planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat haurà d'estar basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin detectar les desigualtats mesurables. I (2) s'hauran de fer estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

En aquest article es detallen directius concretes sobre el contingut:

1.- De les polítiques urbanístiques:
Aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats. També equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.

2.- De les polítiques d'habitatge:
Elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals. Creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella. En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

3.- De les polítiques de mobilitat:
Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per altra banda, l'article 55 de la LIEDH relaciona urbanisme i seguretat i estableix que el departament competent en matèria d'urbanisme ha de promoure un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic. Amb aquesta finalitat el planejament ha de vincular el disseny urbà i la violència masclista, per a evitar entorns i elements que puguin provocar situacions d'inseguretat per a les dones. Es tracta d'erradicar la percepció d'inseguretat en els espais públics, per mitjà de mesures que en garanteixin la visibilitat, la correcta il·luminació i l'alternativa de recorreguts, i que els dotin d'usos i activitats diversos, inter-generacionals i que fomentin la presència de gent diversa.

A més a més, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya, recull a l'article 23 els requisits exigibles als habitatges en el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial. Hi estableix que s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere. I en relació als criteris de gènere indica:

La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població. I la innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen.
A més, en l'article 94 aquesta llei indica que el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.

3. DIAGNOSI

La finalitat d'una diagnosi de gènere, és la de projectar una nova perspectiva en les polítiques locals. Permet identificar necessitats i problemàtiques de dones i homes, conèixer les respostes i/o els recursos existents per a les dones o en matèria d'igualtat així com apuntar, de manera fonamentada, les futures línies de treball en un municipi. El principal objectiu, és oferir elements d'anàlisis i diagnosticar la realitat municipal des d'una perspectiva de gènere, per tal d'integrar efectivament aquesta dimensió en les estructures, polítiques i programes del municipi, amb la finalitat de contribuir a la construcció d'una societat veritablement igualitària.

L'elaboració de les polítiques municipals i, especialment, el disseny de les polítiques de benestar i qualitat de vida de la població s'han de basar en l'anàlisi de les realitats socials de la població i de les seves transformacions. Per tal de fer efectiu el principi d'igualtat, doncs, cal dissenyar polítiques transversals que atenguin a les diverses situacions de les persones, reconeixent les diferències, visibilitzant les experiències de les dones que, o bé per les seves circumstàncies personals i socials poden patir o pateixen una situació de discriminació directa o indirecta, o bé poden tenir necessitats específiques a l'hora d'accedir als recursos i serveis municipals. Analitzant les dades que fan referència a la població per grups d'edat cal destacar diversos fenòmens:

1. En primer lloc, es pot destacar la presència nombrosa del grup de població infantil, factor que fa imprescindible tenir en compte les necessitats de les persones que s'ocupen de la seva cura, sense oblidar que segueixen sent majoritàriament dones. (mares, àvies, cangurs o altres membres de la xarxa familiar i social).

2. Al municipi de Gavà es registra una forta acumulació de població jove adulta en edat de treballar. En particular és destacable la presència d'un nombrós grup de població entre els 35 i 39 anys. La presència de dones en edat productiva es considera estratègica pel desenvolupament econòmic local, ja que el col·lectiu de les dones acostuma a tenir una elevada proporció de formació mitja i alta i per això la seva presència esdevé un bon indicador de dinamisme i creixement, així com de cohesió, equitat i innovació.
3. Pel que fa a la població jove, entre els 16 i els 25- 29 anys, és destacable que la població jove resident al municipi representa gairebé el 10 % de la població, amb una lleugera prevalença d'homes joves. De manera similar, l'Índex de dependència infantil i juvenil6 , desagregat per sexe, dóna una proporció d'infants una mica superior en el grup dels homes. Aquest fenomen està relacionat amb la major mortalitat dels homes en edat adulta i amb la petita diferència positiva de naixements de nens respecte als de nenes, que s'ha esmentat abans.

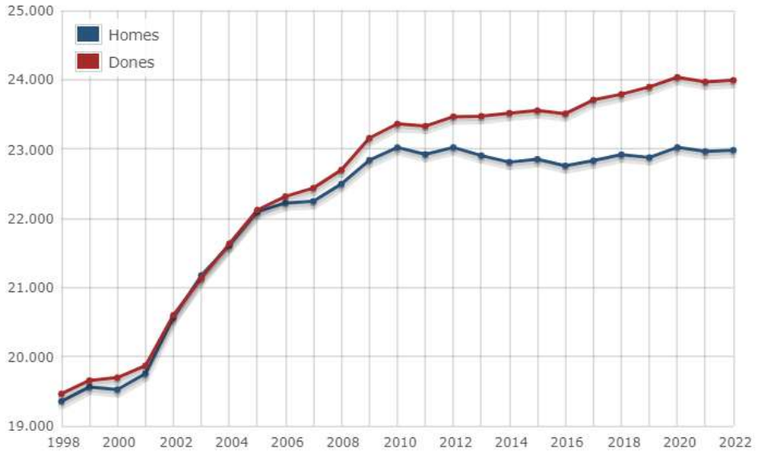
4. Per últim és destacable una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Cal remarcar així la presència d'un nombrós grup de dones de més de 70 anys que viuen al municipi i, fins i tot, les dones de més de 85 anys són més del doble que els homes de la mateixa franja d'edat.

Per tant, al municipi de Gavà, tant l'índex de dependència senil com el de sobre envelliment, són significativament superiors en el cas de la població femenina, com es pot observar a les taules 7 i 88 . Així, cal seguir treballant per a desenvolupar actuacions dirigides a mantenir el benestar de la població gran, posant especial atenció a les diverses experiències de les dones grans que viuen al municipi.

Estructura de la població per sexe

L'estructura de la població a Gavà manifestava un nivell d'equilibri força important entre homes i dones fins el 2006, quan comença a diferenciar-se. Actualment ens trobem amb una diferència notable de 1.000 persones, 22.982 homes i 23.992 dones, segons dades del padró municipal de 2022.

Població a 1 de gener. Per sexe. Gavà. 1998–2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Maternitat

Les dades relatives a la maternitat i les característiques de les llars al municipi de Gavà són escasses. És possible, només, senyalar l'índex sintètic de fecunditat9 , indicador que fa referència al nombre mitjà de fills o filles per dona i que, en el cas de Gavà, com a tota Catalunya, és especialment baix, si es compara amb el context europeu. A Gavà aquest índex es correspon amb un 1,44 filles o fills per dona.

Tant els nuclis monoparentals com les llars unipersonals són marcadament feminitzades, ja que sense dubte són nuclis composats o encapçalats majoritàriament per dones. Les llars unipersonals feminitzades representen en 60% i en famílies monomarentals s'arriba al 79,9%. Amb tot, destaquen : d'una banda, les famílies monomarentals formades per dones que consten com a solteres, separades o divorciades i que viuen amb les seves filles i fills. Ens els darrers anys, però, el pes demogràfic dels pares sols amb filles i/o fills ha anat pujant lleugerament. D'altra banda, les llars unipersonals constituïdes per dones grans que viuen soles per causa de viduïtat. La visibilitat i el reconeixement de la forta diversitat, així com de la multitud de situacions i factors que caracteritzen els diferents models de família, són les primeres qüestions que caldria treballar per aconseguir l'adequació de les polítiques i els recursos municipals a aquestes realitats cada cop més presents en les nostres societats.

Risc d'exclusió social

Seguint la informació lliurada pel Departament de Serveis Socials (dades segregades per sexe), es mostra com les dones són les principals usuàries dels serveis socials així com les que més suport sol·liciten en relació a la cura de les persones, una situació que s'explica perquè encara tenen la responsabilitat de forma majoritària. A més assenyalen com a col·lectius en risc d'exclusió les dones que no disposen de suficients recursos econòmics.
Encara que la població estrangera resident a Gavà és majoritàriament masculina, viuen al municipi nombrosos col·lectius de dones marroquines o llatinoamericanes, les necessitats de les quals requereixen millor coneixement.

Infància

El pes de la població infantil al municipi és important. En aquest sentit, és imprescindible considerar les necessitats de les persones amb responsabilitat de cura d'infants, nenes i nens. Cal destacar que la demanda de major suport a la cura figura com el primer àmbit d'interès sobre el qual - amb diferència- s'han manifestat les dones enquestades en el procés d'elaboració d'aquest Pla.

Joventut
Des del Departament de Joventut, tot i que disposen de dades segregades per sexe, manifesten que fa falta fer-ne un anàlisis acurada utilitzant la perspectiva de gènere. En general, duen a terme accions de participació i dinamització de la població jove i observen que les i els joves fan un ús diferent dels espais i serveis. Aquesta observació els fa considerar que seria necessari aprofundir en la introducció de la perspectiva de gènere en aquest àmbit de treball, ja que de moment només es realitzen activitats puntuals dirigides a treballar la igualtat de gènere.

Gent Gran
Les dades apunten una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Es recomana, doncs, seguir treballant per tal de copsar les problemàtiques i les diverses experiències de les persones grans que viuen al municipi de Gavà, posant especial atenció a la situació de les dones grans i molt grans.

Treballs i temps
Els estudis sobre el treball i la seva relació amb el temps han permès dir que el treball no és només l'activitat laboral i que el temps no és només la jornada laboral. El temps i la mesura de la seva relació amb el treball ha permès fer visible el treball domèstic familiar, és a dir, aquelles tasques que tradicionalment han fet i fan les dones, relacionades amb la cura i el manteniment de la infraestructura de la llar i de les persones amb les quals conviuen.

Els efectes de l'edat i, per tant, del cicle vital i de les relacions familiars continua tenint repercussions especials en el treball remunerat de les dones. Al municipi de Gavà, tal i com assenyalen les dades es compleix el mateix resultat que a Barcelona o la mitjana a Catalunya: les dones tenen xifres d'activitat i d'ocupació més equiparades a les masculines en edats compreses entre els 20 i els 29 anys, just durant el període posterior a la seva formació i anterior a la maternitat. A partir d'aquí, però, s'inicia un descens continuat i les diferències entre homes i dones se situen acusadament entre 45 i 49 anys.

Tasques de cura
És en l'àmbit de la repartició de les tasques de cura de les persones i del manteniment de la llar on la discriminació cap a les dones es manté amb més intensitat. Les dones a Gavà, així com a la resta de Catalunya, segueixen sent les principals responsables del bon funcionament de l'organització familiar, sigui quina sigui la seva composició.

Els resultats de l'enquesta realitzada coincideixen amb els ja amplis estudis que assenyalen com, normalment, són les dones les que dediquen la major part del seu temps a la realització de l'anomenat treball domèstic o reproductiu. Aquest tipus de treball comprèn tant les activitats domèstiques (neteja, ordre general, alimentació familiar, compres, gestions burocràtiques, etc..) com les tasques de cura i atenció a totes les persones que conviuen a la llar i, especialment, d'aquelles dependents per motius d'edat o de salut.

Bretxa salarial
La bretxa salarial existent actualment entre homes i dones en el conjunt de l'Estat espanyol i també en el cas de la ciutat de Gavà és un fet constatat, i les diferents dades fixen xifren aquest decalatge en un entorn d'entre el 25 i el 30 %.

La situació de fort desequilibri en els ingressos entre homes i dones determina que les fortes dificultats de l'accés a l'habitatge que es donen en molt amplis sectors de la població, s'agreuja molt especialment en el cas de les dones.

La present modificació augmenta el nombre d'habitatges assequibles del municipi, contribuint així a assolir l'objectiu de reduir la discriminació que pateixen les dones.

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026

L'Ajuntament de Gavà ha impulsat recentment el tercer Pla local d'igualtat de Gènere de Gavà (2022-2026): Ciutat compromesa amb la igualtat i la justícia.

L'objectiu és que la cultura de la igualtat de gènere impregni tots els espais i activitats del nostre municipi, i guiï el funcionament i les polítiques del consistori. Aquest s'estructura en setanta-set accions definides entorn a tres eixos estratègics com són; l'operativa funcional de l'Ajuntament, la defensa i gaudi dels drets humans de les dones, i el territori i la protecció dels col·lectius vulnerables. Aquest s'inspira en les directives i tractats europeus i internacionals així com en el marc normatiu vigent a Catalunya en matèria de plans d'igualtat.

El pla inclou setanta-set accions organitzades en tres línies estratègiques que aborden i volen tenir incidència en cada una d'aquestes qüestions, entre d'altres. A partir d'una diagnosi prèvia, en la que han participat tant personal tècnic i polític de l'Ajuntament com també part de la ciutadania de Gavà, s'ha extret la informació precisa per dissenyar i establir les mesures avaluables que s'han d'adoptar, la prioritat en la seva aplicació i els criteris necessaris per al seu compliment.

Així doncs, el Pla s'estructura seguint les següents línies estratègiques (LE) d'intervenció:

- LE1: en quant a l'operativa funcional de l'Ajuntament
  Està orientada en primer lloc a innovar i avançar en la creació de mecanismes i instruments per fer efectiva la transversalitat en l'organigrama municipal i estendre el principi d'igualtat a totes les àrees i departaments. Alhora, també s'enfoca a potenciar la participació social i política de les dones a través de l'enfortiment dels lideratges i de l'apoderament femení tant des de l'àmbit individual com de l'àmbit col·lectiu.

- LE2: en quant a la defensa i gaudi dels drets humans de les dones
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

- LE3: en quant al territori i a la protecció de col·lectius vulnerables
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU

PRINCIPIS DE L'URBANISME INCLUSIU

Quan es planifiquen ciutats, es tenen presents la mobilitat, les infraestructures, l'edificació o la sostenibilitat. Ara és el moment de sumar una nova capa de coneixement a l'hora de planejar. Es tracta d'apropar-se a la vida quotidiana de la ciutadania, de posar la vida al centre i veure com la ciutat i els seus barris poden incloure aquesta mirada. L'urbanisme amb perspectiva de gènere posa el focus d'atenció en el coneixement dels processos de vida dels diferents col·lectius, i busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Les activitats de sosteniment de la vida (com comprar aliments, visitar-se en un centre mèdic, tenir cura d'infants o persones malaltes, jugar, socialitzar-se o participar en la comunitat) tenen una traducció espacial i temporal. Depenent de les formes que prenen les ciutats i de com organitzen les activitats, serà més o menys fàcil dur-les a terme i compartir-les (socialitzar-les).

Es poden definir uns principis generals de l'urbanisme amb perspectiva de gènere:

Sostenible

Un urbanisme que posi al centre la cura dels ecosistemes en què vivim i que proposi un model urbà compatible i respectuós amb els recursos naturals existents. Un urbanisme que fomenti la regeneració dels barris i la rehabilitació dels edificis.

Interdisciplinari

Es tracta d'incorporar àrees amb diferents competències a l'hora de planificar i projectar, aprofitar la diversitat de coneixements per apropar-se a una societat complexa.

Participat

La ciutadania ha de ser part de la presa de decisions de qualsevol projecte sobre el seu espai quotidià. Aquesta participació té un doble vessant: d'una banda, permet recollir el coneixement acumulat pel veïnat, i de l'altra, permet la implicació i la negociació col·lectiva (cogestió) sobre el projecte.

Transversal

Suposa que tots el projectes han d'incorporar el gènere, és a dir, tenir presents les diferències i les desigualtats entre homes i dones i garantir l'accés a tots els béns i recursos en igualtat de condicions.

Obert i compartit

Tot procés urbanístic ha de ser transparent; això implica claredat i accés a tota la informació durant el procés. També ha de ser compartit, és a dir, tota la informació ha de ser accessible, per poder comparar i analitzar en l'àmbit global.

Interescalar

Qualsevol projecte urbà, quan s'analitza des de diferents escales, des de la metròpolis fins a la cantonada, ens ofereix moltes lectures, totes importants a l'hora de crear espais inclusius i totes elles complementàries.

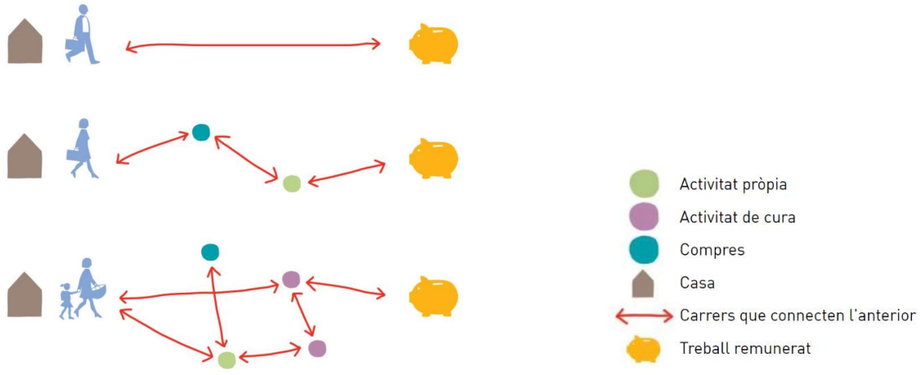
Flexible

Un procés de treball flexible aborda nous conceptes per a la millora de la vida quotidiana i assaja nous models urbans des de les petites intervencions i els usos temporals de l'espai urbà. Preveu les necessitats i requeriments canviants al llarg de la vida del projecte i, per tant, el pensa de manera oberta i modificable.

Font: Manual d'urbanisme de la vida quotidiana. Elaborat per Ana Paricio de Barcelona Regional

UN URBANISME SENSIBLE AMB LA VIDA QUOTIDIANA DE LES PERSONES

L'urbanisme té una importància fonamental en la vida de les persones ja que és la disciplina que determina la configuració dels espais que constitueixen el suport físic dels usos socials. Els usos dels espais i les activitats que s'hi realitzen dependran de l'experiència de la vida quotidiana, per tant, és imprescindible analitzar-los en funció de les tasques que les persones acompleixen en el seu dia a dia.



La perspectiva de gènere redefineix l'urbanisme desenvolupat a la societat capitalista actual, on s'han privilegiat els espais i les activitats relacionades amb la producció per sobre de les tasques reproductives referents a la cura.

Tasques que històricament i en la seva gran majoria han estat realitzades per dones. Per això es proposa analitzar les tasques quotidianes que realitzen les persones en el seu dia a dia i les diferències en el rols de gènere que assumeixen aquestes ocupacions amb un enfocament interseccional, atenent a la diversitat d'experiències, ja siguin de dones o homes, nenes o nens, joves, adults o persones grans, i també característiques com la diversitat funcional, la procedència o el nivell de renda de les persones.

El concepte de vida quotidiana és un tema àmpliament estudiat i difícil de definir. Es pot entendre com el conjunt d'activitats que les persones realitzen per tal de satisfer les seves necessitats en les diferents esferes de la vida les quals inclouen les tasques productives, reproductives, pròpies i polítiques o comunitàries. Aquestes activitats es porten a terme en un suport físic (barri, ciutat, territori) i en un temps determinat. En cada una d'aquestes quatre esferes de la vida quotidiana les persones realitzem diferents activitats.

- Esfera productiva: Activitats relacionades amb la producció de béns i serveis, les quals normalment suposen una remuneració en forma de salari.

- Esfera reproductiva: Activitats no remunerades que realitzen les persones d'una unitat de convivència per a la cura d'elles mateixes, per als integrants de la família o per a una família aliena. També s'anomenen activitats domèstiques i estan relacionades amb proporcionar habitatge, nutrició, vestit i cura.

- Esfera pròpia: Activitats relacionades amb el desenvolupament personal i intel·lectual de cada persona. Dins d'aquesta esfera es troben la vida social, els esports, l'oci, el temps lliure, les aficions, etc.

- Esfera política: Acció per a la fonamentació i conservació de la comunitat política. Crea les condicions per a la continuïtat de les generacions, per al record i per a la història. Són les activitats relacionades amb la participació social, cultural i política.

En la realitat, aquestes esferes es barregen entre si. Pot afirmar-se que les tasques de la reproducció tenen més importància si s'entenen com les necessàries per a la cura de la vida humana, sense les quals les altres esferes no es podrien desenvolupar.

Segons el rol de gènere assignat a cada persona, la vida quotidiana podrà desenvolupar-se de forma més o menys complexa. Una persona encarregada de la cura d'altres persones realitzarà un nombre major d'activitats quotidianes respecte d'una altra persona que només s'encarregui d'ella mateixa. Aquesta diferència es veu reflectida directament en l'ús de l'espai. Una persona que s'encarrega, a més, d'altres efectuarà moviments més complexes i poligonals en enllaçar, per exemple, l'anada i sortida de la feina amb altres activitats, com acompanyar a persones dependents. Els moviments lineals són característics del gènere masculí i els poligonals del gènere femení.

El barri guanya rellevància quan es llegeix com l'entorn pròxim als habitatges on es realitzen la majoria de les tasques quotidianes de la reproducció per al desenvolupament de la vida de les persones i com l'espai immediat de les persones dependents. Des de l'habitatge és necessari accedir a peu als espais públics on ens relacionem i socialitzem, establint vincles d'ajuda mútua; als equipaments que ofereixen suport a les tasques quotidianes i milloren la qualitat de vida; als comerços on ens abastim; i al transport públic, necessari per desplaçar-nos cap a la resta d'activitats. En la distribució de les tasques quotidianes, segons la distància a l'habitatge i a les activitats realitzades, és possible identificar tres escales: l'escala de veïnat, espai que es troba en la proximitat de l'habitatge; l'escala de barri, on realitzem la majoria de tasques quotidianes, i l'escala municipal, espai que es troba fora de l'escala de barri a on ens desplacem per realitzar la resta de tasques quotidianes.

Aplicar els criteris de gènere en el planejament urbanístic contribueix al desenvolupament d'una societat més justa i equitativa perquè influeix en la localització de les activitats, en la interrelació d'aquestes i en les qualitats dels espais. També contribueix al desenvolupament sostenible ja que el model de ciutat òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana es basa en la proximitat espai-temps, facilitadora de la mobilitat que prioritza els desplaçaments a peu i accessibles per connectar les activitats, i dels usos mixtes amb diversitat d'equipaments, comerços i transport a prop dels habitatges. A més, respon a l'autonomia de les persones per a l'ús de diferents espais; a la vitalitat en els carrers perquè les persones els utilitzin i interactuïn entre si i a la representativitat, per al reconeixement i la participació en igualtat d'oportunitats.

6. AVALUCACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM

És possible abordar una anàlisi multidimensional i transversal entre els diferents aspectes físics, socials i funcionals i es construeix a partir d'un treball conjunt entre persones tècniques i usuàries. Les dades amb les que es treballa són d'origen qualitatiu, però amb un sistema de valoració que permet quantificar, mesurar i comparar de manera temporal i casuística, així com verificar contínuament els resultats de manera que puguin corregir-se.

Cadascun d'ells es defineix a partir de les següents qualitats urbanes: proximitat, diversitat, autonomia, vitalitat i representativitat. Les qualitats urbanes són aquelles característiques que reuneixen les condicions necessàries perquè un espai inclogui l'experiència de la vida quotidiana de les persones.

A continuació es relacionen els valors de qualitat urbana des d'una perspectiva inclusiva, en relació amb el contingut i la proposta d'aquesta MPGM *[escrit en verd]*. El resultat és altament favorable.

És un dels objectius d'aquesta Modificació "Les millores de l'espai urbà de manera inclusiva i des de la perspectiva de gènere.".
La proposta urbanística proposada es fonamenta amb una visió holística que promou el dinamisme dels equipaments històrics del centre de Gavà generant noves continuïtats amb nous espais verds i una major cohesió urbana i funcional des d'una perspectiva de mobilitat sostenible i fomentant la mixtura d'usos i l'activitat comercial en planta baixa dels carrers vinculats a l'estructura. Aquestes continuïtats garanteixen una major vitalitat del carrer i per tant fomenten itineraris més segurs pel conjunt.

INTERESCALARITAT

Per incloure els criteris de gènere de forma transversal en el disseny dels espais és necessari treballar-los, de manera multiescalar, amb les persones encarregades de la gestió en totes les etapes de la planificació urbana i des del detall dels espais públics fins a la lectura territorial, tot evitant la sectorització de la planificació general. També cal incloure la interdisciplinarietat, abordar la gestió des dels diferents coneixements urbans i no només des de l'arquitectura. I de forma participativa, entre els diferents sectors socials que intervenen en el territori; des de les persones veïnes fins a l'Administració, per tal d'integrar les diferents experiències.

Quan s'analitza la ciutat com un tot, a una escala llunyana, s'obtenen dades sobre la distribució de les àrees verdes, els equipaments i serveis, els transports, la connectivitat i accessibilitat entre les diferents àrees. Malauradament, la quantificació i les dades numèriques no són suficients per comprendre la realitat, fins i tot poden tergiversar-la. Per això es considera imprescindible que aquestes dades sempre s'avaluïn des de la proximitat de barr9 i des de l'experiència de la vida quotidiana de les persones, per corroborar com funcionen cadascun d'aquests elements dins dels espais del dia a dia i com responen a les diferents necessitats.

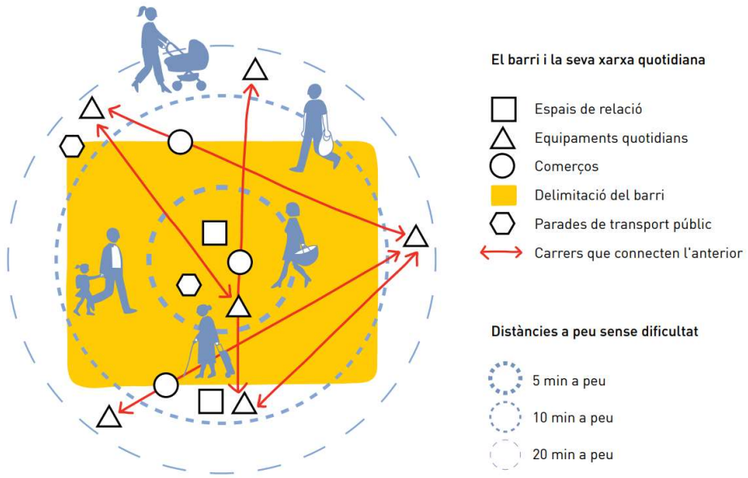
El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.
El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.

La MPGM es fonamenta amb una metodologia que es basa i s'explica obertament des d'aquesta visió interescalar, que pretén combinar aquestes lectures creuades i més inclusives per al conjunt del territori analitzat i les persones que hi habiten.
A banda d'aquestes determinacions normatives, la MPGM es fonamenta amb els següents principis sobre els habitatge.

- Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. Vigilar és "cuidar", segons l'accepció que exemplifica Jane Jacobs (1961). La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

- L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

- És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.



Infografia sobre les interrelacions a les diferents escales i distàncies en favor d'una millor xarxa quotidiana.
Font: Auditoria de qualitat urbana amb perspectiva de gènere, elaborada per Col·lectiu punt6

Escala personal

Es correspon amb l'escala més íntima vinculada al propi habitatge i a l'entorn més immediat, que es comparteix amb les persones veïnes i on és possible trobar-se i socialitzar. Pot estendre's en uns 250 o 300 m com a màxim. Correspon a una distància que en condicions accessibles les persones grans, amb dificultat de mobilitat o amb criatures poden recórrer amb facilitat. Poden ser espais intermedis entre l'habitatge i el carrer, cantonades que permeten l'estància o altres espais indeterminats. En general, en els processos de construcció d'habitatge rarament s'inclou l'experiència quotidiana de les persones que aniran a viure en aquests habitatges, i menys encara de les dones. En conseqüència, les condicions i característiques físiques d'aquests habitatges no corresponen a les necessitats de les persones que les han d'habitar.

La MPGM proposa una reordenació de certs punts estratègics per tal de millorar les condicions d'accés als habitatges, però garantint alhora que els habitatges que resulten d'aquesta nova ordenació comptin amb unes bones condicions i un contacte amb l'espai urbà més franc i confortable.

En els espais intermedis dels edificis, entre el carrer i l'accés a l'habitatge, es proposen fronts de façana que estiguin en relació directa amb el carrer i la vida urbana, amb una transició gradual entre els espais domèstics i públics, per exemple posant límits tous, amb vegetació, murs baixos, materials transparents.

Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.

També des d'una visió a escala humana, es determinen un seguit de criteris de qualitat per a l'espai públic de nova creació, així com pels nous equipaments a per tal de millorar les seves condicions des d'una perspectiva inclusiva, tals com la percepció de seguretat, l'accessibilitat, el confort, etc. Aquests valors es detallen en els següents apartats temàtics.

Escala de barri

Espai on es realitzen globalment el conjunt de tasques quotidianes. És on, en una situació òptima, es troben els espais de relació, equipaments quotidians, comerços necessaris per al dia a dia i transport públic. Pot estendre's aproximadament en un radi de deu min a peu, que correspondria al trajecte que una persona sense dificultats pot recórrer. En aquest cas, aquesta escala es correspon amb el conjunt del centre històric de Gavà ja que des del seu centre es pot abastar globalment a peu en aquests deu minuts.

La MPGM centra en aquesta escala la voluntat principal de reforçar la vitalitat de la rambla i estendre-la cap als carrers i espais adjacents, reforçant el lligam històric entre els equipaments patrimonials i aquest espai de referència. Aquesta estratègia es formalitza en forma dels "passatges cívics de la rambla", i que s'articula amb tres conceptes clau: relligar, activar i protegir.

Escala municipal
Espai que es troba fora de l'escala de centre urbà i on se situen la resta d'espais de relació, equipaments i comerços que no necessiten ser a l'escala de quotidiana perquè no estan relacionats amb dependències familiars o de la unitat de convivència. Pot estendre's aproximadament en un radi de vint o trenta minuts a peu, en bicicleta o en transport públic. En aquest cas es pot relacionar amb el conjunt del municipi de Gavà, tot i que també es podria incloure el centre urbà de Viladecans que conforma un continu urbà amb el de Gavà.

La MPGM es fonamenta amb altres treballs i propostes de model urbà que han integrat una lectura d'un major abast, garantint la coherència entre ambdós i reforçant la capacitat de transcendència territorial d'aquelles petites actuacions d'acupuntura urbana.

PROXIMITAT

S'entén per proximitat la ubicació propera, en l'espai i el temps, així com la connectivitat a peu lliure d'obstacles dels espais de relació, equipaments quotidians, parades de transport públic i comerços amb relació als habitatges i entre si, de forma que sigui possible per a tot tipus de persones efectuar a peu les activitats quotidianes amb recorreguts que enllacin els diferents usos. Si els espais d'ús quotidià no són pròxims, la vida quotidiana de les persones es dificulta, ja que han de dedicar més temps als desplaçaments o renunciar a activitats per poder desenvolupar les tasques diàries. La separació dels usos en la planificació urbana impedeix que es conformi una xarxa quotidiana on es vinculin totes les activitats necessàries per al desenvolupament de la vida.

Posar la vida al centre significa repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat. També vol dir deixar 3,6 metres d'amplada desitjable de vorera, sense obstacles o plataforma única. Amb passos de vianants segurs, abundants, coherents amb la mobilitat a peu i amb prou temps per creuar per a les persones amb velocitats diferents. El disseny de les cruïlles, clar i de fàcil lectura, propicia una reducció efectiva de la mobilitat de vehicles i reserva, a l'entorn dels passos de vianants, un espai lliure d'obstacles que afavoreix la visibilitat i, per tant, la seguretat (és l'espai de vida). És, per tant, una mobilitat sostenible, que fuig de la contaminació atmosfèrica, la contaminació acústica, el malbaratament de recursos i la fragmentació de la ciutat degut a grans infraestructures viàries. Per acabar, afavoreix una mobilitat compartida (entre diferents persones) i multimodal (amb diferents mitjans de transport).

La MPGM te com a objectiu relligar, activar i protegir les activitats i elements valuosos preexistents. Aquesta estratègia permetrà garantir que les dotacions i els espais públics, així com el comerç i els serveis sigui més accessible a una distància abastable per als tots els col·lectius que conviuen en el centre urbà de Gavà.

A més, aquesta estructura comercial promourà la priorització de vianants progressiva en el seu conjunt de carrers de tal manera que l'accessibilitat i el confort de l'espai públic millorarà amb l'aplicació d'aquesta MPGM. Aquesta millora de la caminabilitat permetrà millorar l'accés als equipaments, serveis quotidians, parades de transport públic, parcs, places i altres espais de desenvolupament de vida quotidiana de les persones que habiten el centre urbà de Gavà.

DIVERSITAT

La diversitat consisteix en la mixtura social, física i funcional que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre d'altres factors. És fonamental que els espais incorporin aquesta condició, que tinguin en compte la varietat d'experiències i quotidianitats de les persones i la pluralitat de necessitats que se'n deriven. El fet de no incloure-la provoca l'aparició d'espais en els que només es considera un tipus de persona usuària, un tot universal, falsament neutral i inclusiu. La universalitat deixa fora tota activitat i tota persona no emmarcada en la "normalitat" de l'experiència dominant (classe, gènere, sexe, origen i cultura, etc.).

Les ciutats compactes i diverses (barreja de residència, oficines, indústries i serveis) funcionen molt millor per a la ciutadania que les ciutats disperses, zonificades per activitats, dependents d'automòbils i consumidores de recursos i temps. La vida urbana rica i diversa exigeix una densitat mínima, diversitat d'usos i mixtura d'habitants. La trama de parcel·les petites (a escala humana), les obertures (com portes i finestres) o les transparències donen vida al carrer i augmenten la percepció de seguretat. La porositat de l'edificació dona dinamisme i interès al carrer. Els espais públics inclusius compatibilitzen tasques de cura i reproducció i reuneixen una barreja de funcions (jugar, comprar, fer vida social o tenir cura) i serveis (la plaça del museu, el pati de l'escola, el jardí de la biblioteca, la botiga local o la residència de persones grans). L'espai públic, des d'aquesta perspectiva, és acollidor, llegible, continu, segur i accessible.

La MPGM reforça la vitalitat dels passatges, utilitzant la doble clau urbanística, que garanteix la superposició d'usos diferents entre la planta baixa i les plantes superiors, tals com usos d'equipament o zones verdes al llarg d'un passatge.
Addicionalment, la MPGM planteja un cert escreix en la proporció dels usos d'activitat en palnta baixa, respecte el que preveu el planejament vigent, potenciant aquests altres usos en contacte amb el carrer i aquests passatges.

El resultat és un teixit urbà més divers i estructurat. Aquesta diversitat és complementa amb la restricció urbanística que s'ha fet darrerament en l'àmbit més acotat de l'illa de vianants i la Rambla d'usos d'oficines, locutoris, atenent a que són activitats que minven la vitalitat de carrers que de per si tenen una forta dinàmica comercial.

Pel que fa a la proposta dels volums per habitatges, la MPGM proposa adaptar la tipologia edificatòria a les noves necessitats de les llars, que clarament han canviat en relació a l'estructura tradicional de les llars de l'any 1976. La realitat existent és molt més diversa i hi ha moltes realitats diferents de llars que inclouen llars de gent gran, famílies monoparentals, llars unipersonals, etc. Per tant, aquesta modificació incorpora també, des d'aquest punt de vista la perspectiva de gènere donat que ha tingut en compte la realitat social existent per tal poder adaptar el planejament a la diversitat actual.

D'altra banda, el fet de permetre habitatges més petits dins de la trama urbana existent permetrà un habitatge més assequible i per tant, podrà donar resposta a les necessitats de col·lectius més vulnerables.

AUTONOMIA

Les persones gaudeixen d'autonomia quan els espais són percebuts com a segurs, generen confiança per ser utilitzats sense restriccions de cap tipus i quan les condicions d'accessibilitat són universals als espais del barri i de la xarxa quotidiana sense que importin les capacitats físiques particulars. Quan no es considera la necessitat d'autonomia de les persones es creen espais que no propicien confiança, per no ser accessible per a persones amb capacitats diferents o persones amb cotxets infantils o carretons d'anar a plaça; espais que transmeten percepció d'inseguretat que fan que una part de la població no els utilitzi per por; espais que pel seu disseny no fomenten l'autonomia de persones grans, dependents o dels infants, que necessiten que hi hagi una persona cuidadora sempre al seu costat, fet que limita la llibertat de la persona cuidadora i de la que és cuidada.

La MPGM comporta un increment quantitatiu de les zones verdes pacificades, però a més les ha atomitzat per tal d'introduir-les en molts més punts dels que preveia el planejament vigent. Aquesta nova configuració ha de permetre el reforçament de la prioritat dels vianants i la progressiva restricció dels vehicles rodats, i conseqüentment el seu impacte, a l'interior del centre històric de Gavà.

La normativa de la MPGM introdueix criteris normatius per a l'espai públic per garantir condicions de seguretat i confort, tals com bancs pel descans, il·luminació adient per als vianants, supressió de barreres arquitectòniques, etc.

VITALITAT

La vitalitat d'un espai sorgeix de la presència simultània i contínua de persones i de la densitat d'activitats i usos als carrers, espais de relació i equipaments que afavoreixen la trobada, la socialització i l'ajuda mútua entre les persones. Falta vitalitat en zones infrautilitzades com les zones que només es fan servir a determinades hores del dia (àrees residencials monofuncionals i de baixa densitat, zones comercials o de negocis) i quan falta relació entre els edificis i el carrer

La MPGM promou una estructura cívica clarament reconeixible a l'entorn de la rambla i els equipaments més representatius del centre de Gavà, en la que l'espai públic pugui esdevenir un espai òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana, amb espais i mobiliari que permetin a les persones portar a terme activitats de relació, estància, reunió o jocs i no només desplaçament.

REPRESENTATIVITAT

Existeix representativitat quan es percep reconeixement i visibilitat real i simbòlica de tota la comunitat de manera que es valori la memòria, el patrimoni social i cultural amb equitat i la participació de les persones en les decisions urbanes. La manca de reconeixement i visibilitat tant de les persones que han format part del passat de la societat com de les que formen part del seu present en els espais públics del barri, en especial de les dones, que han estan majoritàriament invisibilitzades en la memòria històrica i quotidiana, impedeix construir una societat més igualitària i justa.

Dins de la idea que és necessària la diversitat de tot tipus, també cal que els espais públics dels barris tinguin cadascun una personalitat pròpia. És important fer que els habitants s'identifiquin amb el seu barri. Per això cal que tant a través de la con-figuració física com de les funcions o activitats que s'hi ubiquen, cada espai representi el lloc d'una centralitat, que es pugui dir que tal plaça és la del mercat, o la del cinema, o la del poliesportiu, o la de l'església. Cadascuna d'aquestes activitats comunitàries té un lloc o un edifici. Són els temples de la vida moderna i han demarcar caràcter, ser una fita en l'organització general del nucli urbà.

La normativa de la MPGM introdueix en la normativa que quan es creïn espais públics o equipaments urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

La proposta estructural d'aquesta MPGM és fàcil de retenir pel conjunt de la ciutadania per integrar-la com una imatge clara i senzilla alhora d'utilitzar els carrers i d'integrar-los en la seva pròpia realitat subjectiva, vivencial i identitària. La proposta col·labora a que les dones, els joves i les persones grans, ja siguin veïnes o visitants, es moguin tranquil·les per tot arreu dins del centre històric. Una estructura que els permetrà orientar-se, no perdre's fàcilment. Un esquema fàcilment identificable per poder construir una imatge mental del conjunt de l'espai. Poder llegir els noms dels carrers, veure els límits de les cantonades, no tenir obstacles que impedeixin de tenir una perspectiva total de l'espai que es té al davant. Els llocs on s'ubiquen els equipaments o les activitats han de ser percebuts fàcilment per les formes o l'aspecte de l'accés.

CONCLUSIÓ

Es pot concloure que aquesta modificació permetrà una ciutat més diversa, mixta, accessible i segura. Per tant, es pot concloure que la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere.

Volum VII. DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

Avaluació Econòmica-Financera de la MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà

Aprovació inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Peralta Urbanisme

Data: octubre 2024
Referència interna VIA: V-20587. EVE. Ap. In

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT 4

3.1 Àmbit de la modificació 4

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat 4

3.3 Criteris i objectius 5

3.4 Ordenació general 7

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS 9

5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT 13

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 13

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS) 14

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda 15

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari 23

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic 25

8. CRITERIS PER DETERMINAR L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CESSIÓ 29

9. METODOLOGIA PER A AVALUAR LA VIABILITAT ECONÒMICA 30

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-1 30

10.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent 30

10.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM 31

10.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament 31

10.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM 32

10.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM 32

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-2 34

11.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent 34

11.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM 34

11.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament 35

11.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM 35

11.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM 36

12. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS PAUs 38

13. CONCLUSIONS 39

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC 40

Avaluació econòmica-financera segons planejament vigent 41

Avaluació econòmica-financera segons MPGM 43

Comparació rendiment econòmic ordenació vigent versus nova ordenació (MPGM) 47

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024

Document 3. Recull parcial dels Pressupostos tipus 2024 de l'ITEC

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx Peralta Urbanisme.

El present document analitza la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà, en la seva aprovació inicial.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MPGM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

L'abast del present document econòmic es correspon amb els dos àmbits de gestió que defineix la MPGM: els PAU-1 i PAU-2 que es corresponen amb les unitats de projecte B i C respectivament.

Aquests dos àmbits de gestió s'analitzaran de manera individualitzada. Així mateix, tot i que no és d'estricta aplicació l'article 123.1 del Decret 305/2006, també es realitzarà la comparació entre ambdós PAUs per tal de justificar el seu equilibri des de la vessant econòmica.

Finalment, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de la densitat d'habitatges, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MPGM.

Aquesta comparació es durà a terme per al conjunt de la MPGM i es realitzarà en una separata.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

> *Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
>
> *Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

> *art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c, el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

> *art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- 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 (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

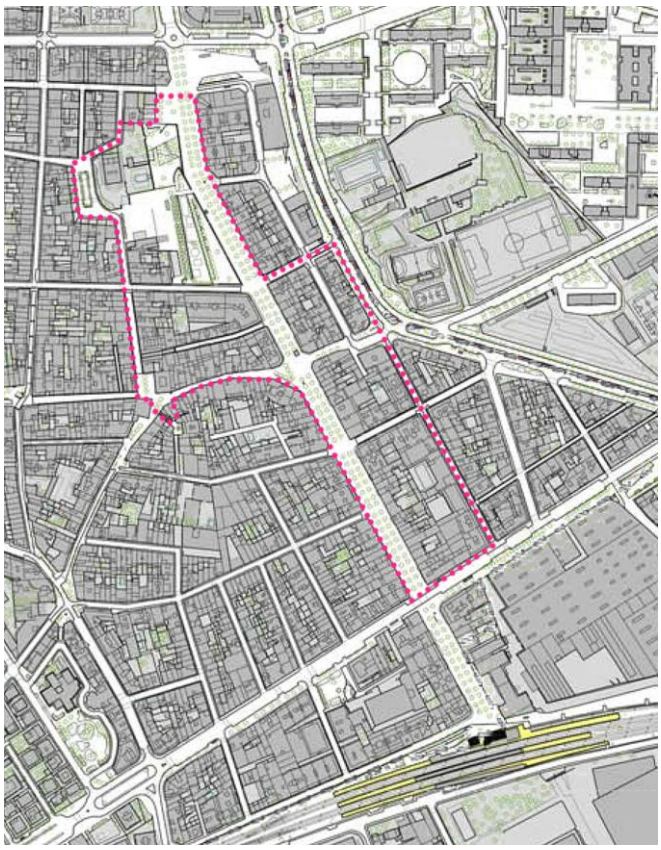
3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor del planejament.

3.1 Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) es situa en el centre històric de Gavà a l'entorn de la Rambla.

La MPGM estableix un àmbit en el que s'integren conjuntament totes les propostes de modificació de planejament. L'àmbit s'ha delimitat prioritzant l'establiment d'uns límits urbans clars i fàcils de comprendre. Tanmateix, la MPGM no introdueix modificacions de planejament en tot aquest sòl i de fet, actua de manera estratègica i focalitzada en certs punts. Així, l'àmbit queda delimitat, en el sentit horari, pel carrer Sarrià, la C-245, la rambla de Jaquim Vayreda, el carrer Màrtirs del Setge de 1714, el carrer de Salvador Lluch, el carrer de Marc Grau, la rambla Maria Casas, el carrer de B. Carles Aribau i avinguda de la Riera de Sant Llorenç.



Àmbit d'aquesta MPGM. Font: Memòria MPGM

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) és adequar la zonificació del centre de Gavà a la realitat i necessitats dels equipaments i el seu entorn, tenint en compte també les parcel·les municipals no qualificades d'equipament, així com assignar els usos i la ordenació de l'edificació que sigui més adient als equipaments del centre i parcel·les del entorn.

Més concretament, l'objectiu és millorar les condicions urbanístiques de l'entorn de la Rambla, intervenint de manera focalitzada i estratègica en certs punts per modificar l'ordenació

volumètrica o la qualificació del sòl. Aquestes intervencions pretenen estendre l'enorme vitalitat urbana de la rambla cap a espais situats en segona línia, alguns d'ells inaccessibles actualment des de la mateixa rambla. Es reforcen certs travessers, existents o nous, amb noves ordenacions que ofereixen espais d'activitat i servei en planta baixa i diferents modalitats d'habitatge en les plantes pis, així com la creació de zones verdes i l'ajust dels equipaments.

La proposta es planteja com una evolució del model vigent a partir d'una visió de futur capaç d'afrontar les necessitats generals de la societat i en concret del municipi, com són:

- La millora de l'accessibilitat dels equipaments en el centre històric de Gavà
- la millora de la vitalitat dels carrers
- La millora de la seguretat i vigilància informal del espai públic del municipi
- el foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- La millora del relligat del casc urbà amb el territori proper natural i antropitzat
- l'increment progressiu de l'oferta d'habitatges assequibles
- la millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat en planta baixa

La millora de l'accessibilitat dels equipaments i la nova ordenació de l'edificació al voltant d'aquests s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant estratègies d'acupuntura urbana en àmbits d'actuació específica. En síntesi, es proposen els objectius següents

1) Determinar i justificar el planejament vigent detallat d'aplicació en l'àmbit de la modificació puntual.
2) Reforçar la proposta amb un relat urbanístic clar i coherent en relació al model estructural de carrers plantejat per l'Ajuntament en una modificació de planejament en procés de tràmit urbanístic.
3) Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal de reforci el seu rol cohesionador, amb una perspectiva social inclusiva i promovent la millora de la seva funcionalitat.
4) Resoldre, si s'escau, les afectacions viàries de certes construccions.
5) Introduir la creació de nous habitatges assequibles amb el trasllat de sostre que no estigui materialitzat, sense que aquest fet impliqui un increment excessiu del volum edificat podent modular la densitat d'habitatges per garantir la seva viabilitat econòmica.
6) Plantejar activitats complementàries en certes plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i interès al conjunt.
7) Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
8) Delimitar àmbits de gestió urbanística i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
9) Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

La iniciativa d'aquest instrument de planejament urbanístic és de l'Ajuntament de Gavà

3.3 Criteris i objectius

Objectius

Aquesta MPGM planteja diferents accions que estan vinculades als següents objectius:

- Resoldre les problemàtiques urbanístiques detectades en certs equipaments del centre, vinculades a la seva impossibilitat d'ampliació i dificultat d'accés.

- Resoldre aquells punts on el planejament vigent està desajustat respecte la realitat existent consolidada, qualificant d'equipament aquells espais que ja funcionen així i desafectant altres espais privats que tenen afectacions que han deixat de tenir sentit.
- Construir la proposta a partir d'un relat urbanístic clar i coherent fonamentat en el model estructural de carrers d'una major escala plantejat per l'Ajuntament en la Modificació puntual del Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà que ha estat recentment aprovada definitivament.
- Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal de reforçar el seu rol cohesionador, promovent la millora de la seva funcionalitat.
- Crear noves zones verdes que s'obrin de manera franca cap als carrers adjacents amb una perspectiva social inclusiva i molt més pacificada i sostenible.
- Resoldre, si s'escau, les afectacions de certes construccions patrimonials.
- Introduir la creació de nous habitatges en modalitats.
- Plantejar activitats i serveis en les plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i promoguin l'encontre veïnal i la cohesió social.
- Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
- Delimitar àmbits de gestió urbanística quan sigui necessari i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
- Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

Criteris

La MPGM concreta l'ordenació detallada dels àmbits on actua, permetent la transformació puntual de construccions obsoletes en nous espais urbans domèstics de qualitat i totalment integrat amb l'entorn.

Per aconseguir-ho, la reordenació volumètrica de les diferents unitats es planteja des d'un criteri d'integració amb els volums veïns i amb la voluntat d'acompanyar l'espai públic, dotant-lo d'identitat, qualitat i la vigilància informal.

- Actuar a l'escala de la parcel·la, amb unitats tant petites com sigui possible, per tal de facilitar la ràpida execució posterior o es defineix l'ordenació detallada.
- Els volums proposats permeten generar nous espais públics que s'ordenen a partir de les noves edificacions per a activar l'ús dels espais existents i generar nous recorreguts urbans que puguin aportar una major permeabilitat del teixit urbà cap espais valuosos amb una baixa accessibilitat.
- Crear un espai públic verd que s'obri de manera franca cap als carrers adjacents amb criteris de disseny urbà inclusiu amb perspectives clares de gènere i salut, i promovent la millora de la seva funcionalitat i urbanització futura molt més pacificada i sostenible. El gènere i la salut son perspectives que a dia d'avui poden definir clarament un tipus d'espai.
- En tots els nous espais es prioritza la circulació de vianants i es plantegen diferents tractaments de l'espai públic per adaptar-se a les diferents capacitats funcionals dels diferents punts i per generar un conjunt divers i atractiu. Uns seran més vegetals i tous i els altres més durs i polivalents, oferint una suficient complexitat verda i un augment de la biodiversitat urbana.
- Promoure l'encontre veïnal i la cohesió social amb una ajustada proporció d'activitat en planta baixa que ofereixi major vitalitat i interès al conjunt. Per fer-ho la proposta fixa un sostre comercial en aquelles plantes baixes més convenients per garantir un mínim d'activitat comercial, serveis, dotacions o restauració amb terrasses o altres activitats similars que convisquin amb la resta d'activitats del nou espai públic i reforcin la seva vigilància informal.
- Garantir una urbanització dels fronts viaris amb plataforma única per augmentar la participació del carrer i les façanes contraposades en els nous espais.
- Cal trobar un delicat equilibri en la proposta volumètrica per tal que els nous volums puguin resoldre i evidenciar aquesta singularització de l'espai públic i alhora atenguin a l'entorn

existent i integrant-se als seus elements arquitectònics com cornises i façanes, tot absorbint les mitgeres vistes a través dels nous volums.

3.4 Ordenació general

El planejament general que estableix el marc urbanístic tan pel que fa la regulació de les diferents qualificacions del sòl en el territori i amb la seva normativa d'aplicació és el PGM del 1976. Aquest ha sofert múltiples modificacions puntuals d'abast geogràfic i temàtiques diferents. També s'han aprovat diferents planejaments derivats d'ordenació de nous àmbits de creixement o d'àrees consolidades que requerien una regulació específica més detallada. És el cas dels plans especials vinculats a certs carrers estratègics del casc urbà. La descripció detallada d'aquells instruments ells es descriu en l'apartat 5.6 evolució del planejament vigent.

Tot el sòl de l'àmbit de la MPGM està classificat urbanísticament de sòl urbà.

En l'àmbit d'aquesta MPGM, l'ordenació del sòl ve establerta per les qualificacions urbanístiques següents:

SISTEMES URBANÍSTICS

Sistema viari bàsic

(clau 5, amb subclaus 5b)

Parcs urbans

(clau 6 amb subclaus 6a, 6b i 6c)

Equipaments comunitaris

(clau 7, amb subclaus 7a, 7b i 7c).

ZONES EN SÒL URBÀ

Zona de nucli antic

(clau 12)

Zona de densificació urbana

(clau 13, subclaus 13a i 13b)

Zona subjecta a ordenació volumètrica

(clau 18)

Zona d'ordenació en edificació aïllada

(clau 20a, subclaus 20a8, 20a9 i 20a10)

Ordenació en filera

(clau F)

Proposta d'ordenació. Font: Memòria MPGM

Tres línies d'actuació urbanística

La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant una estratègia estructural que comporta intervencions d'acupuntura urbana en tres línies d'actuació diferenciades.

1) **Creació de noves zones verdes i equipaments**
   El model proposat es concreta amb la qualificació de quatre peces de zona verda i dos d'equipament.

2) **Ajust puntual de l'ordenació de certs espais edificats**
   El model proposat es concreta en cinc unitats d'ordenació edificada.
   Totes les unitats generen nous espais en planta baixa per a dur a terme serveis dotacionals i activitat.

3) Desafectació d'espais privats consolidats

El model proposat es concreta en la desafectació de cinc grups d'edificació anterior al PGM, establint la qualificació de l'entorn i un sostre edificable màxim igual a l'existent.

1) **2)** **3)**

Línies d'actuació. Font: Memòria MPGM

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

UNITAT A - PUBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 34)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**448 m²s**		**448 m²s**	***100%***	
Zona		**448** m²s	*100%*	**181** m²s	*40%*	*-267*
13b		448 m²s	*100%*			
18				181 m²s	*40%*	
Sistemes		- m²s	*0%*	**267** m²s	*60%*	*+267*
6b		- m²s	*0%*	267 m²s	*60%*	*+267*
SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.488 m²st**		**840 m²st**		*-648*
Distribució tipològica						
sostre residencial		**1.219 m²st**		**570 m²st**		*-649*
Hlliure	Plurifamiliar	1.219 m²st	100%	569 m²st	68%	*-650*
altres usos	comercial	**269** m²st		**270 m²st**	32%	*+1*
no cumputable	equipament					
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**3,32 m²st/m²s**		**1,88 m²st/m²s**		
	Edificabilitat neta promitja	**3,32 m²st/m²s**		**4,64 m²st/m²s**		
HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**10 hab**		**8 hab**		
Distribució tipològica						
	plurifamiliars	10 plurifamiliars		7,6 plurifamiliars		
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	223 hab/ha		179 hab/ha		
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**122 m²st/hab**		**75,0 m²st/hab**		
	plurifamiliars			75 m²st/hab		

PAU 2 - UNITAT B (Rambla Joaquim Vayreda, 36)	VIGENT				diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358 m²s**		**358 m²s**	***100%***	
Zones	**358** m²s	*100%*	**296 m²s**	***83%***	*-62*
13b	358 m²s	*100%*		*0%*	
clau 18* - ordenació volumetria específica			296 m²s		
Sistemes	- m²s	*0%*	**62 m²s**	***17%***	*+62*
clau 6b - parc i jardí local de nova creació			62 m²s	*17%*	*+62*
SOSTRE EDIFICABLE	**1.079 m²st**		**1.079 m²st**	**100%**	*+0*
sostre residencial	864,00 m²st	80,0%	677 m²st	62,7%	*-187*
altres usos en planta baixa i altell	215,00 m²st	19,9%	402 m²st	37,3%	*+187*

HABITATGES	Nombre màxim	8 hab	*segons article 179 OME	9 hab
Superfície mitjana dels habitatges	promig global	108 m²st/hab		75 m²st/hab

PAU 2 - UNITAT C (Rambla, 26, 28 i 30)		VIGENT			PROPOSTA			*diferència*
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**613**	**m^2s**		**613**	**m^2s**	***100%***	
Zona		**613**	m^2s	*100%*	**442**	m^2s	*72%*	*-171*
13b		613	m^2s	*100%*				
18					217	m^2s	*35%*	
18 / 7b					95	m^2s	*15%*	
18 / 6b					130	m^2s	*21%*	
Sistemes		**-**	m^2s	*0%*	**171**	m^2s	*28%*	*+171*
6b					120	m^2s	*20%*	
7b					51	m^2s	*8%*	

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.803**	**m^2st**		**1.803**	**m^2st**		*+0*
Distribució tipològica								
sostre residencial		**1.479**	**m^2st**	82%	**1.479**	**m^2st**	82%	*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.479	m^2st		1.479	m^2st	-	*+0*
altres usos	Comercial	**324**	m^2st	18%	**324**	m^2st	18%	*+0*
públic (no computable)	Equipament				**139**	m^2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**2,94**	**m^2st/m^2s**		
	Edificabilitat neta promitja	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**4,08**	**m^2st/m^2s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	***segons article 179 OMI**	**16**	**hab**
Distribució tipològica						
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**		**16**	**hab Lliure**
	plurifamiliars teòrics	13	plurifamiliars		16	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	212	hab/ha		261	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**114**	**m^2st/hab**		**90**	**m^2st/hab**
					90	m^2st/hab

UNITAT D - PÚBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 68, cantonada amb Carrer Viladecans)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**391** m^2s		**391** m^2s	***100%***	
Zona		m^2s	*0%*	**289** m^2s	*74%*	*+289*
18				289 m^2s	*74%*	
Sistemes		**391** m^2s	*100%*	**102** m^2s		
5e		391 m^2s	*100%*			
6b				102 m^2s		
SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	- **m^2st**		**994** **m^2st**		*+994*
Distribució tipològica						
sostre residencial		- **m^2st**		**754** **m^2st**		*+754*
Hlliure	Plurifamiliar	- m^2st		754 m^2st	100%	*+754*
altres usos	Comercial	- m^2st		240 **m^2st**		*+240*
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**-** **m^2st/m^2s**		**2,54** **m^2st/m^2s**		
	Edificabilitat neta promitja	**0,00** **m^2st/m^2s**		**3,44** **m^2st/m^2s**		
HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**0 hab**		**10 hab**		
Distribució tipològica						
habitatges renda lliure		- **hab Lliure**		**10,1** **hab Lliure**		
	plurifamiliars	- plurifamiliars		10,1 plurifamiliars		
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	0,0 hab/ha		257,1 hab/ha		
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**80** **m^2st/hab**		**75** **m^2st/hab**		
	plurifamiliars			75 m^2st/hab		

UNITAT E Carrer Salvador Lluch 6 i Passatge de la Rambla, 17		VIGENT		PROPOSTA		diferència
				1.286		
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**1.286**	**m²s**	**1.286**	**m²s**	***100%***
Zona		**684**	**m²s** *53%*	**715**	m²s *56%*	*+31*
12		684				
18			*0%*	508	m²s *40%*	
18/5b			*0%*	77	m²s *6%*	
18/7b				130	m²s *10%*	
Sistemes		**602**	**m²s** *47%*	**571**	m²s *44%*	*-31*
7a		299	m²s *23%*	299	m²s *23%*	*+0*
7b		303	m²s	208	m²s *16%*	*-95*
PGM 5			m²s *0%*	64	m²s *5%*	*+64*

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.360**	**m²st**	**1.360**	**m²st**	*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.233	**m²st** 91%	**852**	m²st 63%	*-381*
altres usos	Comercial	**127**	**m²st** **9%**	**508**	**m²st**	*+381*
	Equipament	1.094	m2s	1.144	m2s	
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**1,06**	**m²st/m²s**	**1,06**	**m²st/m²s**	
	Edificabilitat neta promitja	**1,99**	**m²st/m²s**	**1,90**	**m²st/m²s**	

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	**12**	**hab**
Distribució tipològica					
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**	**12**	**hab Lliure**
	plurifamiliars	13	plurifamiliars	11,4	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	101,1	hab/ha	93,3	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**105**	**m²st/hab**	**71**	**m²st/hab**
	plurifamiliars			75	m²st/hab

5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MP.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MP.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic de la MP segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sostre corresponent a l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sistema pel que es fa la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MP.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, en termes generals es calculen les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, una Avaluació Econòmica-financera (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m2 de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al 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 i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m2 de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPGM.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. A continuació es llisten tots els usos previstos, incloent els que es preveuen al planejament vigent i els que es preveuen a la MP:

- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 75 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 90 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 95 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 107 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 114 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 122 m2st amb elements comuns.
- Local comercial situat en planta baixa d'edificis residencials.

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels usos que el seu valor depèn del mercat.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Atesa l'extensa casuística de les superfícies d'habitatge, s'ha optat per fer un únic estudi de mercat amb mostres d'obra nova de diverses dimensions per, posteriorment, seleccionar per a cada tipologia les mostres que es corresponguin. A partir de la selecció de mostres associada a cada tipologia, es durà a terme una homogeneïtzació ad-hoc per a cadascuna d'elles.

Per al cas del local comercial, es fa una recerca única i una única homogeneïtzació.

Anàlisi de mercat: Ús residencial - habitatge lliure plurifamiliar sense jardí ni piscina comunitària

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar en bloc, d'obra nova sense espai comunitari ni piscina comunitària, amb una alçada mitjana d'un segon pis i amb una terrassa privativa de mida normal (entre 5 i 10 m2). Aparcament no inclòs en el preu de l'habitatge.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres.

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	Promocio	POBLACIÓ	portal generalista	ZONA portal generalista	assimilable a zona portal IDEALISTA	font	tipus	tipus2	IMMOBILIÀRIA	ADREÇA
1	01	1	01_1	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
2	01	2	01_2	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
3	01	3	01_3	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
4	01	4	01_4	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
5	01	5	01_5	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
6	01	6	01_6	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
7	01	7	01_7	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
8	01	8	01_8	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
9	01	9	01_9	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
10	01	10	01_10	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
11	01	11	01_11	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
12	02	1	02_1	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
13	02	2	02_2	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
14	02	3	02_3	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
15	02	4	02_4	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
16	02	5	02_5	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
17	02	6	02_6	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
18	02	7	02_7	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
19	02	8	02_8	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
20	02	9	02_9	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
21	03	1	03_1	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
22	03	2	03_2	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
23	03	3	03_3	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
24	03	4	03_4	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
25	03	5	03_5	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
26	04	1	04_1	Inmomar - P. Joan M.	Gavà	pisos.com	Centre-Estació	Centre	pisos.com	Venda	Obra Nova	Inmomar	Passeig Joan Maragall, 77-79
27	05	1	05_1	AinCat- P. Maragall	Gavà	habitaclia	Centre	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	AinCat	Colomeres/Apel·les Mestres

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	ANY CONST	sup. Útil (m2)	sup. Terrassa (pànol) (m2)	alçada de l'habitatge (planta)	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA	GOLFES (si/no)	QUALITAT CONSTRUCTIVA	DORMITORIS	Z. COMUNITARIA (no/petita/gran)	terrassa (no/petita/normal/gran/molt gran)	garatge inclòs en el preu
1	01	1	01_1	2024	43,79	1,61	2	58,39	210.000 €	3.596,71 €	A	no	Normal	2	no	petita	no
2	01	2	01_2	2024	44,46	11,66	1	59,28	225.000 €	3.795,55 €	A	no	Normal	2	no	gran	no
3	01	3	01_3	2024	45,09	8,86	4	60,12	299.000 €	4.973,39 €	A	si	Normal	2	no	normal	no
4	01	4	01_4	2024	61,79	12,86	2	82,39	305.000 €	3.702,06 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
5	01	5	01_5	2024	63,06	11,83	3	84,08	310.000 €	3.686,96 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
6	01	6	01_6	2024	45,91	10,86	4	61,21	310.000 €	5.064,26 €	A	si	Normal	2	no	gran	no
7	01	7	01_7	2024	61,78	12,86	3	82,37	315.000 €	3.824,05 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
8	01	8	01_8	2024	63,69	22,12	4	84,92	405.000 €	4.769,19 €	A	si	Normal	3	no	molt gran	no
9	01	9	01_9	2024	63,67	23,77	4	84,89	420.000 €	4.947,38 €	A	si	Normal	3	no	molt gran	no
10	01	10	01_10	2024	114,11	59,98	1	152,15	520.000 €	3.417,75 €	A	no	Normal	4	no	molt gran	no
11	01	11	01_11	2024	117,48	56,47	1	156,64	530.000 €	3.383,55 €	A	no	Normal	4	no	molt gran	no
12	02	1	02_1	2024	62,17	0,00	0	82,89	265.000 €	3.196,88 €	A	no	Normal	2	no	no	no
13	02	2	02_2	2024	70,15	2,32	1	93,53	315.000 €	3.367,78 €	A	no	Normal	3	no	petita	no
14	02	3	02_3	2024	72,19	12,16	1	96,25	320.000 €	3.324,56 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
15	02	4	02_4	2024	76,30	16,01	0	101,73	340.000 €	3.342,07 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
16	02	5	02_5	2024	81,33	10,66	1	108,44	345.000 €	3.181,48 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
17	02	6	02_6	2024	70,02	13,91	2	93,36	390.000 €	4.177,38 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
18	02	7	02_7	2024	72,76	11,96	2	97,01	400.000 €	4.123,14 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
19	02	8	02_8	2024	72,19	14,24	2	96,25	405.000 €	4.207,65 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
20	02	9	02_9	2024	81,34	14,96	2	108,45	435.000 €	4.010,94 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
21	03	1	03_1	2024	52,97	2,94	1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
22	03	2	03_2	2024	52,97	2,94	2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
23	03	3	03_3	2024	67,75	10,83	0	90,33	285.000 €	3.154,98 €	---	no	Normal	2	no	gran	no
24	03	4	03_4	2024	60,08	4,30	1	80,11	300.000 €	3.745,01 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
25	03	5	03_5	2024	60,08	4,30	2	80,11	305.000 €	3.807,42 €	---	no	Normal	3	no	petita	no
26	04	1	04_1	2024	83,95	11,12	1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	---	no	Normal	3	no	gran	no
27	05	1	05_1	2024	66,34	27,72	1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	---	no	Normal	3	no	molt gran	no

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Com ja s'ha avançat, es proposa fer una homogeneïtzació ad-hoc per a cadascuna de les casuístiques; fent prèviament una selecció de les mostres més adequades per a cada casuística.

Atès que les mostres no son directament comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés d'homogeneïtzació.

Els criteris son comuns a totes les casuístiques. Els criteris son els següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest, coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.

- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Totes les mostres son d'obra nova. Per tant, no cal aplicar cap coeficient per aquest concepte.
- Localització: Les mostres estan ubicades en un entorn proper a l'àmbit de la MPGM (assimilable a la zona Idealista "Centre") i que es considera homogeni de preu. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Superfície: Es preveuen diferents superfícies mitjanes dels habitatges, en funció de cada casuística. Un cop feta la selecció de mostres adequades a cada casuística, s'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 5% de diferència de superfície de l'habitatge a obtenir el seu valor, atenent al criteri que el m2 d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m2 d'un habitatge més gran.
- Qualitat constructiva: Tant les mostres com la promoció en estudi tindran una qualitat normal. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Jardí comunitari: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de jardí comunitari ni de piscina comunitària.

c. Jardí c	coef
gran	0,90
petit	0,95
no	**1,00**

- Terrassa de l'habitatge: Es considera que els habitatges de la promoció disposaran de terrassa de mesura normal (entre 5 i 10 m2).

c. Terras	coef	
gran	0,95	10-20 m2
normal	**1,00**	**5-10 m2**
petita	1,05	<5 m2
no	1,10	
molt gran	0,90	> 20m2

- Alçada de planta: La mitjana d'alçada dels habitatges de la promoció serà un segon pis. Es varia un 1% per cada diferència d'alçada, seguint el criteri que un pis alt té més valor que un pis baix.
- Golfes: Algunes de les mostres disposen de golfes sense que la superfície de les mateixes computi. Per tant, es considera que la disponibilitat de golfes és un valor afegit que revaloritza l'habitatge. Els habitatges "tipus" a valorar no disposen de golfes. Mostres sense golfes, coeficient 1,00. Mostres amb golfes, coeficient 0,90.

- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no inclouen el preu de l'aparcament. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 20 i 30 m2/dorm, ràtio que es considera normal per a una tipologia plurifamiliar (la mitjana de totes les mostres obtingudes és de 24,78 m2/habitatge). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

Supòsit d'habitatges de 75 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 75 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m^2/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
1	01	1	01_1	58,39	210.000 €	3.596,71 €	0,9557	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9734	3.500,96
2	01	2	01_2	59,28	225.000 €	3.795,55 €	0,9581	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8917	3.384,49
3	01	3	01_3	60,12	299.000 €	4.973,39 €	0,9603	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,8216	4.086,10
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	1,0197	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9397	3.478,64
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	1,0242	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9344	3.445,01
6	01	6	01_6	61,21	310.000 €	5.064,26 €	0,9632	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7829	3.964,72
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	1,0197	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9302	3.557,22
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	1,0265	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7904	3.769,36
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	1,0264	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7903	3.909,92
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	1,0210	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1668	3.730,15
21	03	1	03_1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	0,9883	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0167	3.742,76
22	03	2	03_2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	0,9883	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0066	3.776,97
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	1,0136	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0948	4.100,14
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	1,0136	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0324	3.930,67
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	1,0359	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9134	3.046,15

El valor mig homogeneïtzat és de 3.694,88 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.694,88 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 90 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 90 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	0,9831	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9059	3.353,73
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	0,9868	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9003	3.319,31
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	0,9831	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8968	3.429,50
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	0,9887	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7613	3.630,76
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	0,9887	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7612	3.766,19
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	0,9842	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1247	3.595,56
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	1,0079	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0368	3.491,59
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	1,0139	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9436	3.137,22
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	1,0261	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9644	3.223,22
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0410	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9689	3.082,39
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	1,0075	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8355	3.490,38
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	1,0156	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8423	3.472,82
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	1,0139	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8409	3.538,10
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0410	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8634	3.462,88
21	03	1	03_1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	0,9569	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9844	3.623,89
22	03	2	03_2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	0,9569	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9747	3.657,01
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	1,0007	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9877	3.116,04
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	0,9780	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0564	3.956,12
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	0,9780	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9961	3.792,61
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0487	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9761	2.790,46
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	0,9966	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8787	2.930,54

El valor mig homogeneïtzat és de 3.421,92 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.421,92 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 95 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 95 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	0,9734	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8970	3.320,86
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	0,9770	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8913	3.286,24
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	0,9734	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8880	3.395,89
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	0,9788	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7536	3.594,28
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	0,9787	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7536	3.728,36
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	0,9745	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1136	3.560,14
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9969	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0255	3.453,69
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	1,0026	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9332	3.102,38
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	1,0142	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9533	3.185,84
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0283	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9570	3.044,84
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9965	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8265	3.452,55
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	1,0042	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8329	3.434,02
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	1,0026	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8315	3.498,82
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0283	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8528	3.420,69
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9772	3.083,14
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	0,9686	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0463	3.918,22
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	0,9686	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9866	3.756,27
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0356	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9639	2.755,62
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	0,9862	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8696	2.900,12

El valor mig homogeneïtzat és de 3.362,74 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.362,74 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 107 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 107 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0844	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9561	3.267,84
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0928	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9635	3.260,19
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9748	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0028	3.377,18
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9799	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9120	3.032,06
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9307	3.110,39
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0027	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9332	2.969,02
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9745	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8082	3.376,18
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9813	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8139	3.355,70
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9799	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8127	3.419,51
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0027	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8316	3.335,51
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9688	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9562	3.016,73
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0092	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9393	2.685,30

El valor mig homogeneïtzat és de 3.183,80 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.183,80 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 114 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 114 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0669	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9407	3.215,21
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0748	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9477	3.206,56
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9641	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9917	3.339,99
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9689	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9017	2.997,88
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9785	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9197	3.073,71
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9216	2.932,17
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9638	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7993	3.339,06
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9702	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8046	3.317,62
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9689	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8035	3.380,96
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	0,9903	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8213	3.294,10
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9585	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9459	2.984,45
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	0,9964	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9273	2.651,12

El valor mig homogeneïtzat és de 3.144,40 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.144,40 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 122 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 122 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0494	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9253	3.162,47
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0568	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9318	3.152,80
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9578	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8914	2.963,62
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9668	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9087	3.036,95
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	0,9778	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9100	2.895,23
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9590	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7954	3.279,46
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9578	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7943	3.342,32
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	0,9778	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8109	3.252,60
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	0,9835	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9154	2.616,86

El valor mig homogeneïtzat és de 3.078,03 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.078,03 €/m2const (amb elements comuns).**

Obtenció del valor en venda associat al local comercial

Es preveu un local comercial situat íntegrament en planta baixa. No es fixa cap superfície, ni tipologia concreta del local (perímetres de façana, etc). Al tractar-se d'un local situat en un edifici d'obra nova, es considera que disposarà de sortida de fums.

Respecte als locals comercials, hi ha una singularitat que desvirtua molt els preus unitaris (per unitat de superfície) quan les mostres disposen de part de la seva superfície en planta soterrani o en planta altell. Els locals dels immobles a valorar disposen de tota la seva superfície en planta baixa.

És evident que un metre quadrat de soterrani no té el mateix valor que un metre quadrat en planta baixa; i el mateix passa amb la superfície de les plantes altells, tot i que en menys mesura. Aquesta casuística es dóna en locals de les dimensions i característiques dels que apareixen a les mostres. Per a eliminar aquest problema, s'ha establert el següent criteri:

- Superfície en planta baixa: es correspon amb el 100%.
- Superfície en planta soterrani: es correspon amb aproximadament 1/3 del valor en planta baixa (coeficient 0,30).
- Superfície en planta altell: es correspon amb aproximadament 1/2 del valor en planta baixa (coeficient 0,50).

Atenent a aquest criteri, en el quadre anterior s'ha determinat la "superfície de planta baixa equivalent". Sobre aquesta superfície se li ha aplicat el preu del local per obtenir, ara sí, el valor unitari associat a un m2 de local en planta baixa.

A continuació s'exposa un quadre-resum amb les característiques de cadascun dels testimonis que complien amb requeriments establerts en apartats anteriors:

num.Mostra	emplaçament	immobiliaria	superficie (m²)	preu (€)	preu (€/m²)	antiguitat (any)	estat de conservació	carrer comercial (m/i/nl)	tot en PB (si/no)	Sup. En PB (aprox.)	Sup. en PS (aprox.)	Sup. En altell (aprox.)	Sup. Assimilada a PB2	Preu m2 respecte sup. PB a=e	sortida fums	API
01	Distrito Centre	Lagom Group	200	212.000 €	1.060,00	1985	normal	pitjor	si	200			200,00	1.060,00	no	si
02	C/Mare de Déu de Montserrat	Expertos Inmobiliarios	120	119.000 €	991,67	1980	normal	pitjor	no	100		20	110,00	1.081,82	no	si
03	C/Sant Pere	AKPROPERTIES	126	170.000 €	1.349,21	2015	normal	pitjor	no	54	72		75,60	2.248,68	no	si
04	Crta/Santa Creu de Calafell	Administración de Fincas Cithe	120	150.000 €	1.250,00	1995	normal	pitjor	si	120			120,00	1.250,00	no	si
05	Distrito Centre	Inmo Olaya	250	399.000 €	1.596,00	1990	normal	pitjor	si	190			190,00	2.100,00	no	si
06	C/Artur Casta	Supervia BCN S.L	115	250.000 €	2.173,91	1980	normal	pitjor	si	115			115,00	2.173,91	si	si
07	C/del Centre	Argo Immobles	120	260.000 €	2.166,67	2000	normal	pitjor	si	120			120,00	2.166,67	no	si
08	Crta/Santa Creu de Calafell	Immo-Sib	337	380.000 €	1.127,60	1990	normal	pitjor	si	337			337,00	1.127,60	si	si
09	C/Sant Josep Oriol	Gavanova dImmobles	365	495.000 €	1.356,16	1990	normal	pitjor	no	296		55	323,50	1.530,14	no	si
10	Rbla/ Vayreda	Immo-Sib	132	295.000 €	2.234,85	2015	normal	igual	no	132			132,00	2.234,85	no	si
11	Distrito Centre	Fincas Llopart	120	159.000 €	1.325,00	1995	normal	pitjor	si	120			120,00	1.325,00	no	si
12	C/Concordia	María del Mar Rosés Larrosa	108	200.000 €	1.851,85	1960	normal	pitjor	si	108			108,00	1.851,85	no	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

A continuació s'exposen tots els criteris d'homogeneïtzació que s'han tingut en consideració per a adequar les característiques de cadascuna de les mostres a la realitat dels locals a valorar.

- Localització/ubicació: Totes les mostres estan ubicades al barri de les Corts , a l'igual que les finques a valorar i, per tant, totes les mostres tenen coeficient de 1,00. Per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre. Més endavant, en un altre criteri, s'introdueix el valor comercial dels carrers.
- Ús: Tots els usos de les mostres son locals comercials. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.

- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics a efectes de la valoració per comparació. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: Les mostres i la finca a valorar no presenten cap gravamen o càrrega que condicioni el valor a efectes de la valoració. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Qualitat de l'edificació: Totes les mostres i les finques a valorar tenen una qualitat de l'edificació normal segons els estàndards de l'època en que es van construir. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data de la presa de les dades: Totes les mostres s'han pres en la mateixa data i aquesta es correspon amb la data de la valoració. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat/conservació. En el cas de locals comercials, no té incidència aquest coeficient atès que l'estat i ús actual del local no tenen valor de comercial. Així mateix, el local a valorar és un local d'obra nova sense ús assignat. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Coeficient carrer comercial. Aquest coeficient pondera la ubicació del local en un carrer comercial o no. S'han establert 3 categories de les mostres respecte a la ubicació dels locals a valorar: millor, igual, pitjor. Aquest coeficient ve determinat, en part, per la afluència dels carrers on es troben els locals.

  Per a la categorització de les mostres entre aquestes 3 possibilitats s'ha seguit el següent criteri:

  - Igual: Mostres que es troben en una situació comercial equivalent a la del local a valorar. Coeficient 1,00.
  - Pitjor: Mostres que es troben en un carrer d'amplada, trànsit i afluència menor al del carrer de la Foneria. Coeficient 1,05.
  - Millor: Mostres que es troben en un carrer d'amplada, trànsit i afluència major al del carrer de la Foneria. Coeficient 0,95.
- Coeficient sortida de fums: Aquest coeficient pondera l'increment de valor que pot tenir un local pel fet de disposar de sortida de fums perquè permet més versatilitat d'usos al incorporar la possibilitat d'instal·lar usos de restauració. Es considera un 5%.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A continuació s'exposa el quadre amb la homogeneïtzació de les mostres:

num.Mostra	Sup. Assimilada a PB2	Preu m2 respecte sup. PB ass.	c_carrer comercial	c_sortida fums	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	200,00	1.060,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.133,59
02	110,00	1.081,82	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.156,92
03	75,60	2.248,68	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.404,79
04	120,00	1.250,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.336,78
05	190,00	2.100,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.245,79
06	115,00	2.173,91	1,0500	1,0000	0,9700	1,0185	2.214,13
07	120,00	2.166,67	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.317,09
08	337,00	1.127,60	1,0500	1,0000	0,9700	1,0185	1.148,46
09	323,50	1.530,14	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.636,37
10	132,00	2.234,85	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	2.276,19
11	120,00	1.325,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.416,99
12	108,00	1.851,85	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.980,42

El valor mig homogeneïtzat és de 1.772,29 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **1.772,29 €/m2const.**

Coeficient de negociació

Aquest coeficient s'estableix per a incorporar la rebaixa que es produeix en el preu d'una oferta en el procés de negociació entre comprador i venedor. Es considera que aquesta negociació únicament es produeix en el cas de productes de segona ma atès que, en l'obra nova, els preus no estan subjectes a negociació sinó que els fixa el promotor immobiliari. El coeficient s'ha obtingut del gap establert al portal web precioviviendas.com per al municipi de Gavà i referit a habitatges. Aquest gap és del 7,29%. Per tant, s'aplica un coeficient corrector de 0,93.

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Valor en venda Vv (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (75 m2st)	3.694,88	---	3.694,88	3.694,88
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (90 m2st)	3.421,92	---	3.421,92	3.421,92
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (95 m2st)	3.362,74	---	3.362,74	3.362,74
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (107 m2st)	3.183,80	---	3.183,80	3.183,80
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (114 m2st)	3.144,40	---	3.144,40	3.144,40
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (122 m2st)	3.078,03	---	3.078,03	3.078,03
Local comercial en Planta baixa	1.772,29	0,93	1.648,23	1.648,23

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2024.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024.

Per al cas de l'habitatge lliure plurifamiliar, s'han considerat els costos unitaris de la tipologia "Casa de renta social PB+4" per aquells capítols d'obra que no implica acabats dels habitatges i els costos unitaris de la tipologia "renta normal entre medianeras" per aquells capítols d'obra que sí que tenen a veure amb els acabats dels habitatges.

Per al cas de l'habitatge dels locals comercials en planta baixa, els costos de construcció considerats son un % dels costos sobre rasant destinats a habitatge

Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

Costos de construcció de l'edifici d'habitatges plurifamiliar de renda lliure

Per a l'obtenció del valor unitari de construcció de la tipologia edificatòria corresponent a un edifici d'habitatges plurifamiliar de renda lliure lliure, s'han usat els valors de les tipologies "Casa de renta normal entre medianeras" i "Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas".

Com ja s'ha dit, s'ha seguit un criteri d'optimització de costos consistent en emprar els valors més econòmics (tipologia de renta social) d'aquells capítols o sistemes constructius que no tenen a veure amb els acabats i qualitat dels habitatges, com son el moviment de terres, fonaments, estructura, coberta, aïllaments, etc. atès que els edificis necessàriament es construeixen seguint els estàndards de qualitat que demanda la legislació vigent. Respecte a la resta de capítols d'obra que tenen a veure amb els acabats i qualitat dels habitatges, s'han usat els preus previstos per a la tipologia de renda normal.

El quadre següent recull els costos unitaris de cadascun dels capítols i per a ambdues tipologies constructives per confeccionar i calcular el cost unitari de la tipologia de l'edifici d'habitatges plurifamiliar lliure:

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Casa renta normal entre medianeras"	valor unitari (€/m2st) "Casa renta social PB+4"	**valor usat per als blocs d'habitatge lliure**
Moviment de terres (rases i fonamentació)	6,49	2,39	**2,39**
Fonamentació	12,05	7,89	**7,89**
Estructura	198,69	123,59	**123,59**
Sanejament (horitontal i vertical)	40,07	38,00	**38,00**
Ram de paleta grossa	235,02	246,60	**246,60**
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	34,76	16,40	**16,40**
Ram de paleta acabats de façana	37,84	35,18	**35,18**
Ram de paleta soleres/paviments	88,95	48,47	**48,47**
Ram de paleta acabats interiors	52,32	37,24	**37,24**
Ram de paleta ajudes a industrials	38,56	27,16	**27,16**
Guixos i fals sostres	59,36	62,93	**62,93**
Serralleria	39,34	27,91	**27,91**
Fusteria exterior	59,41	48,70	**59,41**
Fusteria interior	61,79	36,59	**61,79**
Persianes	8,35	8,09	**8,35**
Fontaneria	46,28	32,67	**46,28**
Ronovació d'aire	14,49	18,08	**14,49**
Energia solar (ACS) *	50,46	49,00	**50,46**
Material sanitari i griferia	37,76	13,13	**37,76**
Electricitat	70,71	40,64	**70,71**
Calefacció	58,37	50,02	**58,37**
Instal·lacions especials	19,33	14,39	**19,33**
Fumisteria i mobles de cuina	64,65	41,96	**64,65**
Ascensors	12,27	9,05	**12,27**
Vidreria	18,18	21,08	**18,18**
Pintura i estuc	53,89	28,78	**28,78**
	1.419,39	1.085,94	**1.224,59**

Tal i com es pot apreciar en el quadre, el cost estimat unitari és de 1.224,59 €/m2st. Aquest cost unitari es considera raonable atenent a la qualitat constructiva estimada per a uns habitatges amb el valor de mercat obtingut en l'estudi de mercat.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

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

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els 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, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

  a) Es pot reduir fins a un mínim de 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 edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

  b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà 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.*

Determinació del coeficient K

Atenent al criteri establert al RD 1492/2011 en el seu article 22.2 s'han adoptat diferents coeficients K per a cada tipologia edificatòria. Aquests venen definits en els quadres amb els càlculs justificatius dels VRS de cada tipologia.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.694,88	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	**1.256,03**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.421,92	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	**1.061,05**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.362,74	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	**1.018,78**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.183,80	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	**890,97**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.144,40	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	**862,83**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.078,03	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	**815,42**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Local comercial en PB		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	1.648,23	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	673,52	€/m2 sostre
Cost total CEC	673,52	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	73,75	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	13,47	€/m2 sostre
Total Vc	**760,75**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Local comercial en PB	**416,56**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. 55% Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB	673,52	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

8. CRITERIS PER DETERMINAR L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CESSIÓ

En aquest apartat es determinen els criteris per a determinar l'aprofitament urbanístic total, l'import de la cessió a l'Ajuntament com a administració actuant i l'import de l'aprofitament urbanístic privatiu.

L'aprofitament urbanístic total s'obté de la multiplicació del sostre de cadascun dels usos pel valor de repercussió (VRS) unitari de l'ús en qüestió.

La cessió a l'Ajuntament com a administració actuant ve regulat per la Disposició addicional 2a del TRLUC.

> *3. Són* ***actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat*** *i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o* ***l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les*** *i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.*
>
> *4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3,* ***els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4****. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.*
>
> *Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas,* ***els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.***

Al seu temps, la DA 2a fa referència a l'article 43 de TRLUC, que diu:

> ***Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament*** *a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*
>
> *a) (...)*
>
> *b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona,* ***el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació****, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. (...)*

Finalment, el TRLUC preveu la possibilitat de que la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament es dugui a terme en el seu equivalent en metàl·lic, tal i com es preveu a l'apartat 4 de la Disposició addicional 2a del TRLUC.

Per tant, a efectes del present document la cessió d'aprofitament a l'administració serà la que es correspon amb el 10% de l'increment d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta de MPGM i aquesta es farà en el seu equivalent econòmic.

9. METODOLOGIA PER A AVALUAR LA VIABILITAT ECONÒMICA

Per a estimar la viabilitat econòmica s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Així mateix, al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

La fórmula del mètode residual dinàmic és la següent:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Essent:

- *F = Valor del sòl*
- *Ej = Import dels cobraments previstos en el moment J.*
- *Sk = Import dels pagaments previstos en el moment K.*
- *tj = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que*
- *es produeix cadascun dels cobraments.*
- *tk = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que*
- *es produeix cadascun dels pagaments.*
- *i = Tipus d'actualització escollit corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats.*

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-1

En aquest apartat s'avalua la viabilitat econòmica del PAU-1 (unitat de projecte B) prevista a la MPGM.

Els passos que cal dur a terme son:

- Estimar l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent
- Estimar l'aprofitament urbanístic segons MPGM
- Estimar la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament (10% de l'increment d'aprofitament)
- Estimar els costos de transformació del sòl deguts a la MPGM
- Determinar la viabilitat econòmica a partir dels seus ingressos i despeses estimats

10.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats pel planejament vigent, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. Planejament vigent

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	3.183,80	1.383,17	1,40	890,97
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. Planejament vigent

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	864,00	890,97	8	769.798,65 €
Local comercial en PB	215,00	416,56	0	89.561,11 €
Total	**1.079,00**		**8,00**	**859.359,76 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.079,00**		**8,00**	**859.359,76 €**

10.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats per la MPGM, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. MPGM

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	3.694,88	1.383,17	1,40	1.256,03
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. MPGM

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	677,00	1.256,03	9	850.330,72 €
Local comercial en PB	402,00	416,56	0	167.458,44 €
Total	**1.079,00**		**9,00**	**1.017.789,17 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.079,00**			**1.017.789,17 €**

10.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament

En aquest apartat, a partir dels aprofitaments urbanístics vigent i segons MPGM, s'estima l'import de la cessió a l'administració.

Càlcul de la cessió d'aprofitament	
Aprofitament segons planejament vigent	859.359,76
Aprofitament segons MPGM	1.017.789,17
Increment d'aprofitament	158.429,40
Import a cedir (10% de l'increment d'aprofitament)	15.842,94 €
Ingressos privatius (90%)	1.001.946,22 €
Nota: la cessió d'aprofitament està previst monetitzar-se	
Import a cedir en equivalent econòmic	*15.842,94 €*

10.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM

En aquest apartat s'estimen quins son els costos de transformació del sòl segons la MPGM.

	Despeses urbanització			
		cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	62,00 m²s	10.436,18 €
(2)	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	341,00 m²st	25.575,00 €
	Total PEC urbanització			**36.011,18 €**
	Altres despeses			
(3)	Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €
(4)	Antena elèctrica			2.200,50 €
(5)	Cànon ACA			1.184,23 €
	Total altres despeses			**18.384,73 €**
			TOTAL DESPESES	**54.395,91 €**

(1)	*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)	*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les cadastrals 7133118DF1773C0001ZB*			
	Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
	(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(3)	*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
	com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
	Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
	despeses notarials i registrals, etc			
(4)	*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
	Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*1 Habitatges*
	Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*187,00 m²st*
	Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
	Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(5)	*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 1 habitatges lliures nous, que suposen 2,6 habitants equivalents*			
	Sostre terciari: 187 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 0,935 habitants equivalents			
	Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Nota: Aquest llistat de costos i els seus imports han estat consensuats amb l'equip redactor.

El document 3 és un recull dels costos d'urbanització segons "Pressupostos tipus ITEC 2024"

A banda del cost de transformació previst, tal i com ja s'ha comentat en el capítol en el que es duen a terme els càlculs associats a la cessió d'aprofitament, cal preveure un "cost" addicional corresponent a l'import total de cessió. Aquest import s'ha estimat en 15.842,94 €.

10.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM

A partir dels ingressos privatius previstos (el 100% del total de l'aprofitament de la MPGM atès que està previst la monetització de la cessió a l'Ajuntament) i de les despeses de transformació del sòl, s'estima la viabilitat econòmica de la MPGM.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	677,00	677,00	402,00	1.079,00
% del tipus de sostre			62,74%	37,26%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	9,49%	9,49%	9,49%		
Taxa actualització anual teòrica	**7,37%**	**7,55%**	**8,09%**		
Taxa actualització anual emprada	**9,49%**	**9,49%**	**9,49%**		
Taxa actualització semestral	**4,64%**	**4,64%**	**4,64%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,64%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Periodificació dels ingressos i les despeses

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		9,00	850.330,72 €				100,00%
Local comercial en PB		0,00	167.458,44 €				100,00%
	TOTAL		*1.017.789,17 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			10.436,18 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			25.575,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €			50%	50%
Antena elèctrica			2.200,50 €			100%	
Cànon ACA			1.184,23 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			15.842,94 €			100%	
	TOTAL		*70.238,85 €*				

Fluxos de caixa. Càlcul del VAN (corresponent al valor residual del sòl)

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS				Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st			850.330,72 €		0,00 €	0,00 €	850.330,72 €	*850.330,72 €*
Local comercial en PB			167.458,44 €		0,00 €	0,00 €	167.458,44 €	*167.458,44 €*
	TOTAL		1.017.789,17 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.017.789,17 €**	*1.017.789,17 €*
			TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**929.570,43 €**	*929.570,43 €*
DESPESES				Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			10.436,18 €		0,00 €	0,00 €	10.436,18 €	*10.436,18 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			25.575,00 €		0,00 €	0,00 €	25.575,00 €	*25.575,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €		0,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	*15.000,00 €*
Antena elèctrica			2.200,50 €		0,00 €	2.200,50 €	0,00 €	*2.200,50 €*
Cànon ACA			1.184,23 €		0,00 €	1.184,23 €	0,00 €	*1.184,23 €*
Cessió a l'administració actuant			15.842,94 €		0,00 €	15.842,94 €	0,00 €	*15.842,94 €*
	TOTAL		70.238,85 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**26.727,67 €**	**43.511,18 €**	*70.238,85 €*
			TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**25.543,08 €**	**39.739,77 €**	*65.282,85 €*
		Ingressos-Despeses			0,00 €	-26.727,67 €	974.277,98 €	**947.550,32 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat			0,00 €	-25.543,08 €	889.830,66 €	**864.287,58 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**864.287,58 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**358,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**2.414,21 €**	**€/m2**

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-2

En aquest apartat s'avalua la viabilitat econòmica del PAU-2 (unitat de projecte C) prevista a la MPGM.

Els passos que cal dur a terme son:

- Estimar l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent
- Estimar l'aprofitament urbanístic segons MPGM
- Estimar la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament (10% de l'increment d'aprofitament)
- Estimar els costos de transformació del sòl deguts a la MPGM
- Determinar la viabilitat econòmica a partir dels seus ingressos i despeses estimats

11.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats pel planejament vigent, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. Planejament vigent

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	3.144,40	1.383,17	1,40	862,83
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. Planejament vigent

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.479,00	862,83	13	1.276.123,76 €
Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Total	**1.803,00**		**13,00**	**1.411.090,26 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.803,00**		**13,00**	**1.411.090,26 €**

11.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats per la MPGM, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total..

Quadre-resum amb els valors de repercussió. MPGM

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	3.421,92	1.383,17	1,40	1.061,05
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. MPGM

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	1.479,00	1.061,05	16	1.569.299,73 €
Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Total	**1.803,00**		**16,00**	**1.704.266,24 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.803,00**			**1.704.266,24 €**

11.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament

En aquest apartat, a partir dels aprofitaments urbanístics vigent i segons MPGM, s'estima l'import de la cessió a l'administració.

Càlcul de la cessió d'aprofitament	
Aprofitament segons planejament vigent	1.411.090,26
Aprofitament segons MPGM	1.704.266,24
Increment d'aprofitament	293.175,98
Import a cedir (10% de l'increment d'aprofitament)	29.317,60 €
Ingressos privatius (90%)	1.674.948,64 €
Nota: la cessió d'aprofitament està previst motenitzar-se	
Import a cedir en equivalent econòmic	*29.317,60 €*

11.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM

En aquest apartat s'estimen quins son els costos de transformació del sòl segons la MPGM.

	Despeses urbanització			
		cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	250,00 m²s	42.081,38 €
(2)	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	756,00 m²st	56.700,00 €
	Total PEC urbanització			**98.781,38 €**
	Altres despeses			
(3)	Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €
(4)	Antena elèctrica			3.622,50 €
(5)	Cànon ACA			6.097,00 €
	Total altres despeses			**29.719,50 €**
			TOTAL DESPESES	**128.500,88 €**

(1)	*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)	*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les*			
	Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
	(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(3)	*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
	com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
	Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
	despeses notarials i registrals, etc			
(4)	*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
	Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*7 Habitatges*
	Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*0,00 m²st*
	Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
	Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(5)	*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 7 habitatges lliures nous, que suposen 18,2 habitants equivalents*			
	Sostre terciari: 0 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 0 habitants equivalents			
	Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Nota: Aquest llistat de costos i els seus imports han estat consensuats amb l'equip redactor.

El document 3 és un recull dels costos d'urbanització segons "Pressupostos tipus ITEC 2024"

A banda del cost de transformació previst, tal i com ja s'ha comentat en el capítol en el que es duen a terme els càlculs associats a la cessió d'aprofitament, cal preveure un "cost" addicional corresponent a l'import total de cessió. Aquest import s'ha estimat en 29.317,60 €.

11.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM

A partir dels ingressos privatius previstos (el 100% del total de l'aprofitament de la MPGM atès que està previst la monetització de la cessió a l'Ajuntament) i de les despeses de transformació del sòl, s'estima la viabilitat econòmica de la MPGM.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	1.479,00	1.479,00	324,00	1.803,00
% del tipus de sostre			82,03%	17,97%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,72%	8,72%	8,72%		
Taxa actualització anual teòrica	**6,60%**	**6,78%**	**7,32%**		
Taxa actualització anual emprada	**8,72%**	**8,72%**	**8,72%**		
Taxa actualització semestral	**4,27%**	**4,27%**	**4,27%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,27%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Periodificació dels ingressos i les despeses

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		16,00	1.569.299,73 €				100,00%
Local comercial en PB		0,00	134.966,51 €				100,00%
	TOTAL		*1.704.266,24 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			42.081,38 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			56.700,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €			50%	50%
Antena elèctrica			3.622,50 €			100%	
Cànon ACA			6.097,00 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			29.317,60 €			100%	
	TOTAL		*157.818,47 €*				

Fluxos de caixa. Càlcul del VAN (corresponent al valor residual del sòl)

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS				Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st			1.569.299,73 €		0,00 €	0,00 €	1.569.299,73 €	*1.569.299,73 €*
Local comercial en PB			134.966,51 €		0,00 €	0,00 €	134.966,51 €	*134.966,51 €*
	TOTAL		1.704.266,24 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.704.266,24 €**	*1.704.266,24 €*
				TOTAL INGRESSOS actualitzat	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.567.591,08 €**	*1.567.591,08 €*
DESPESES				Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			42.081,38 €		0,00 €	0,00 €	42.081,38 €	*42.081,38 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			56.700,00 €		0,00 €	0,00 €	56.700,00 €	*56.700,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €		0,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	*20.000,00 €*
Antena elèctrica			3.622,50 €		0,00 €	3.622,50 €	0,00 €	*3.622,50 €*
Cànon ACA			6.097,00 €		0,00 €	6.097,00 €	0,00 €	*6.097,00 €*
Cessió a l'administració actuant			29.317,60 €		0,00 €	29.317,60 €	0,00 €	*29.317,60 €*
	TOTAL		157.818,47 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**49.037,10 €**	**108.781,38 €**	*157.818,47 €*
				TOTAL DESPESES actualitzat	**0,00 €**	**47.029,72 €**	**100.057,55 €**	*147.087,28 €*
			Ingressos-Despeses		0,00 €	-49.037,10 €	1.595.484,86 €	**1.546.447,77 €**
			Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	-47.029,72 €	1.467.533,52 €	**1.420.503,80 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**1.420.503,80 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**613,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**2.317,30 €**	**€/m2**

12. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS PAUs

En aquest apartat es comprova i justifica que ambdós PAUs estan equilibrats entre ells.

Com ja s'ha destacat anteriorment, en el cas de la present MPGM no és d'aplicació l'article 123.1 del RLUC atès que no es tracta d'un planejament derivat que es prevegi la seva execució per mitjà de dos PAUs sinó que es tracta d'una MPGM que determina dos àmbits de gestió.

Tot i això, en aquest apartat es du terme la justificació de l'equilibri dels dos PAUs seguint el criteri establert a l'article 123.1 del RLUC. Aquest article diu així:

> *Article 123. Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat*
>
> *123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.*

Els ingressos totals privatius (es correspon amb el 100% dels ingressos atès que la cessió a l'Administració actuant es monetitza) per al conjunt dels dos PAUs és de 2.722.055,40 €.

El conjunt de despeses de transformació del sòl per al conjunt dels dos PAUs és de 182.896,78 €.

L'import monetitzat de cessió a l'administració actuant per al conjunt dels dos PAUs és de 45.160,54 €.

La diferència entre ingressos privatius i despeses (incloent la monetització de la cessió) és de 2.493.998,08 € (mètode estàtic).

La superfície de sòl del conjunt dels dos PAUs és de 971,00 m2sòl.

Per tant, **la diferència d'ingressos i despeses per unitat de superfície aportada és de 2.568,48 €/m2s.**

Segons l'article 123.1 RLUC, cal que el valor unitari per unitat de superfície de cadascun dels PAU sigui, com a màxim, ±15% del valor del conjunt d'ambdós PAUs (2.568,48 €/m2s), és a dir entre 2.953,76 €/m2s (+15%) i 2.183,21 €/m2s (-15%).

En el quadre següent es resumeixen els ingressos privatius, les despeses, la cessió, la diferència d'ingressos privatius – despeses, la superfície de sòl privat d'aportació i la diferència d'ingressos i despeses per unitat de superfície per a cadascun dels polígons. Així mateix, en el mateix quadre es calcula la variació respecte al valor unitari global del conjunt d'ambdós PAUs.

PAU	Superficie àmbit	Ing provatius PAUs (100%)	Despeses PAUs	Cessió 10% (monetitzat)	Ingressos - despeses PAUs (inc. monetització cessió)	Valor redisual sòl (estàtic) €/m2s	Diferència respecte la mitjana	% respecte la mitjana (estàtic)
PAU1	358,00	1.017.789,17 €	54.395,91 €	15.842,94 €	947.550,32 €	2.646,79 €	78,30 €	3,05%
PAU2	613,00	1.704.266,24 €	128.500,88 €	29.317,60 €	1.546.447,77 €	2.522,75 €	-45,73 €	-1,78%
Conjunt PAUs	971,00	2.722.055,40 €	182.896,78 €	45.160,54 €	2.493.998,08 €	2.568,48 €	0,00 €	0,00%

Tal i com es pot apreciar al quadre, tots els valors unitaris dels PAU es troben compresos dins de la forquilla de valors mínim (2.183,21 €/m2s) i màxim (2.953,76 €/m2s).

Per tant, **les diferències de valor residual del sòl** (ingressos privatius-despeses dividits entre la superfície de sòl privatiu aportat) **de cada PAU respecte al valor mitjà del conjunt dels PAUs son inferiors al ±15%.**

13. CONCLUSIONS

El present document ha analitzat la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà, en la seva aprovació inicial.

L'abast del present document econòmic es correspon amb els dos àmbits de gestió que defineix la MPGM: els PAU-1 i PAU-2 que es corresponen amb les unitats de projecte B i C respectivament.

A continuació es fa un resum dels valors estimats més significatius per a cadascun dels tres àmbits d'estudi.

Resum de valors de la viabilitat econòmica del PAU-1

Aquest àmbit té els següents valors resum:

PAU	Superficie àmbit	Ing. Pl vigent	Valor residual del sòl vigent total	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari
PAU1. Ut B	358,00	859.359,76 €	823.884,79 €	1.017.789,17 €	54.395,91 €	15.842,94 €	864.287,58 €	2.414,21 €

Resum de valors de la viabilitat econòmica del PAU-2

Aquest àmbit té els següents valors resum:

PAU	Superficie àmbit	Ing. Pl vigent	Valor residual del sòl vigent total	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari
PAU2. Ut. C	613,00	1.411.090,26 €	1.353.326,13 €	1.704.266,24 €	128.500,88 €	29.317,60 €	1.420.503,80 €	2.317,30 €

Es considera que el valor residual del sòl de cadascun dels dos PAUs és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest document sobre la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà (en la seva aprovació inicial) consta de 39 pàgines (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC):

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calculen els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. En aquest cas, al ser el planejament vigent sòl urbà consolidat, no hi ha despeses urbanístiques pendents ni tampoc té pendent dur a terme cap cessió d'aprofitament a l'administració actuant. Per tant, l'avaluació econòmica-financera únicament tindrà en compte els ingressos.

L'estimació de la viabilitat econòmica es durà a terme per al conjunt de les cinc unitats de projecte i dels tres àmbits de zones verdes a urbanitzar que contempla la MPGM però que no estan incloses en cap de les cinc unitats de projecte.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Avaluació econòmica-financera segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió

Àmbit	Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		3.078,03	1.383,17	1,40	815,42
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		3.183,80	1.383,17	1,40	890,97
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		3.144,40	1.383,17	1,40	862,83
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		3.362,74	1.383,17	1,40	1.018,78
Unitats A-E	Local comercial en PB		1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Àmbit	Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	1.219,00	815,42	10	993.998,57 €
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	864,00	890,97	8	769.798,65 €
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.479,00	862,83	13	1.276.123,76 €
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	1.233,00	1.018,78	13	1.256.155,83 €
Unitat A	Local comercial en PB	269,00	416,56	0	112.055,52 €
Unitat B	Local comercial en PB	215,00	416,56	0	89.561,11 €
Unitat C	Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Unitat E	Local comercial en PB	127,00	416,56	0	52.903,54 €
	Total	**5.730,00**		**44,00**	**4.685.563,49 €**

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus		4.795,00	4.795,00	935,00	5.730,00
% del tipus de sostre			83,68%	16,32%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,65%	8,65%	8,65%		
Taxa actualització anual teòrica	**6,53%**	**6,72%**	**7,25%**		
Taxa actualització anual emprada	**8,65%**	**8,65%**	**8,65%**		
Taxa actualització semestral	**4,24%**	**4,24%**	**4,24%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,24%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		10,00	993.998,57 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		8,00	769.798,65 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		13,00	1.276.123,76 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		13,00	1.256.155,83 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	112.055,52 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	89.561,11 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	134.966,51 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	52.903,54 €			100,00%	
	TOTAL		*4.685.563,49 €*				

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	993.998,57 €		0,00 €	993.998,57 €	0,00 €	*993.998,57 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	769.798,65 €		0,00 €	769.798,65 €	0,00 €	*769.798,65 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.276.123,76 €		0,00 €	1.276.123,76 €	0,00 €	*1.276.123,76 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	1.256.155,83 €		0,00 €	1.256.155,83 €	0,00 €	*1.256.155,83 €*
Local comercial en PB	112.055,52 €		0,00 €	112.055,52 €	0,00 €	*112.055,52 €*
Local comercial en PB	89.561,11 €		0,00 €	89.561,11 €	0,00 €	*89.561,11 €*
Local comercial en PB	134.966,51 €		0,00 €	134.966,51 €	0,00 €	*134.966,51 €*
Local comercial en PB	52.903,54 €		0,00 €	52.903,54 €	0,00 €	*52.903,54 €*
	4.685.563,49 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**4.685.563,49 €**	**0,00 €**	*4.685.563,49 €*
	TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**4.495.122,75 €**	**0,00 €**	*4.495.122,75 €*

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**4.495.122,75 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**3.096,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**1.451,91 €**	**€/m2**

Tal i com es pot comprovar, s'estima que el planejament vigent és viable econòmicament.

Avaluació econòmica-financera segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió

Àmbit	Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Uts. A-B-D-E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		3.694,88	1.383,17	1,40	1.256,03
Ut. C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		3.421,92	1.383,17	1,40	1.061,05
Uts. A-B-C-D-E	Local comercial en PB		1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Àmbit	Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	570,00	1.256,03	8	715.935,76 €
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	677,00	1.256,03	9	850.330,72 €
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	1.479,00	1.061,05	16	1.569.299,73 €
Unitat D	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	754,00	1.256,03	10	947.044,85 €
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	852,00	1.256,03	12	1.070.135,56 €
Unitat A	Local comercial en PB	270,00	416,56	0	112.472,09 €
Unitat B	Local comercial en PB	402,00	416,56	0	167.458,44 €
Unitat C	Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Unitat D	Local comercial en PB	240,00	416,56	0	99.975,19 €
Unitat E	Local comercial en PB	508,00	416,56	0	211.614,15 €
	Total	**6.076,00**		**55,00**	**5.879.233,01 €**
	TOTAL INGRESSOS	**6.076,00**			**5.879.233,01 €**

Nota: El balanç total de variació de sostre per al conjunt de la MPGM és de 0 m2st tal i com consta i es justifica a la memòria de la MPGM

Càlcul de les despeses de transformació del sòl

	Despeses urbanització				
			cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Ut. A	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	267,00 m²s	44.942,91 €
(1)	Ut. B	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	62,00 m²s	10.436,18 €
(1)	Ut. C	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	250,00 m²s	42.081,38 €
(1)	Ut. D	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	102,00 m²s	17.169,20 €
(1)	MPGM	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	1.593,00 m²s	268.142,52 €
(2)	Ut. E	Urbanització nou Vial. Clau 5	253,83 €/m2s	64,00 m²s	16.245,44 €
(2)	Ut. E	Urbanització nou Vial. Clau 18/5b	253,83 €/m2s	77,00 m²s	19.545,29 €
(3)	Ut. A	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	452,00 m²st	33.900,00 €
(3)	Ut. B	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	341,00 m²st	25.575,00 €
(3)	Ut. C	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	756,00 m²st	56.700,00 €
(3)	Ut. E	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	829,00 m²st	62.175,00 €
		Total PEC urbanització			**596.912,91 €**
	Altres despeses				
(4)	A, B, C, D, E	Despeses de Gestió i Projectes			60.000,00 €
(5)	A, B, C, D, E	Antena elèctrica			11.421,00 €
(6)	A, B, C, D, E	Cànon ACA			8.323,08 €
		Total altres despeses			**79.744,08 €**
				TOTAL DESPESES	**676.656,99 €**

(1)		*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)		*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Carrer tipus M1*			
(3)		*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les*			
		Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
		(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(4)		*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
		com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
		Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
		despeses notarials i registrals, etc			
(5)		*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
		Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*8 Habitatges*
		Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*809,00 m²st*
		Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
		Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(6)		*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 8 habitatges lliures nous, que suposen 20,8 habitants equivalents*			
		Sostre terciari: 809 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 4,045 habitants equivalents			
		Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	4.332,00	4.332,00	1.744,00	6.076,00
% del tipus de sostre			71,30%	28,70%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	9,15%	9,15%	9,15%		
Taxa actualització anual teòrica	**7,03%**	**7,21%**	**7,75%**		
Taxa actualització anual emprada	**9,15%**	**9,15%**	**9,15%**		
Taxa actualització semestral	**4,47%**	**4,47%**	**4,47%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,47%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat A	8,00	715.935,76 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat B	9,00	850.330,72 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	Unitat C	16,00	1.569.299,73 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat D	10,00	947.044,85 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat E	12,00	1.070.135,56 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat A	0,00	112.472,09 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat B	0,00	167.458,44 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat C	0,00	134.966,51 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat D	0,00	99.975,19 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat E	0,00	211.614,15 €				100,00%
	TOTAL		*5.879.233,01 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. A		44.942,91 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. B		10.436,18 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. C		42.081,38 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. D		17.169,20 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	MPGM		268.142,52 €				100%
Urbanització nou Vial. Clau 5	Ut. E		16.245,44 €				100%
Urbanització nou Vial. Clau 18/5b	Ut. E		19.545,29 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. A		33.900,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. B		25.575,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. C		56.700,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. E		62.175,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes	A, B, C, D, E		60.000,00 €			100%	
Antena elèctrica	A, B, C, D, E		11.421,00 €			100%	
Cànon ACA	A, B, C, D, E		8.323,08 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			119.366,95 €			100%	
	TOTAL		*796.023,94 €*				

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat A	715.935,76 €		0,00 €	0,00 €	715.935,76 €	*715.935,76 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat B	850.330,72 €		0,00 €	0,00 €	850.330,72 €	*850.330,72 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	Unitat C	1.569.299,73 €		0,00 €	0,00 €	1.569.299,73 €	*1.569.299,73 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat D	947.044,85 €		0,00 €	0,00 €	947.044,85 €	*947.044,85 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat E	1.070.135,56 €		0,00 €	0,00 €	1.070.135,56 €	*1.070.135,56 €*
Local comercial en PB	Unitat A	112.472,09 €		0,00 €	0,00 €	112.472,09 €	*112.472,09 €*
Local comercial en PB	Unitat B	167.458,44 €		0,00 €	0,00 €	167.458,44 €	*167.458,44 €*
Local comercial en PB	Unitat C	134.966,51 €		0,00 €	0,00 €	134.966,51 €	*134.966,51 €*
Local comercial en PB	Unitat D	99.975,19 €		0,00 €	0,00 €	99.975,19 €	*99.975,19 €*
Local comercial en PB	Unitat E	211.614,15 €		0,00 €	0,00 €	211.614,15 €	*211.614,15 €*
	TOTAL	5.879.233,01 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**5.879.233,01 €**	*5.879.233,01 €*
		TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**5.386.471,90 €**	*5.386.471,90 €*
DESPESES			Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		44.942,91 €		0,00 €	0,00 €	44.942,91 €	*44.942,91 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		10.436,18 €		0,00 €	0,00 €	10.436,18 €	*10.436,18 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		42.081,38 €		0,00 €	0,00 €	42.081,38 €	*42.081,38 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		17.169,20 €		0,00 €	0,00 €	17.169,20 €	*17.169,20 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		268.142,52 €		0,00 €	0,00 €	268.142,52 €	*268.142,52 €*
Urbanització nou Vial. Clau 5		16.245,44 €		0,00 €	0,00 €	16.245,44 €	*16.245,44 €*
Urbanització nou Vial. Clau 18/5b		19.545,29 €		0,00 €	0,00 €	19.545,29 €	*19.545,29 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		33.900,00 €		0,00 €	0,00 €	33.900,00 €	*33.900,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		25.575,00 €		0,00 €	0,00 €	25.575,00 €	*25.575,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		56.700,00 €		0,00 €	0,00 €	56.700,00 €	*56.700,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		62.175,00 €		0,00 €	0,00 €	62.175,00 €	*62.175,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes		60.000,00 €		0,00 €	60.000,00 €	0,00 €	*60.000,00 €*
Antena elèctrica		11.421,00 €		0,00 €	11.421,00 €	0,00 €	*11.421,00 €*
Cànon ACA		8.323,08 €		0,00 €	8.323,08 €	0,00 €	*8.323,08 €*
Cessió a l'administració actuant		119.366,95 €		0,00 €	119.366,95 €	0,00 €	*119.366,95 €*
	TOTAL	796.023,94 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**199.111,03 €**	**596.912,91 €**	*796.023,94 €*
		TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**190.584,32 €**	**546.883,35 €**	*737.467,67 €*
		Ingressos-Despeses		0,00 €	-199.111,03 €	5.282.320,10 €	**5.083.209,07 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	-190.584,32 €	4.839.588,55 €	**4.649.004,23 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**4.649.004,23 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**3.096,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**1.501,62 €**	**€/m2**

Tal i com es pot comprovar, s'estima que el planejament vigent és viable econòmicament.

Comparació rendiment econòmic ordenació vigent versus nova ordenació (MPGM)

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MPGM.

Aquesta comparació resta reflectida al quadre-resum següent:

Superficie àmbit	Ing. PI vigent	Valor residual del sòl vigent total	Valor residual del sòl vigent unitari	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari	Increment Valor residual del sòl total	Increment Valor residual del sòl unitari	Variació Valor residual del sòl (% sobre vigent)
3.096,00	**4.685.563,49 €**	**4.495.122,75 €**	**1.451,91 €**	**5.879.233,01 €**	**676.656,99 €**	**119.366,95 €**	**4.649.004,23 €**	**1.501,62 €**	**153.881,48 €**	**49,70 €**	**3,42%**

Com es pot apreciar al quadre anterior, el valor residual conjunt del planejament vigent és de 1.451,99 €/m2sòl i segons proposta MPGM és de 1.501,62 €/m2sòl. Per tant, es produeix una variació del valor del sòl degut a la MPGM de +49,70 €/m2sòl, corresponent a un increment del 3,42% respecte al valor del sòl segons planejament vigent.

Així mateix, el rendiment econòmic del conjunt de la MP, estimat en 1.501,62 €€/m2, es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu la MP.

Aquesta Separata consta de 7 pàgines.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

<u>Aclariment per al conjunt del document</u>

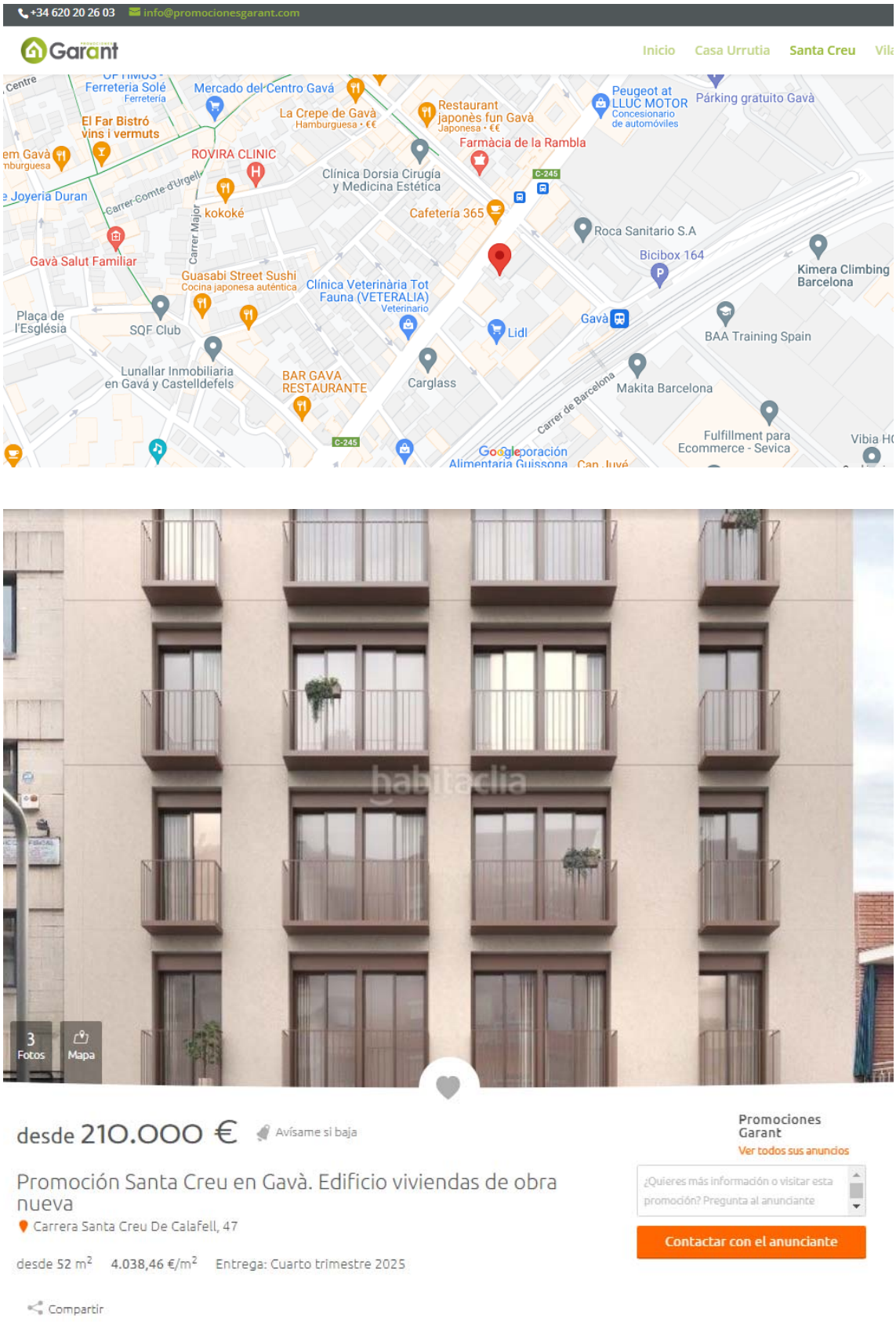
Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

DOCUMENTS ANNEXOS

Document 1. Recull de les mostres de mercat. Habitatge

01. PROMOCIÓ GARANT SANTA CREU. Dades d'habitaclia.

Emplaçament: "Centre – Estació" (segons habitacla). Adreça: Carrer Santa Creu de Calafell, 47.



Promoción de 16 viviendas de obra nueva en la carretera de Santa Creu a Calafell en el centro de Gavá (entrega en el 4º trimestre de 2025).
Viviendas de 2, 3, y 4 habitaciones.

Acabados de alta calidad. Cocinas equipadas. Aerotermia, suelo laminado AC5. Electrodomésticos Bosch.
Opción a parking para los pisos de 3 y 4 habitaciones en el mismo edificio.

Las imágenes tienen carácter informativo. Gastos e impuestos no incluidos. Cualquiera de las cualidades descritas, podrá ser modificada en obra o si fuera necesario sustituida por razones técnicas o según indicaciones de la dirección facultativa.

última modificación 10/01/2024

Publicidad

Características de la promoción

- Ascensor
- Sin piscina comunitaria
- Sin zona ajardinada
- Sin equipamientos deportivos
- Aire acondicionado
- Aparcamiento

Cerca de transporte público: Tren, Bus, AMBici

Certificado energético :

Consumo: A 17 kW h m^2 / año

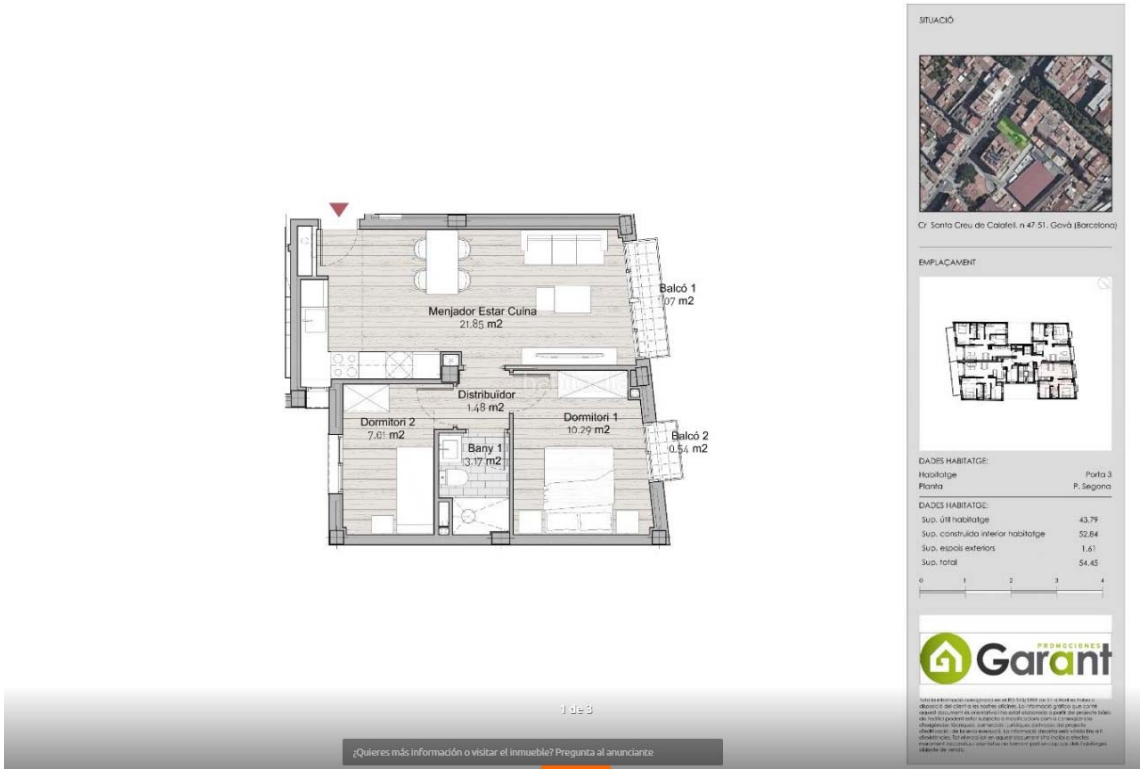
Emisiones: A 2 kg CO_2 m^2 / año

Ver etiqueta calificación energética

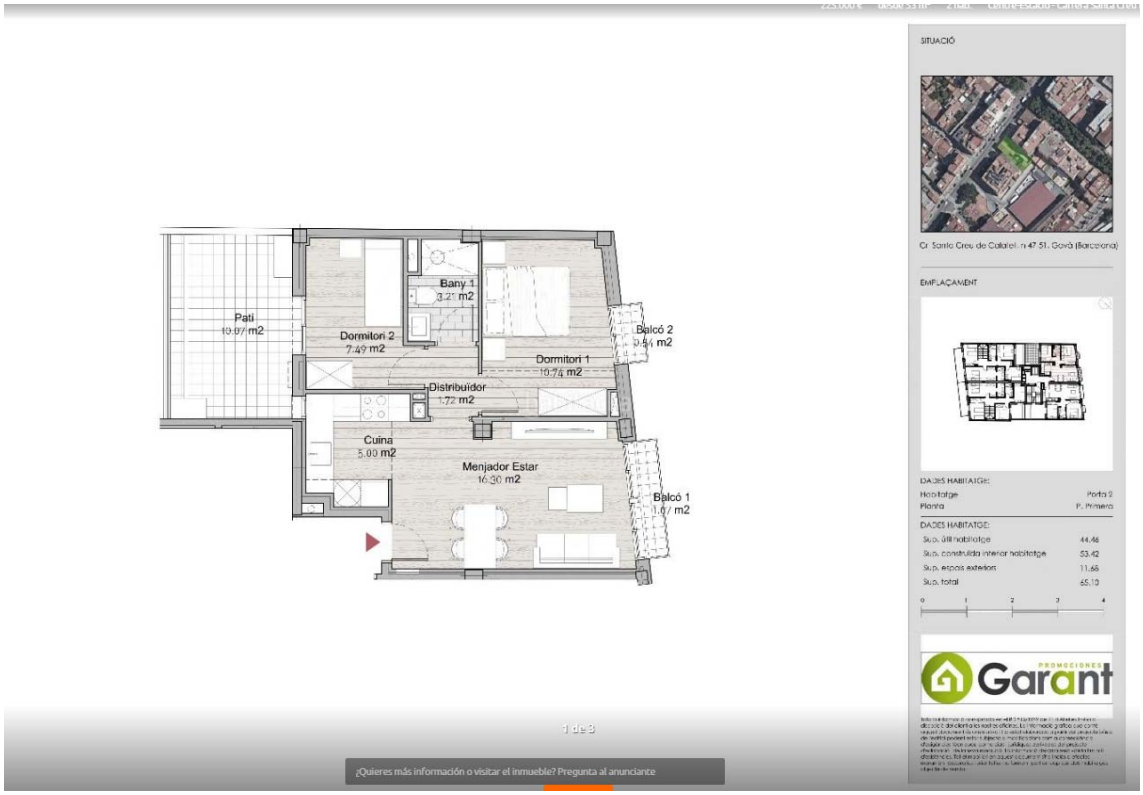
Tipos de viviendas de la Promoción Santa Creu

Piso	52 m^2	2 hab	210.000 €	Ver anuncio
Piso	53 m^2	2 hab	225.000 €	Ver anuncio
Ático	77 m^2	2 hab	299.000 €	Ver anuncio
Piso	77 m^2	3 hab	305.000 €	Ver anuncio
Piso	78 m^2	3 hab	310.000 €	Ver anuncio
Ático	81 m^2	2 hab	310.000 €	Ver anuncio
Piso	77 m^2	3 hab	315.000 €	Ver anuncio
Ático	107 m^2	3 hab	405.000 €	Ver anuncio
Ático	116 m^2	3 hab	420.000 €	Ver anuncio
Planta baja	138 m^2	4 hab	520.000 €	Ver anuncio
Planta baja	143 m^2	4 hab	530.000 €	Ver anuncio

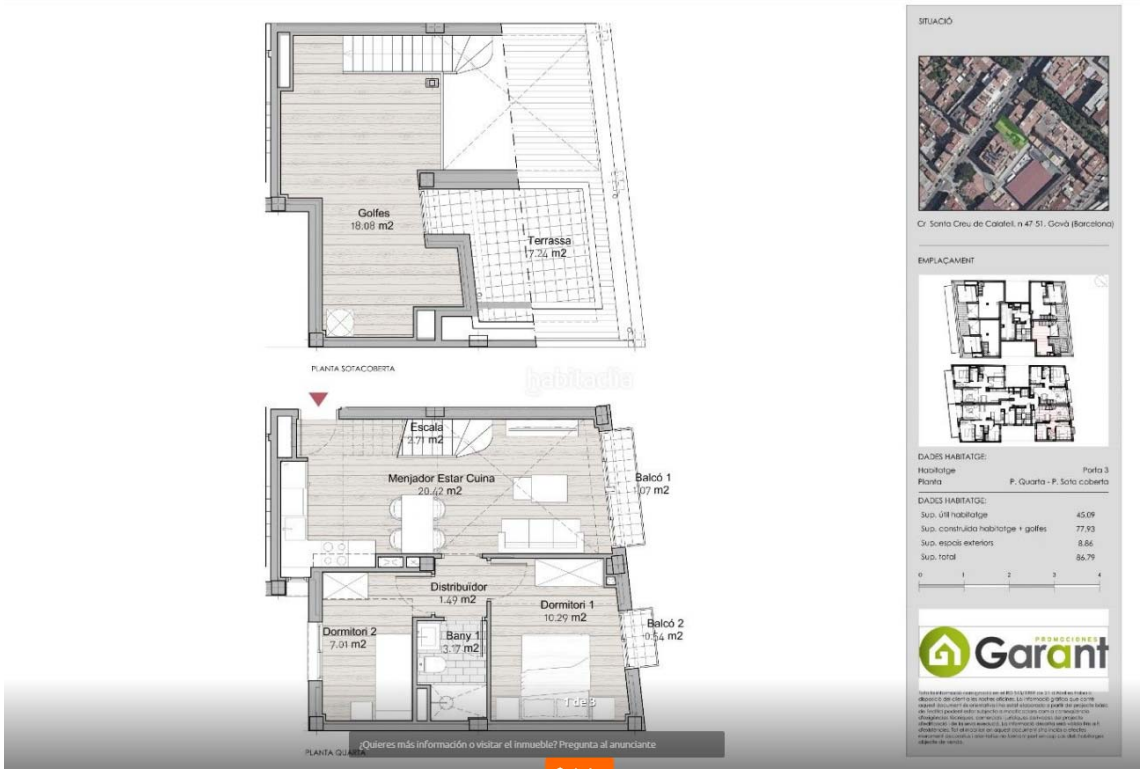
01.01. Preu: 210.000 €



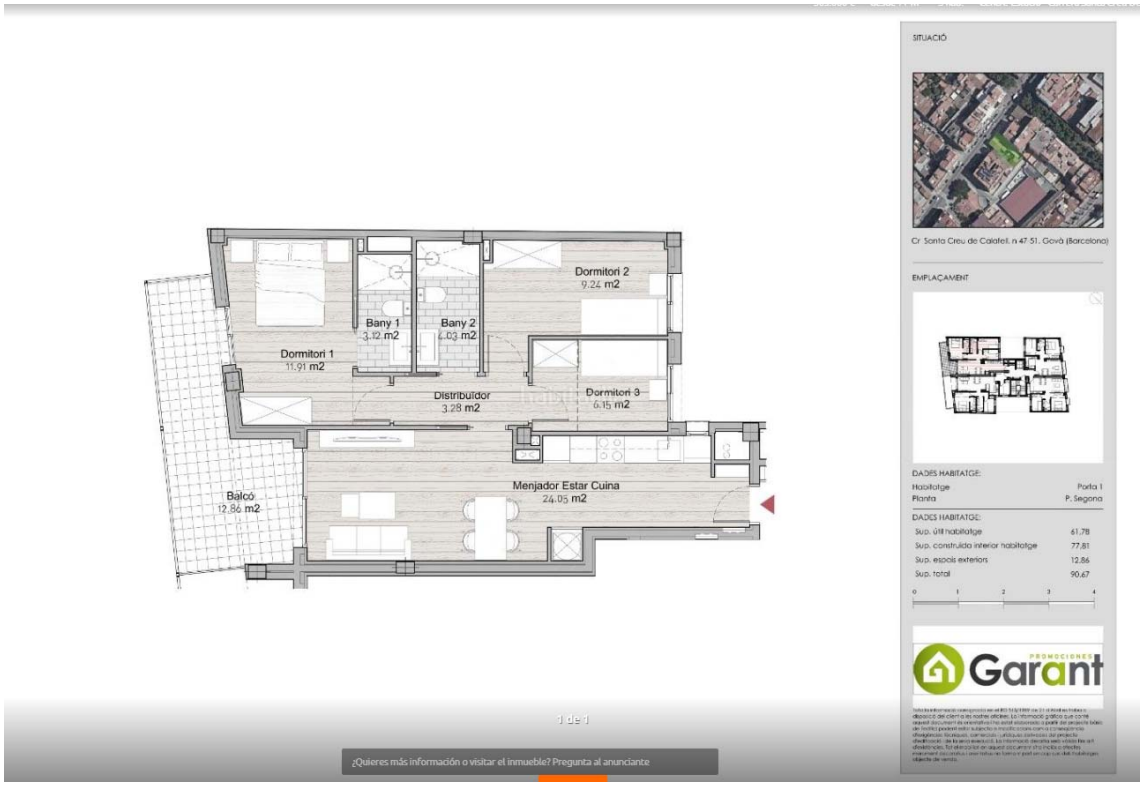
01.02. Preu: 225.000 €



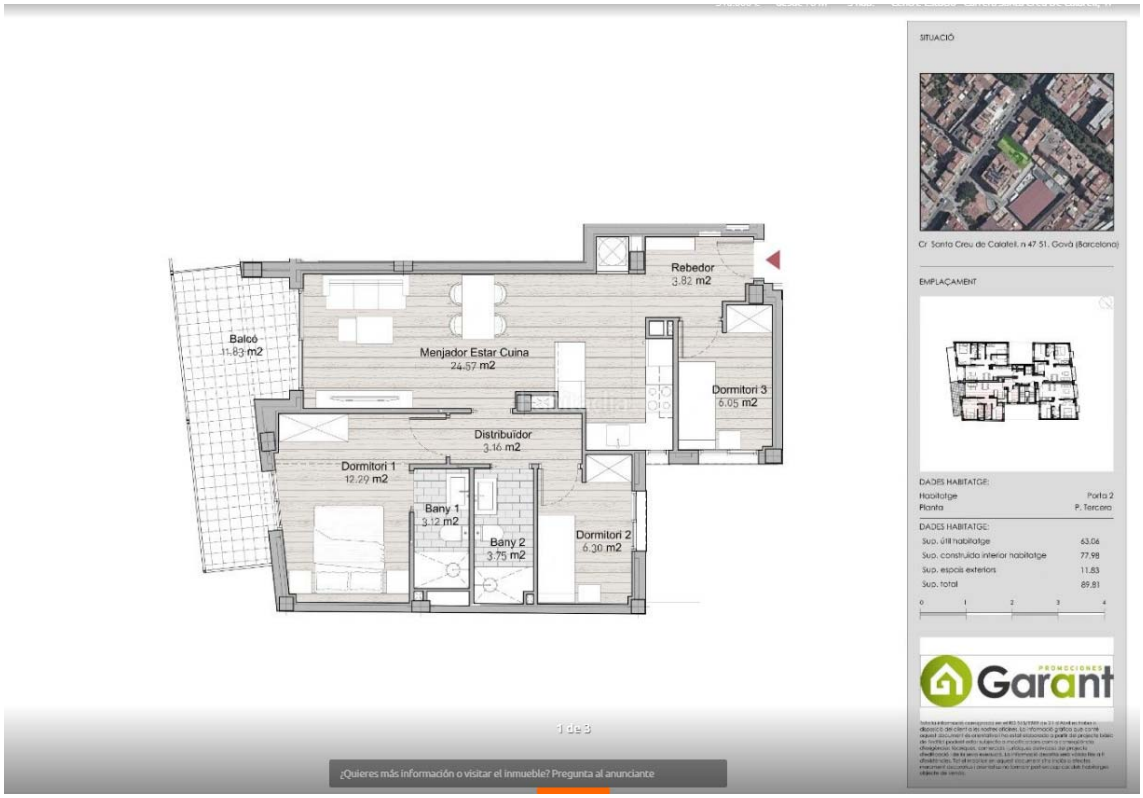
01.03. Preu: 229.000 €



01.04. Preu: 305.000 €

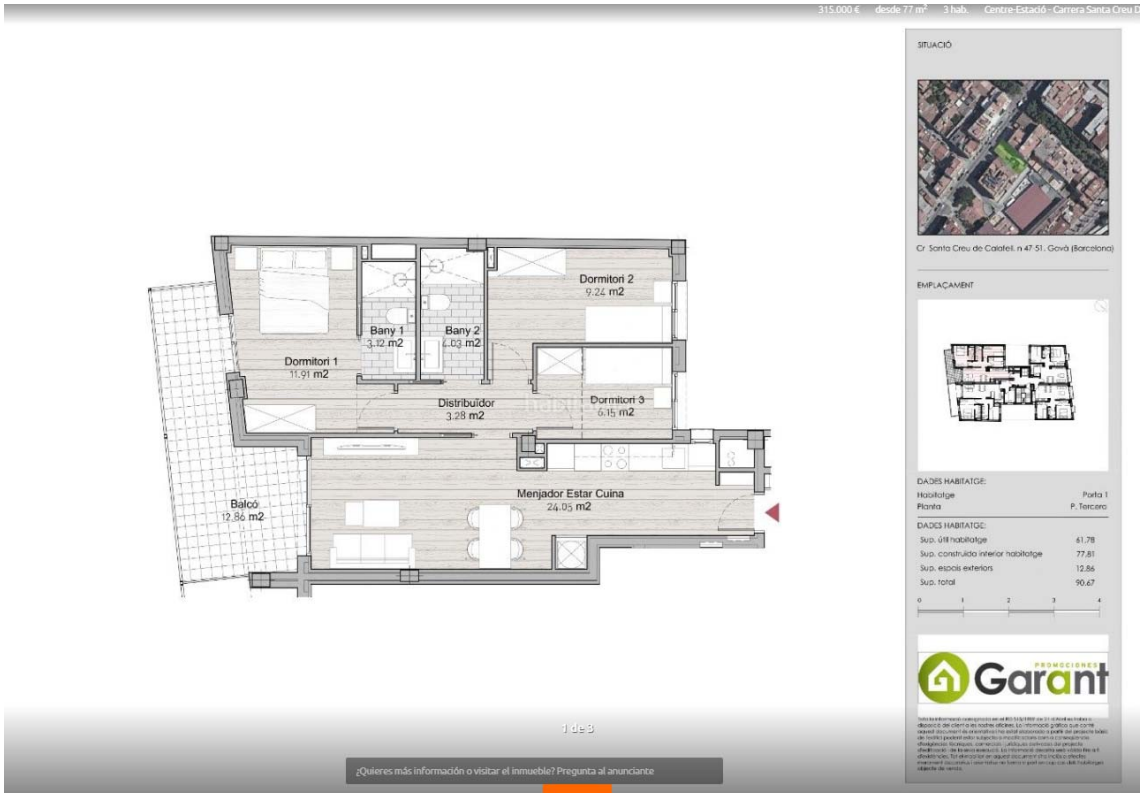


01.05. Preu: 310.000 €



01.06. Preu: 310.000 €

01.07. Preu: 315.000 €



01.08. Preu: 405.000 €

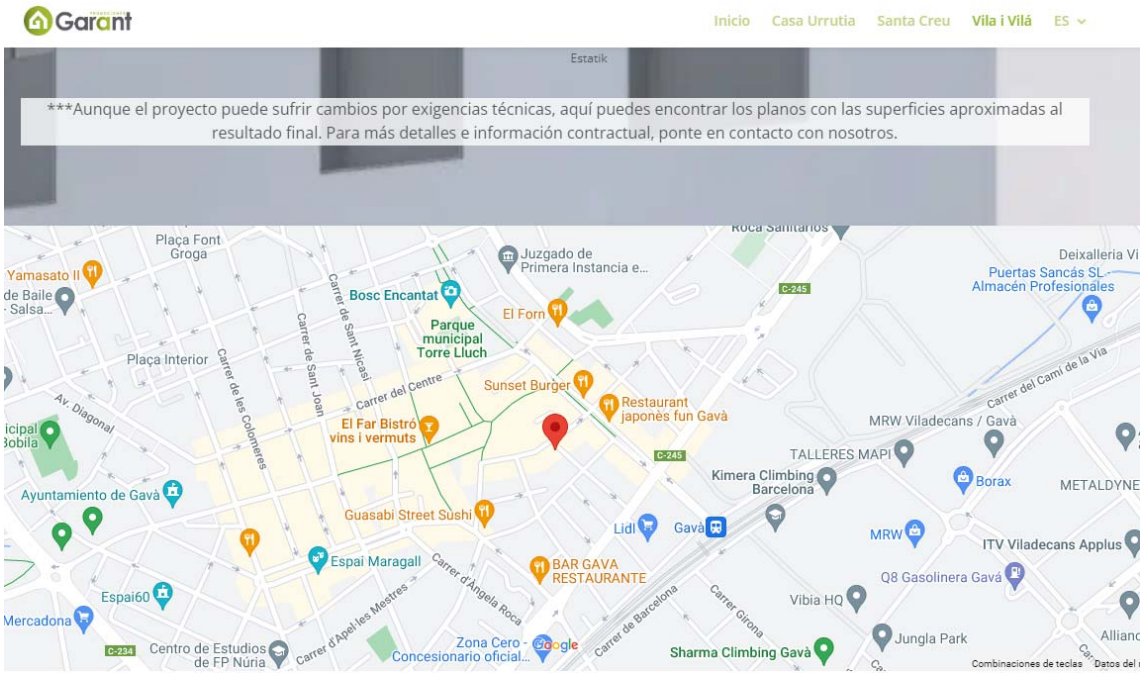
01.09. Preu: 420.000 €

01.10. Preu: 520.000 €

01.11. Preu: 530.000 €

02. PROMOCIÓ GARANT VILA-VILÀ. Dades d'habitaclia.

Emplaçament: "Centre – Estació" (segons habitacla). Adreça: Carrer Vila i Vilà, 35.



desde 265.000 € Avísame si baja

Promoción Vila i Vilá en Gavà. Edificio viviendas de obra nueva

Carrer Vila I Vila, 35

desde 76 m² 3.486,84 €/m² Entrega: Cuarto trimestre 2025

Compartir

Promociones Garant

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar esta promoción? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Promoción de 12 viviendas de obra nueva en el casco antiguo de Gavá (entrega en el 4º trimestre de 2025).

Acabados de alta calidad. Aerotermia, suelo laminado AC5. Electrodomésticos Bosch.
Opción a parking en el mismo edificio.

Las imágenes tienen carácter informativo. Gastos e impuestos no incluidos. Cualquiera de las cualidades descritas, podrán ser modificadas en obra o si fuera necesario sustituidas por razones técnicas o según indicaciones de la dirección facultativa.

Pedir más datos al anunciante

última modificación 10/01/2024

Publicidad

Características de la promoción

Ascensor
Sin piscina comunitaria
Sin zona ajardinada
Sin equipamientos deportivos
Aire acondicionado
Aparcamiento

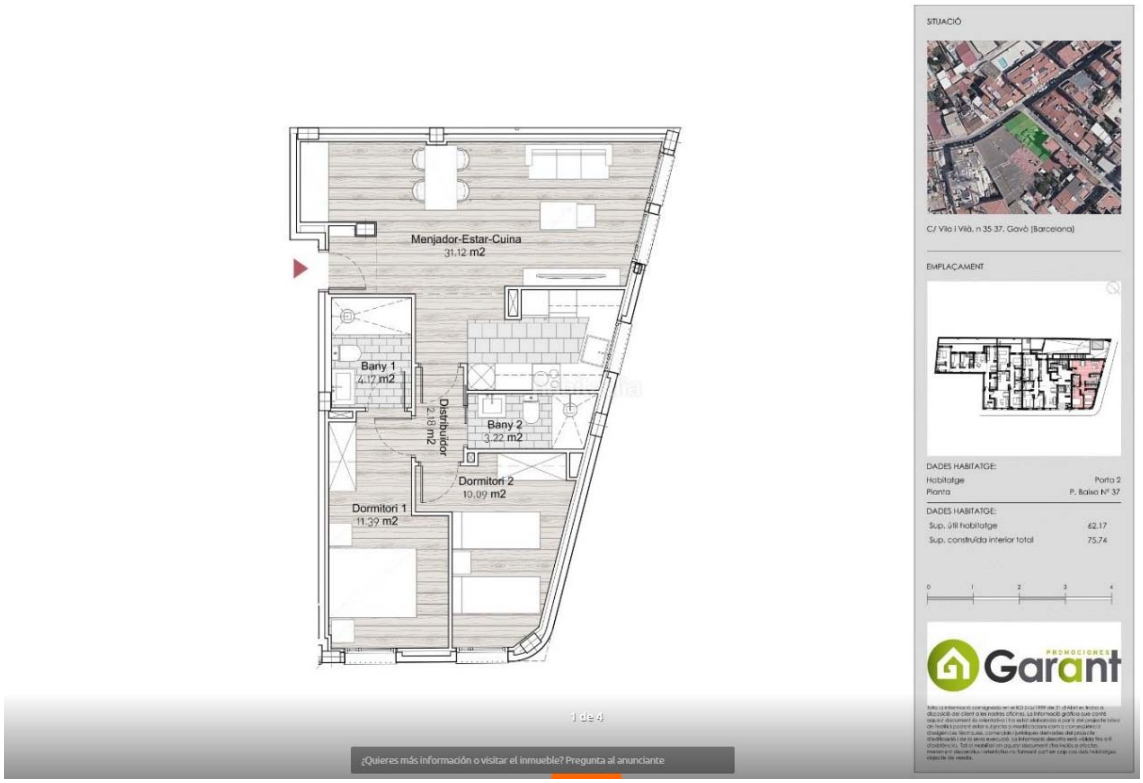
Cerca de transporte público: Tren, Bus, AMBici
Certificado energético :
Consumo: A 12 kW h m² / año
Emisiones: A 2 kg CO_2 m² / año

Ver etiqueta calificación energética

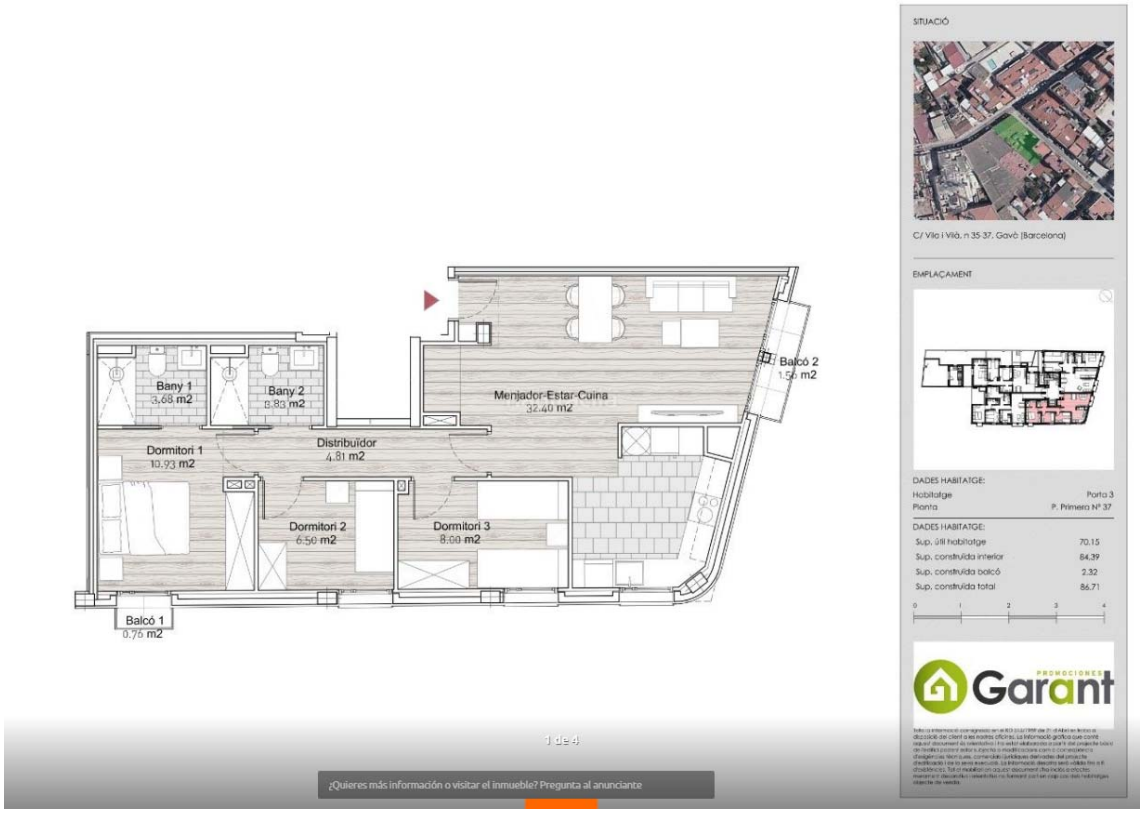
Tipos de viviendas de la Promoción Vila i Vilá

Planta baja	76 m²	2 hab	265.000 €	Ver anuncio
Piso	84 m²	3 hab	315.000 €	Ver anuncio
Piso	87 m²	3 hab	320.000 €	Ver anuncio
Planta baja	88 m²	3 hab	340.000 €	Ver anuncio
Piso	95 m²	3 hab	345.000 €	Ver anuncio
Ático	112 m²	3 hab	390.000 €	Ver anuncio
Ático	128 m²	3 hab	400.000 €	Ver anuncio
Ático	122 m²	3 hab	405.000 €	Ver anuncio
Ático	144 m²	3 hab	435.000 €	Ver anuncio

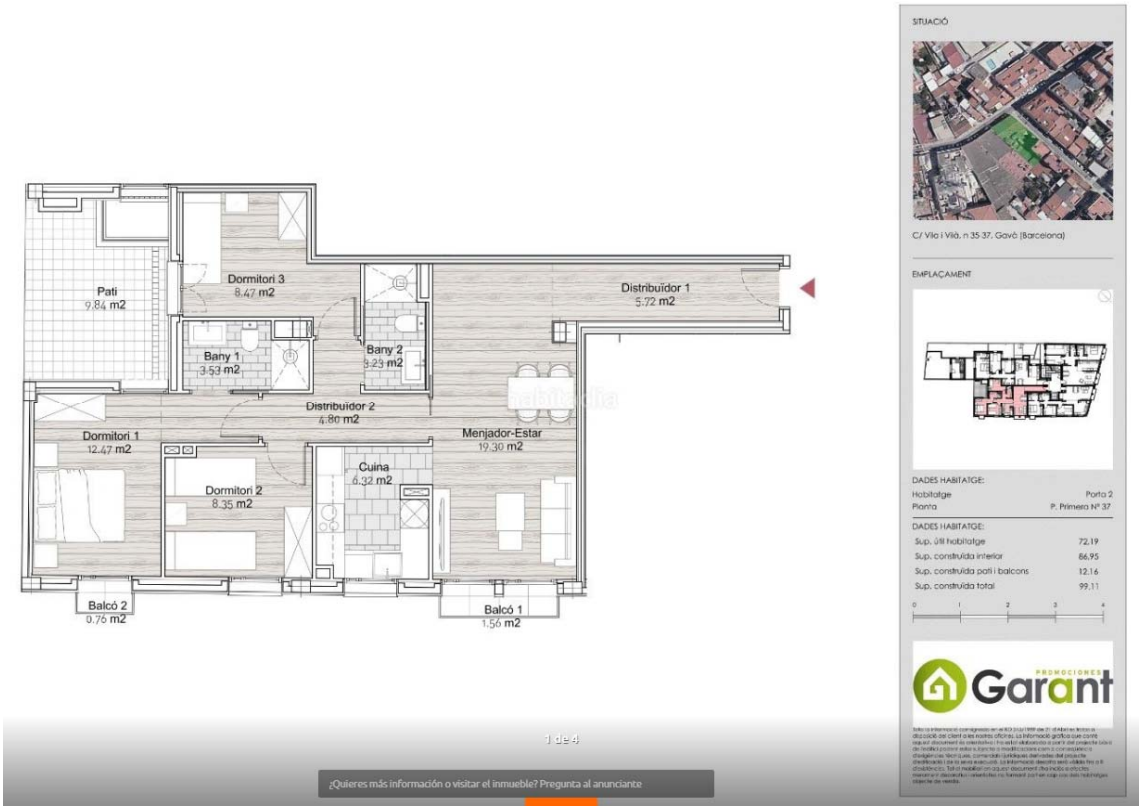
02.01. Preu: 265.000 €



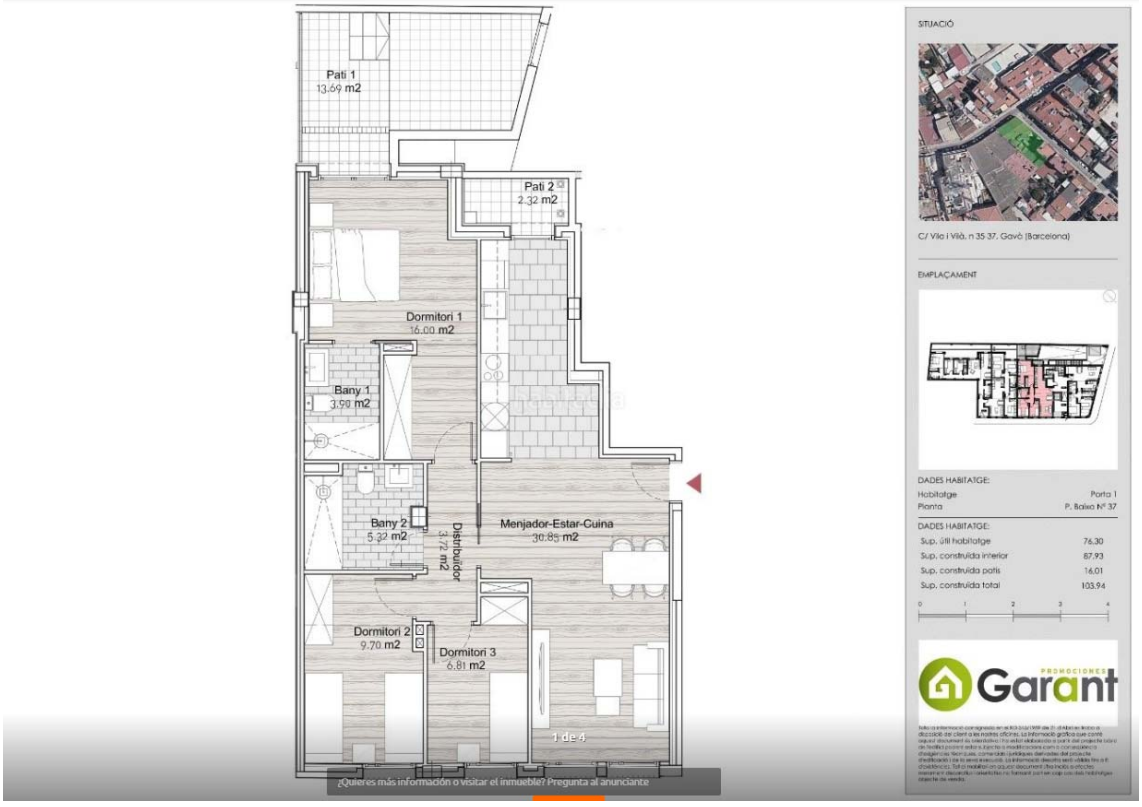
02.02. Preu: 315.000 €



02.03. Preu: 320.000 €

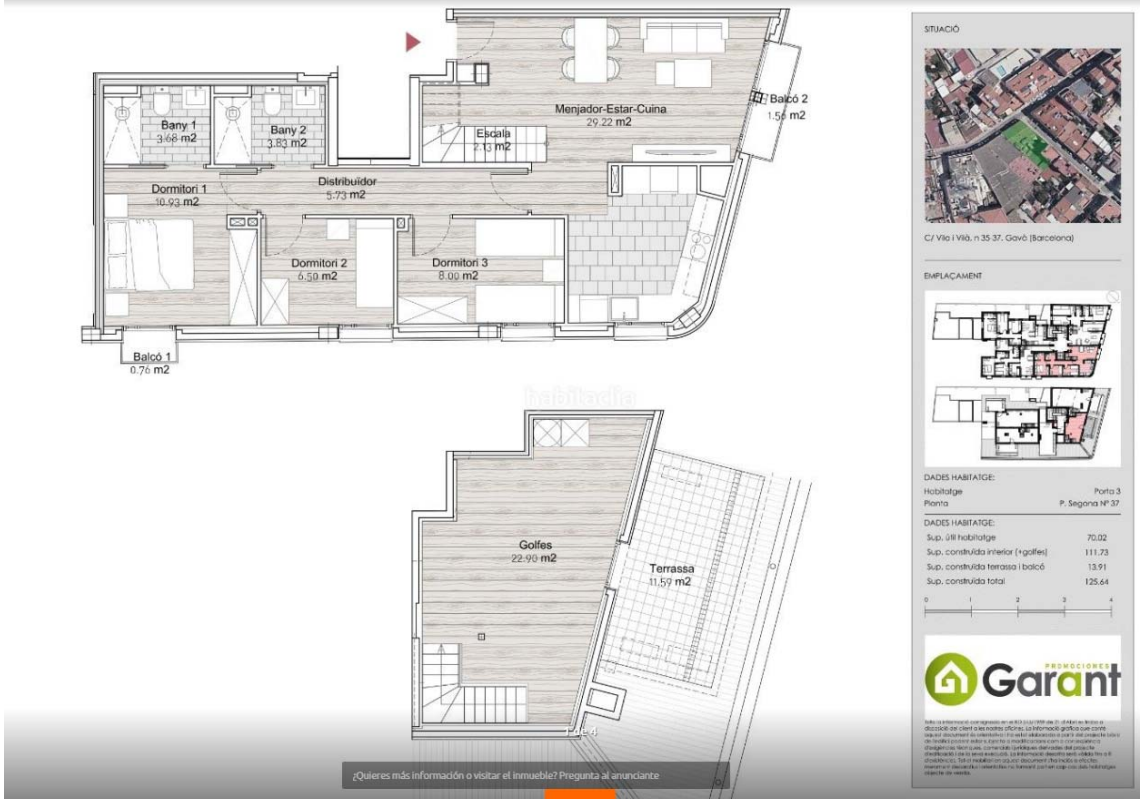


02.04. Preu: 340.000 €



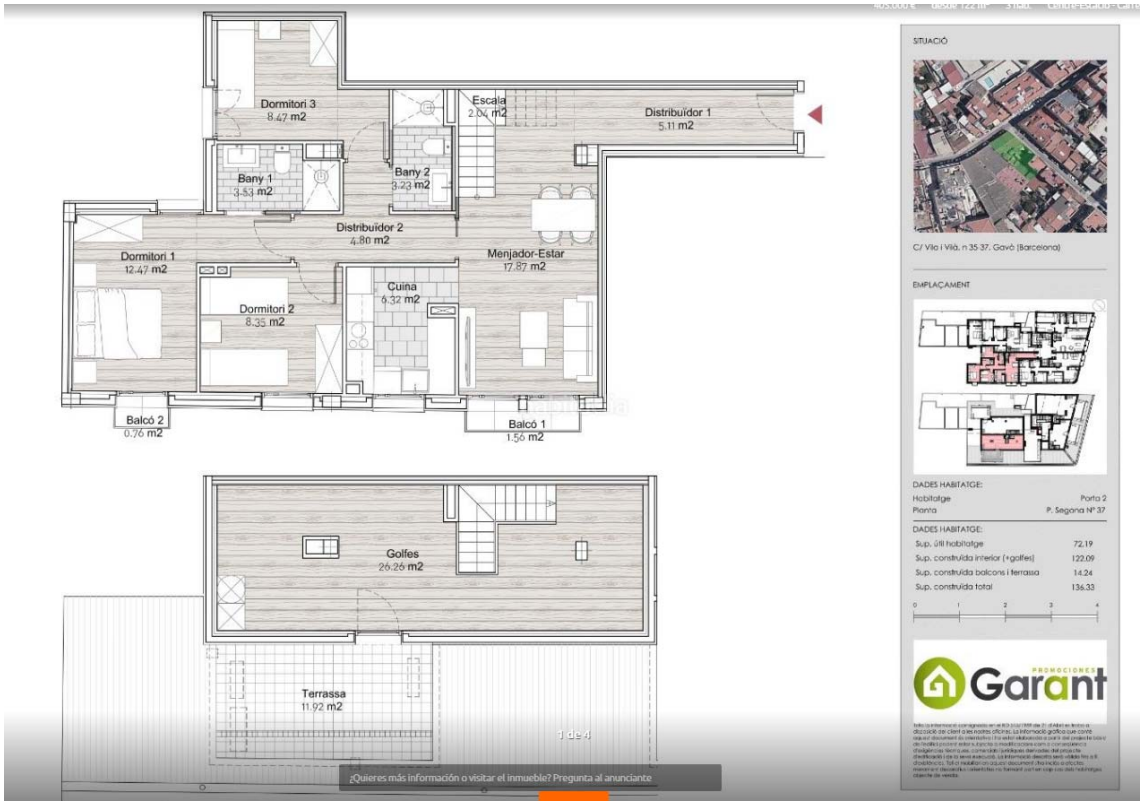
02.05. Preu: 345.000 €

02.06. Preu: 390.000 €



02.07. Preu: 400.000 €

02.08. Preu: 405.000 €



02.09. Preu: 435.000 €

03. Zona centre (idealista). Adreça: Pau Vergos 44-46

5 fotos | Plano | Mapa

Obra nueva en Gava, Promotora Cohab.

Centre, Gavà Ver mapa

Desde **260.000 €**

Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones y garajes

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Exclusivo edificio de obra nueva ubicado en Gava
6 pisos de alta calidad
· Luminosos
· de 3 y 2 habitaciones · 2 baños
· Puertas lacadas en blanco
· Parqué laminado
·Terraza privada para cada vivienda
· Ascensor comunitario
· Parquin privado
· Ubicado a 500m del Ayuntamiento.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones y garajes
- Memoria de calidades(79 KB)

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: segundo trimestre 2025

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

103651127

Promotora
PROMOTORA COHAB.

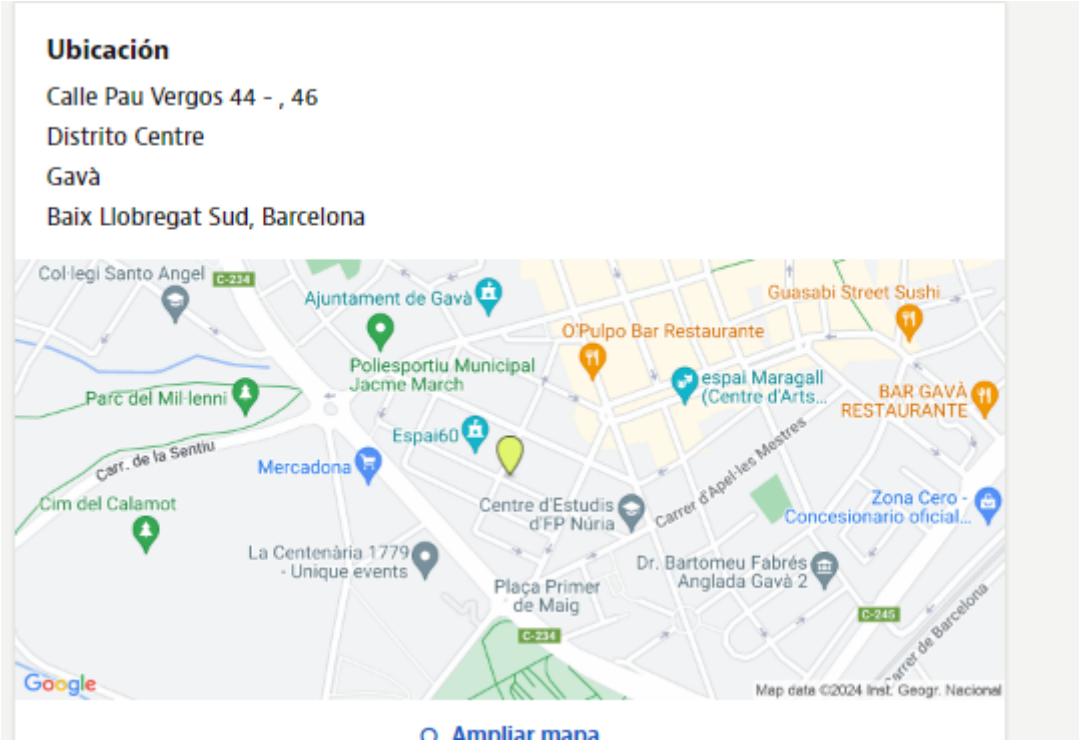
PROMOTORA COHAB.
Polinyà

COHAB

pisos disponibles en venta				
Piso **260.000 €**	2 dorm	62 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso **265.000 €**	2 dorm	65 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex **285.000 €**	2 dorm	87 m²	Bajo ext.	Terraza
Dúplex **285.000 €**	2 dorm	85 m²	Bajo ext.	Terraza
Piso **300.000 €**	3 dorm	62 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso **305.000 €**	3 dorm	65 m²	2ª planta ext.	Terraza
garajes disponibles en venta				
Garaje **25.000 €**	Plaza para coche grande			
Garaje **25.000 €**	Plaza para coche grande			

idealista

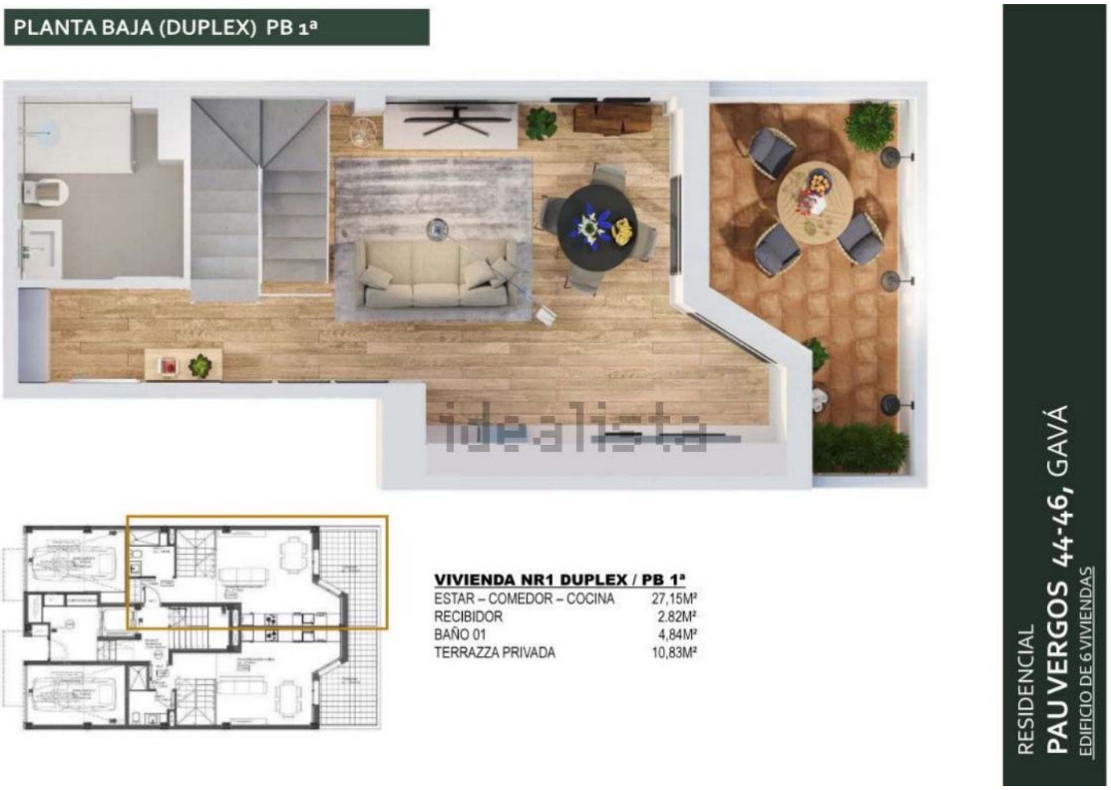
02
idealista



03.01. Preu: 260.000 €

03.02. Preu: 265.000 €

03.03. Preu: 285.000 €



PLANTA BAJA (DUPLEX) PB 1ª

VIVIENDA NR1 DUPLEX / PB 1ª

DISTRIBUIDOR	6,37M²
HABITACION 01	11,90M²
HABITACION 02	9,61M²
BAÑO 02	5,06M²

RESIDENCIAL
PAU VERGOS 44-46, GAVÁ
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS

03.04. Preu: 300.000 €

PLANTA PRIMERA 1º 2ª

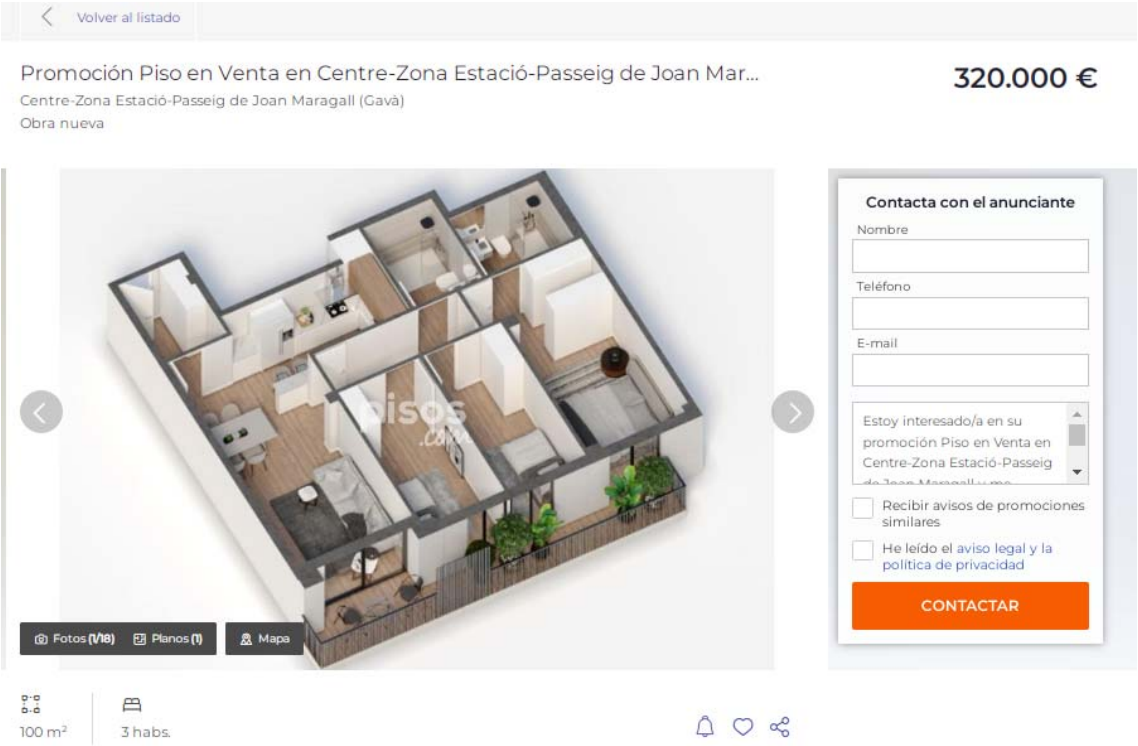
VIVIENDA NR4 / 1º 2ª

ESTAR – COMEDOR – COCINA	23,04M²
DISTRIBUIDOR	6,00M²
HABITACION 01	10,33M²
HABITACION 02	7,64M²
HABITACION 03	7,12M²
BAÑO 01	2,03M²
BAÑO 02	3,92M²
BALCÓN PRIVADO	4,30M²

RESIDENCIAL
PAU VERGOS 44-46, GAVÁ
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS

03.05. Preu: 305.000 €

04. Zona Centre (pisos.com). Adreça: Passeig Joan Maragall, 77-79. Preu: 320.000 €.



DESCRIPCIÓN HIPOTECAS GALERÍA UBICACIÓN

Inmuebles de INMOMAR
Actualizado el 04/08/2023

Descripción de la promoción Piso en Venta en Centre-Zona Estació-Passeig de Joan Maragall

Traducciones disponibles: Español

¡Increíble oportunidad de compra! Este hermoso piso en venta se encuentra en la primera planta de un edificio con ascensor. Con una superficie total de 100,45 m² y 87 m² útiles, ofrece amplios espacios llenos de luz natural.

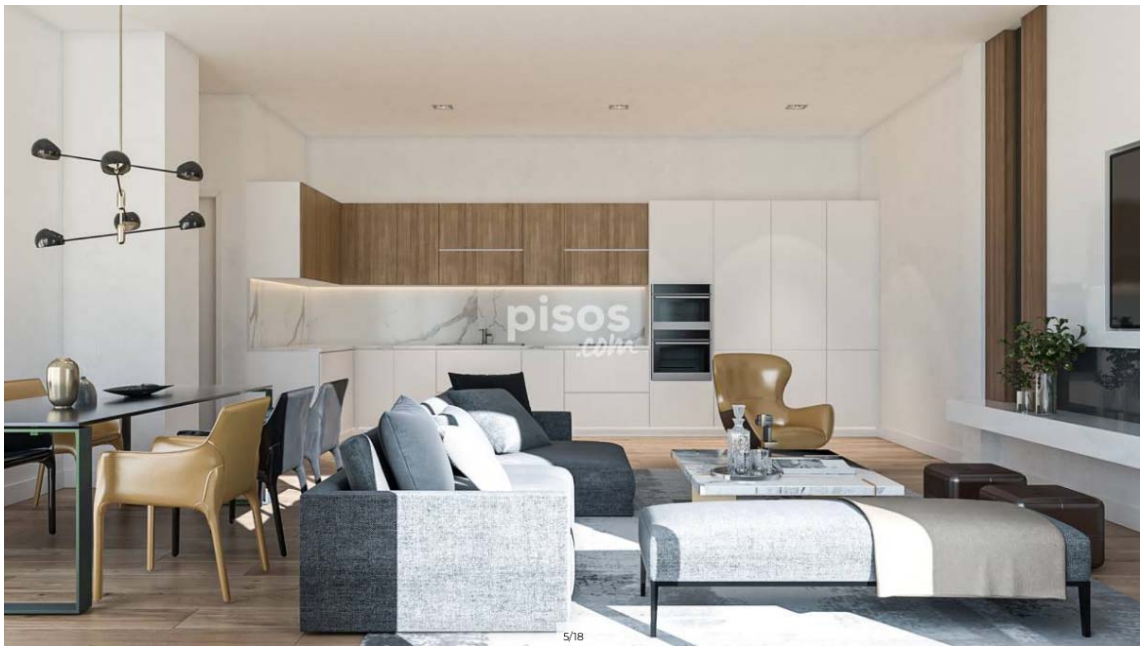
La vivienda cuenta con 2 habitaciones individuales y 1 habitación doble, perfectas para adaptarse a tus necesidades. Además, dispone de 2 baños completos para mayor comodidad.

Con una antigüedad de menos de 5 años, este piso se encuentra en perfecto estado de conservación, ¡listo para estrenar! Su balcón y terraza de 11,12 m² te permitirán disfrutar del aire libre sin salir de casa.

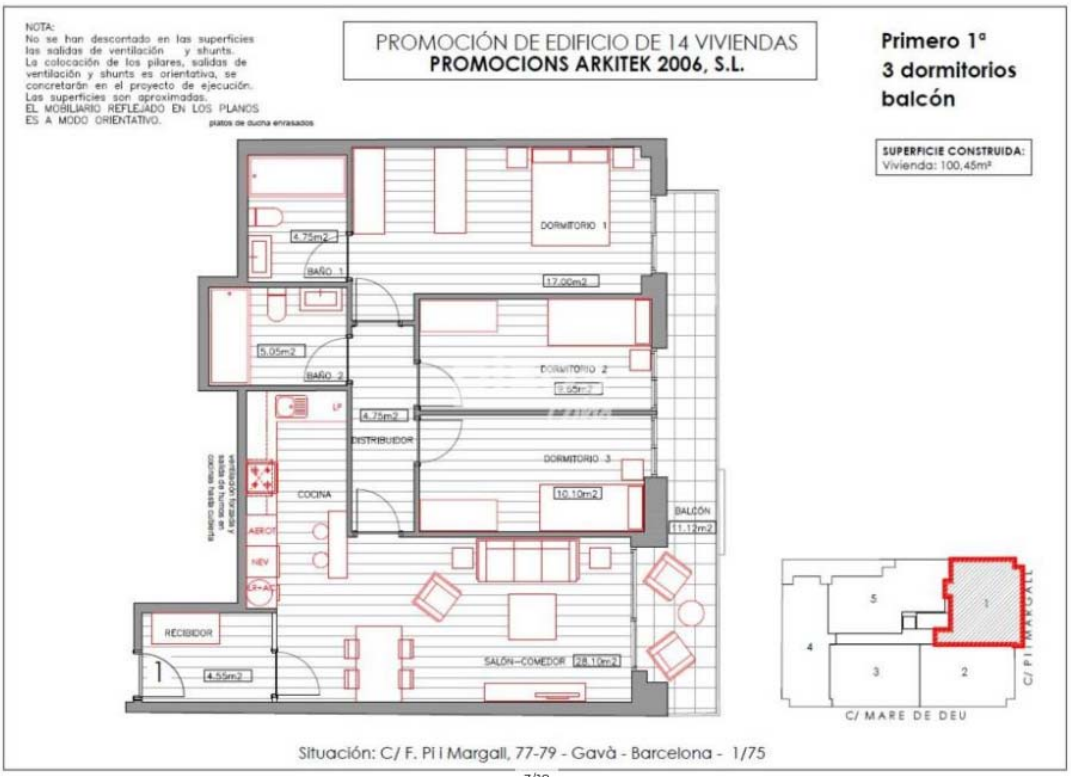
La carpintería exterior de aluminio y su orientación exterior garantizan una buena iluminación y ventilación en todas las estancias.

En cuanto a la ubicación, este inmueble se encuentra en una zona soleada y tranquila. Además, cuenta con trastero para almacenamiento adicional.

No pierdas la oportunidad de adquirir este piso con todas estas comodidades. ¡Contáctanos para más información!


pisos
.com

5/18


NOTA:
No se han descontado en las superficies las salidas de ventilación y shunts.
La colocación de los pilares, salidas de ventilación y shunts es orientativa, se concretarán en el proyecto de ejecución.
Las superficies son aproximadas.
EL MOBILIARIO REFLEJADO EN LOS PLANOS ES A MODO ORIENTATIVO.
platos de ducha envasados
PROMOCIÓN DE EDIFICIO DE 14 VIVIENDAS
PROMOCIONS ARKITEK 2006, S.L.
Primero 1ª
3 dormitorios
balcón
SUPERFICIE CONSTRUIDA:
Vivienda: 100,45m²
DORMITORIO 1
4,75m2
BAÑO 1
17,00m2
5,05m2
BAÑO 2
DORMITORIO 2
9,05m2
4,75m2
DISTRIBUIDOR
DORMITORIO 3
10,10m2
COCINA
BALCÓN
11,12m2
AERO
NEV
RECIBIDOR
4,55m2
SALÓN-COMEDOR 28,10m2
C/ PI I MARGALL
C/ MARE DE DEU
Situación: C/ F. Pi i Margall, 77-79 - Gavà - Barcelona - 1/75

7/18

05. Zona Passeig Maragall (habitaclia). Carrer de les Colomeres cantonada Apel·les Mestres.

Preu: 295.000 €

PRIMERO SEGUNDA	S.Útil
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,25m²
DORMITORIO 1	7,70m²
DORMITORIO 2	7,70m²
DORMITORIO 3	13,63m²
BAÑO 1	4,31m²
BAÑO 2	4,80m²
DISTRIBUIDOR	4,95m²
TOTAL ÚTIL	66,34m²
SUP. CONSTRUIDA	73,00m²
BALCÓN	11,12m²
TERRAZA	16,60m²

295.000 € Avísame si baja

Piso obra nueva de 3 habitaciones con balcón y terraza privada en Gavà

Passeig Maragall - Carrer de les Colomeres

101 m² 3 hab. 2 baños 2.921 €/m²

AINCAT - CORNELLA DE LLOBREGAT

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

OBRA NUEVA DE 3 HABITACIONES CON BALCÓN Y TERRAZA PRIVADA

¡Descubre tu hogar ideal en el corazón de Gavà!

Presentamos nuestra emocionante oferta de obra nueva en la codiciada calle Colomeres esquina calle Apel·les Mestres. Estos modernos pisos, cuidadosamente diseñados, son perfectos para todas las etapas de tu vida. Con opciones de 1, 2 y 3 habitaciones, cada piso está equipado con balcones y terrazas privadas, brindándote un oasis personal para relajarte y disfrutar del aire fresco.

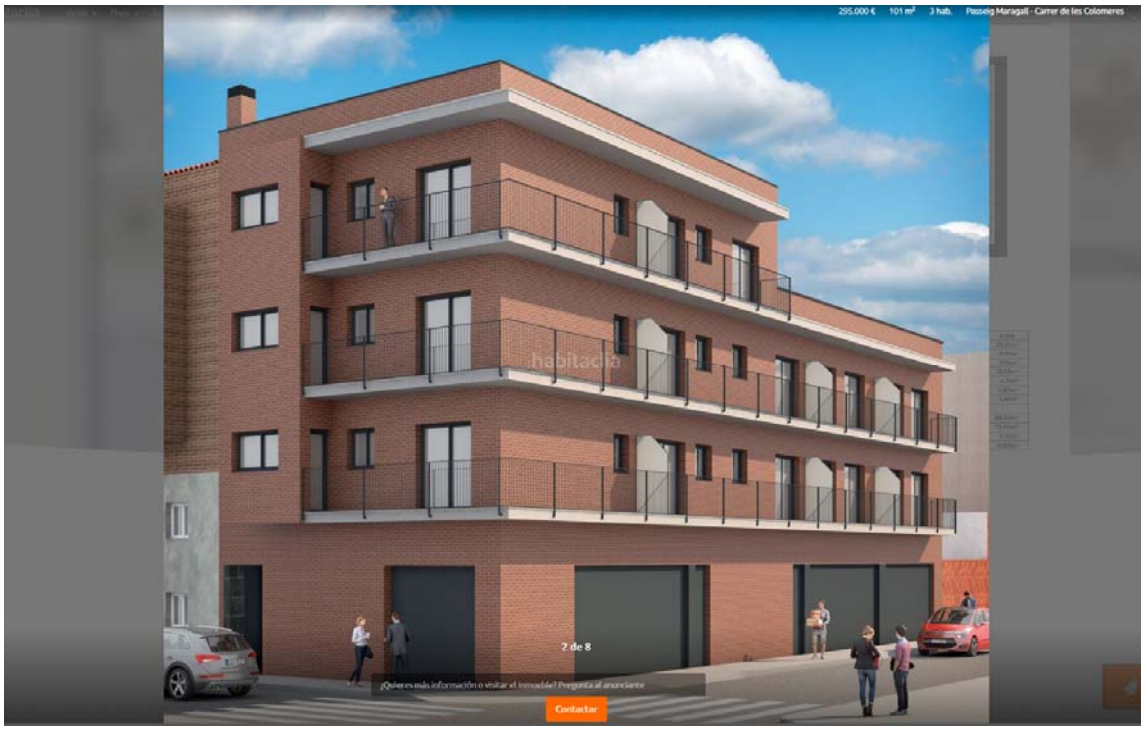
Piso en planta primera de 100m² construidos distribuidos en una vivienda de 66m² de 3 habitaciones, 2 baños y salón comedor con cocina integrada, con balcón de 11m² y terraza solarium de uso privativo de 16,60m².

Imagina despertarte en tu luminoso dormitorio, disfrutando de la cálida luz del sol que se filtra a través de las amplias ventanas. Dirígete a la espaciosa sala de estar, donde puedes compartir momentos inolvidables con tus seres queridos. O simplemente relájate en tu propio balcón, admirando las vistas de los alrededores mientras disfrutas de una taza de café caliente.

Este edificio exclusivo cuenta con solo 10 vecinos, lo que garantiza una comunidad íntima y acogedora. Además, la ubicación privilegiada te brinda acceso a todas las comodidades que Gavà tiene para ofrecer, desde parques y tiendas hasta restaurantes y escuelas de calidad.

No pierdas la oportunidad de ser parte de esta vibrante comunidad. Estos pisos son más que una casa; son el comienzo de una nueva vida llena de posibilidades. ¡Haz tu sueño de tener un hogar propio una realidad! ¡Contáctanos hoy y descubre cómo puedes asegurar tu espacio en este emocionante proyecto de obra nueva!

Distribución	3 habitaciones Superficie 101 m^2	2 Baños
Características generales	Calefacción Aire acondicionado Año construcción 2024	Certificado energético : Consumo: G 999 kW h m^2 / año Emisiones: G 999 kg CO_2 m^2 / año Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario	Ascensor	


295.000 €
101 m²
3 hab.
Passeig Maragall - Carrer de les Colomeres
habitaclia
2 de 8
¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante
Contactar

295.000 €
101 m²
3 hab.
Passeig Maragall - Carrer de les Colomeres
habitaclia
4 de 8
¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante
Contactar

PRIMERO SEGUNDA	s.Útil
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,25m²
DORMITORIO 1	7,70m²
DORMITORIO 2	7,70m²
DORMITORIO 3	13,63m²
BAÑO 1	4,31m²
BAÑO 2	4,80m²
DISTRIBUIDOR	4,95m²
TOTAL ÚTIL	66,34m²
SUP. CONSTRUIDA	73,00m²
BALCÓN	11,12m²
TERRAZA	16,60m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	100,72m²

Document 1. Recull de les mostres de mercat. Locals comercials

01

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 1 de 22 locales o naves | Siguiente »

26 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà Ver mapa

212.000 € ~~230.000 €~~ ↓8%

200 m² | 1.060 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VMLG3024

Profesional
LAGOM GROUP Lagom

LAGOM GROUP
Lleida

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Te presentamos este local en una de las mejores y privilegiadas zonas de Gavà. A pocos pasos encontrarás el Ayuntamiento, el corazón administrativo de la ciudad. Además, la estación de tren de Gavà se encuentra a solo unos minutos de distancia, lo que facilita el acceso tanto para empleados como para clientes.
Consta de 191 m2 de superficie en planta baja, situado a pie de calle, distribución totalmente diáfana lo que te permite crear tu espacio a medida.
No dudes en Visitarlo!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **LAGOM GROUP** por chat.

Características básicas

- 200 m² construidos, 191 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Construido en 1974

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: C 155 kWh/m² año
- Emisiones: C 39 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VMLG3024

Profesional
LAGOM GROUP Lagom

LAGOM GROUP
Lleida

CARLIN
Líders en papereria

Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

02

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 3 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

22 fotos | Plano | Mapa

Local en venta en Mare de Deu de Montserrat

Centre, Gavà Ver mapa

119.000 € ~~124.000 €~~ ↓4%

120 m² | 992 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Porque tú eres especial, tu local también debe serlo.
Este local para reformar tiene muy buena ubicación para cualquier tipo de emprendimiento Estamos seguros que podrás desarrollar tu actividad con mucha visibilidad y lograr el éxito que te propongas. Tiene aire acondicionado frio calor de 5000. 2 baños y podrás diseñarlo como quieras. Tiene una terraza con una habitación que puede usarse de trastero. No dudes de venir a visitarlo, solicítanos una cita y gustosos te lo mostraremos y podremos tener una negociación satisfactoria para ambas partes.

Características básicas

- 120 m² construidos, 104 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/para reformar
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1971

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: C 1 kWh/m² año
- Emisiones: C 1 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

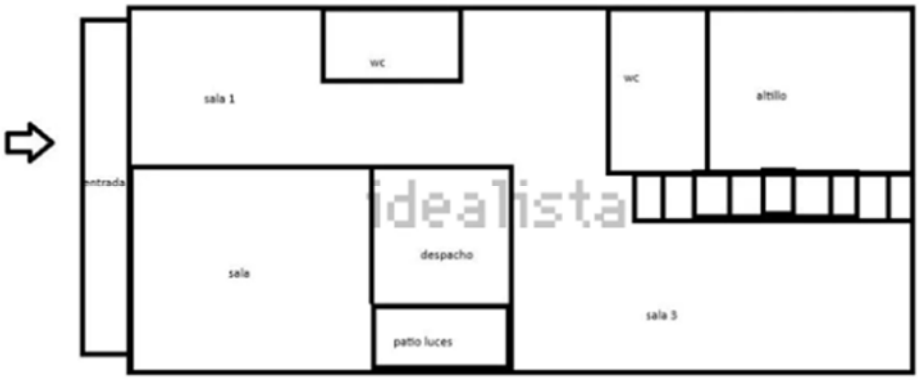
Ver teléfono

Referencia del anuncio
HG MARE 59

Profesional
Jorge Simple Immobiliaria

EXPERTOS INMOBILIARIOS
Barcelona

ASEPEYO



Ubicación

Mare de Deu de Montserrat

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

03

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 4 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

6 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Fortià Casanovas

Centre, Gavà Ver mapa

390.000 €

103 m² | 3.786 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

ABRE LAS PUERTAS DEL ÉXITO CON ESTE LOCAL EN GAVÁ

¿Buscas un espacio ideal para establecer tu negocio en una ubicación inmejorable? Te presentamos esta oportunidad única: un local comercial en alquiler situado en pleno centro de Gavá, a solo unos minutos de la Rambla.

Este local esquinero, con toda la pared acristalada, orece una gran luminosidad y visibilidad, atrayendo la atención de clientes potenciales. Con una superficie de 103 metros cuadrados, ofrece un espacio diáfano y amplio, perfecto para adaptarlo a las necesidades de tu negocio.

Para mayor comodidad, el local dispone de dos entradas independientes, facilitando el acceso. También cuenta con un baño y una zona de office.

Su ubicación estratégica en el centro de Gavá, rodeado de todos los servicios y comercios, con una excelente comunicación y una gran afluencia de público, lo convierte en el lugar clave para el éxito de tu negocio.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels

Hazte con este local y disfruta de una ubicación privilegiada, una gran visibilidad y un espacio versátil. ¡Contacta con nosotros y solicita una visita! Aprovecha esta oportunidad única de hacer realidad tu sueño empresarial.

Creamos espacios de vida...

El precio de la oferta puede ser modificado o darse de baja sin previo aviso. Todos los datos expuestos son meramente orientativos. El precio no incluye impuestos ni gastos. Se debe añadir a la compra en viviendas de segunda mano el ITP, en viviendas de Obra Nueva el IVA y AJD y en ambos casos los honorarios de notaria y registro.

Características básicas

- 103 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado en centro comercial
- Construido en 2011

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: E

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels

www.lunallar.es
www.lunaluxuryhomes.com
Castelldefels Bellamar
2.950.000€
603
Los sueños no se
suerte. Se conquistan
con propósito, pasion
y disciplina
LUNALLAR
REAL ESTATE MANAGEMENT

LUNALLAR
REAL ESTATE MANAGEMENT
Vistas

Ubicación

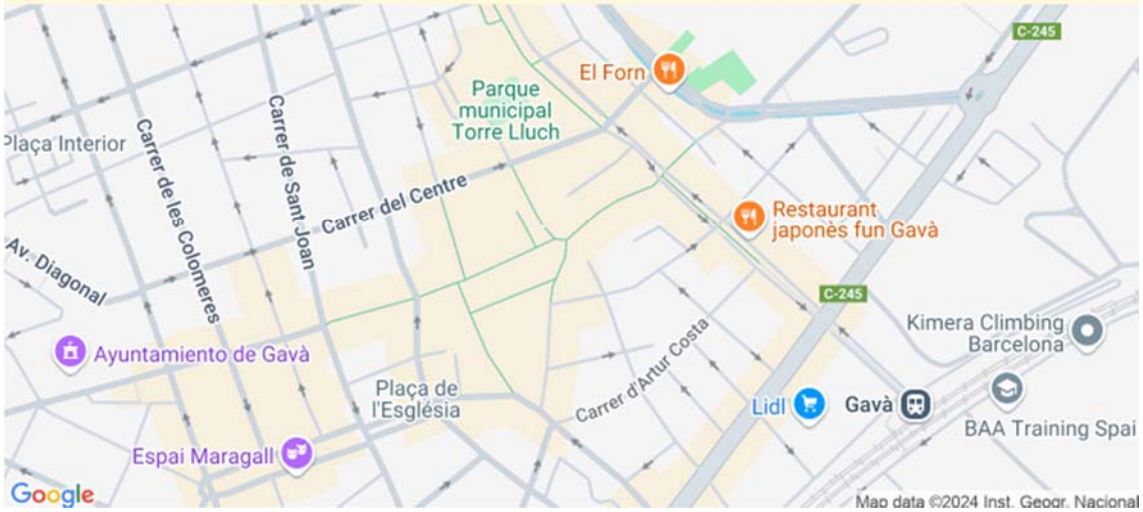
Calle de Fortià Casanovas

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



04

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 5 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

15 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Sant Pere

Centre, Gavà Ver mapa

170.000 €

126 m² | 1.349 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KWTG 86

Profesional
Anahit

AKPROPERTIES
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

CONSULTAR RENTABILIDAD

En pleno centro de Gava, recién reformado se presenta este espectacular local de 126 m2 que atraerá la atención de cualquiera que pase frente a su gran escaparate.

Su interior, lleno de luz natural, se distribuye en planta baja (a pie de calle) de 54 m2 y un sótano de 72 m2 (dividida en dos estancias).

Su inmejorable ubicación, siendo una calle peatonal, lleno de comercios importantes lo convierte en una inversión segura para cualquier negocio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Anahit** por chat.

Características básicas

- 126 m² construidos, 120 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 2008

Edificio

- Bajo
- Fachada de 4 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: 344 kWh/m² año
- Emisiones: 58 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KWTG 86

Profesional
Anahit

AKPROPERTIES
Castelldefels

idealista

idealista

Ubicación

Calle de Sant Pere

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

05

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 6 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

13 fotos | Mapa

Local en venta en carretera Santa Creu de Calafell, 68

Centre, Gavà Ver mapa

150.000 €

120 m² | 1.250 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
103349353

Profesional
Administración de Fincas Cithe

Administración de Fincas Cithe
Gavà

FincasCithe

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local diafano en calle principal con mucha afluencia de paso para cualquier tipo de negocio. Fachada a 2 calles cuenta con zona de almacenaje con entrada independiente.
Cuenta con dos puertas tipo persiana, aseo y techos altos.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Administración De Fincas** por chat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
103349353

Profesional
Administración de Fincas Cithe

Administración de Fincas Cithe
Gavà

FincasCithe

Características básicas

- 120 m² construidos, 117 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Actividad comercial: Supermercado

Edificio

- Bajo
- Fachada de 20 m. lineales

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Entrada auxiliar

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: E

Ver etiqueta de calificación energética

FincasCithe
www.fincascithe.com
idealista
BIMBO

FincasCithe
www.fincascithe.com
idealista

FincasCithe
www.fincascithe.com
Takis
donuts
PAN

FincasCithe
www.fincascithe.com
SUPER
MERCAT

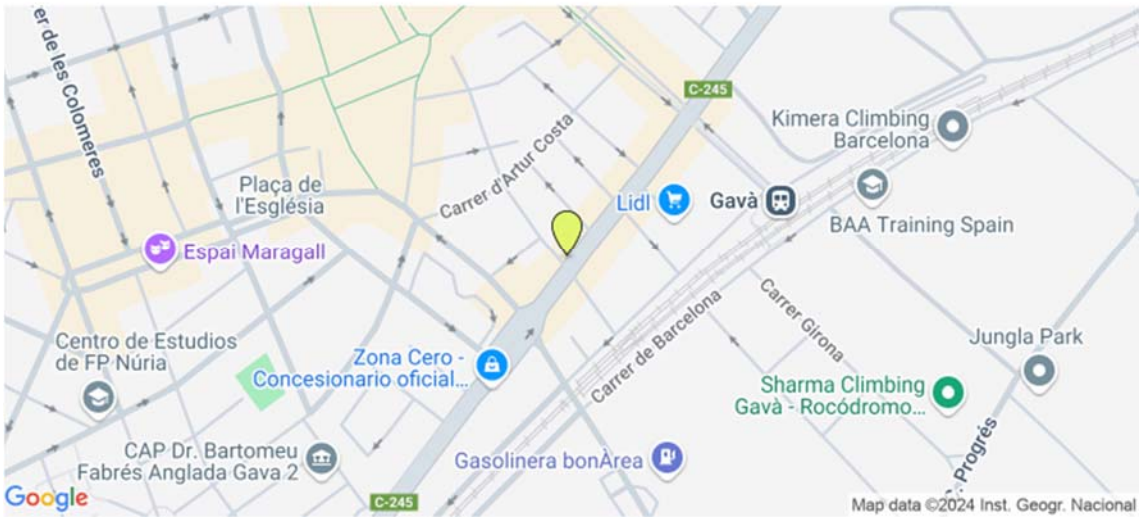
Ubicación

Carretera Santa Creu de Calafell, 68

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona



06

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 10 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente

18 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà Ver mapa

399.000 €

250 m² | 1.596 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

REF: 7045742

Inmo Olaya te presenta esta opción de la venta de local comercial con rentabilidad en Gavá.

Este amplio y estratégicamente ubicado local, con una superficie de 190m² esta ubicado en una de las arterias principales de Gavá. Con entrada de vehículos, este local en dispone de una sala de recepción y una amplia oficina. Cuenta con un lavabo.

Con un valor de VENTA de 399.000€, este local en Gavá tiene una retribución por alquiler de 1.600 euros mensuales.

Inmo Olaya, con su vasta experiencia en el sector inmobiliario, se convierte en tu compañero ideal en esta aventura empresarial. Si estás listo para dar un paso adelante y apostar por un local que simbolice la calidad y ambición de tu negocio, estamos aquí para guiarte.

Te invitamos a descubrir todo el potencial que encierra este local comercial en el vibrante corazón de Gavá. ¡Contacta con nosotros y da inicio a un nuevo y prometedor capítulo para tu negocio! Con InmoOlaya, tu éxito comercial está al alcance de tus manos. ¡Esperamos tu llamada!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Características básicas

- 250 m² construidos, 190 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Tiene oficina
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: G
- Emisiones: G

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya

Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

07

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 11 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente

37 fotos | Mapa

Local en venta en calle d'Artur Costa

Centre, Gavà Ver mapa

250.000 €

115 m² | 2.174 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2336

Profesional
Supervia BCN

Supervia BCN S.L.
Barcelona

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Estás buscando abrir tu propio negocio? Aquí tienes la oportunidad de empezar tu restaurante con la clientela ya hecha.

Local de 106 m2 en pleno funcionamiento en el centro de Gavà con terraza, licencia C3 y amplias zonas de comidas como para 52 comensales. Clientela fija de desayunos y comidas diarios, en un ambiente familiar.

Cocina en perfecto estado lista para recibirte. Dos aseos, aire acondicionado y calefacción, una pequeña oficina y un almacén en la parte trasera del local. Se vende local mas licencia. Abierto desde 1968, se entrega con neveras y resto de equipamientos y mobiliario.

Esta es tu oportunidad, no dudes en llamarnos y quedamos para verlo.

Obtenga más información o visita sin compromiso. Si estás pensando en invertir, es el momento. Más propiedades en nuestra web de Supervia BCN.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2336

Profesional
Supervia BCN

Supervia BCN S.L.
Barcelona

Características básicas

- 115 m² construidos, 106 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo

El Rincón de la Tortilla
Bar
Rest
RB
CAFÉ O CORTADO
BOCATA MATINAL
MEDIO MENÚ
MENÚ
SUPERVIABCN

SUPERVIABCN

TEMPO
Damm
MIKO
SUPERVIABCN

SUPERVIABCN

SUPERVIABCN

idealista
SUPERVIABCN

Ubicación

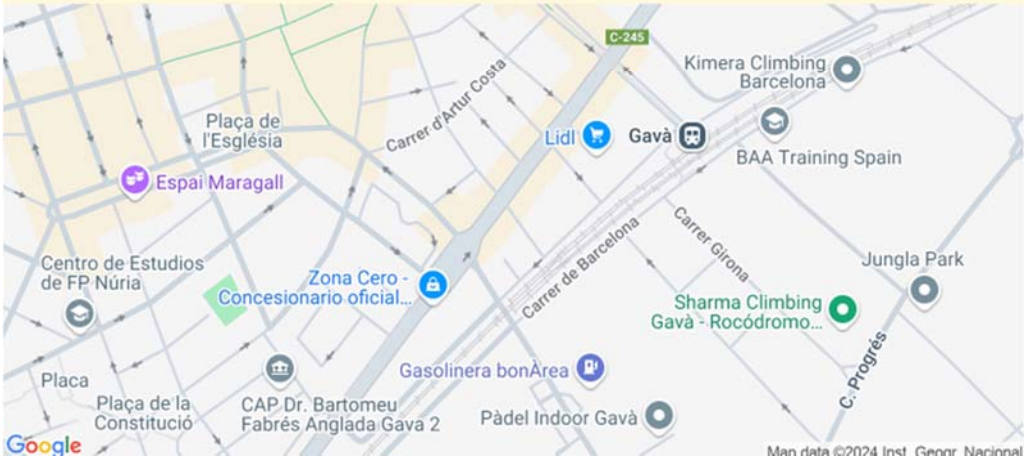
Calle d'Artur Costa

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



08

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 12 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

15 fotos | Mapa

Local en venta en calle del Centre

Centre, Gavà Ver mapa

260.000 €

120 m² | 2.167 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1255

Profesional
ARGO IMMOBLES

ARGO IMMOBLES
Sant Cugat del Vallès

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

¡Descubre una excelente oportunidad en el corazón de Gavà! Te presentamos un encantador local comercial de 120 metros cuadrados, actualmente en funcionamiento como supermercado, pero con un gran potencial para adaptarse a cualquier tipo de actividad que desees emprender.

Este local destaca por su diseño atractivo y luminoso, creando un ambiente acogedor que invita a los clientes a entrar. Su ubicación privilegiada en el centro de Gavà garantiza un alto flujo de personas, lo que lo convierte en un lugar ideal para negocios de todo tipo, desde tiendas de moda hasta cafeterías o oficinas.

Con una renta mensual de 1,200 euros, este local está actualmente alquilado por un contrato de 10 años, lo que proporciona estabilidad y seguridad para tu inversión. La versatilidad del espacio permite que puedas personalizarlo según tus necesidades, aprovechando al máximo su distribución y características.

No dejes pasar la oportunidad de establecer tu negocio en este bonito local, donde la visibilidad y el encanto del centro de Gavà se combinan para ofrecerte un entorno perfecto para el éxito. ¡Contáctanos para más información y ven a verlo!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1255

Profesional
ARGO IMMOBLES

ARGO IMMOBLES
Sant Cugat del Vallès

Características básicas

- 120 m² construidos, 115 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Construido en 1983
- Actividad comercial: Supermercado

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: F 135 kWh/m² año
- Emisiones: F 65 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

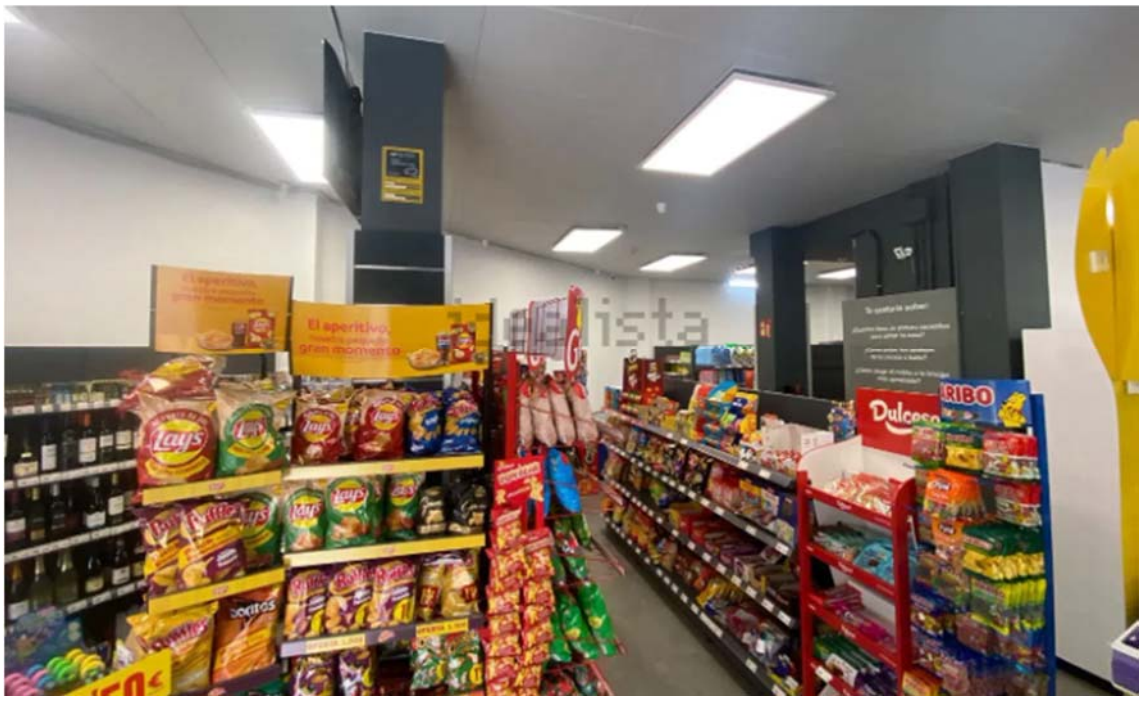
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1255

Profesional
ARGO IMMOBLES


El aperitivo
gran momento
Lays
Dulces
RIBO

NO
Foto

Ubicación

Calle del Centre

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

09

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 13 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente

18 fotos | Mapa

Local en venta en carretera de Santa Creu de Calafell

Centre, Gavà Ver mapa

298.847 €

209 m² | 1.430 €/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez

RE/MAX CITY
Reus

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Te presentamos una oportunidad única de inversión en un local comercial estratégicamente ubicado, con una superficie generosa de 209 metros cuadrados. Este establecimiento ha sido valorizado a lo largo de once años de arrendamiento continuo y actualmente está alquilado con un contrato vigente que se extiende por los próximos nueve años.

Ubicación Privilegiada: El local se encuentra en una ubicación de alto tráfico, garantizando visibilidad y accesibilidad para clientes y empleados.
Con once años de historial de alquiler, este local ha demostrado ser una inversión sólida y rentable.

Contrato a Largo Plazo: El inquilino actual ha firmado un contrato a largo plazo, asegurando un flujo de ingresos constante durante los próximos nueve años.
El inquilino actual paga una renta mensual de $1600, proporcionando un rendimiento atractivo para el inversionista.

Amplitud: Con sus 209 metros cuadrados, el local ofrece un espacio amplio y versátil para adaptarse a diversas necesidades comerciales.
Incluye instalaciones de oficina, lo que lo convierte en un espacio ideal para negocios que requieren áreas administrativas.
Estabilidad a Largo Plazo: La combinación de un inquilino establecido y un contrato a largo plazo brinda estabilidad y seguridad a los inversionistas.
Valor en Crecimiento: La ubicación privilegiada y la historia de arrendamiento exitosa indican un potencial continuo de valorización.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez

RE/MAX CITY
Reus

Esta es una oportunidad única para aquellos que buscan una inversión inmobiliaria sólida y de bajo riesgo. ¡No pierdas la oportunidad de ser dueño de este local comercial con un rendimiento comprobado!

Características básicas

- 209 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Construido en 1968

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

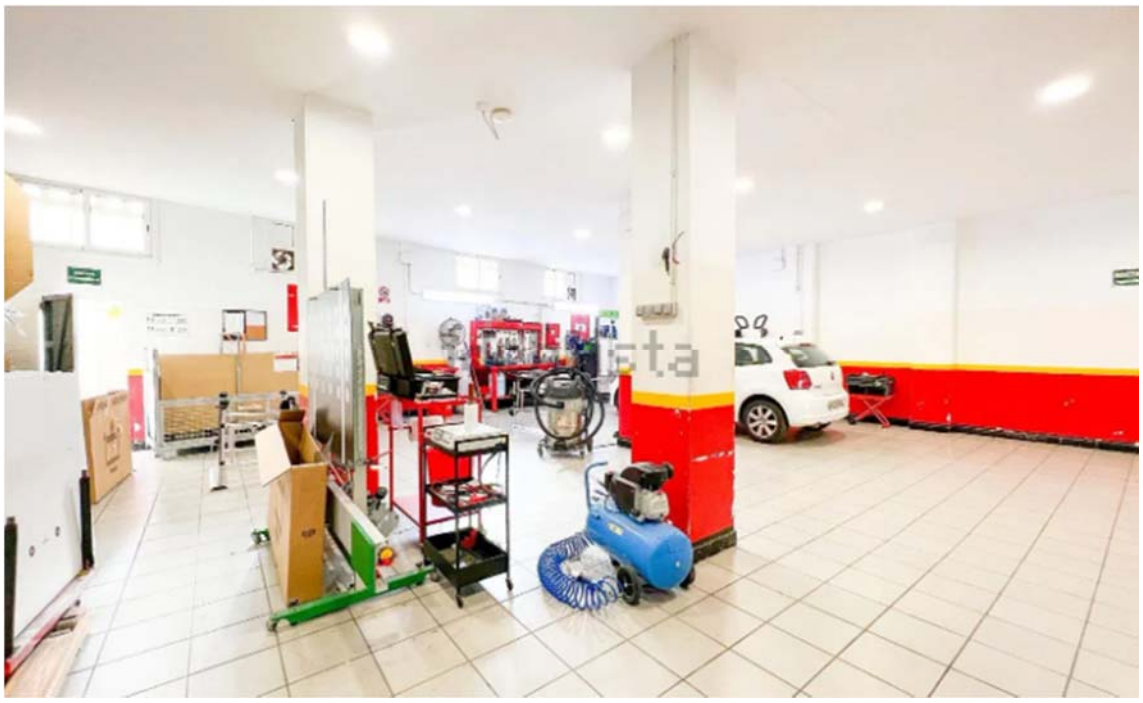
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez



almacén

SEGURIDAD

Ubicación

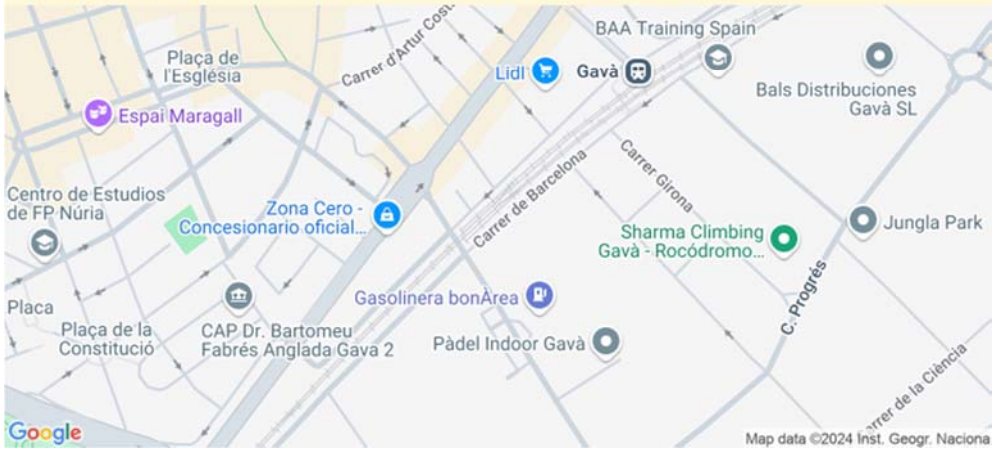
Carretera de Santa Creu de Calafell

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 15 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

11 fotos | Mapa

Local en venta en calle d'Antoni Rovira i Virgili

Centre, Gavà Ver mapa

189.900 €

106 m² | 1.792 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
IE-224201

Profesional
Forcadell Locales Barcelona

Forcadell locales
Barcelona

FORCADELL

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local comercial en venta en GavàIE-224201

Dispone de 106 metros construidos, todos en planta. Dispone también de 2 aseos. Desde su gran espacio interior, con abundantes mesas donde se han compartido risas y conversaciones, hasta su imponente mostrador que ha sido testigo de incontables momentos memorables, este bar es un símbolo de la vida social de la comunidad.

¡Una oportunidad única para ser parte de la historia de Gavà!
Te presentamos este emblemático bar histórico con casi 60 años de actividad, que ha sido un punto de encuentro querido por generaciones de residentes y visitantes en Gavà. Con sus 106m² construidos, este local comercial es mucho más que un espacio físico; es un tesoro lleno de historias y recuerdos.
La cocina, donde se preparan deliciosos desayunos y comidas caseras, añade un toque de calidez y hogar a la experiencia de los clientes. Además, la inclusión de tragamonedas ofrece la posibilidad de generar ingresos adicionales.
Además de ser un negocio próspero, este bar representa una parte invaluable del tejido cultural y social de Gavà. Ser propietario de este establecimiento es mucho más que una inversión comercial; es ser parte de una tradición arraigada en la comunidad.

No dejes pasar esta oportunidad de adquirir una parte de la historia de Gavà y continuar su legado. Contáctanos para más detalles y para organizar una visita. ¡Se parte de esta historia única!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
IE-224201

Profesional
Forcadell Locales Barcelona

Forcadell locales
Barcelona

FORCADELL

Características básicas

- 106 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 2 aseos o baños

Edificio

- Fachada de 4 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: B
- Emisiones: B 27 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

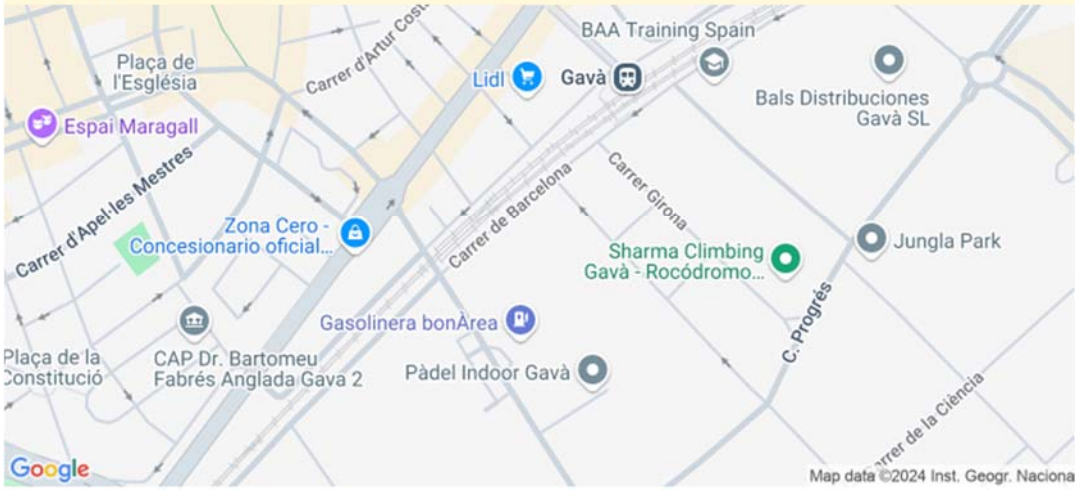
Contactar

Ver teléfono

Ubicación

Calle d'Antoni Rovira i Virgili
Distrito Centre
Gavà
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



11

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 14 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

16 fotos | Mapa

Local en venta en carretera de Santa Creu de Calafell

Centre, Gavà Ver mapa

380.000 €

337 m² | 1.128 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Amplio local en venta de 337 m2, con un diseño diáfano que permite adaptarlo a diferentes usos. Cuenta con entrada peatonal y entrada de vehículos, facilitando la accesibilidad. Además, tiene la ventaja de contar con salida a dos calles, lo que brinda mayor visibilidad y posibilidades de negocio.

Una de las características destacadas es la posibilidad de realizar la instalación de salida de humos, lo que lo convierte en un espacio ideal para negocios relacionados con la hostelería. Además, se ofrece la opción de adquirirlo con o sin negocio activo de venta de maquinaria para la hostelería, incluyendo una valoración de cartera de clientes y stock de 100.000€.

Si está interesado en más detalles, no dude en contactarnos. Tenga en cuenta que los datos expuestos son orientativos, pudiendo existir variaciones entre los datos de la Dirección General de Catastro y el Registro de la Propiedad. Las medidas y referencias son aproximadas. La oferta está sujeta a retirada o baja del mercado sin previo aviso y es susceptible de modificaciones de precio. El precio no incluye impuestos y gastos, como el ITP en viviendas de segunda mano, que puede variar según los baremos estipulados por la Generalitat de Catalunya. En viviendas de obra nueva, se debe añadir el IVA y AJD, así como los honorarios de notaría y registro en ambos casos.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VL-193

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Características básicas

- 337 m² construidos, 327 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: VENTA AL MENOR DE MAQUINARIA PARA HOSTELERIA
- Construido en 1975

Edificio

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VL-193

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Ubicación

Carretera de Santa Creu de Calafell

Distrito Centre

Gavà

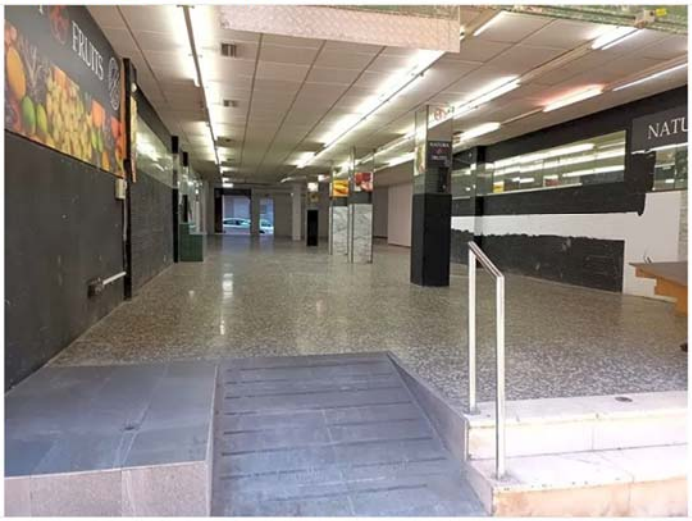
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 17 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



9 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Sant Josep Oriol

Centre, Gavà Ver mapa

495.000 €

365 m² | 1.356 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà

GAVANOVA

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local situado en zona inmejorable a pie de calle, consta de 296m2 de superficie en planta baja + 55m2 de altillo, acceso por dos calles, 3 baños, ideal para negocios que requieran amplitud.

¡Bienvenidos a GAVANOVA D´IMMOBLES Inmobiliaria en Gavá y Baix Llobregat!

En GAVANOVA D´IMMOBLES entendemos que tu hogar es más que una propiedad; es un reflejo de tus sueños, aspiraciones y estilo de vida. Como expertos en el sector, estamos aquí para hacer realidad tus deseos y facilitar cada paso de tu viaje inmobiliario.

Nuestra pasión por encontrar el lugar perfecto para cada cliente es lo que nos impulsa. Ya sea que estés buscando comprar, vender o alquilar, nuestro equipo altamente dedicado y experimentado está listo para brindarte un servicio personalizado y orientado a resultados.

En GAVANOVA D´IMMOBLES no solo vendemos propiedades, sino que construimos relaciones duraderas. Valoramos la confianza que depositas en nosotros y trabajamos incansablemente para superar tus expectativas en cada transacción. Nos enorgullecemos de conocer a fondo el mercado local, desde las mejores ubicaciones hasta las tendencias más recientes, para ofrecerte un asesoramiento informado y honesto.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà

GAVANOVA

Explora nuestro catálogo de propiedades que abarca desde acogedores apartamentos hasta lujosas residencias. Cada propiedad es seleccionada cuidadosamente para brindarte opciones que se adapten a tus necesidades y deseos únicos.

Contáctanos hoy mismo y descubre por qué GAVANOVA D´IMMOBLES es la elección perfecta para tus necesidades. ¡Tu futuro hogar te espera!

*Todos los datos expuestos son meramente orientativos. El precio no incluye impuestos ni gastos. Se debe añadir al precio de compra de viviendas de segunda mano el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de notaria y registro. Los impuestos pueden variar según varemos estipulados por la Generalitat de Catalunya.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **GAVANOVA D´IMMOBLES AICAT Nº 8975** por chat.

Características básicas

- 365 m² construidos, 351 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 3 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1976

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: B 196 kWh/m² año
- Emisiones: B 33 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

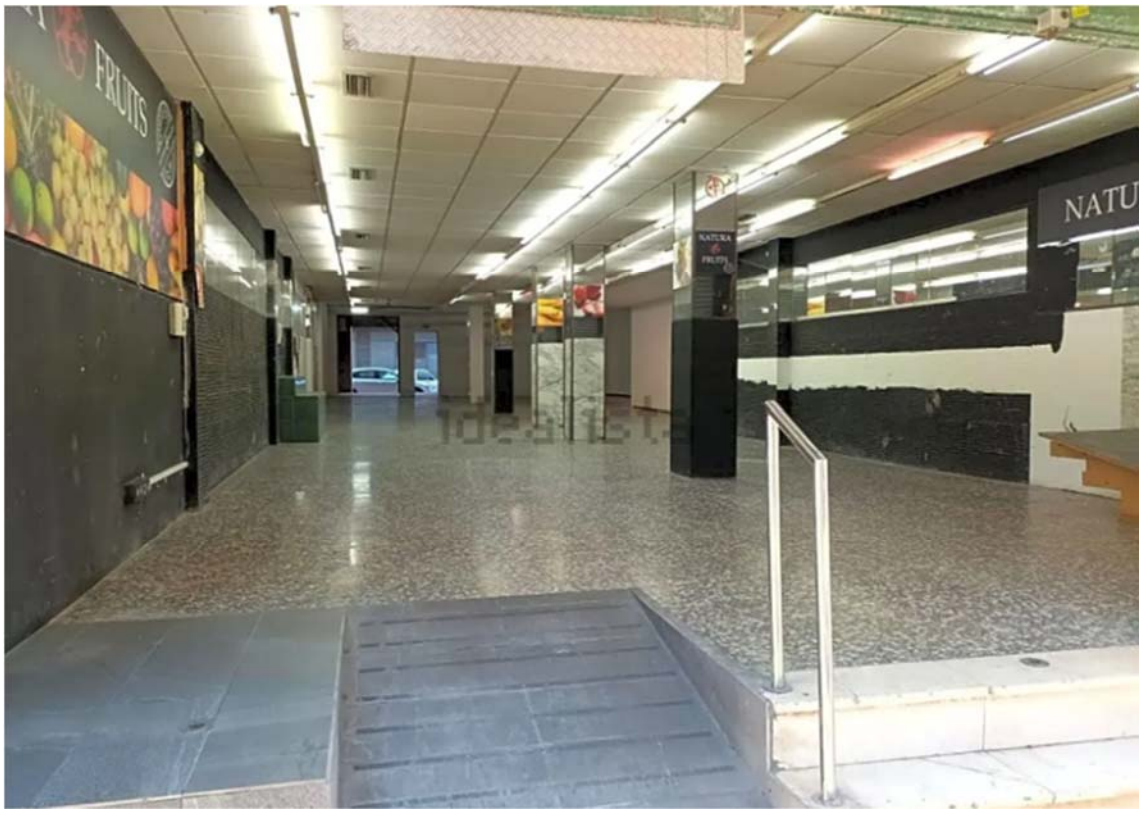
Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà



Ubicación

Calle de Sant Josep Oriol

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

13

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 18 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

4 fotos | Mapa

Local en venta en rambla Vayreda

Centre, Gavà · Ver mapa

295.000 €

132 m² | 2.235 €/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
ALL-170

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local de 132 m2 situado en la mejor zona de gava, en plena rambla. Actualmente es un despacho de abogados. Eiste la posibilidad de traspasp del negocio. Dispone de gran zona de recepción (20 m2), 1 sala de juntas, 3 despachos, zona de aseos públicos y privados y zona de archivo. Dispone de sistema de calefacción y aire acondicionado por conductos. No deje de visitarlo le encantara!

Características básicas

- 132 m² construidos, 129 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 7 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: BUFETTE DE ABOGADOS

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Tiene oficina
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Planta 1ª
- Fachada de 1 a 4 m. lineales

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
ALL-170

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Ubicación

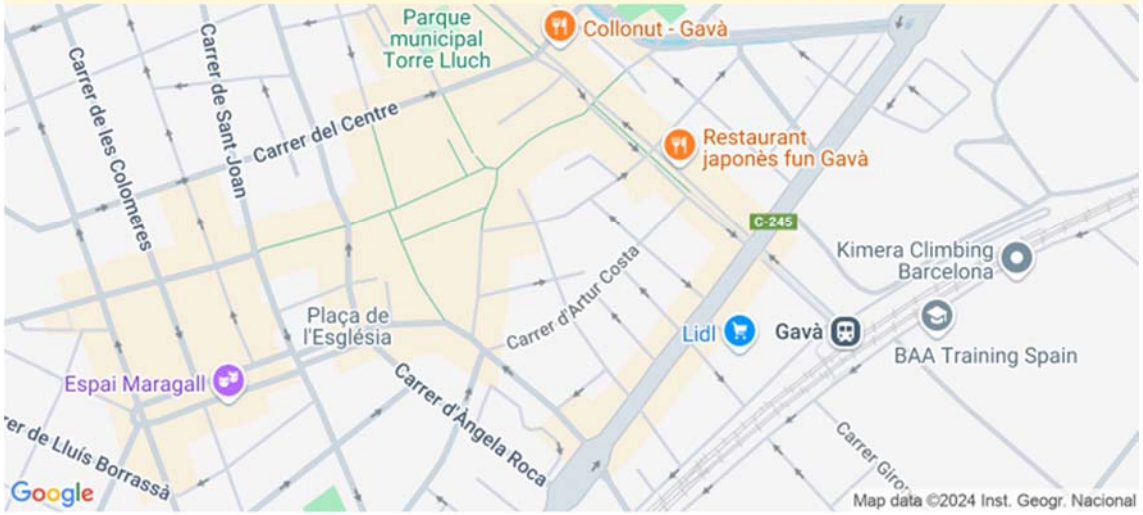
Rambla VAYREDA

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 19 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

6 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà Ver mapa

159.000 €

120 m² | 1.325 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
V-112023

Profesional
departamento comercial

Fincas Llopart
Castelldefels

FINCAS LLOPART

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Fincas Llopart os presenta este local situado en la zona peatonal de "La Illa " de Gava, zona de mucho paso, zona con muchos comercios abiertos, ideal para poner su negocio!
El local tiene 86m2 útiles, dispone de almacén y un aseo.
No dude en llamar para concertar visita!

Características básicas

- 120 m² construidos, 96 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: Floristeria

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: C 344 kWh/m² año
- Emisiones: C 87 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Bajo
- Sin fachada.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
V-112023

Profesional
departamento comercial

Fincas Llopart
Castelldefels

FINCAS LLOPART

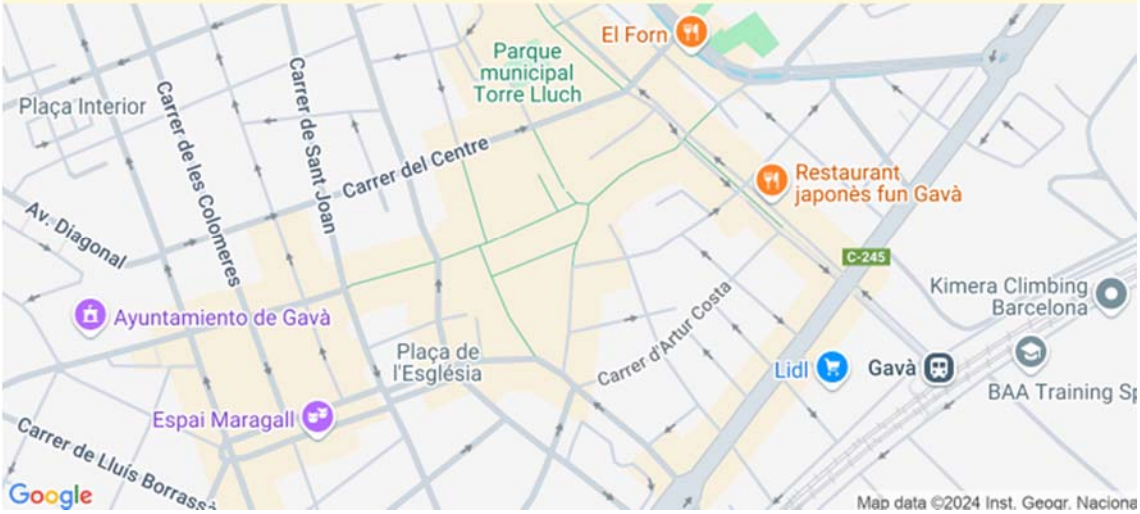
Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



15

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 21 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›

10 fotos | Mapa

Local en venta en concordia

Centre, Gavà Ver mapa

200.000 €

108 m² | 1.852 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96633391

Profesional
Maria del Mar Rosés Larrosa

Maria del Mar Rosés Larrosa
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local totalmente diáfano a pie de calle situado cerca de los juzgados y el colegio Safa de Gavá.
Techos altos de 6 metros y 4,7 m de ancho.

Características básicas

- 108 m² construidos, 106 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 1960

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo
- Fachada de 3 m. lineales

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96633391

Profesional
Maria del Mar Rosés Larrosa

Maria del Mar Rosés Larrosa
Castelldefels

Almacén

Almacén

Ubicación

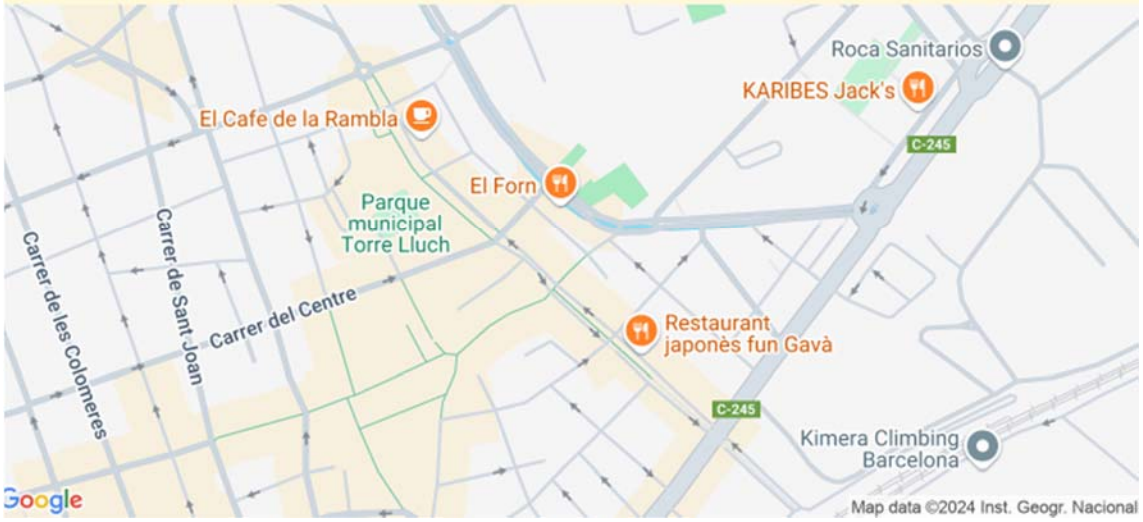
concordia

Distrito Centre

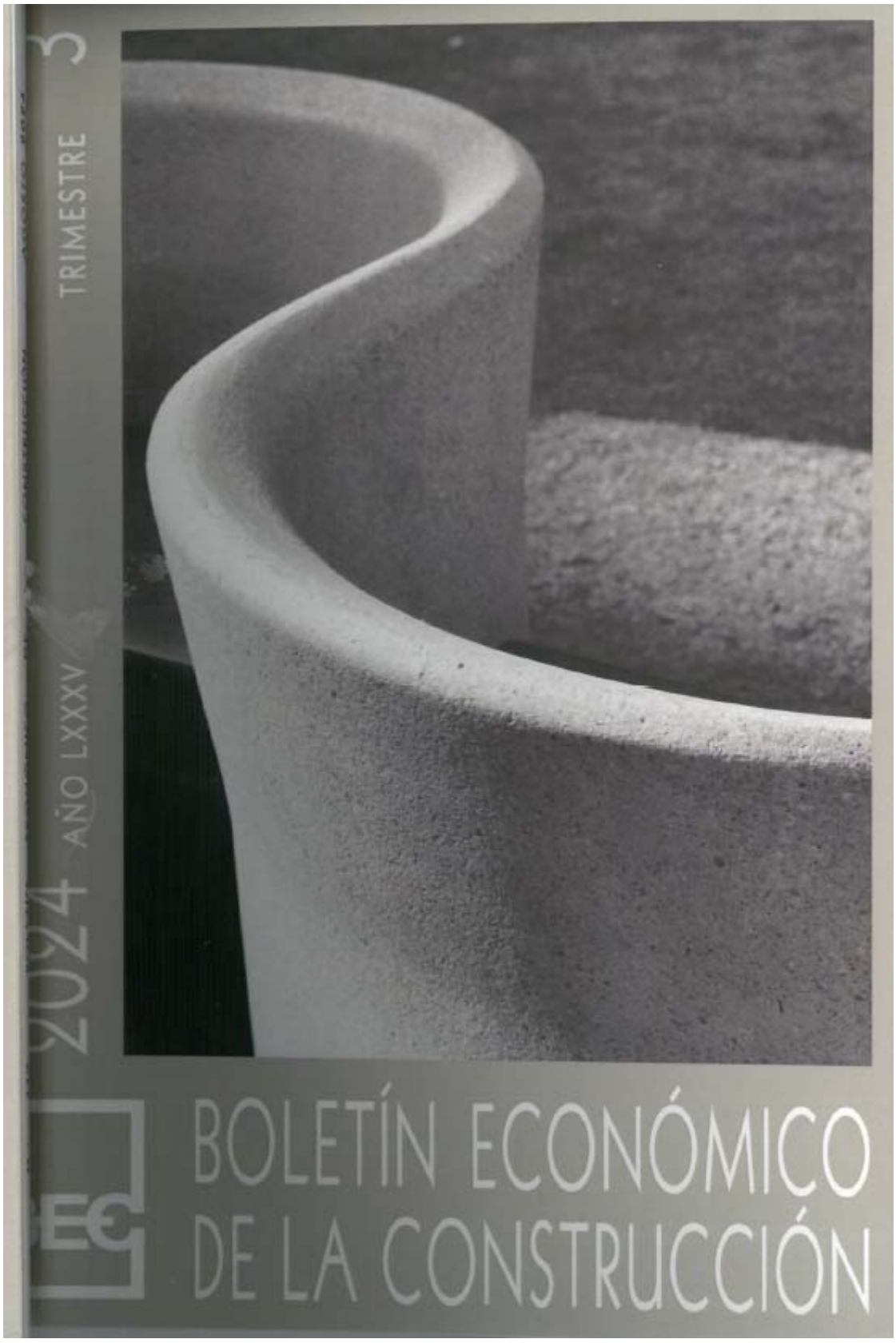
Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024


3 TRIMESTRE
2024 AÑO LXXXV
BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

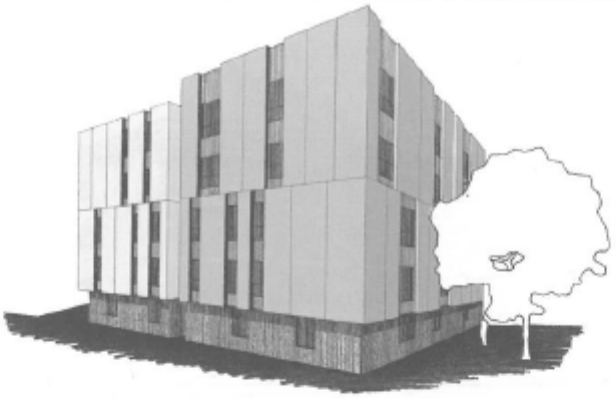
Movimiento de tierras	6,49	*Energía solar (A.C.S.)	50,46
Cimentación	12,05	Material sanitario y grifería	37,76
Estructura	198,69	Electricidad	70,71
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,07	Calefacción	58,37
Albañilería gruesa	235,02	Instalaciones especiales	19,33
» azoteas e impermeab.	34,76	Fumistería y muebles de cocina	64,65
» acabados de fachada	37,84	Ascensores	12,27
» solados	88,95	Vidriería	18,18
» acabados interiores	52,32	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	**Total**	**1.419,39**
Yesería y cielorrasos	59,36	Seguridad y salud, 2 %	28,39
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	159,68
Carpintería exterior	59,41	**Total €/m²**	**1.607,46**
» interior	61,79		
Persianas	8,35		
Fontanería	46,28		
Renovación aire	14,49		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltdo de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.
Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m².
Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,39	*Energía solar (A.C.S.)	16,55
Cimentación	7,89	Material sanitario y grifería	13,13
Estructura	123,59	Electricidad	40,64
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,00	Calefacción	50,02
Albañilería gruesa	246,60	Instalaciones especiales	14,39
» azoteas e impermeab.	16,40	Fumisteria y muebles de cocina	41,96
» acabados de fachada	35,18	Ascensores	9,05
» solados	48,47	Vidriería	21,08
» acabados interiores	37,24	Pintura	28,78
» ayudas a industriales	27,16	**Total**	**1.053,49**
Yesería y cielorrasos	62,93	Seguridad y salud, 2 %	21,07
Cerrajeria	27,91	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	112,20
Carpintería exterior	48,70	**Total €/m²**	**1.186,76**
» interior	36,59		
Persianas	8,09		
Fontanería	32,67		
Renovación aire	18,08		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

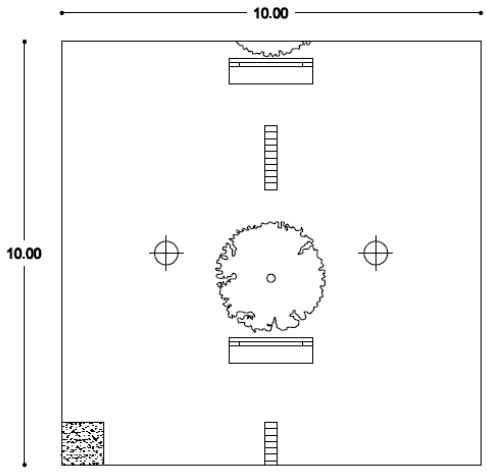
Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañileria solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3,3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².

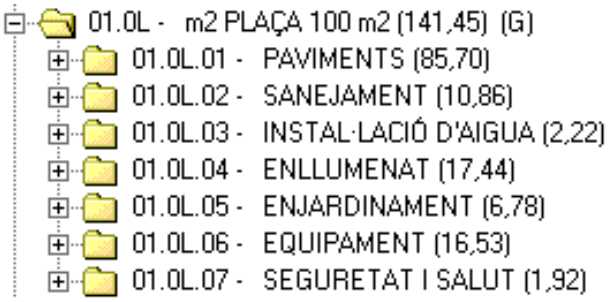
Para obtener el coste del m² construido en sotanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Document 3. Recull parcial dels Pressupostos tipus 2024 de l'ITEC

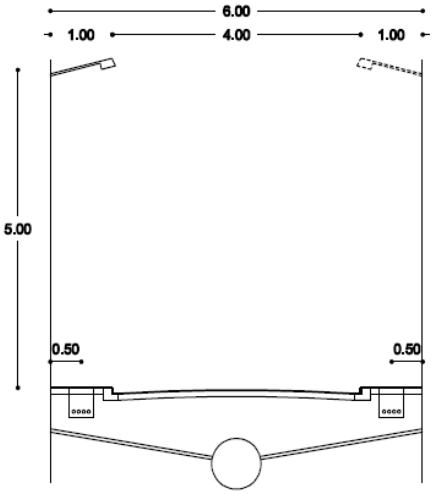
Plaça tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb paviment de llambordins granítics sobre llit de sorra



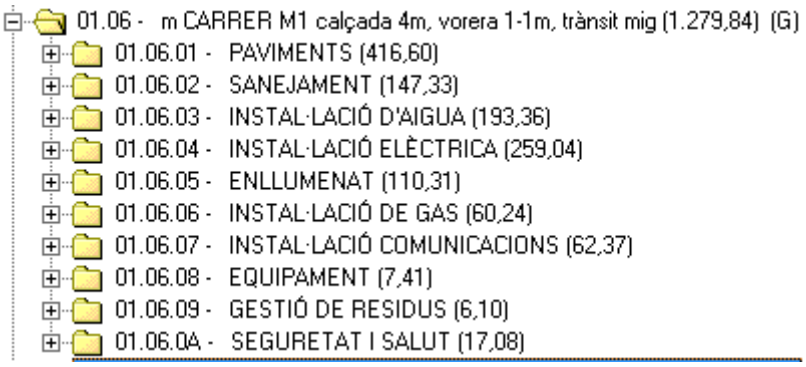
Paviment. Llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, amb rebliment de junts amb sorra fina i compactació del paviment acabat. **Sanejament.** Claveguera de tub de formigó de 40 cm, amb 1 embornal cada 50 m2 **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Enjardinament.** Plantació d'arbres d'espècies diverses repartits cada 70 m2 aproximadament, i petita zona de paviment de gespa. **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 50 m2.



Secció de carrer tipus M1 d'1 m de llargària i 6 m d'amplària, amb voreres d'1 m i calçada de 4 m, per a intensitat de trànsit mitjana



Paviment. Excavació de 30 cm, voreres de panot de 20x20x4 cm, sobre subbase de formigó de 15 cm de gruix, vorades de formigó de 17x28 cm, rigola amb peces de morter de ciment de 20x20x4 cm i calçada semirígida de mescla bituminosa sobre base de grava ciment compactada al 98% del PM, sobre caixa de paviment compactada al 95% del PM. **Sanejament.** Tub de formigó de diàmetre 0,40 col·locat a l'eix del carrer, amb connexions perpendiculars de diàmetre 0,30 m cada 5 m, pous de registre cada 50 m i embornals per a la recollida de les aigües superficials cada 25 m. **Electricitat.** Distribució lineal enterrada a tensió baixa, amb una línia a cada costat del carrer amb derivacions cada 5 m amb dos tubs enterrats de polietilè de doble capa de diàmetre 125 mm i una caixa per als mecanismes de protecció i comptadors. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a l'alimentació de les parcel·les, un ramal a cada banda de carrer, amb una derivació cada 5 m, amb un pericó i una clau de pas; xarxa paral·lela per a alimentar els hidrants d'incendis, situats en pericó cada 50 m. **Gas.** Xarxa de distribució de tub de polietilè de densitat mitja, enterrat, per a alimentar a pressió mitja les parcel·les cada 5 m a cada costat del carrer, amb un armari amb un regulador de pressió i un conjunt de vàlvules. **Enllumenat.** Braços murals col·locats a portell cada 20 m suportats en els edificis laterals del carrer, amb xarxa d'alimentació amb tub superficial, i una caixa de regulació i comptadors cada 1000 m. **Comunicacions.** Canalització amb 4 tubs de PVC de diàmetre 80 amb un pericó de registre cada 100 m. **Mobiliari Urbà.** Una paperera cada 35 m.



Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà

Aprovació inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Peralta Urbanisme

Data: octubre 2024
Referència interna VIA: V-20587. ISE. Ap. In

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT 4

3.1 Àmbit de la modificació 4

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat 4

3.3 Criteris i objectius 5

3.4 Ordenació general 7

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS 9

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS 13

6. LA HISENDA MUNICIPAL 13

6.1 Ingressos municipals 13

6.2 Despeses municipals 14

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ 15

7.1 Evolució del pressupost municipal 15

7.2 Evolució dels ingressos 16

7.3 Evolució de les despeses 17

8. INGRESSOS 19

8.1 Ingressos derivats de l'operació 19

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació 19

9. DESPESES 20

9.1 Despeses derivades de l'operació 20

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació 21

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI 24

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

> *L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

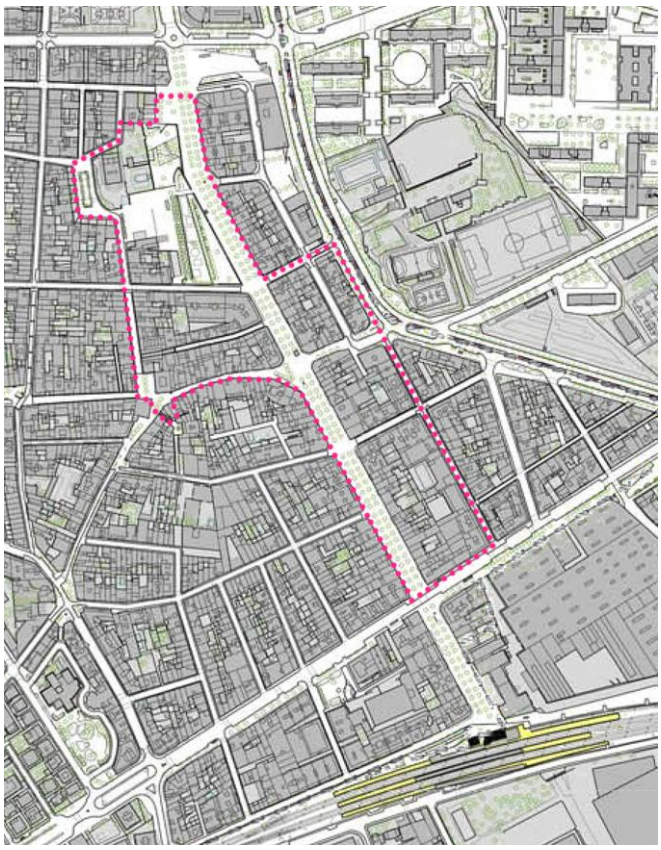
3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor del planejament.

3.1 Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) es situa en el centre històric de Gavà a l'entorn de la Rambla.

La MPGM estableix un àmbit en el que s'integren conjuntament totes les propostes de modificació de planejament. L'àmbit s'ha delimitat prioritzant l'establiment d'uns límits urbans clars i fàcils de comprendre. Tanmateix, la MPGM no introdueix modificacions de planejament en tot aquest sòl i de fet, actua de manera estratègica i focalitzada en certs punts. Així, l'àmbit queda delimitat, en el sentit horari, pel carrer Sarrià, la C-245, la rambla de Jaquim Vayreda, el carrer Màrtirs del Setge de 1714, el carrer de Salvador Lluch, el carrer de Marc Grau, la rambla Maria Casas, el carrer de B. Carles Aribau i avinguda de la Riera de Sant Llorenç.



Àmbit d'aquesta MPGM. Font: Memòria MPGM

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) és adequar la zonificació del centre de Gavà a la realitat i necessitats dels equipaments i el seu entorn, tenint en compte també les parcel·les municipals no qualificades d'equipament, així com assignar els usos i la ordenació de l'edificació que sigui més adient als equipaments del centre i parcel·les del entorn.

Més concretament, l'objectiu és millorar les condicions urbanístiques de l'entorn de la Rambla, intervenint de manera focalitzada i estratègica en certs punts per modificar l'ordenació volumètrica o la qualificació del sòl. Aquestes intervencions pretenen estendre l'enorme vitalitat urbana de la rambla cap a espais situats en segona línia, alguns d'ells inaccessibles actualment des de la mateixa rambla. Es reforcen certs travessers, existents o nous, amb noves ordenacions que ofereixen espais d'activitat i servei en planta baixa i diferents modalitats d'habitatge en les plantes pis, així com la creació de zones verdes i l'ajust dels equipaments.

La proposta es planteja com una evolució del model vigent a partir d'una visió de futur capaç d'afrontar les necessitats generals de la societat i en concret del municipi, com són:

- La millora de l'accessibilitat dels equipaments en el centre històric de Gavà
- la millora de la vitalitat dels carrers
- La millora de la seguretat i vigilància informal del espai públic del municipi
- el foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- La millora del relligat del casc urbà amb el territori proper natural i antropitzat
- l'increment progressiu de l'oferta d'habitatges assequibles
- la millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat en planta baixa

La millora de l'accessibilitat dels equipaments i la nova ordenació de l'edificació al voltant d'aquests s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant estratègies d'acupuntura urbana en àmbits d'actuació específica. En síntesi, es proposen els objectius següents

1) Determinar i justificar el planejament vigent detallat d'aplicació en l'àmbit de la modificació puntual.
2) Reforçar la proposta amb un relat urbanístic clar i coherent en relació al model estructural de carrers plantejat per l'Ajuntament en una modificació de planejament en procés de tràmit urbanístic.
3) Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal de reforci el seu rol cohesionador, amb una perspectiva social inclusiva i promovent la millora de la seva funcionalitat.
4) Resoldre, si s'escau, les afectacions viàries de certes construccions.
5) Introduir la creació de nous habitatges assequibles amb el trasllat de sostre que no estigui materialitzat, sense que aquest fet impliqui un increment excessiu del volum edificat podent modular la densitat d'habitatges per garantir la seva viabilitat econòmica.
6) Plantejar activitats complementàries en certes plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i interès al conjunt.
7) Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
8) Delimitar àmbits de gestió urbanística i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
9) Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

La iniciativa d'aquest instrument de planejament urbanístic és de l'Ajuntament de Gavà

3.3 Criteris i objectius

Objectius

Aquesta MPGM planteja diferents accions que estan vinculades als següents objectius:

- Resoldre les problemàtiques urbanístiques detectades en certs equipaments del centre, vinculades a la seva impossibilitat d'ampliació i dificultat d'accés.
- Resoldre aquells punts on el planejament vigent està desajustat respecte la realitat existent consolidada, qualificant d'equipament aquells espais que ja funcionen així i desafectant altres espais privats que tenen afectacions que han deixat de tenir sentit.
- Construir la proposta a partir d'un relat urbanístic clar i coherent fonamentat en el model estructural de carrers d'una major escala plantejat per l'Ajuntament en la Modificació puntual del Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà que ha estat recentment aprovada definitivament.
- Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal de reforçar el seu rol cohesionador, promovent la millora de la seva funcionalitat.
- Crear noves zones verdes que s'obrin de manera franca cap als carrers adjacents amb una perspectiva social inclusiva i molt més pacificada i sostenible.
- Resoldre, si s'escau, les afectacions de certes construccions patrimonials.
- Introduir la creació de nous habitatges en modalitats.
- Plantejar activitats i serveis en les plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i promoguin l'encontre veïnal i la cohesió social.
- Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
- Delimitar àmbits de gestió urbanística quan sigui necessari i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
- Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

Criteris

La MPGM concreta l'ordenació detallada dels àmbits on actua, permetent la transformació puntual de construccions obsoletes en nous espais urbans domèstics de qualitat i totalment integrat amb l'entorn.

Per aconseguir-ho, la reordenació volumètrica de les diferents unitats es planteja des d'un criteri d'integració amb els volums veïns i amb la voluntat d'acompanyar l'espai públic, dotant-lo d'identitat, qualitat i la vigilància informal.

- Actuar a l'escala de la parcel·la, amb unitats tant petites com sigui possible, per tal de facilitar la ràpida execució posterior o es defineix l'ordenació detallada.
- Els volums proposats permeten generar nous espais públics que s'ordenen a partir de les noves edificacions per a activar l'ús dels espais existents i generar nous recorreguts urbans que puguin aportar una major permeabilitat del teixit urbà cap espais valuosos amb una baixa accessibilitat.
- Crear un espai públic verd que s'obri de manera franca cap als carrers adjacents amb criteris de disseny urbà inclusiu amb perspectives clares de gènere i salut, i promovent la millora de la seva funcionalitat i urbanització futura molt més pacificada i sostenible. El gènere i la salut son perspectives que a dia d'avui poden definir clarament un tipus d'espai.
- En tots els nous espais es prioritza la circulació de vianants i es plantegen diferents tractaments de l'espai públic per adaptar-se a les diferents capacitats funcionals dels diferents punts i per generar un conjunt divers i atractiu. Uns seran més vegetals i tous i els altres més durs i polivalents, oferint una suficient complexitat verda i un augment de la biodiversitat urbana.
- Promoure l'encontre veïnal i la cohesió social amb una ajustada proporció d'activitat en planta baixa que ofereixi major vitalitat i interès al conjunt. Per fer-ho la proposta fixa un sostre comercial en aquelles plantes baixes més convenients per garantir un mínim d'activitat comercial, serveis, dotacions o restauració amb terrasses o altres activitats similars que convisquin amb la resta d'activitats del nou espai públic i reforcin la seva vigilància informal.
- Garantir una urbanització dels fronts viaris amb plataforma única per augmentar la participació del carrer i les façanes contraposades en els nous espais.

- Cal trobar un delicat equilibri en la proposta volumètrica per tal que els nous volums puguin resoldre i evidenciar aquesta singularització de l'espai públic i alhora atenguin a l'entorn existent i integrant-se als seus elements arquitectònics com cornises i façanes, tot absorbint les mitgeres vistes a través dels nous volums.

3.4 Ordenació general

El planejament general que estableix el marc urbanístic tan pel que fa la regulació de les diferents qualificacions del sòl en el territori i amb la seva normativa d'aplicació és el PGM del 1976. Aquest ha sofert múltiples modificacions puntuals d'abast geogràfic i temàtiques diferents. També s'han aprovat diferents planejaments derivats d'ordenació de nous àmbits de creixement o d'àrees consolidades que requerien una regulació específica més detallada. És el cas dels plans especials vinculats a certs carrers estratègics del casc urbà. La descripció detallada d'aquells instruments ells es descriu en l'apartat 5.6 evolució del planejament vigent.

Tot el sòl de l'àmbit de la MPGM està classificat urbanísticament de sòl urbà.

En l'àmbit d'aquesta MPGM, l'ordenació del sòl ve establerta per les qualificacions urbanístiques següents:

SISTEMES URBANÍSTICS

Sistema viari bàsic

(clau 5, amb subclaus 5b)

Parcs urbans

(clau 6 amb subclaus 6a, 6b i 6c)

Equipaments comunitaris

(clau 7, amb subclaus 7a, 7b i 7c).

ZONES EN SÒL URBÀ

Zona de nucli antic

(clau 12)

Zona de densificació urbana

(clau 13, subclaus 13a i 13b)

Zona subjecta a ordenació volumètrica

(clau 18)

Zona d'ordenació en edificació aïllada

(clau 20a, subclaus 20a8, 20a9 i 20a10)

Ordenació en filera

(clau F)

Proposta d'ordenació. Font: Memòria MPGM

Tres línies d'actuació urbanística

La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant una estratègia estructural que comporta intervencions d'acupuntura urbana en tres línies d'actuació diferenciades.

1) **Creació de noves zones verdes i equipaments**
   El model proposat es concreta amb la qualificació de quatre peces de zona verda i dos d'equipament.

2) **Ajust puntual de l'ordenació de certs espais edificats**
El model proposat es concreta en cinc unitats d'ordenació edificada.
Totes les unitats generen nous espais en planta baixa per a dur a terme serveis dotacionals i activitat.

3) **Desafectació d'espais privats consolidats**
El model proposat es concreta en la desafectació de cinc grups d'edificació anterior al PGM, establint la qualificació de l'entorn i un sostre edificable màxim igual a l'existent.

1) **2)** **3)**

Línies d'actuació. Font: Memòria MPGM

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

UNITAT A - PUBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 34)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**448** m^2s		**448** m^2s	*100%*	
Zona		**448** m^2s	*100%*	**181** m^2s	*40%*	*-267*
13b		448 m^2s	*100%*			
18				181 m^2s	*40%*	
Sistemes		- m^2s	*0%*	**267** m^2s	*60%*	*+ 267*
6b		- m^2s	*0%*	267 m^2s	*60%*	*+ 267*
SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.488** m^2st		**840** m^2st		*-648*
Distribució tipològica						
sostre residencial		**1.219** m^2st		**570** m^2st		*-649*
Hlliure	Plurifamiliar	1.219 m^2st	100%	569 m^2st	68%	*-650*
altres usos	comercial	**269** m^2st		**270** m^2st	32%	*+ 1*
no cumputable	equipament					
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**3,32** m^2st/m^2s		**1,88** m^2st/m^2s		
	Edificabilitat neta promitja	**3,32** m^2st/m^2s		**4,64** m^2st/m^2s		
HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**10 hab**		**8 hab**		
Distribució tipològica						
	plurifamiliars	10 plurifamiliars		7,6 plurifamiliars		
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	223 hab/ha		179 hab/ha		
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**122** m^2st/hab		**75,0** m^2st/hab		
	plurifamiliars			75 m^2st/hab		

PAU 2 - UNITAT B (Rambla Joaquim Vayreda, 36)	VIGENT				diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358** m^2s		**358** m^2s	*100%*	
Zones	**358** m^2s	*100%*	**296** m^2s	*83%*	*-62*
13b	358 m^2s	*100%*		*0%*	
clau 18* - ordenació volumetria específica			296 m^2s		
Sistemes	- m^2s	*0%*	**62** m^2s	*17%*	*+ 62*
clau 6b - parc i jardí local de nova creació			62 m^2s	*17%*	*+ 62*
SOSTRE EDIFICABLE	**1.079** m^2st		**1.079** m^2st	*100%*	*+ 0*
sostre residencial	864,00 m^2st	80,0%	677 m^2st	62,7%	*-187*
altres usos en planta baixa i altell	215,00 m^2st	19,9%	402 m^2st	37,3%	*+ 187*
HABITATGES	**Nombre màxim**	**8 hab**	***segons article 179 OME**	**9 hab**	
Superfície mitjana dels habitatges	promig global	108 m^2st/hab		75 m^2st/hab	

PAU 2 - UNITAT C (Rambla, 26, 28 i 30)		VIGENT			PROPOSTA			*diferència*
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**613**	**m^2s**		**613**	**m^2s**	***100%***	
Zona		**613**	m^2s	*100%*	**442**	m^2s	*72%*	*-171*
13b		613	m^2s	*100%*				
18					217	m^2s	*35%*	
18 / 7b					95	m^2s	*15%*	
18 / 6b					130	m^2s	*21%*	
Sistemes		**-**	m^2s	*0%*	**171**	m^2s	*28%*	*+171*
6b					120	m^2s	*20%*	
7b					51	m^2s	*8%*	

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.803**	**m^2st**		**1.803**	**m^2st**		*+0*
Distribució tipològica								
sostre residencial		**1.479**	**m^2st**	82%	**1.479**	**m^2st**	82%	*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.479	m^2st		1.479	m^2st	-	*+0*
altres usos	Comercial	**324**	m^2st	18%	**324**	m^2st	18%	*+0*
públic (no computable)	Equipament				**139**	m^2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**2,94**	**m^2st/m^2s**		
	Edificabilitat neta promitja	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**4,08**	**m^2st/m^2s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	***segons article 179 OMI**	**16**	**hab**
Distribució tipològica						
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**		**16**	**hab Lliure**
	plurifamiliars teòrics	13	plurifamiliars		16	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	212	hab/ha		261	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**114**	**m^2st/hab**		**90**	**m^2st/hab**
					90	m^2st/hab

UNITAT D - PÚBLICA
(Rambla Joaquim Vayreda, 68, cantonada amb Carrer Viladecans)

		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**391**	**m²s**	**391**	**m²s**	***100%***
Zona			m²s *0%*	**289**	m²s *74%*	*+289*
18				289	m²s *74%*	
Sistemes		**391**	m²s *100%*	**102**	m²s	
5e		391	m²s *100%*			
6b				102	m²s	

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	-	**m²st**	**994**	**m²st**	*+994*
Distribució tipològica						
sostre residencial		-	**m²st**	**754**	**m²st**	*+754*
Hlliure	Plurifamiliar	-	m²st	754	m²st 100%	*+754*
altres usos	Comercial	-	m²st	240	**m²st**	*+240*
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**-**	**m²st/m²s**	**2,54**	**m²st/m²s**	
	Edificabilitat neta promitja	**0,00**	**m²st/m²s**	**3,44**	**m²st/m²s**	

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**0**	**hab**	**10**	**hab**
Distribució tipològica					
habitatges renda lliure		-	**hab Lliure**	**10,1**	**hab Lliure**
	plurifamiliars	-	plurifamiliars	10,1	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	0,0	hab/ha	257,1	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**80**	**m²st/hab**	**75**	**m²st/hab**
	plurifamiliars			75	m²st/hab

UNITAT E Carrer Salvador Lluch 6 i Passatge de la Rambla, 17		VIGENT		PROPOSTA		*diferència*
				1.286		
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**1.286** m^2s		**1.286** m^2s	***100%***	
Zona		**684** m^2s	*53%*	**715** m^2s	*56%*	*+31*
12		684				
18			*0%*	508 m^2s	*40%*	
18/5b			*0%*	77 m^2s	*6%*	
18/7b				130 m^2s	*10%*	
Sistemes		**602** m^2s	*47%*	**571** m^2s	*44%*	*-31*
7a		299 m^2s	*23%*	299 m^2s	*23%*	*+0*
7b		303 m^2s		208 m^2s	*16%*	*-95*
PGM 5		m^2s	*0%*	64 m^2s	*5%*	*+64*

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.360** m^2st		**1.360** m^2st		*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.233 m^2st	91%	**852** m^2st	63%	*-381*
altres usos	Comercial	**127** m^2st	**9%**	**508** m^2st		*+381*
	Equipament	1.094 m2s		1.144 m2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**1,06** m^2st/m^2s		**1,06** m^2st/m^2s		
	Edificabilitat neta promitja	**1,99** m^2st/m^2s		**1,90** m^2st/m^2s		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	**12**	**hab**
Distribució tipològica					
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**	**12**	**hab Lliure**
	plurifamiliars	13	plurifamiliars	11,4	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	101,1	hab/ha	93,3	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**105**	**m^2st/hab**	**71**	**m^2st/hab**
	plurifamiliars			75	m^2st/hab

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

L'àmbit de la modificació es troba emplaçat enmig d'una trama urbana consolidada que inclou usos residencials, terciaris, així com zones verdes i equipaments. Per tant, es tracta d'una trama urbana que pot donar resposta a les necessitats residencials, de serveis, d'esbarjo i treball de la seva població.

D'altra banda, la modificació proposa la creació d'un petit sostre residencial (4.332 st/m^2) amb l'acompanyament d'un nou sostre d'ús comercial (1.744 st/m^2).

Atenent als usos productius de l'entorn consolidat i a les reduïdes dimensions del nou sostre residencial previst i l'acompanyament del nou sostre comercial, es pot concloure raonablement que l'àmbit està suficientment dotat d'usos productius.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan composats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions, ...
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:

a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.

4. Els impostos potestatius:
    a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
    b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan composades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ

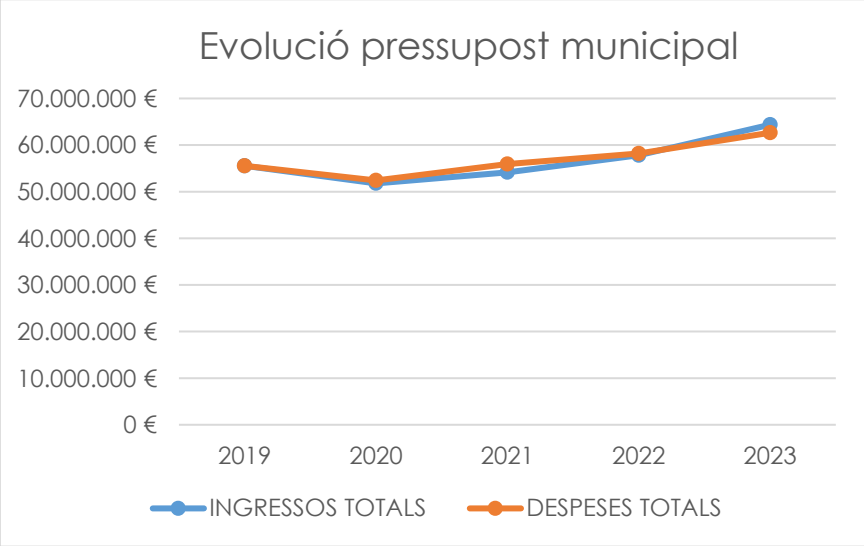
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

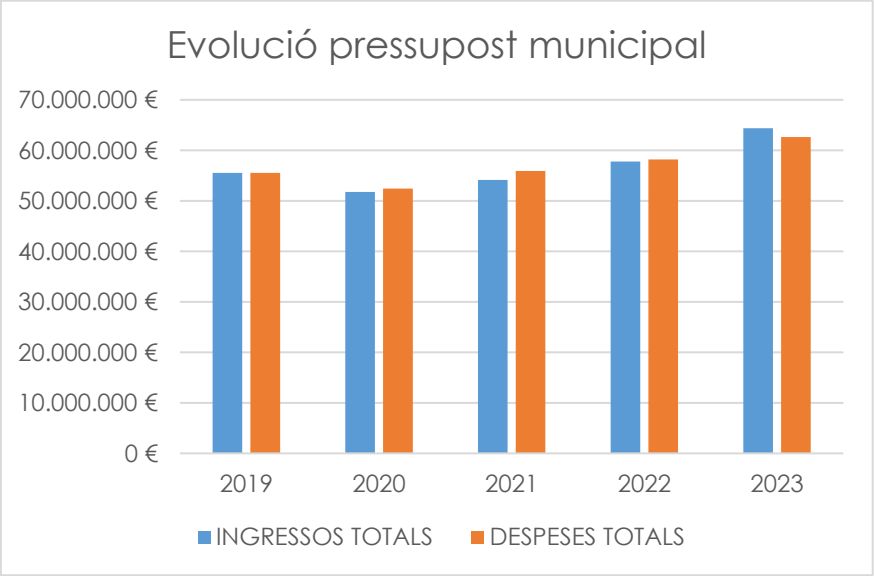
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, des de els anys 2019 fins 2023.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar que, per a l'any 2023 es preveuen uns ingressos i despeses superiors als de l'any 2022.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que entre els anys 2020 i 2022 hi ha hagut unes despeses superiors als ingressos; en la resta d'anys, els ingressos estan per sobre de les despeses.

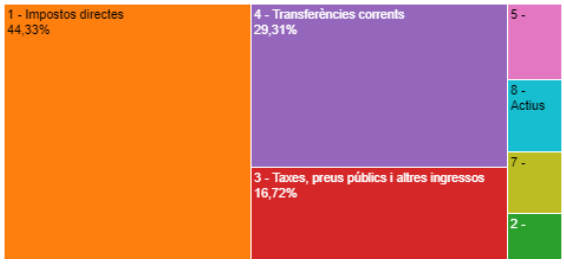


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 55.540.278,73€

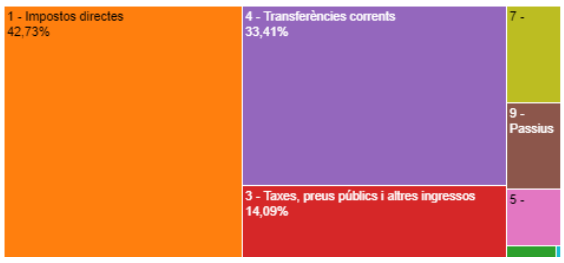


Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	24.619.102,14 €	527,12 €
2 - Impostos indirectes	958.084,28 €	20,51 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	9.286.311,61 €	198,83 €
4 - Transferències corrents	16.279.562,04 €	348,56 €
5 - Ingressos patrimonials	1.587.165,17 €	33,98 €
7 - Transferències de capital	1.288.545,90 €	27,59 €
8 - Actius financers	1.521.507,59 €	32,58 €
Total	55.540.278,73 €	1.189,17 €

Ingressos 2020: 51.777.882,51 €

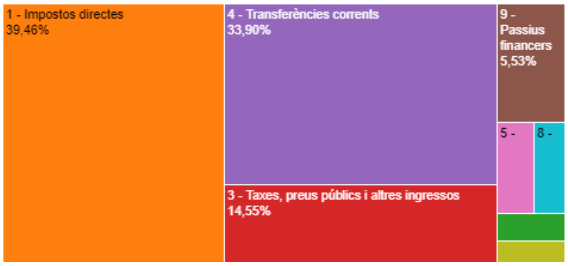
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.397.650,93 €	478,88 €
2 - Impostos indirectes	943.455,36 €	20,17 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.438.358,08 €	159,04 €
4 - Transferències corrents	19.130.730,64 €	409,03 €
5 - Ingressos patrimonials	1.090.204,33 €	23,31 €
7 - Transferències de capital	755.334,53 €	16,15 €
8 - Actius financers	22.148,64 €	0,47 €
Total	51.777.882,51 €	1.107,05 €

Ingressos 2021: 54.142.934,16 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.135.714,34 €	491,65 €
2 - Impostos indirectes	297.321,88 €	6,32 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.626.470,60 €	162,07 €
4 - Transferències corrents	18.090.109,84 €	384,43 €
5 - Ingressos patrimonials	1.171.032,09 €	24,89 €
7 - Transferències de capital	1.997.937,18 €	42,46 €
8 - Actius financers	27.863,79 €	0,59 €
9 - Passius financers	1.796.484,44 €	38,18 €
Total	54.142.934,16 €	1.150,58 €

Ingressos 2022: 57.779.972,64 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.799.234,59 €	485,80 €
2 - Impostos indirectes	759.243,05 €	16,18 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.406.058,90 €	179,12 €
4 - Transferències corrents	19.586.922,27 €	417,36 €
5 - Ingressos patrimonials	1.351.211,15 €	28,79 €
7 - Transferències de capital	572.503,35 €	12,20 €
8 - Actius financers	1.111.147,47 €	23,68 €
9 - Passius financers	3.193.651,86 €	68,05 €
Total	57.779.972,64 €	1.231,17 €

Ingressos 2023: 64.367.798,34 €

Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.416.975,79 €	498,51 €
2 - Impostos indirectes	1.110.696,19 €	23,64 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.610.954,14 €	183,31 €
4 - Transferències corrents	23.152.560,49 €	492,88 €
5 - Ingressos patrimonials	1.542.140,14 €	32,83 €
7 - Transferències de capital	3.940.736,84 €	83,89 €
9 - Passius financers	2.593.734,75 €	55,22 €
Total	64.367.798,34 €	1.370,29 €

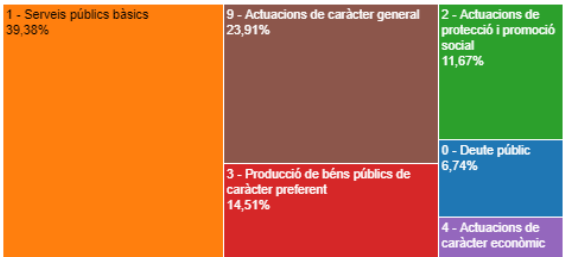
Les principals fonts d'ingressos del municipi es fan a través dels impostos directes i les transferències corrents sent més del 50% de contribució a tots els anys restant.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI que en el cas del pressupost de de l'any 2023 es correspon amb 452,38 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

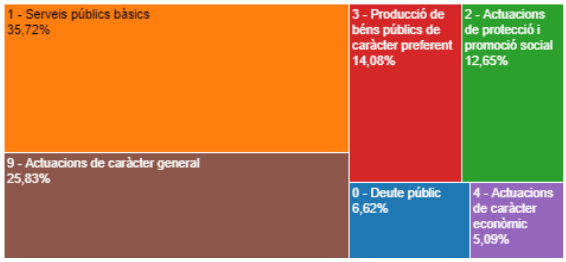
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 55.536.389,24 €



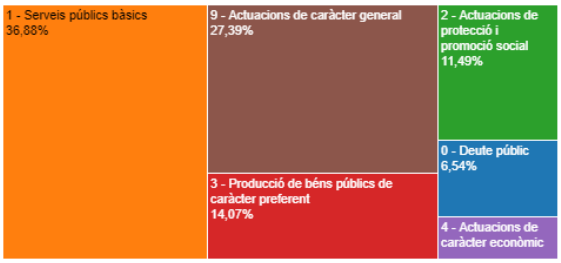
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.740.675,16 €	80,09 €
1 - Serveis públics bàsics	21.872.690,02 €	468,32 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.482.166,86 €	138,79 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	8.056.695,60 €	172,50 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.106.654,19 €	45,11 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.277.507,41 €	284,28 €
Total	55.536.389,24 €	1.189,09 €

Despeses 2020: 52.413.616,79 €



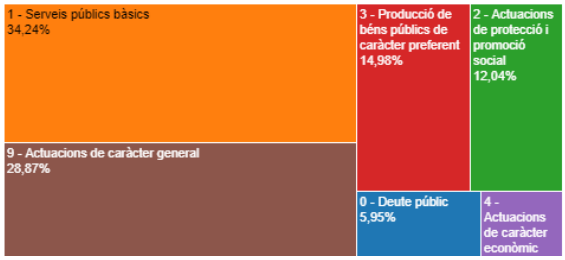
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.472.184,82 €	74,24 €
1 - Serveis públics bàsics	18.724.644,50 €	400,35 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.628.408,09 €	141,72 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	7.379.848,18 €	157,79 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.669.199,73 €	57,07 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.539.331,47 €	289,48 €
Total	52.413.616,79 €	1.120,64 €

Despeses 2021: 55.923.455,50 €



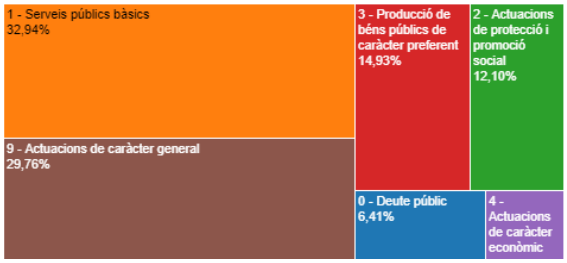
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.656.546,07 €	77,70 €
1 - Serveis públics bàsics	20.622.090,67 €	438,24 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.427.040,00 €	136,58 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	7.868.315,41 €	167,21 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.032.842,45 €	43,20 €
9 - Actuacions de caràcter general	15.316.620,90 €	325,49 €
Total	55.923.455,50 €	1.188,42 €

Despeses 2022: 58.187.375,84 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.462.205,82 €	73,77 €
1 - Serveis públics bàsics	19.923.322,49 €	424,52 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.003.478,79 €	149,23 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	8.714.251,14 €	185,68 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.287.162,79 €	48,73 €
9 - Actuacions de caràcter general	16.796.954,81 €	357,91 €
Total	58.187.375,84 €	1.239,85 €

Despeses 2023: 63.644.425,73 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	4.015.529,85 €	85,48 €
1 - Serveis públics bàsics	20.634.812,63 €	439,28 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.577.148,88 €	161,31 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	9.355.302,44 €	199,16 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.415.520,37 €	51,42 €
9 - Actuacions de caràcter general	18.646.111,56 €	396,95 €
Total	62.644.425,73 €	1.333,60 €

Els Serveis públics suposen el valor més gran en quant les despeses sent gairebé en tots els anys un 35% respecte del total de despeses seguidament de les actuacions de caràcter general gairebé amb un 30% respecte del total de despeses.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
    a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
    b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
    c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatius:
    a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
    b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM).

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

En aquest sentit s'estimaran quin son els ingressos unitaris en concepte d'IBI i IVTM per habitant i es calcularà quin és l'increment teòric de població a partir de la dada de creació de nous habitatges. Per mitjà d'aquestes dues dades s'obtindrà l'increment teòric d'ingressos d'IBI i IVTM.

PRESSUPOST	2024
municipi	Gavà

font: Portal de transparència municipal

INGRESSOS	INGRÉS TOTAL (€)	INGRÉS PER HABITANT (€/hab.)
Impost sobre bens immobles (urbana)	15.276.004 €	325,20 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	2.229.396 €	47,46 €
Total	**17.505.399 €**	372,66 €

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de **55 habitatges**, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,65 habitants per habitatge (*font: Idescat*), s'estima un augment de població de **146 habitants**.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

INGRESSOS	INCREMENT INGRESSOS (€)
Impost sobre bens immobles (urbana)	47.479,20 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	6.929,16 €
Total	**54.408,36 €**

Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2022, les previsions de planejament i les dades dels Cens del 2011.

Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 54.408,36 €.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2024, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2024
municipi Gavà
font: Portal de transparència municipal

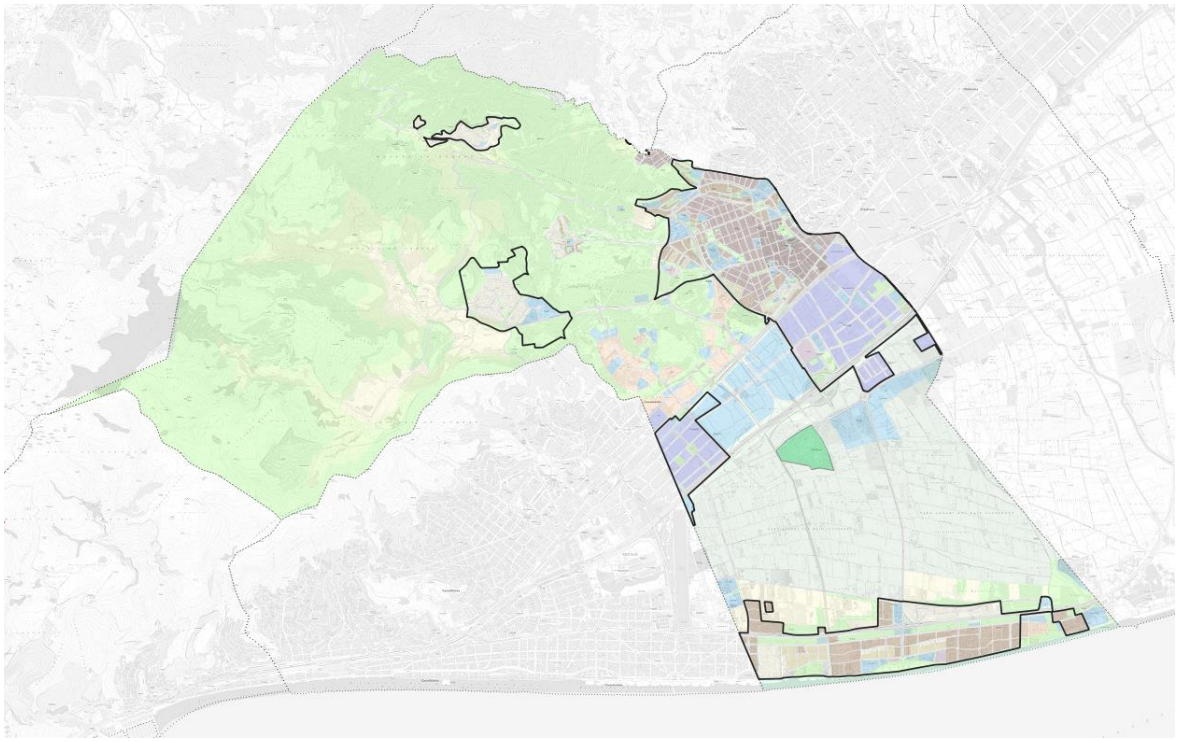
CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €
Total	**14.046.246 €**	**299 €**

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

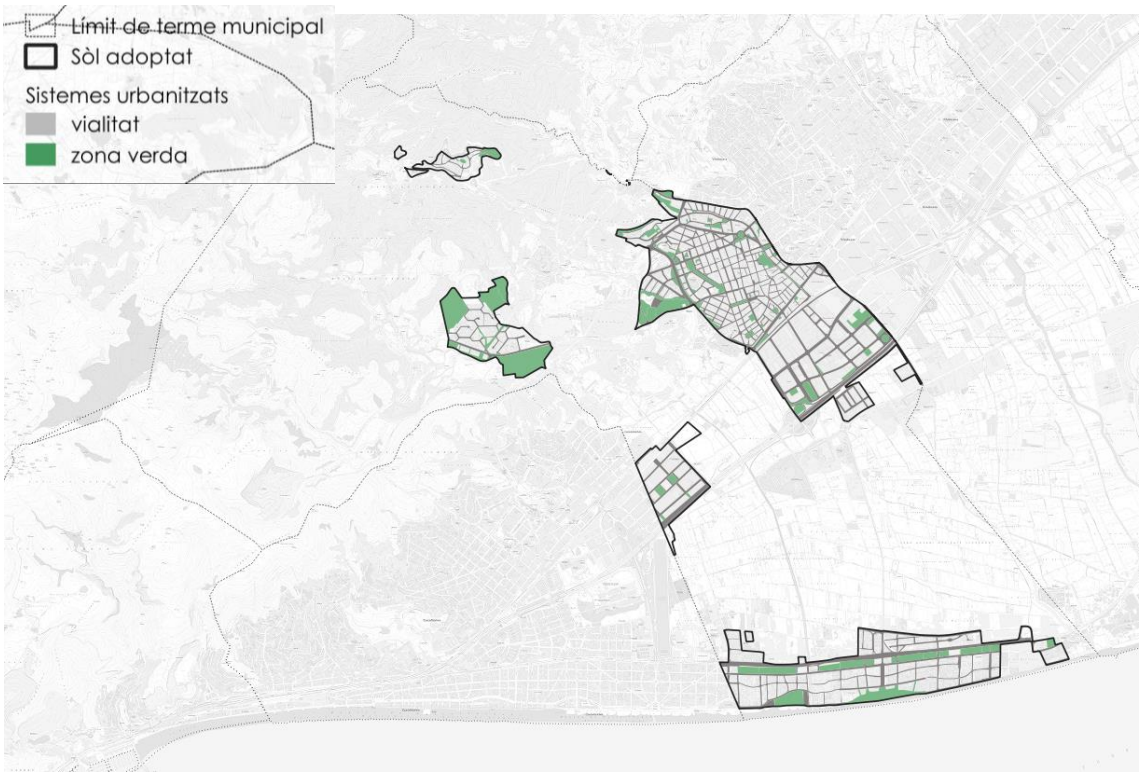
SUPERFÍCIE DE SISTEMES AL MUNICIPI	SUPERFÍCIE (m^2)	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de zones verdes	848.309,54	**84,83**
Superfície de vials	1.446.261,74	**144,63**
Superfície de sòl urbanitzat	5.914.161,68	591,42

Superficie municipi	30.750.000,00

Municipi de Gavà.



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

PRESSUPOST	2024			
municipi	Gavà		Població	47.498
font: Portal de transparència municipal			*font: Idescat*	

CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT	TIPUS DE SUPERFÍCIE AFECTADA	DESPESA MUNICIPAL PER METRE QUADRAT (€(m2)
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €	vialitat i zones verdes	2,80 €/m2
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €	vialitat i zones verdes	0,56 €/m2
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €	vialitat	0,94 €/m2
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €	zones verdes	0,55 €/m2
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €	vialitat	1,28 €/m2
Total	**14.046.246 €**	**299 €**		

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície dels sectors per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades a la MPGM.

Quadre de superfícies de nous sistemes a mantenir inclosos dins de les 5 unitats de projecte:

SUPERFÍCIE DE SISTEMES DEL SECTOR	SUPERFÍCIE (m²)*	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de vials	64	**0,0064**
Superfície de zones verdes	551	**0,0551**

Notes:
** Documentació extreta del quadre de superfícies d'ordenació facilitat per l'equip redactor.*

A aquesta superfície cal afegir la superfície de zones verdes que formen part de la MPGM però que no estan incloses en cap unitat de projecte. En aquest cas, cal afegir 864 m2 en concepte de nou sòl de ZV a mantenir per part de l'Ajuntament.

Les despeses previstes seran:

PRESSUPOST	2024			
municipi	Gavà		Població	47.498
font: Portal de transparència municipal			*font: Idescat*	

CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT	TIPUS DE SUPERFÍCIE AFECTADA	DESPESA MUNICIPAL PER METRE QUADRAT (€(m2)	SUPERFÍCIE AFECTADA DEL SECTOR (m2)	DESPESES DE SERVEIS DEL SECTOR (€)
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €	vialitat i zones verdes	2,80 €/m2	1.479,00	4.146,20 €
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €	vialitat i zones verdes	0,56 €/m2	1.479,00	823,08 €
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €	vialitat	0,94 €/m2	64,00	60,04 €
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €	zones verdes	0,55 €/m2	1.415,00	771,85 €
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €	vialitat	1,28 €/m2	64,00	81,79 €
Total	**14.046.246 €**	**299 €**				**5.882,96 €**

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 5.882,96 €.

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.

2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 47.479,20 € anuals, i de 6.929,16 € en concepte d'IVTM.

3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.

4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 54.408,36 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram, la recollida d'escombraries o les associades a la depuració d'aigües residuals.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 5.882,96 €

Balanç:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 48.525,40 € anuals positius.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.