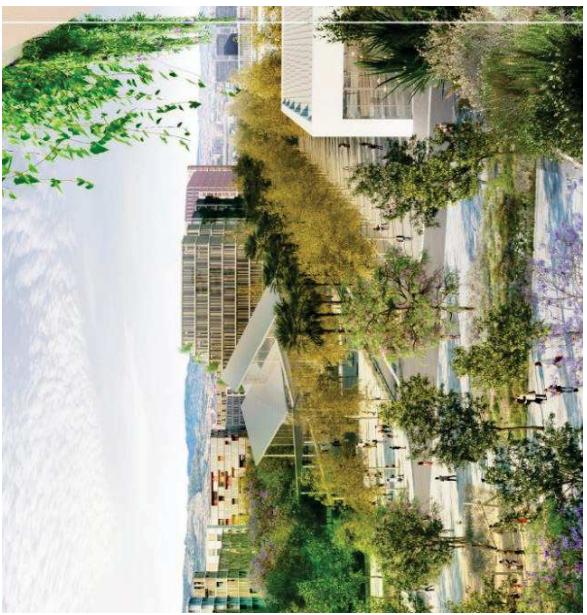


Pg. General Mendoza  
num. 2, Entresol B  
17002 Girona  
Tel. 872 03 14 99

[www.duatis-arquitectes.com](http://www.duatis-arquitectes.com)



INFORME D'avaluació econòmica finançera de la modificació puntual del pla general metropolità en l'àmbit de la fàbrica Roca en els municipis de Gavà i Vilafranca.

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE  
MAR CABARROCAS, ARQUITECTA

GENER 2025

1





Duatis ARQUITECTES SLF  
Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte  
Mar Cabarrocas i Salvador, arquitecta

Co-laboració:  
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica  
Laura Farran, coordinació

<b>MEMÒRIA ECONÒMICA .....</b>	<b>4</b>	11. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat ..... 29
1. Objectiu l'àmbit de la Modificació .....	4	12. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions..... 30
2. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació .....	4	13. Calendari de la promoció..... 31
3. Marc legal d'aplicació.....	5	14. Estimació del valor del sòl brut amb el mètode residual dinàmic - càlcul del VAN .....
3.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat .....	5	15. Vialitat econòmica i l'equilibri dels àmbits de transformació .....
4. La transformació urbana "Roca City" .....	6	16. Conclusions de la viabilitat econòmica .....
4.1 Antecedents i proposta de transformació .....	6	<b>ANNEX INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....</b> 36
4.2 Estat actual de l'àmbit .....	6	1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic..... 37
4.3 Situació urbanística. Planejament vigent .....	7	2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius .....
4.4 Proposta de la Modificació Puntual .....	7	3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació .....
5. Aproximació al context econòmic actual de l'àmbit objecte d'estudi .....	9	4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis .....
5.1 Situació i context territorial .....	9	4.1 Ingressos corrents generats anualment .....
5.2 Context econòmic .....	9	4.2 Costos anuals de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis .....
5.3 Entorn immediat de l'àmbit Roca .....	10	4.3 Balanç de l'impacte dels nous sectors a l'administració municipal .....
<b>ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL .....</b>	<b>11</b>	1. L'article 99.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme .....
6. El mercat residencial .....	12	2. Comparació del rendiment econòmic del planejament .....
6.1 La demanda residencial .....	12	3. Comparació de l'impacte econòmic del planejament .....
6.1.1. Dinàmica residencial del municipi .....	12	<b>ANNEX ESTUDI DE MERCAT.....</b> 41
6.1.2. Previsions de creixement del PTSHC .....	13	2. ESTUDI DE MERCAT RESIDENCIAL OBRA NOVA .....
6.1.3. Competència territorial .....	13	3. ESTUDI DE MERCAT OFICINES LLIGUER .....
6.2 El valor de mercat del nou sostre residencial ROCA .....	14	3.1 Municipi de Viladecans .....
6.2.1. Tendències del mercat immobiliari residencial .....	14	3.2 Municipi de Castelldefels .....
6.2.2. El mercat d'obra nova residencial .....	14	3.3 Municipi d'El Prat de Llobregat .....
6.2.3. Comprovació mitjançant preus de transacció reals que s'han pogut consultar .....	16	3.4 Municipi de Cornellà de Llobregat .....
7. El mercat d'activitat econòmica .....	17	3.5 Municipi de l'Hospitalet de Llobregat .....
7.1 L'activitat econòmica en el territori .....	17	3.6 Municipi de Barcelona .....
7.2 Les previsions de Pla Director Urbanístic Metropolità en l'àmbit objecte d'estudi .....	18	4. ESTUDI DE MERCAT LOCALS COMERCIALS .....
7.3 Valor de mercat del sostre terciari del nou desenvolupament .....	19	5. ESTUDI DE MERCAT D'APARCAMENTS EN VENDA .....
7.3.1. El mercat d'oficines .....	19	6. ESTUDI DE MERCAT D'APARCAMENTS EN LLOGUER .....
7.3.2. El mercat de locals comercials en planta baixa d'usos residencials .....	20	7. ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS PER EQUIPAMENTS .....
7.3.3. El mercat dels usos terciaris residencials – residència geriatrica .....	21	8. ESTUDI DE MERCAT D'EDIFICIS D' EQUIPAMENT .....
7.3.4. El mercat dels usos terciaris residencials – hotel .....	23	
7.3.5. El mercat del lloguer d'aparcaments en soterrani .....	24	
7.4 Valor de mercat del sostre industrial del nou desenvolupament .....	25	
8. Valors de venda obtinguts amb l'estudi de Mercat .....	26	
<b>VIABILITAT ECONÒMICA.....</b>	<b>27</b>	
9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica .....	27	
9.1 Metodologia .....	27	
9.2 Determinació del valor de sol abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN .....	27	
9.2.1. Mètode residual dinàmic .....	27	
10. Determinació dels valors de venda del sòl urbanitzat .....	28	
10.1 Càlcul del valor de repercussió .....	29	



## MEMÒRIA ECONÒMICA

### 1. Objectiu i àmbit de la Modificació

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) té per objectiu la reordenació general d'un àmbit urbà de quasi 32 ha. que inclou el recinte de la fàbrica Roca i de les finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 4, 6, 8 i 10, a la carretera de Santa Creu de Calafell, 23 i el barri de la Barceloneta, a Gavà; i les finques del carrer de l'Agricultura, 16 al 28, 36 al 44 i del 54 al 70 i la del carrer Llobatona 42-60, a Viladecans. La reordenació comporta la transformació parcial dels usos previstos pel planejament vigent.

Aquesta MPGM pretén generar una ciutat mixta, de qualitat ambiental i que potencia la vida quotidiana i les activitats productives. Per abordar-ho s'han definit una sèrie d'objectius específics i una estratègia que:

- Recupera un patrimoni industrial de més d'un segle d'història fent-lo present en els espais públics i les edificacions.
- Completa la trama urbana de Gavà i Viladecans connectant els barris a les dues bandes del ferrocarril.
- Renova el complex Roca com un gran recinte que ocupa el 26% del sector, que manté els usos productius i incorpora usos corporatius de la marca.
- Integra un nou barri d'usos mixtes que manté l'activitat de Roca i que destina el 60% del sostre a activitat econòmica i un 40% del sostre a habitatge, amb 2.731 habitatges dels quals 1.261 seran protegits.
- Genera un eco-barri intel·ligent que combina natura i tecnologia per ser autosuficient en àigua i energia i reforçar la mobilitat sostenible.
- Resol la situació dels habitants del barri existent de la Barceloneta.

El planejament vigent qualifica la major part de l'àmbit com a industrial (clau 22a), amb l'excepció de les finques situades a la Rambla Salvador Lluch, 6, 8 i 10, qualificades de zona de nucli antic (clau 12), i el barri de la Barceloneta i la franja situada al sud del municipi de Viladecans, qualificats de vial (clau 5) i de zones de protecció dels sistemes (clau 9).

#### La fàbrica Roca

L'any 1917, la família Roca Soler trasllada la seva residència i el seu taller de serralleria de Manlleu a Gavà. El taller s'instal·la a la Rambla de Salvador Lluch de Gavà i inicia la producció de radiadors i ide Calderes. Anys més tard, inicia la producció de banyeres en solí situat al terme municipal de Viladecans i en el transcurs del segle XX, amplia el recinte i les instal·lacions que actualment ocupen més del 75% de l'àmbit de la present MPGM.

Roca va ser la primera d'una sèrie de factories que van portar la industrialització a Gavà i Viladecans.

El projecte que es presenta té en el seu centre l'actualització de l'activitat industrial de l'empresa Roca, mantenint la producció d'aixetes i porcellana i generant espais per a nous usos corporatius; la seu de l'empresa, la universitat corporativa, centre de recerca i laboratori, centre de disseny, centre social, espais de documentació històrica de l'empresa, etc. La renovació de l'activitat de l'empresa Roca ha d'actuar com a projecte tractor per la regeneració de l'entorn i la implantació d'altres empreses en un àmbit destinat majoritàriament a usos terciaris, però en el qual també es preveu la introducció de barreja d'úsos residencials.

### 2. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació.

En el present document es desenvolupa l'informe d'avaluació Econòmica Finançera i Sostenibilitat Econòmica per incloure als treballs de la Redacció Tramitació de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la Fàbrica Roca en els municipis de Gavà i Viladecans.

L'àmbit objecte del present estudi es correspon actualment a sòl urbà consolidat i es destina majoritàriament a les instal·lacions industrials de l'empresa Roca, que es qualifiquen en el planejament com a sòl industrial.

La transformació urbanística que es proposa manté l'activitat econòmica als municipis prioritant els usos terciaris en el nou sostre de la implantació, i incloïx nous usos residencials amb l'objectiu de crear un nou teixit urbà mixt, per viure i treballar, ric en usos i activitats, que ajudi a connectar els teixits residencials existents al nord de l'avinguda de la Generalitat als municipis de Gavà i Viladecans.

En el present treball s'analitza econòmicament la proposta urbanística a fi de comprovar la viabilitat econòmica de la operació de transformació. El treball ha estat un procés dinàmic i col·laboratiu en el que s'ha comprovat el balanci econòmic de l'ordenació al llarg de diverses fases de definició de la proposta, mitjançant un procés de *feedback* que ha permès que la perspectiva econòmica del planejament sigui part intrínseca d'aquest, i no un *afterthought*.

La present memòria econòmica s'estructura a través de cinc apartats diferenciatos:

- Introducció: Antecedents, Context Econòmic, Proposta analitzada...
- Estudi del Mercat Immobiliari
- Anàlisi de la Viabilitat Econòmica i Finançera
- Informe de Sostenibilitat Econòmica
- Separata de compliment de l'article 99.



### 3. Marc legal d'aplicació.

#### 3.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística catalana introduceix en temes econòmics, la necessitat de realitzar estudis que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i finançera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic. Concretament específica:

Art. 59.1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i finançera 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 l'implantació i prestació dels serveis necessaris. D'altra banda el Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat pel decret 305/2006), detalla la documentació necessària del planejament general i específica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica finançera.

76.3 L'avaluació econòmica i finançera 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 finançera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 referix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sòstre edificable, de la densitat del l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sòstre 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 efectives, 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 diu 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 aduanatari 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 finançera, com a separata.

D'altra banda, la llei estatal del sol i rehabilitació urbana (Reial decret legislatiu 7/2015), de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la llei del sol i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el 15% de l'increment de sostre.



#### 4. La transformació urbana "Roca City"

##### 4.1 Antecedents i proposta de transformació

La present Modificació Puntual delimita els sòls de l'entorn de les actuals instal·lacions de l'empresa Roca a efectes de generar una nova transformació urbanística que relligui el teixit residencial i econòmic de Gavà i Viladecans:



Ambit objecte de la modificació.

Font: Elaboració pròpia.

Al gener de 1917 la família Roca va inaugurar dues naus industrials a Gavà per a la producció de calderes i radiadors. Treze anys després, el negocis va ampliar i inaugurar a Viladecans més naus per a la fabricació de banyeres i porcellana sanitària. I des d'aleshores, la fàbrica Roca ha estat un element clau en la transformació industrial i social dels municipis i del Delta.

Actualment, les edificacions que conformen el conjunt Roca generen una estructura de l'ordre de 260.000 m<sup>2</sup> de sòl infranquejable en el territori i d'unes dimensions molt superiors a les de l'estrucció urbana residencial i econòmica del seu entorn.

Les construccions generen una façana opaca a l'Avinguda de la Generalitat de l'ordre de 900 metres lineals i sense gairebéombres ni elements arbrats.

Per tant, es tracta d'una estructura existent al territori que no té una escala "humana", o peatonal, que no permet la relació fluida entre els espais residencials i econòmics dels municipis, i que funciona aliena a la ciutat existent.

Per contra, la modificació de planejament que es proposa, prevé una obertura tant física com econòmica a la ciutat. No generarà només un espai col·lectiu i permeable pel gaudi dels ciutadans tant de Gavà com de Viladecans (estrèticament ubicat al costat de l'estació) sinó que també generarà noves oportunitats econòmiques, amb la creació de nous espais terciaris de qualitat, potenciant la implantació de noves dinàmiques de negocis, i mantenint una part important d'activitat productora en la transformació.

**4. Pensament i estratègia de transformació**

4.1.1. Pensem doncs, que el revolviu generat per la nova transformació que es proposa, no serà només urbanístic en el sentit físic de la paraula, sinó que col·laborarà en la regeneració física i econòmica del seu entorn.

##### 4.2 Estat actual de l'àmbit

L'àmbit objecte de la present modificació es composa principalment per:

- Construccions terciàries industrials de l'empresa Roca: de l'ordre de 220.000 m<sup>2</sup> de sòl al municipi de Gavà, i de l'ordre de 40.000 m<sup>2</sup> de sòl al municipi de Gavà.



Font: Elaboració pròpia a partir de Google maps. Imatges 2024.

- Conjunt de naus industrials amb façana al carrer de l'Agricultura.



Font: Elaboració pròpia a partir de Google maps. Imatges 2024.

- Conjunt d'habitatges residencials de construcció senzilla entre els carrers Roselló, Serrat, Andora i de l'Aiguier.



Font: Elaboració pròpia a partir de Google maps. Imatges 2024.



- Quatre habitatges unifamiliars de planta baixa i pis a la Rambla de Salvador Lluch.



Font: Elaboració pròpia a partir de Google maps. Imatges 2024.

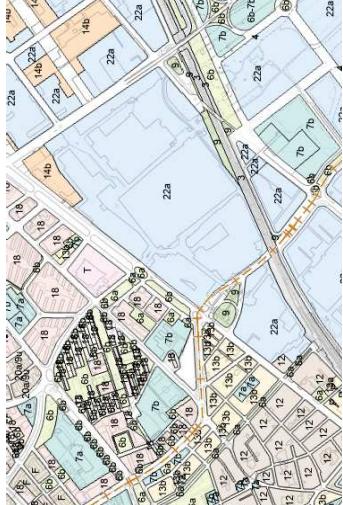
Finques Gavà:



Font: Elaboració pròpria.



Finques Vilafranca:



#### 4.3 Situació urbanística. Planejament vigent

Actualment l'àmbit objecte d'estudi es correspon a sòl urbà consolidat, amb una qualificació majoritària d'ús industrial. La figura de planejament que actualment és d'aplicació és el Pla General Metropolità de Barcelona. Aprovat el 14 de juliol de 1976.

Font: Planejament urbanístic refós. Àrea Metropolitana de Barcelona.

#### 4.4 Proposta de la Modificació Puntual

La transformació "Roca City" s'organitzà a través d'un espai lliure que connecta Gavà i Vilafranca, i genera un espai urbà central entorn a la riera de Sant Ildefons. El conjunt s'estructura com un barri intel·ligent i autosuficient preparat per combatre l'emergència climàtica amb espais de pèrgols fotovoltaïques, cobertes verdes, producció energètica centralitzada, sistemes urbans de drenatge sostenible...



Font: Battlereig.

La ordenació proposada situa el nou sotre residencial entorn a l'Avinguda de la Generalitat a efectes de potenciar el caràcter metropolità de l'Avinguda i reforçar la permeabilitat transversal de la nova centralitat urbana 'Roca City'.

El teixit terciari es situa al sud dels espais lliures i la Riera de Sant Llorenç, funcionant com a edificis de transició entre la ciutat i l'activitat productiva que es manté a la parcel·la industrial. Aquesta activitat econòmica és el nucli de la nova centralitat i s'hi proposen els usos següents:

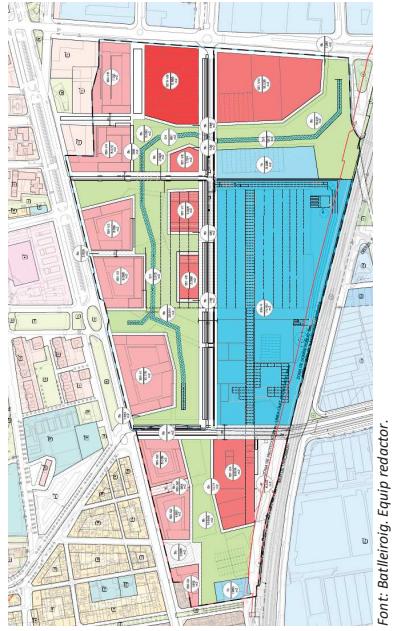
- Roca Living: oficines, hotel... (una part de sotre destinat a usos residencials)
- Roca Hub: nous espais d'oficines amb alt valor qualitatiu.
- Roca Corporate: nous espais corporatius de l'empresa Roca
- Roca Hotel: nou hotel vinculat als usos terciaris que es proposen, i a l'estació de tren.
- Roca Urban Innovation: espai terciari flexible de grans dimensions.

S'han considerat també a efectes de l'estudi econòmic i financer de l'ordre de 175.000 m<sup>2</sup> de sotre construit a les plantes soterrani de les noves edificacions, que es preveu que es puguin destinar a usos d'aparcament.



Font: Battle i Roig. Equip redactor.

#### Zonificació i distribució del sotre:



Font: Battle i Roig. Equip redactor.

#### Distribució del sotre:

	Gavà	Viladecans	Total	
Superficie %	Superficie %	Superficie %	Superficie %	
5.- Vila	10.429 m <sup>2</sup>	26.714 m <sup>2</sup>	38.143 m <sup>2</sup>	14,43 %
5.- Vian apartament	5.329 m <sup>2</sup>	6.584 m <sup>2</sup>	11.913 m <sup>2</sup>	13,32 %
5.- Vial	4.959 m <sup>2</sup>	6.281 m <sup>2</sup>	11.240 m <sup>2</sup>	13,32 %
1884,67 m <sup>2</sup> - Vial cicl. / Residencial habitatge	994,4 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>	2.644 m <sup>2</sup>	23,37 %
SH - Sistemes hidràulics	6.254 m <sup>2</sup>	6.254 m <sup>2</sup>	12.508 m <sup>2</sup>	13,3 %
7b - Espais fluv.	1.651 m <sup>2</sup>	52.931 m <sup>2</sup>	54.582 m <sup>2</sup>	20,88 %
7b - Estacionament	1.960 m <sup>2</sup>	8.995 m <sup>2</sup>	10.955 m <sup>2</sup>	3,88 %
9- Protecció de sistemes	492 m <sup>2</sup>	3.285 m <sup>2</sup>	3.777 m <sup>2</sup>	1,25 %
Total sistemes	38.707 m <sup>2</sup>	64.471 m <sup>2</sup>	101.178 m <sup>2</sup>	41,74 %
Zones:	15.571 m <sup>2</sup>	43.688 m <sup>2</sup>	59.260 m <sup>2</sup>	
1884,4 - Residencial habitatge Gavà	11.519 m <sup>2</sup>	36.739 m <sup>2</sup>	48.258 m <sup>2</sup>	11,25 %
1884,4 - Residencial habitatge Viladecans	11.565 m <sup>2</sup>	4.339 m <sup>2</sup>	11.579 m <sup>2</sup>	3,46 %
1814,6 - Terciari Viladecans	7.409 m <sup>2</sup>	2.81 m <sup>2</sup>	7.409 m <sup>2</sup>	3,47 %
1814,6 - Terciari Gavà	9.209 m <sup>2</sup>	16.34 %	9.819 m <sup>2</sup>	3,03 %
2248 - Industrial Boca	74.757 m <sup>2</sup>	28.36 %	74.757 m <sup>2</sup>	23,19 %
1814,4 - Terciari Viladecans, Inversió	18.026 m <sup>2</sup>	63.84 %	18.026 m <sup>2</sup>	5,57 %
Total zones:	21.236 m <sup>2</sup>	26.53 %	44.490 m <sup>2</sup>	56.322 %
C Total M2FM	60.026 m <sup>2</sup>	100 %	165.818 m <sup>2</sup>	100 %

Font: Battle i Roig. Equip redactor.

#### Distribució del sotre:

	Gavà	Viladecans	Total
Residencial	42.505 m <sup>2</sup>	40%	40.682 m <sup>2</sup>
A.C. Econòmica	63.757 m <sup>2</sup>	60%	63.757 m <sup>2</sup>
Terciari	63.767 m <sup>2</sup>	0	63.767 m <sup>2</sup>
Comercial	9.150 m <sup>2</sup>	0	9.150 m <sup>2</sup>
Risc Corporatiu	42.620 m <sup>2</sup>	0	42.620 m <sup>2</sup>
Risc Industrial	1.200 m <sup>2</sup>	0	1.200 m <sup>2</sup>
Industrial	0 m	0	0 m
<b>Viladecans</b>	<b>40.682 m<sup>2</sup></b>		
Residencial	1.78.110 m <sup>2</sup>	40%	1.78.110 m <sup>2</sup>
A.C. Econòmica	257.165 m <sup>2</sup>	60%	257.165 m <sup>2</sup>
Terciari	1.75.608 m <sup>2</sup>	0	1.75.608 m <sup>2</sup>
Comercial	32.450 m <sup>2</sup>	0	32.450 m <sup>2</sup>
Risc Corporatiu	22.250 m <sup>2</sup>	0	22.250 m <sup>2</sup>
Risc Industrial	0 m	0	0 m
Industrial	80.000 m <sup>2</sup>	20%	80.000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>561.337 m<sup>2</sup></b>		

Font: Battle i Roig. Equip redactor.

## 5. Aproximació al context econòmic actual de l'àmbit objecte d'estudi

### 5.1 Situació i context territorial

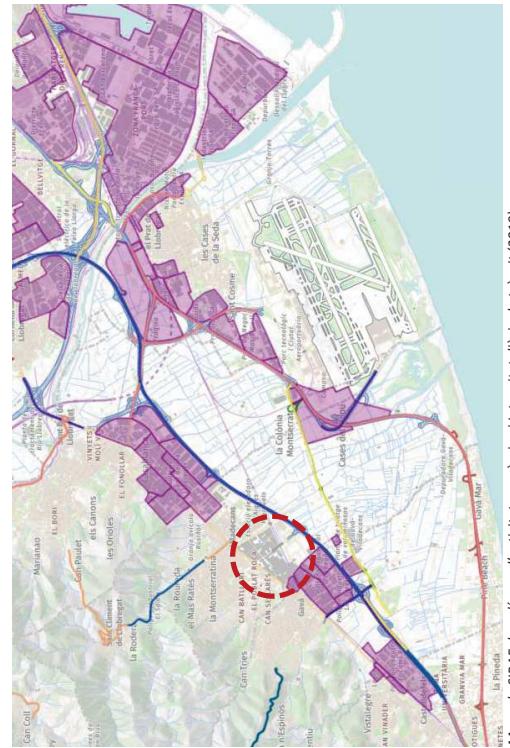
L'àmbit d'estudi afecta a dos termes municipals, Viladecans i Gavà, ciutats del sud de la comarca del Baix Llobregat. Amb 841.731 habitants (2023), el Baix Llobregat és la tercera comarca més poblada de Catalunya i està integrada per 30 municipis.



Font: Elaboració pròpia a partir de google maps.

La comarca del Baix Llobregat és un **potent motor industrial** del país i encara conserva part del seu passat eminentment agrícola, quan era la primera zona agrícola i ramadera catalana. Té una envejable ubicació geogràfica que el situa a poc més de 15 minuts del centre de Barcelona.

Viladecans i Gavà són municipis que es troben a 15 quilòmetres de Barcelona i a 10 de l'aeroport de Barcelona- El Prat. Ambdós municipis formen part de l'eix residencial i econòmic que s'estructura entorn a la C-32.



Font: Elaboració pròpia.

Els dos municipis es situen a la zona del Delta del Llobregat, on la bona comunicació i l'activitat logística que ofereix òptims serveis i infraestructures a empreses i institucions, creant un entorn molt propici per a l'activitat econòmica.

Shi estableix un espai estratègic pels negocis amb un enllaç directe amb l'Aeroport internacional del Prat i el Port de Barcelona (el principal port per a creuers del Mediterrani i un dels ports més importants d'Espanya en termes de trànsit internacional). Gràcies a això la zona del Delta del Llobregat esdevé una ubicació ideal per a les empreses d'alt valor afegit i en particular la dels sectors de logística, mobilitat i aeronàutica.

Les instal·lacions científiques i tecnològiques del territori Delta permeten a les empreses col·laborar amb centres tecnològics i de recerca.

La proximitat amb els centres comercial Viladecans The Style Outlets, i Centre Comercial Barnasud suposa una important activitat econòmica per ambdós municipis.

**Viladecans**  
La població de Viladecans es de 66.615 habitants (any 2023, IDECAT) i limita amb els municipis de Sant Boi de Llobregat, Gavà, Sant Cugat del Llobregat i el Prat de Llobregat.

L'activitat econòmica més important del municipi és la **industrial**, principalment la del ram metal·lúrgic, dels electrodomèstics, de l'alimentació, químic i altres factors relacionades amb el transport i la construcció. L'accessibilitat es bona tant al nivell de transport privat com públic. Viladecans compta amb una estació de RENFE R2 i R2 SUD, de la línia de Rodalies, serveis d'autobusos que enllacen amb Barcelona, amb parades a d'altres localitats veïnes com Gavà, Sant Boi, el Prat, Hospital de Sant Pau i Castelldefels.

**Gavà**  
La població de Gavà es de 47.498 habitants (any 2023, IDECAT) i limita amb els municipis de Sant Cugat del Llobregat, Viladecans, Castelldefels, Sitges i Begues.

Gavà té un terme municipal privilegiat, integrat per una zona de platja, una zona forestal i un nucli urbà. La seva economia principal és la de serveis, seguida de la indústria. Encara manté activitat agrícola en la zona denominada de les Sorres.

L'accessibilitat es bona tant a nivell de transport privat com públic. Es pot accedir a través de l'autopista C-32, la comarcal C-245 o la C-246 (autovia de Castelldefels). Gavà compta amb una estació de RENFE, de la línia de Rodalies R2 i R2 sud, i serveis d'autobusos que enllacen amb Barcelona, amb parades a d'altres localitats veïnes com Viladecans, Sant Boi, el Prat, Hospital de Sant Pau i Castelldefels.

### 5.2 Context econòmic

La comarca del baix Llobregat és molt activa econòmicament, i la zona sud es caracteritza per una implantació d'activitat econòmica tant industrial com terciària. L'any 2022 la comarca del Baix Llobregat va ser una de les que millor evolució socioeconòmica va presentar, el darrer any 2023 referra aquest comportament en alguns indicadors, però mostra una moderació en altres.

L'any 2023, l'atur registrat de la comarca es manté a la baixa, es redueix el -2,1%, el segon descens més destacat entre les comarques barcelonines, i especialment relevant en el grup d'edat de 30 a 45 anys (-5,0%). Amb aquest descens, la taxa d'atur continua reduint-se, i se situa en el 8,3%, i per sota de la mitjana provincial (9,1%).

Pel que fa als llocs de treball, aquests es van incrementar el 2,7%, lleugerament per sobre del conjunt de la demarcació (2,5%), aquest creixement majoritàriament es basa en el bon comportament de la modalitat de treball assalariat (3,1%).

Mentre que, el teixit empresarial es mostra estable (0,0%), el comerç perd nombre d'establiments, però guanya superfície de venda en relació amb l'any 2021.

Pel que fa a l'activitat turística, s'experimenta un creixement tant de l'oferta com de la demanda, i la recaptació tributària incrementa el 6%.

Per tant, es tracta d'una comarca amb una dinàmica econòmica positiva, amb capacitat per a la generació de nous llocs de treball i atraure població jove de 35-45 anys.

### 5.3 Entorn immediat de l'àmbit Roca

L'àmbit objecte d'estudi està aproximadament a 15 -20 minuts a peu de l'Ajuntament de Viladecans i de Gavà.



Itinerari per anar Aj. De Gavà  
Font: Elaboració pròpia.



Itinerari per anar Aj. De Gavà  
Font: Elaboració pròpia.

Destaca la seva bona comunicació comarcal i amb els principals eixos viairis com la C-32, i la seva proximitat a un equipament supramunicipal com és l'Hospital Comarcal de Viladecans .

Concretament s'ubica entre el Barri de Can Sellarès del municipi de Viladecans, el Barri de La Barceloneta de Gavà, i les vies del tren.



Font: Elaboració pròpia.

Al nord de l'Avinguda de la Generalitat s'hi localitzà el teixit residencial, mentre que al sud de l'avinguda s'hi localitzen els polígons d'activitat econòmica de Viladecans.

A l'extrem nord de l'àmbit objecte del present planejament hi ha el nucli històric de Viladecans, i a la part oest hi ha el Poblat Roca, edificis de planta baixa més circ, construïts als anys 60 pels treballadors de la fàbrica Roca.

L'extrem sud de l'àmbit forma part del terme municipal de Gavà, al barri de La Barceloneta. Tota la façana de la part est, illinda amb la via del tren de Rodalies – R2 – R2 sud.

#### Relació de l'àmbit amb la ciutat:

Es tracta d'un àmbit totalment integrat amb les ciutats de Gavà i Viladecans. Està separat per l'Avinguda de la Generalitat del teixit residencial totalment consolidat.



Font: Google Street View. Captura de la imatge del juliol / 2024. Entorn immediat de l'àmbit objecte d'estudi.



ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

Per tal de dur a terme l'estudi de viabilitat de l'àmbit de la Modificació del PGM, és necessari analitzar els valors de sòl dels diferents usos proposats per el planejament. En el present capítol es realitza un estudi de mercat dels usos previstos a la Modificació de planejament i s'utilitzen el mètode de comparació de mercat i el mètode residual èstic per a obtenir el valor de repercussió de sòl de cada un dels usos. La metodologia utilitzada es detalla més extensament en l'apartat corresponent del capítol de viabilitat econòmic del present estudi.

Per determinar el valor de sòl s'han emprat dos mètodes. El mètode de comparació de mercat en aquells casos en que el mercat s'estructura en funció dels valors unitaris de sòl, i existeixen suficients mostres representatives (sòl industrial). En terius urbans de consum intensiu de sòstres (residencial, hotel, oficines, comercial, etc.), es necessaria emprar el mètode residual estàtic per obtenir el valor de sòl, aquest mètode consisteix en determinar el valor màxim que pot pagar un promotor per un solar, deduint del valor en venda del producte final edificat totes les inversions necessàries (costos de construcció i despeses de promoció) i els beneficis esperats de promoció, i permet obtenir el valor del sòl urba.

El planejament estableix diverses edificacions que poden acollir diferents usos (Roca Living, Roca Corporate, Roca Urban Innovation...). A efectes del càlcul de viabilitat econòmica s'ha calculat l'aprofitament generat per aquest sostre en funció del valor de mercat de l'ús que estimem més representatiu i assimilable al destí

Per tant, d'acord amb el principi de major i millor ús, s'estableix el següent esquema d'equivalències entre els sostres proposats pel planejament i els usos calculats en el present Estudi Econòmic i Financer (í analitzats en el present capítol d'estudi de mercat.

Equivalència d'úsos:

卷之三

- ```

graph TD
    A[• Roca Residencial] --> B[• Roca Living]
    A --> C[• Roca Hub]
    A --> D[• Roca Corporate]
    A --> E[• Roca Hotel]
    A --> F[• Roca Urban Innovation]
    A --> G[• Roca Industrial]
    A --> H[• Soterrants: aparcaments]
    B --> I[• Residencial Illue]
    B --> J[• Comercial en planta baixa]
    C --> K[• Residencial Illue]
    C --> L[• Terciari- Residència]
    D --> M[• Residencial Illue]
    D --> N[• Terciari- Hotel (12.000 m²st)]
    E --> O[• Terciari- Oficines]
    F --> P[• Terciari- Oficines]
    G --> Q[• Industrial]
    H --> R[• Aparcaments en soterrani]

```

**Font:** *Educació propia.*

*Font: Elaboració pròpia.*

卷之三

卷之三

- Residencial lluire / HP venda i lloguer
  - Comercial en planta baixa
  - Residencial lluire
  - Terciari - Residència
  - Terciari - Hotel (12.000 m<sup>2</sup>st)
  - Terciari - Oficines
  - Terciari - Oficines
  - Terciari - Hotel (12.000 m<sup>2</sup>st)
  - Terciari - Oficines
  - Industrial

- Sotarasant: aparcaments
- Aparcaments en soterrani

Distribució dels sostres de càcul, a efectes del present estudi econòmic i financer, entre els usos equivalents estudiats:

| VILADECANS                              | GAVÀ                           | RESIDENCIAL                                                 |
|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Residencial lliure / HP venda i lloguer | 42.505 m <sup>2</sup>          | 146.844 m <sup>2</sup> (6.689 m <sup>2</sup> són existents) |
| Residencial lluire                      | 25.503 m <sup>2</sup> st (60%) | 75.600 m <sup>2</sup> st (42%)                              |
| Residencial hp venda                    | 8.501 m <sup>2</sup> st (20%)  | 35.622 m <sup>2</sup> st (20%)                              |
| Residencial hp lloguer                  | 8.501 m <sup>2</sup> st (20%)  | 35.622 m <sup>2</sup> st (20%)                              |
| Residencial lliure "Roca living"        |                                |                                                             |
| Comercial PB                            | 9.150 m <sup>2</sup>           | 31.266 m <sup>2</sup> (18%)                                 |
| Terciari / Residència                   |                                | 12.150 m <sup>2</sup>                                       |
| Terciari - Hotel                        |                                | 17.158 m <sup>2</sup>                                       |
| Terciari - Oficines                     |                                | 12.000 m <sup>2</sup>                                       |
| Sota rasant: Aparcaments                |                                | 134.000 m <sup>2</sup>                                      |
| Industrial                              |                                | 35.183 m <sup>2</sup>                                       |
|                                         |                                | 139.875 m <sup>2</sup>                                      |
|                                         |                                | 9.557 m <sup>2</sup>                                        |

## 6. El mercat residencial

### 6.1 La demanda residencial

#### 6.1.1. Dinàmica residencial del municipi

En els últims 5 anys entre Gavà i Viladecans s'han acabat anualment de l'ordre de 200-300 habitatges, i s'han realitzat de l'ordre de 1.000 – 1.300 transaccions.

D'acord amb aquestes dades, considerem que els habitatges proposats a l'àmbit Roca (1.471 hab. lliris i 1.261 hab. HP) es podrien absorbir en de l'ordre de 7 – 12 anys.

**Dinàmica de la construcció:**  
(habitatges acabats anualment, Gavà + Viladecans)

S'han acabat de l'ordre de 200-300 habitatges anualment entre els municipis de Gavà i Viladecans els últims 6 anys.

**Dinàmica transaccions residencials:**  
(nº Transaccions, Gavà + Viladecans; hab. lliri + hab. HP)

1.000 – 1.300 hab. anuals els últims 5 anys

Esförç econòmic de compra (2022):

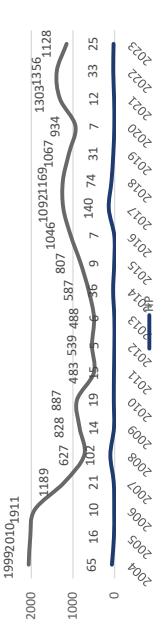
- 47,76% Gavà i 47,57% Viladecans
- Molt similar en ambdós casos a l'esforç del lloguer

Dinàmica de la construcció



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Dinàmica transaccions residencials

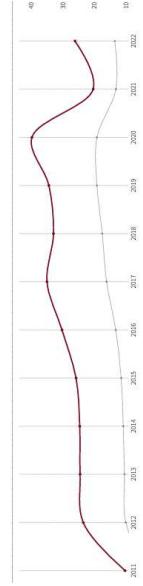


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

#### Dinàmica HPO Gavà:

- 1.225 sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants
- 26,08 sol·licituds per cada 1.000 habitants.

**El 37,22 % (456) dels sol·licitants es localitzen a la franja alta dels ingressos bruts per unitat de convivència, mentre que el 10,99 % es localitza a la franja baixa dels ingressos.**



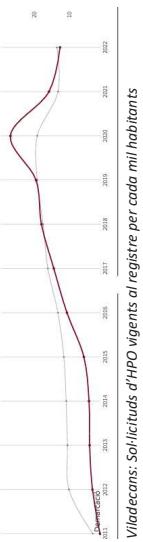
**Gavà: Sol·licituds d'HPO vigents al registre per cada mil habitants**

**El 158,45% en règim de venda, el 20,32% en règim de lloguer, i un 21,23% en règim de venda/lloguer.**

#### Dinàmica HPO Viladecans:

- 844 sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants
- 12,65 sol·licituds per cada 1.000 habitants.

**El 40,61 % (343) dels sol·licitants es localitzen a la franja alta dels ingressos bruts per unitat de convivència, mentre que el 9,87 % es localitza a la franja baixa dels ingressos.**



**Viladecans: Sol·licituds d'HPO vigents al registre per cada mil habitants**

**El 69,06% en règim de venda, i un 30,94% en règim de lloguer.**







*Distribució del preu mig de l'oferida d'obra nova al territori.*

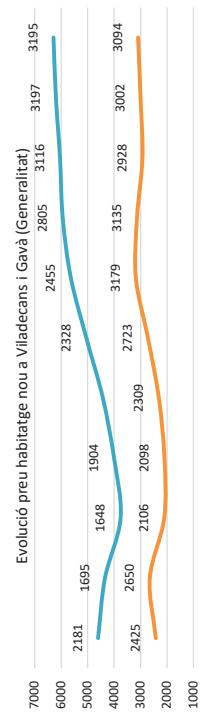
Tanmateix, considerem que els àmbits de PP es situen en localitzacions menys atraktives per la demanda, i que els àmbits de PMU ja hauran estat absorbits pel mercat en el moment en què es comercialitzi la transformació.

Estudi de mercat:  
Detail de l'anàlisi de l'oferida realitzat:  
Mètode de comparació de mercat, Homogenetització de les mostres.  
S'ha localitzat un total de 12 promocions d'obra nova a l'entorn immediat de Gavà i Viladecans. Adjuntem el plànol de localització i una imatge de cadascuna de les mostres emprades.



## 6.2 El valor de mercat del nou sostenible ROCA

### 6.2.1. Tendències del mercat immobiliari residencial



Font: Elaboració pròpria a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

### 6.2.2. El mercat d'obra nova residencial

|                                             |                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valors promocions OH Gavà-Viladecans</b> | (valors homogeneitzats amb el mètode de comparació de mercat, ajustos de superfície estimats) |
| Entorn estadi:                              | 3.500 € - 3.800 €                                                                             |
| Parc del Torrent Ballester:                 | 3.300 € - 3.700 €                                                                             |
| Viladecans centre:                          | 3.200 € - 3.600 €                                                                             |
| Nous desenvolupaments perifèrics:           | 3.100 €                                                                                       |

S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat, i s'han homogeneitzat les mostres seleccionades utilitzant coeficients de tipologia, superfície i qualitat. S'ha aplicat un coeficient de relació entre preu d'oferta i preu real de transacció d'1, per considerar que és el que més s'ajusta a les condicions actuals del mercat corresponent.

Adjuntem la taula d'estudi de les promocions analitzades:

|               |                                                                                     |               |                                                                                    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Op. 1</b>  |  | <b>Op. 2</b>  |  |
| 300-315.000 € | 3.800-3.900 €/m <sup>2</sup>                                                        | 345-340.000 € | 3.400-3.500 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>Op. 3</b>  |  | <b>Op. 4</b>  |  |
| 300-315.000 € | 3.800-3.900 €/m <sup>2</sup>                                                        | 345-340.000 € | 3.400-3.500 €/m <sup>2</sup>                                                       |



Valors mitjans de transacció Viladecans:

|                                                                |                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Ateneu de les Arts:<br>Viladecans centre:<br>Institut Miramar: | 3.500 € (vendes 2022)              |
|                                                                | 3.000 € - 3.500 € (vendes 2021-22) |
|                                                                | 2.500-3.000 € (vendes 2021)        |

Estimació vendes 2024 lleugerament superiors:

**Valor Roca estimat:**

**3.500 € - 3.800 €**

Els valors obtinguts són coherents amb els obtinguts a partir de l'estudi de mercat i el valor adoptat a efectes de càlcul de 3.600 €/m<sup>2</sup> st.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Registre de la Propietat immobiliària.

De l'estudi de mercat portat a terme podem deduir els valors de mercat d'habitatge en funció de les diferents localitzacions. A partir de l'estudi d'estudi de l'estudi espacial dels valors de mercat, deduirem el valor probable de venda de la zona objecte d'estudi.

**Valor Roca estimat:** 3.500 €/m<sup>2</sup> st - 3.800 €/m<sup>2</sup> st

**Valor de venda d'habitatge lliure Roca adoptat:** 3.600 €/m<sup>2</sup> st

### 6.2.3. Comprovació mitjançant preus de transacció reals que s'han pogut consultar

Com a comprovació s'ha portat a terme un anàlisi del preu de les transaccions reals d'habitatges en els darrers anys (2021-2023) principalment a Viladecans.

**Transaccions reals ON Gavà-Viladecans**  
(Dades del registre de la propietat, vendes entre 2021 i 2023, nova construcció dels anys 2021-2023, superfícies entre 70-120 m<sup>2</sup> st)

Viladecans: 9 promocions, 72 transaccions  
(33 l'any 2021, 36 l'any 2022 i 13 l'any 2023).

Castelldefels: 5 promocions, 19 transaccions  
(14 l'any 2022 i 15 l'any 2023).

| OP         | SERVICI                          | PBMU      | Preu més i pioner | PBMU                  | Preu més i pioner     | Bussolada             | COST MATERI | DATA     | esp      | cost | cost | cost | cost | VALOR m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------|----------|------|------|------|------|----------------------|
|            |                                  |           |                   |                       |                       |                       |             |          |          |      |      |      |      |                      |
| <b>1</b>   | <b>DOCTOR I LEMING, 3</b>        | 312.000 € | 307.750 €         | 3.466 €               | 3.532 €               | 89.50 m <sup>2</sup>  | 2022        | m+5-22   | m+5-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.060,33 €           |
|            | DOCTOR I LEMING, 3               | 311.000 € | 3.475 €           | 89.50 m <sup>2</sup>  | 89.50 m <sup>2</sup>  | 2022                  | abril-22    | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.046,60 €           |
|            | DOCTOR I LEMING, 3               | 296.000 € | 3.466 €           | 89.50 m <sup>2</sup>  | 89.50 m <sup>2</sup>  | 2022                  | juli-22     | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.060,33 €           |
| <b>2</b>   | <b>PI MARGALL, 42</b>            | 259.000 € | 264.286 €         | 3.122 €               | 3.197 €               | 82.90 m <sup>2</sup>  | 2022        | oct-21   | oct-21   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.432,19 €           |
|            | PI MARGALL, 42                   | 305.000 € | 3.205 €           | 96.10 m <sup>2</sup>  | 96.10 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oct-21      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.522,64 €           |
|            | PI MARGALL, 42                   | 289.200 € | 3.320 €           | 71.90 m <sup>2</sup>  | 71.90 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oct-21      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.652,41 €           |
|            | PI MARGALL, 42                   | 244.000 € | 3.337 €           | 73.10 m <sup>2</sup>  | 73.10 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oct-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.670,00 €           |
|            | PI MARGALL, 42                   | 269.200 € | 361.00 €          | 73.10 m <sup>2</sup>  | 73.10 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oct-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.793,55 €           |
|            | PI MARGALL, 42                   | 309.500 € | 395.80 €          | 73.10 m <sup>2</sup>  | 73.10 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oct-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.882,22 €           |
| <b>3.1</b> | <b>FRANCESC MAGDA, 1</b>         | 380.000 € | 326.667 €         | 3.295 €               | 3.295 €               | 100.20 m <sup>2</sup> | 2022        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.456,64 €           |
|            | FRANCESC MAGDA, 1                | 385.000 € | 330.00 €          | 98.60 m <sup>2</sup>  | 98.60 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.535,00 €           |
| <b>3.2</b> | <b>GENERALITAT, 2</b>            | 347.600 € | 302.985 €         | 3.524 €               | 3.524 €               | 100.20 m <sup>2</sup> | 2022        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.620,44 €           |
|            | GENERALITAT, 2                   | 386.600 € | 366.600 €         | 80.20 m <sup>2</sup>  | 80.20 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.692,17 €           |
| <b>3.3</b> | <b>SIRENES, 12</b>               | 275.600 € | 3.169 €           | 76.20 m <sup>2</sup>  | 76.20 m <sup>2</sup>  | 2022                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.790,77 €           |
|            | SIRENES, 12                      | 300.000 € | 365.000 €         | 120 €                 | 120 €                 | 2022                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.862,14 €           |
| <b>3.4</b> | <b>STEVES, 14</b>                | 290.000 € | 3.534 €           | 76.40 m <sup>2</sup>  | 76.40 m <sup>2</sup>  | 2022                  | des-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.770,73 €           |
|            | STEVES, 14                       | 382.800 € | 3.872 €           | 110.10 m <sup>2</sup> | 110.10 m <sup>2</sup> | 2022                  | des-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 4.437,86 €           |
| <b>3.5</b> | <b>STEVES, 14</b>                | 260.800 € | 3.046 €           | 85.30 m <sup>2</sup>  | 85.30 m <sup>2</sup>  | 2022                  | des-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.665,98 €           |
| <b>4.1</b> | <b>BARCELONA, 20</b>             | 316.015 € | 289.976 €         | 3.372 €               | 3.346 €               | 93.90 m <sup>2</sup>  | 2021        | mar-22   | mar-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.705,90 €           |
|            | BARCELONA, 20                    | 290.000 € | 3.576 €           | 81.10 m <sup>2</sup>  | 81.10 m <sup>2</sup>  | 2021                  | mar-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.855 €              |
| <b>4.2</b> | <b>PRAT, 2</b>                   | 284.000 € | 254.886 €         | 3.916 €               | 3.935 €               | 86.60 m <sup>2</sup>  | 2021        | abril-22 | abril-22 | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.754,62 €           |
|            | PRAT, 2                          | 288.000 € | 321.500 €         | 2.389 €               | 2.389 €               | 97.40 m <sup>2</sup>  | 2021        | abril-22 | abril-22 | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.907,68 €           |
| <b>5</b>   | <b>CATALAÑOVA, 25</b>            | 240.000 € | 240.000 €         | 3.078 €               | 3.078 €               | 99.10 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.207,39 €           |
|            | PRAT, 2                          | 305.000 € | 3.602 €           | 87.70 m <sup>2</sup>  | 87.70 m <sup>2</sup>  | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.962,22 €           |
| <b>6.1</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 327.500 € | 325.800 €         | 3.672 €               | 3.723 €               | 87.30 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.095,08 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 345.000 € | 3.825 €           | 110.10 m <sup>2</sup> | 110.10 m <sup>2</sup> | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.207,31 €           |
| <b>6.2</b> | <b>PRINCIPI DE CATALUNYA, 33</b> | 275.000 € | 275.000 €         | 3.472 €               | 3.510 €               | 87.30 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.037,56 €           |
|            | PRINCIPI DE CATALUNYA, 33        | 288.500 € | 3.437 €           | 88.90 m <sup>2</sup>  | 88.90 m <sup>2</sup>  | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.151,62 €           |
| <b>6.3</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 288.000 € | 286.000 €         | 2.827 €               | 2.827 €               | 90.20 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.086,40 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 260.000 € | 260.000 €         | 2.607 €               | 2.607 €               | 99.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.789,47 €           |
| <b>6.4</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 235.000 € | 235.000 €         | 3.021 €               | 3.021 €               | 82.10 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.207,39 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 337.610 € | 339.260 €         | 3.789 €               | 3.541 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.896 €              |
| <b>6.5</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 325.000 € | 337.500 €         | 3.839 €               | 3.839 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.111,43 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 345.000 € | 3.428 €           | 87.30 m <sup>2</sup>  | 87.30 m <sup>2</sup>  | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 4.222,83 €           |
| <b>6.6</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 288.500 € | 3.376 €           | 88.90 m <sup>2</sup>  | 88.90 m <sup>2</sup>  | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.770,71 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 304.000 € | 3.627 €           | 85.90 m <sup>2</sup>  | 85.90 m <sup>2</sup>  | 2021                  | oet-22      | 1        | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.781,13 €           |
| <b>6.7</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 288.500 € | 288.500 €         | 3.735 €               | 3.735 €               | 85.90 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.711,53 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 285.200 € | 285.200 €         | 3.838 €               | 3.838 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.677,41 €           |
| <b>6.8</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 275.310 € | 275.310 €         | 3.724 €               | 3.724 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.723,95 €           |
|            | BARCELONA, 33                    | 286.000 € | 286.000 €         | 3.717 €               | 3.717 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.757,00 €           |
| <b>6.9</b> | <b>BARCELONA, 33</b>             | 285.000 € | 285.000 €         | 3.705 €               | 3.705 €               | 88.85 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.760,00 €           |
| <b>7</b>   | <b>MOTORELL, 62</b>              | 360.000 € | 371.000 €         | 3.773 €               | 3.754 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.370 €              |
|            | MOTORELL, 62                     | 360.000 € | 360.000 €         | 3.754 €               | 3.754 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.436,60 €           |
|            | MOTORELL, 62                     | 360.000 € | 360.000 €         | 3.755 €               | 3.755 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.436,60 €           |
|            | MOTORELL, 62                     | 360.000 € | 360.000 €         | 3.756 €               | 3.756 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.436,60 €           |
|            | MOTORELL, 62                     | 360.000 € | 360.000 €         | 3.757 €               | 3.757 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.436,60 €           |
| <b>8</b>   | <b>LLEVAT, 29</b>                | 295.000 € | 345.200 €         | 3.941 €               | 3.109 €               | 96.50 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.477,08 €           |
|            | LLEVAT, 29                       | 249.000 € | 249.000 €         | 2.941 €               | 2.941 €               | 73.10 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.244,46 €           |
| <b>9</b>   | <b>NOU, 6</b>                    | 266.000 € | 266.000 €         | 3.206 €               | 2.942 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.082,24 €           |
|            | NOU, 6                           | 214.000 € | 241.000 €         | 2.904 €               | 2.595 €               | 92.80 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.082,24 €           |
|            | NOU, 6                           | 266.000 € | 266.000 €         | 3.224 €               | 2.942 €               | 90.70 m <sup>2</sup>  | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.082,24 €           |
|            | NOU, 6                           | 214.000 € | 237.500 €         | 2.571 €               | 2.571 €               | 103.40 m <sup>2</sup> | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.082,24 €           |
|            | NOU, 6                           | 272.000 € | 272.000 €         | 3.200 €               | 2.571 €               | 118.20 m <sup>2</sup> | 2021        | oet-22   | oet-22   | 1    | 1    | 1    | 1    | 3.079,09 €           |

**Estudi de volatils de mercat d'habitatges a partir de les dades del Registre de la Propietat (anys 2021-2022)**

Font: Elaboració pròpia -

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

**2. Zona d'activitat econòmica entre Gavà i Viladecans:** hi predominen les empreses de distribució i emmagatzematge amb un nombre considerable d'empreses destinades al Comerç al detall (s'hi situa el Viladecans Style Outlet i el Centre Comercial Vilamaria), gran part del sòl d'aquest àmbit l'ocupa actualment l'empresa Roca Sanitari SA.



2

Localització i imatge aèria de l'àrea d'activitat econòmica.  
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya i Google maps.

**3. Zona industrial-comercial entorn al Centre Comercial Ànc Blau de Castelldefels:** concentra majoritàriament empreses amb activitats d'oficines i comerç al detall.



3

Localització i imatge aèria de l'àrea d'activitat econòmica.  
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Generalitat de Catalunya i Google maps.

#### Llegenda:

|                                                    |                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| Limit territorial > Polígons d'Activitat Econòmica | PàE > immobles sense activitat |
|                                                    |                                |

Polígons d'Activitat Econòmica

PàE > immobles sense activitat

Immobles

L'àmbit objecte del present estudi econòmic i financer es localitza en la Zona d'activitat econòmica entre Gavà i Viladecans i tot i mantenir part de l'activitat productiva actual, incorporarà nova activitat terciària a aquests polígons d'activitat econòmica.

## 7.2 Les previsions del Pla Director Urbanístic Metropolità en l'àmbit objecte d'estudi

L'any 2023 s'aprova el Pla Director Urbanístic Metropolità. Aquest planejament analitza el territori construit i determina diverses directrius d'intervenció futura que poden tenir un impacte molt positiu en l'activitat econòmica implantada en l'àmbit objecte de valoració:

- Qualificar l'actual Avinguda de la Generalitat d'Avinguda metropolitana i eix verd estructurant. Així com diversos eixos verds i carrers estructurants tant a l'interior de l'àmbit com en tot el seu perímetre.
- Delimitar els polígons d'activitat econòmica de Gavà i Viladecans com a àmbits de regeneració urbana d'activitat econòmica d'interès metropolità.
- Potenciar la centralitat de l'estació de tren de Gavà, a l'extrem de l'àmbit proposat.

Proposta d'Estructura urbana i social del PDUM 2023:



Font: Pla Director Urbanístic Metropolità. Plànols.

### 7.3 Valor de mercat del sostre terciari del nou desenvolupament

#### 7.3.1. El mercat d'oficines

##### Demanda:

- El 60% de la superfície contractada el 1T de 2024 fou en edificis de Grau A i amb certificats de sostenibilitat. El 26% d'aquests edificacions es contractà a la periferia de Barcelona ("Greater Barcelona").



Distribució de la contractació de grau A a Barcelona, 2023.

Font: Jones Lang LaSalle.

- D'acord amb BNP la contractació de l'any 2023 a la "Periferia" fou de 40.959 m<sup>2</sup>st, i ha pujat el 4T de 2023.

|                                             | CBD     | Carrer    | Decentr. | 22@       | Periferia | Total     |
|---------------------------------------------|---------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Parc dels Oficines (m <sup>2</sup> )        | 867.542 | 2.491.314 | 539.294  | 1.355.454 | 1.093.902 | 6.377.506 |
| Superfície Disponible (m <sup>2</sup> )     | 16.139  | 168.713   | 73.313   | 315.005   | 246.436   | 820.506   |
| Tasa de disponibilitat                      | 1.80%   | 6.177%    | 13.59%   | 23.31%    | 22.53%    | 12.87%    |
| Contracció T4 2023 (m <sup>2</sup> )*       | 18.086  | 6.181     | 38.327   | 6.869     | 10.546    | 83.028    |
| Contracció T4 2023 (€/m <sup>2</sup> /mes)  | 40.073  | 61.563    | 50.945   | 35.583    | 40.959    | 229.122   |
| Renta Media T4 2023 (€/m <sup>2</sup> /mes) | 30.0    | 26.0      | 22.0     | 26.2      | 11.0      | -         |

\*Les fleches i colors indicen variació interanual.

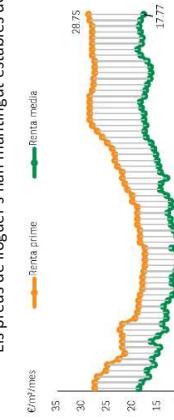
Font: BNP Paribas Real Estate - Research

La proposta objecte de valoració preveu la incorporació de l'ordre de 100.000 m<sup>2</sup> de sostre nou d'oficines a l'àmbit, de grau A i en un entorn ben comunicatiu i attractiu en el context metropolità.

#### S'estima una absorció de l'ordre de 5-15 anys del producte immobiliari proposat.

##### Evolució del mercat

- Els preus de lloguer s'han mantingut estables des de l'any 2019.



|   | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0 | 22   | 23   | 24   | 25   | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | 32   | 33   | 34   | 35   | 36   | 37   |

Font: BNP Paribas Real Estate - Research.

- A la periferia de Barcelona els preus s'han mantingut estables entorn als 8-12 €/m<sup>2</sup>st



Rendes màximes, mínimes i mitjanes - T1 2024

Font: BNP Paribas Real Estate - Research.

Analisi de l'oferta d'oficines

S'ha realitzat una prospecció del mercat d'oficines en entorns comparables de l'eix econòmic estudiat a fi de determinar uns valors de referència que permetin definir el valor de mercat d'una nova implantació tertiària amb usos d'oficines a l'àmbit objecte del present planejament.

| LOCALITAT             | OP                       | SITUACIÓ             | FONT                | PREU     | Superficie          | PREU/m <sup>2</sup>   |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|----------|---------------------|-----------------------|
| VILADECANS            | VILADECANS BUSINESS PARK | 1 Vilamaria          | Forcadell           | 6.380 €  | 530 m <sup>2</sup>  | 12.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 2 C/ Tecnologia      | Active Properties   | 26.785 € | 2435 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 3 C/ Antonio Machado | Kokes Consulting    | 5.734 €  | 636 m <sup>2</sup>  | 9.0 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 4 C/ Antoni Machado  | Kokes Consulting    | 3.924 €  | 413 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 5 Viladecans         | JL                  | 8.256 €  | 869 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 6 Vilamaria          | Tastia              | 2.033 €  | 214 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 7 Vilamaria          | Tastia              | 5.719 €  | 602 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 8 Vilamaria          | Tastia              | 3.686 €  | 388 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 9 Vilamaria          | Tastia              | 8.275 €  | 871 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
| CASTELDEFELS          | ZONA ESTÀCIO             | 1 C/Industria        | Punto Habitat       | 1.300 €  | 150 m <sup>2</sup>  | 8.7 €/m <sup>2</sup>  |
| EL PRAT DE LLUÍBREGAT | P.E. MARIBAU             | 1 Zona Industrial    | Ergobòlers          | 10.956 € | 996 m <sup>2</sup>  | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 2 Av. Brik Ilobregat | 5-7 Ergobòlers      | 13.452 € | 1345 m <sup>2</sup> | 10.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 3 Av. Brik Ilobregat | 5-7 Ergobòlers      | 6.726 €  | 672 m <sup>2</sup>  | 10.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 4 Av. Brik Ilobregat | 5-7 Ergobòlers      | 2.242 €  | 224 m <sup>2</sup>  | 10.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 5 Edifici OCEANO     | Ergobòlers          | 2.356 €  | 248 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 6 Edifici OCEANO     | Ergobòlers          | 4.151 €  | 437 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 7 Edifici OCEANO     | Ergobòlers          | 3.125 €  | 329 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 8 Edifici XI         | Cushman & Wakefield | 11.055 € | 1005 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 9 Edifici XI         | Cushman & Wakefield | 18.040 € | 1640 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 10 Edifici XI        | Cushman & Wakefield | 16.566 € | 1506 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 11 Edifici XI        | Forcadell           | 25.179 € | 2394 m <sup>2</sup> | 10.5 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 12 Edifici XI        | Forcadell           | 34.606 € | 3146 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 13 Edifici XI        | Forcadell           | 37.059 € | 3369 m <sup>2</sup> | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 14 Edifici XI        | JL                  | 37.059 € | 273 m <sup>2</sup>  | 11.0 €/m <sup>2</sup> |
|                       |                          | 15 Edifici Muntadas  | JL                  | 4.551 €  | 479 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 16 Edifici Muntadas  | JL                  | 2.138 €  | 225 m <sup>2</sup>  | 9.5 €/m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | 17 Edifici Airblue   | JL                  | 6.600 €  | 550 m <sup>2</sup>  | 12.0 €/m <sup>2</sup> |

|                                  |                          |                                                  |                     |                    |                       |                       |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>CORNELLÀ DE LLOBREGAT</b>     | <b>W.T.C ALMÈDA PARK</b> | 1 Edifici 7                                      | Cushman & Wakefield | 43.220 €           | 2788 m <sup>2</sup>   | 15.5 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 2 Edifici 7                                      | Cushman & Wakefield | 27.561 €           | 1.778 m <sup>2</sup>  | 15.5 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 3 Edifici 2                                      | Cushman & Wakefield | 7.262 €            | 469 m <sup>2</sup>    | 15.5 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 4 Edifici 2                                      | Forcadell           | 22.956 €           | 1.481 m <sup>2</sup>  | 15.5 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 5 Edifici 3                                      | Forcadell           | 3.495 €            | 233 m <sup>2</sup>    | 15.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 6 Edifici 3                                      | Forcadell           | 6.135 €            | 409 m <sup>2</sup>    | 15.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 7 Edifici 8                                      | Cushman & Wakefield | 4.960 €            | 310 m <sup>2</sup>    | 16.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 8 Edifici 8                                      | Cushman & Wakefield | 14.010 €           | 876 m <sup>2</sup>    | 16.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 9 Edifici 8                                      | Cushman & Wakefield | 22.128 €           | 1.388 m <sup>2</sup>  | 16.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  | <b>P.E. ARBORÉTUM</b>    | 10 Arborétum                                     | Forcadell           | 7.872 €            | 493 m <sup>2</sup>    | 16.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 11 Arborétum                                     | Forcadell           | 14.400 €           | 900 m <sup>2</sup>    | 16.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 12 Arborétum                                     | Forcadell           | 27.645 €           | 1.844 m <sup>2</sup>  | 15.0 €/m <sup>2</sup> |
| <b>L'HOSPITALET DE LLOBREGAT</b> | <b>PLAÇA EUROPA</b>      | 1 Torre Reialia                                  | Cushman & Wakefield | 8.715 €            | 415 m <sup>2</sup>    | 21.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 2 Torre Reialia                                  | Cushman & Wakefield | 13.890 €           | 666 m <sup>2</sup>    | 21.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 3 Torre Reialia                                  | Cushman & Wakefield | 27.848 €           | 1.326 m <sup>2</sup>  | 21.0 €/m <sup>2</sup> |
|                                  |                          | 4 Torre Werfen                                   | Cushman & Wakefield | 6.542 €            | 374 m <sup>2</sup>    | 17.5 €/m <sup>2</sup> |
| <b>BARCELONA</b>                 | <b>P.L. ZONA FRANCA</b>  | 1 Avenida del Parc Logística Cushman & Wakefield | 4.508 €             | 361 m <sup>2</sup> | 12.5 €/m <sup>2</sup> |                       |
|                                  |                          | 2 Avenida del Parc Logística Cushman & Wakefield | 2.257 €             | 181 m <sup>2</sup> | 12.5 €/m <sup>2</sup> |                       |

Font: Elaboració pròpia.  
Valors de referència \_\_\_\_ (oferta d'oficines localitzada, entre 200 i 3.400 m<sup>2</sup>)

- Viladecans Business Park: 9,5 – 12 €/m<sup>2</sup>
- Parc Empresarial Mas Blau: 10-12 €/m<sup>2</sup>
- Worf Trade Center Almeda Park: 15,5 – 16 €/m<sup>2</sup>
- Parc empresarial Arborètum: 16 €/m<sup>2</sup>
- Plaça d'Europa: 18 – 21 €/m<sup>2</sup>
- Parc Logístic Zona Franca (oficines): 12,5 €/m<sup>2</sup>
- Parc logístic tipus adoptat: 12 €/m<sup>2</sup> /mes

D'acord amb les publicacions especialitzades analitzades s'estima adequat a la tipologia terciària proposada:

Relació renda neta/renda bruta: 0,95  
Yield: 5,5%

A partir de la capitalització del lloguer anterior (obtingut mitjançant el mètode de comparació de mercat) s'obté el valor de venda terciari d'oficines:

Valor de venda: 12 €/m<sup>2</sup> × 0,95 × 12 mesos / 0,055 = 2.487,27 €/m<sup>2</sup>st

Valor de venda terciari oficines Roca: 2.500 €/m<sup>2</sup>st

### 7.3.2. El mercat de locals comercials en planta baixa d'usos residencials

El mercat de venda de locals comercials és molt heterogeni, atès que varia molt en funció de la ubicació, consolidació comercial de la zona i de les característiques del local ( superfície, façana a carrer, nombre de plantes, estat de conservació, etc.).

Els locals comercials en planta Baixa residencial es localitzen principalment a l'interior dels municipis de Gavà i Viladecans.

D'altra banda, en els polgons d'activitat econòmica dels municipis s'hi localitzen diversos centres comercials a considerar:

- Centre Comercial Vilamarina (proper a l'àmbit)
- Viladecans The Style Outlets (molts propers al centre)
- Centre Comercial Àncel Blau (Gavà)

Per tal de determinar el valor del sostre d'ús comercial en planta baixa residencial en el nou desenvolupament, s'ha portat a terme un estudi de locals comercials al municipi.

#### Estudi de Mercat:

S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat, i s'han homogeneïtzat les mostres seleccionades utilitzant coeficients de localització tipologia, superfície, antiguitat/conservació i qualitat. S'ha aplicat un coeficient de relació entre preu d'oferta i preu real de transacció de 0,9, per considerar que és el que més s'ajusta a les condicions actuals del mercat corresponent.

| OP                                           | STRUCCIÓ            | FONT               | PREU                  | Superficie            | PREU | cost, of. de | cost, cost, cost, cost, cost, cost, VALOR/ | of. de | surf. antiga | surf. nou | Tipologia | VALOR/m²   |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|------|--------------|--------------------------------------------|--------|--------------|-----------|-----------|------------|
| VILADECANS                                   |                     |                    | m²                    | m²                    | /m²  | of. de       | of. de                                     | surf.  | surf.        | a         |           |            |
| 1 C/Manual i Falla                           | Colbree             | 380.000 €          | 217 m <sup>2</sup>    | 1751 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.576,04 € |
| 2 Av. De la Riera de Sant Lluc Premium House | 365.000 €           | 365 m <sup>2</sup> | 1353 €/m <sup>2</sup> | 0,9                   | 1.05 | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.352,82 € |
| 3 Av. Jocs Olímpics 5                        | Particular          | 375.000 €          | 200 m <sup>2</sup>    | 1875 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 0,85      | 1         | 1.834,38 € |
| 4 C/ de Barcelona                            | Fincas Varama       | 465.000 €          | 348 m <sup>2</sup>    | 1336 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.627,72 € |
| 5 Carrereta d'Esplugues                      | Abanca              | 312.000 €          | 257 m <sup>2</sup>    | 1214 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1,15         | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.256,50 € |
| 6 Centre Estadi                              | Engel & Volkers     | 500.000 €          | 209 m <sup>2</sup>    | 2392 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 2.153,11 € |
| 7 Passatge Transversal                       | Fincques Milà i Nit | 450.000 €          | 333 m <sup>2</sup>    | 1335 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1            | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.261,87 € |
| 8 C/ de Sant Josep Oriol                     | GavaNova de l'Imme  | 495.000 €          | 333 m <sup>2</sup>    | 1468 €/m <sup>2</sup> | 0,9  | 1,1          | 1                                          | 1      | 1            | 1         | 1         | 1.255,73 € |

Font: Elaboració pròpia.

Amb l'estudi de mercat de locals comercials realitzat s'observen preus d'oferta variables (de 1.300 a 2.100 €/m<sup>2</sup>) dependent en gran mesura de la seva localització, el seu estat de conservació, i de la qualitat del local (metres lineals de façana, interior diàfran...).

De les mostres analitzades s'obté un valor mig de mercat de 1.478 €/m<sup>2</sup>st, i s'adopata un valor de venda del nou sostre comercial que s'implementarà a la transformació estudiada de:

Valor de venda comercial Roca adoptat: 1.500 €/m<sup>2</sup>st

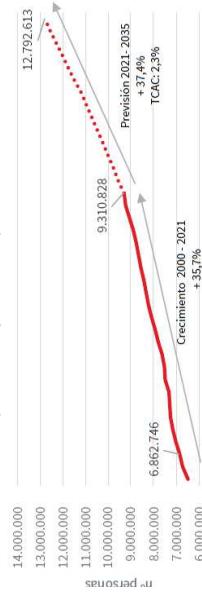


### 7.3.3. El mercat dels usos terciaris residencials – residència geriàtrica

#### Demande de résidences geriautriques

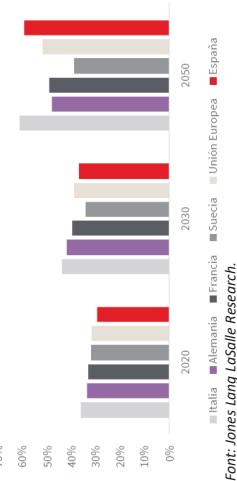
Tal i com es pot observar en les gràfiques que s'adjunten a continuació, en el conjunt del territori es preveu un increment sostingut i substancial de la necessitat de solucions residencials per a la població d'edat més avançada.

##### - Evolució de la població major de 64 anys:



El desequilibri entre la població major de 64 anys i la població més jove s'incrementa any a any, i l'any 2050 es preveu un rati de dependència a Espanya de la població major de 64 anys molt superior a la majoria d'estats de la Unió Europea.

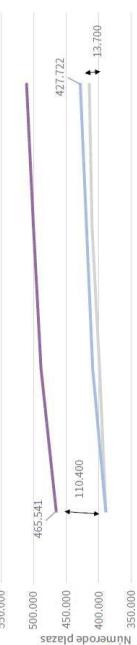
##### - Rati de dependència de la població major de 64 anys i previsions:



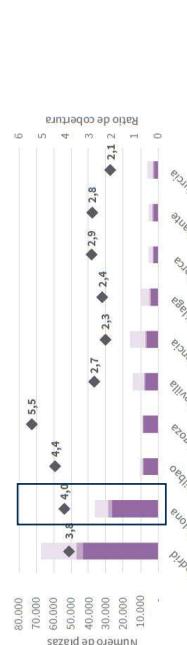
Aquest desajust entre la població més gran i el model socioeconòmic dels núclis familiars de l'estat i Catalunya, ocasiona que hi hagi una demanda creixent de models residencials de qualitat per a la població més gran. Tantmateix, tal i com es pot observar a la gràfica que s'adjunta a continuació, hi ha una diferència considerable entre l' "stock" de places en residències geriàtriques i les places necessàries per a satisfer la demanda actual i futura de la població.

#### Estimació de la demanda insatisfeta – Stock vs demanda de places a Espanya (2022-2025):

##### - Estimació de la demanda insatisfeta – Stock vs demanda de places a Espanya (2022-2025):



##### - Nombre de places, necessitats i rati de cobertura per àrees metropolitanes (2022):



##### - Anàlisi de l'oferta de mercat:



##### Característiques del sostre proposat:

- 17.158 m<sup>2</sup>, destinat a usos terciaris residencials; residència geriàtrica, habitatge tutelat,...
  - Localització pròxima a l'Hospital de Viladecans, que dona servei als municipis de Viladecans, Gavà, Castelldefels, Begues i Sant Climent de Llobregat, una població de més de 192.000 persones.
- S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat, i s'han homogenitzat les mostres seleccionades utilitzant coeficients de localització, tipologia, superfície, qualitat i data del testimoni. S'ha aplicat un coeficient de relació entre preu d'oferta i preu real de transacció de 0,9, per considerar que és el que més s'ajusta a les condicions actuals del mercat corresponent.

| Op. | nom                                       | FONI               | SUP.<br>m²           | PREU<br>€/m²                        | PREU<br>€/m²st                      | PREU<br>€/m²st | valor<br>homog |
|-----|-------------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 1   | Genètic Sant Cugat FINCAS BLAQUERNA       | 1.500              | 3.900,00 € / 2.400   | 0,90                                | 2160,00 / 1,90 / 1.000 / 1,00 / 1,0 | 2359,80        |                |
| 2   | Genètic Elxample Barcelona                | 6.823,00 € / 4.015 | 0,90                 | 3613,24 / 0,90 / 1.000 / 1,00 / 1,0 | 2346,06                             |                |                |
| 3   | Genètic Penitutja Lloret                  | 5.250              | 11.995,00 € / 2.285  | 0,90                                | 2666,29 / 1,00 / 1.000 / 1,00 / 1,0 | 2869,92        |                |
| 4   | Genètic Ciutat Meridiana                  | 2.730              | 6.303,00 € / 2.310   | 0,90                                | 2078,87 / 1,00 / 1.000 / 1,00 / 1,0 | 2355,07        |                |
| 5   | Hospital Quirón Barcelona-Sant Joan Despí | 84.000             | 201.000,00 € / 2.381 | 1,00                                | 2691,85 / 0,90 / 1.000 / 1,00 / 1,0 | 2359,71        |                |

**Valor de venda calculat:** 2.500 €/m²st  
 Coherent amb els valors obtinguts mitjançant l'estudi del mercat de venda d'edificacions.

**Valor de venda Terciari -geràtric Roca:** 2.500 €/m²st

| Op. | nom                                | FONI                        | SUP.<br>m² | PREU<br>€/m²       | PREU<br>€/m²st | PREU<br>€/m²st                    | valor<br>homog |
|-----|------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| 1   | Hospital centre                    | Finques Granollers          | 6.500      | 3.350,00 € / 540   | 0,90           | 491,54 / 0,90 / 1,50 / 1,0        | 1,1            |
| 2   | Hospital Torremerella Collblanc 77 | Maremma Services            | 1.250      | 650,00 € / 616     | 0,90           | 464,65 / 0,90 / 1,20 / 1,00 / 1,0 | 1,10           |
| 3   | Hospital zona La Torreña           | Waterless                   | 965        | 3.003,00 € / 624   | 0,90           | 472,23 / 0,90 / 1,00 / 1,00 / 1,0 | 1,10           |
| 4   | Catalunya, El Prat                 | Finca El Prat               | 4.000      | 2.800,00 € / 714   | 0,90           | 642,86 / 1,00 / 1,00 / 1,00 / 1,1 | 1,1            |
| 5   | Barcelona Santa Creu Alta          | Porto Salut Capital         | 8.000      | 4.000,00 € / 1.000 | 0,90           | 900,00 / 0,90 / 1,00 / 1,00 / 1,1 | 1,1            |
| 6   | Barcelona 228                      | Aixa 2004                   | 1.684      | 2.800,00 € / 796   | 0,90           | 679,98 / 0,90 / 1,00 / 1,00 / 1,1 | 1,1            |
| 7   | Barcelona 228                      | Onc Explotació Immobiliària | 817        | 4.950,00 € / 376   | 0,90           | 616,36 / 0,90 / 1,00 / 1,00 / 1,1 | 1,10           |

**Valor de venda adoptat en base a l'estudi de mercat:**

**VV edificació =** 2.300-2.600 €/m²

**VR sòl =** 500-550 €/m²st

**Definició del valor: Anàlisi de rendibilitat**

El mercat terciari residencial per a usos geràtrics és molt opac. A efectes de comprovació, s'ha obtingut també el teòric de venda d'aquest ús en el nou sostre proposat mitjançant l'anàlisi econòmic d'un model tipus:

**Característiques Model analitzat:**

- 17.158 m² de sostre terciari residencial
- Estimació de 550 Habitacions
- Preu placa estimada: 1.900 €/habitació
- Costos anuals: 66%
- Taxa d'actualització del 5%.

**INGRESSOS**

|                                                |                                        |              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| superficie<br>places<br>pren/plaça<br>ocupació | 17.158 m²<br>460<br>1.900 €/hab<br>95% | 830.300,00 € |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|

**DESPESES**

|                                                     |     |              |
|-----------------------------------------------------|-----|--------------|
| Comptes (màjors, reforja, farmacia, etc.)           | 11% | 91.333,00 €  |
| Personal (Repars, manteniment, administració, etc.) | 45% | 373.635,00 € |
| altres (Repars, manteniment, administració, etc.)   | 10% | 83.030,00 €  |

**TOTAL DESPESES**

|                           |     |              |
|---------------------------|-----|--------------|
| INGRESSOS - DESPESES      | 66% | 547.998,00 € |
| Imposts de societats (5%) |     | 262.302,00 € |

**RENDA IMPUTABLE A L'IMMOBILI**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| renda                            | 211.726,50 €      |
| v.srl<br>taxa d'actualització i= | 9.400,00 € / 5,0% |

**VALOR D'ACTUALITZACIÓ**

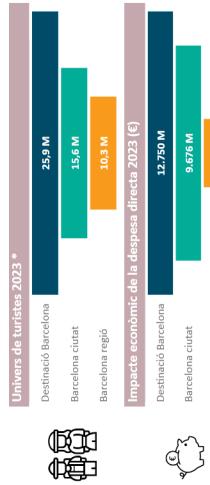
|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Valor de Venda obtingut: | 43.306,388,66 €   |
|                          | 2.523,97 € / m²st |

### 7.3.4. El mercat dels usos terciaris residencials – hotel

Demanda hotelera

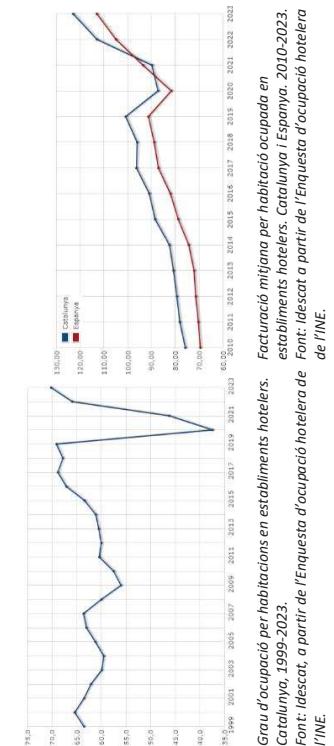
Context hoteler de l'àmbit Delta del Llobregat

- 45 allotjaments hotelers
- 24 centres sanitaris
- 6 Centres de Congressos/Fires



\* Inclou dades de turistes allotjats en tots els tipus d'allotjament, turístic i no turístic  
Observatori del turisme. Xiffes clau de l'activitat turística a la Destinació Barcelona.  
(Font: Observatori del turisme de Barcelona).

Tot i que el sector Hoteler es va veure impactat per la crisi sanitària de l'any 2020, els anys 2022 i 2023 presentava valors d'ocupació similars als dels anys anteriors, i valors de facturació molt superiors.



Grau d'ocupació per habitacions en establiments hotelers. Catalunya, 1999-2023.  
Font: Rescat, a partir de l'Enquesta d'ocupació hotelera de l'INE.

Considerem que el nou sostre hoteler pot estar molt ben posicionat en relació a la demanda de la regió metropolitana per:

- La seva comunicació amb Barcelona, l'aeroport i el territori tant en cotxe com en transport públic.
  - La seva proximitat tant a la platja com a Barcelona i altres centre de congressos i negocis del territori.
  - La seva relació amb la proposta econòmica del propi desenvolupament on s'emplaça, amb la previsió de l'establiment de nova activitat econòmica de qualitat i nous espais econòmics.
  - Per la seva proximitat i relació industrial i econòmic de l'eix de la C-32 (Castelldefels – Sant Boi).

L'any 2023 s'allotjarien 10,3 milions de turistes a la regió de Barcelona (addicionalment als 15,6 milions que s'allotjaren a Barcelona i Ciutat). El mateix any, l'impacte econòmic de la despesa directa ocasionada pel sector turístic a la regió de Barcelona fou de 30,74 milions d'euros.

S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat, i s'han homogeneitzat les mostres seleccionades utilitzant els coeficients de localització, tipologia, qualitat. S'ha aplicat un coeficient de relació entre preu d'oferta i preu real de transacció d', per considerar que és el que més s'ajusta a les condicions actuals del mercat corresponent.

Definició del preu mit per habitatació del model de Càcul analitzat:

| OP                           | SERVICIO                                  | NOM                       | PERÍO<br>DE SERV<br>ICIO      | CANTIDA<br>D                  | MOTS                             | TARIFAS                          | SER. DE<br>TR.       | PRECIO<br>NETO          | PRECIO<br>NETO<br>CON<br>IVA | PRECIO<br>NETO<br>CON<br>IVA<br>NETA | PRECIO<br>NETO<br>CON<br>IVA<br>NETA | PRECIO<br>NETO<br>CON<br>IVA<br>NETA |
|------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>SANT BOI DE LLOBREGAT</b> |                                           |                           |                               |                               |                                  |                                  |                      |                         |                              |                                      |                                      |                                      |
| 2                            | Centroasistencial                         | Hospital Sant Joan de Déu | 531€                          | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                                | Hotel 3*+<br>Grupe hotel granvia | 24 €/n               | 135 €/m <sup>2</sup>    | 1                            | 1                                    | 132,75 €                             |                                      |
| 2                            | Centroasistencial                         | Aparthotel Vileta         | 401€                          | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                                | aparthotel<br>no memorable       | 25 €/n               | 100 €/m <sup>2</sup>    | 1                            | 1                                    | 120,30 €                             |                                      |
| 3                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 306€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 2                             | Hotel 4*<br>Grupe hotel granvia  | 22 €/n                           | 155 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 168,30 €                             |                                      |                                      |
| 1                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 535€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                             | Hotel 3*+<br>Grupe hotel granvia | 20 €/n                           | 134 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 133,75 €                             |                                      |                                      |
| 2                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 421€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                             | Hotel 1*+<br>Grupe hotel granvia | 14 €/n                           | 105 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 115,78 €                             |                                      |                                      |
| 3                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 511€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                             | Hotel 3*+<br>Grupe hotel granvia | 20 €/n                           | 134 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 127,75 €                             |                                      |                                      |
| <b>VILADEPOLIS</b>           |                                           |                           |                               |                               |                                  |                                  |                      |                         |                              |                                      |                                      |                                      |
| 1                            | Centroasistencial                         | Hospital Parc Taulí       | 448€                          | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                                | Hotel 3*+<br>Grupe hotel granvia | 26 €/n               | 112 €/m <sup>2</sup>    | 1                            | 0,95                                 | 106,40 €                             |                                      |
| 2                            | Centroasistencial                         | Aparthotel Centre         | 511€                          | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 4                                | aparthotel<br>no memorable       | 20 €/n               | 108 €/m <sup>2</sup>    | 1                            | 1                                    | 140,53 €                             |                                      |
| 3                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 196€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 2                             | Hotel 2*<br>Grupe hotel granvia  | 20 €/n                           | 105 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 105,33 €                             |                                      |                                      |
| 5                            | PactaM. Económico con todos los servicios | 556€                      | 15-19/del mes 2024. 2 adultos | 3                             | Hotel 4*<br>Grupe hotel granvia  | 16 €/n                           | 105 €/m <sup>2</sup> | 1                       | 1                            | 105,33 €                             |                                      |                                      |
|                              |                                           |                           |                               |                               |                                  |                                  |                      | <b>25 m<sup>2</sup></b> | <b>128 €</b>                 |                                      |                                      | <b>133,54 €</b>                      |

Preu nit mig adoptat a efectes de càcul:

Definició del valor: Anàlisis de rendibilitat  
Obtenció del valor de venda per capitalització de rendiments.

- Característiques i Model analitzat:
- 12.000 m<sup>2</sup> de sostre hoteler
- Ocupació anual estimada:
- Ingressos complementaris:
- Costos anuals:
- Taxa d'actualització:

Per tant, la dinàmica actual del sector hoteler es molt positiva, tant a la ciutat de Barcelona com a la seva regió metropolitana.

|                                |                 |      |
|--------------------------------|-----------------|------|
| Preu mitjà habitació:          | 130.000 €       | 25   |
| superficie útil habitació:     | 55              |      |
| sup. Construïda e. Comuns:     | 215             |      |
| sobre habitacions:             | 12000           |      |
| ocupació munal:                | 60%             |      |
| Ingressos anuals habitacions:  |                 |      |
| Ingressos complementaris (40%) |                 |      |
| Ingressos totals:              |                 |      |
| Despeses (60%)                 | 2.121.050 €     |      |
| Ing. D-esp                     | 2.448.420 €     |      |
| BDI (25%)                      | 8.569.470 €     |      |
| Renda anual neta               |                 |      |
| Taxa d'actualització           |                 | 6,0% |
| vida útil (años)               | 35              |      |
| Valor del sòl                  | 9.800.000 €     |      |
| Renda actualitzada             | 37.272.686,17 € |      |
| Valor de reversió actualitzat  | 1.275.031,14 €  |      |
| Valor d'actualització          | 38.547.717,31 € |      |
| Valor de venda de l'hotel      | 3.212.311 €     |      |

**Valor de venda calculat: 3.200 €/m<sup>2</sup>st**

**Valor de venda Terciari - hoteler Roca: 3.200 €/m<sup>2</sup>st**

### 7.3.5. El mercat de lloguer d'aparcaments en soterrani

En el present apartat es realitza una projecció al mercat de venda i lloguer d'aparcaments privats als municipis de Gavà i Viladecans a efectes de determinar el valor de mercat del soterrani del planejament soterrani que es preveu que es pugui destinar a aquest ús.

S'ha aplicat el mètode de comparació de mercat per a la selecció i ànalsi de les mostres comparables. S'han homogeneitzat les mostres seleccionades utilitzant coeficients de localització, superfície, antiguitat/conservació, tipologia i qualitat. S'ha aplicat un coeficient de relació entre preu d'oferta i preu real de transacció d'1 per a les ofertes de lloguer i de 0,95 en ofertes de compra-venda. Es considera que és una relació ajustada a les condicions actuals dels respectius mercats.

Operacions comparables en règim de lloguer:

| OP | ESTUDI                          | PONT                    | PREU        | cost. d'estudi | cost. Local. | cost. Local. supérior | cost. Local. antiga o | cost. Topogr. | VALOR/m <sup>2</sup> VENDA |
|----|---------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------------------|
| 1  | Ave Old Palace - VILADECANS     | MANO NOME VIRTUAL LORNA | 100 €       | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 100,00 €                   |
| 2  | Carrer M/Sales, 67 - VILADECANS | Particular              | 90 €        | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 90,00 €                    |
| 3  | Carrer M/Sales, 67 - VILADECANS | CASAS RCM               | 100 €       | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 100,00 €                   |
| 4  | Carrer del Centre, 5-Gava       | Particular              | 90 €        | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 90,00 €                    |
| 5  | C/ Roqueta Ayreval Gava         | SOLVA                   | 95 €        | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 95,00 €                    |
| 6  | Gavà entre estació i Gava       | FINQUES DAMAT           | 90 €        | 1,00           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 90,00 €                    |
|    |                                 |                         | <b>94 €</b> |                |              |                       |                       |               | <b>94,2 €</b>              |

Operacions comparables en règim de compravenda:

| OP | ESTUDI                            | PONT                    | PREU            | cost. d'estudi | cost. Local. | cost. Local. supérior | cost. Local. antiga o | cost. Topogr. | VALOR/m <sup>2</sup> VENDA |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------------------|
| 1  | Ave Old Palace - VILADECANS       | MANO NOME VIRTUAL LORNA | 26.500 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 25.175,00 €                |
| 2  | Carrer Pl. Maragall - VILADECANS  | ANGI+CO                 | 23.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 21.850,00 €                |
| 3  | Zona Torret Balser - VILADECANS   | ANGI+CO                 | 20.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 19.000,00 €                |
| 4  | C/ Cingles Atles, 22 - VILADECANS | PARTICULAR              | 19.900 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 18.905,00 €                |
| 5  | Zona Diagonal Colomeres - Gavà    | LUNA ALAR               | 32.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 30.400,00 €                |
| 6  | C/ Jaume I Higueret - Gava        | PARTICULAR              | 30.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 28.500,00 €                |
| 7  | Pg. Maragall Gava                 | FINQUES DAMAT           | 28.900 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 27.455,00 €                |
| 8  | C/ De Josep Maria Gava            | FINCAS MARINA           | 27.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 25.650,00 €                |
| 9  | C/ De St. Peter Gava              | FINCAS MARINA           | 25.000 €        | 0,95           | 1            | 1                     | 1                     | 1             | 23.750,00 €                |
| 10 | Zona Diagonal Colomeres - Gavà    | FINCAS MARINA           | <b>24.413 €</b> |                |              |                       |                       |               | <b>24.444 €</b>            |

Definició del valor de venda:

D'acord amb els estudis de mercat realitzats i a efectes del present estudi econòmic i financer, s'adopta un valor de lloguer mensual de 95 € per a un aparcament tipus de 25 m<sup>2</sup> (superficie construïda amb elements comuns);

| Superficie:       | 25 m <sup>2</sup> eccc                |
|-------------------|---------------------------------------|
| Valor lloguer:    | 95 €/mes = 95 €/25 m <sup>2</sup> mes |
| Renda neta/bruta: | 0,95                                  |
| Yield:            | 4,5%                                  |

Mitjançant el mètode de capitalització de rendiments s'obté el valor de venda dels aparcaments en soterrani d'obra nova:

**Valor de venda = 3,8 €/m<sup>2</sup> mes × 12 × 0,95 / 0,045 = 962,67 €/m<sup>2</sup>mes**

Valor de venda aparcament tipus: 963 €/m<sup>2</sup>st × 25 m<sup>2</sup> = 24.075 €

Coherenc amb el valor de venda d'aparcaments obtingut a través del mètode de comparació de mercat.

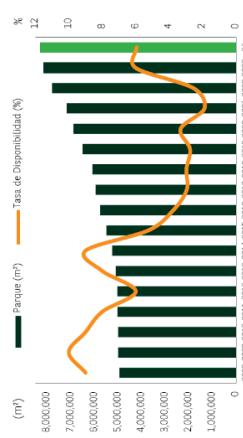
**Valor de venda adoptat d'aparcament: 960 €/m<sup>2</sup>st**



#### 7.4 Valor de mercat del sotstre industrial del nou desenvolupament

##### Dinàmica del mercat immobiliari

Tal i com es pot observar en la gràfica inferior, des de l'any 2014 el parc de sòl industrial a Catalunya augmentava i complementàriament disminuïa la taxa de disponibilitat de sòl. La taxa de disponibilitat de l'any 2023 i primer trimestre de 2024 millor respecte els anys anteriors (2015-2022), si bé es manté a valors molt baixos del l'ordre del 5-6%.

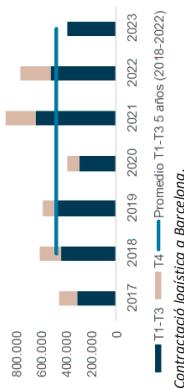


Font: BNP Paribas Real Estate Research. *At a glance T1 2024. Mercat logístic – Catalunya.*

Contratament a l'àmbit de Barcelona, la superfície logística contractada en els 3 primers trimestres de 2023 fou inferior a la contractació pròmig dels últims 5 anys (d'acord amb dades de Jones Lang Lasalle Research), i es preveu que de l'ordre de 265.000 m<sup>2</sup> de nou producte logístic en construcció s'hiagi afegit al mercat l'any 2024.

Font: JLL Research Snapshot Logístico 3T 2023.

Contractació logística a Barcelona, els tres primers trimestres de 2023 es situava entorn al 5%, i presenta una tendència creixent des de l'any 2021.



Font: JLL Research. *Snapshot Logístico 3T 2023.*

Quant a la rendibilitat "prima" de l'àrea de Barcelona, els tres primers trimestres de 2023 es situava entorn al 5%, i presenta una tendència creixent des de l'any 2021.

Font: Informe de Mercat Industrial Logistic a Catalunya. 2n semestre 2023. Forcadell.

D'acord amb la immobiliaria especialista Forcadell, el valor de sòl industrial a la zona industrial/logística de Gavà i Viladecans (Zona A de Forcadell), també ha estat incrementat des de l'any 2016 i de forma nès acusada a partir de l'any 2020.



Font: JLL Research. *El mercat logístic a Espanya. Març 2024.*

El valor de sòl industrial

D'acord amb la immobiliaria especialista Forcadell, el valor de sòl industrial a la zona industrial/logística de Gavà i Viladecans (Zona A de Forcadell), també ha estat incrementat des de l'any 2016 i de forma nès acusada a partir de l'any 2020.



Font: Informe de Mercat Industrial Logistic a Catalunya. 2n semestre 2023. Forcadell.

El preu estableint per la immobiliaria a partir de preus reals de tancament a la zona A és de 330-625 €/m<sup>2</sup>.

Si bé es pot observar que en el desglos de preus per territori, els valors dels municipis de Gavà i Viladecans són quelcom inferiors.



Font: JLL Research. *Snapshot Logístico 3T 2023.*

El valor de sòl industrial

D'acord amb la immobiliaria especialista Forcadell, el valor de sòl industrial a la zona industrial/logística de Gavà i Viladecans (Zona A de Forcadell), també ha estat incrementat des de l'any 2016 i de forma nès acusada a partir de l'any 2020.



Font: Informe de Mercat Industrial Logistic a Catalunya. 2n semestre 2023. Forcadell.

| ZONA  | MUNICIPI                    | PREU MÍNIM | PREU MÀXIM |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
| A     | Pretis mitjans zona         | 382        | 634        |
| A - 1 | Gavà                        | 317        | 531        |
|       | Prat de Llobregat, El       | 324        | 561        |
|       | Sant Bo de Llobregat        | 318        | 550        |
|       | Viladecans                  | 318        | 539        |
| A - 2 | Corredor de Llobregat       | 361        | 640        |
|       | Espriegues de Llobregat     | 343        | 599        |
|       | Hospitalet de Llobregat, L' | 449        | 865        |
|       | Sant Joan Despí             | 379        | 596        |
|       | Sant Just Desvern           | 385        | 597        |
| A - 3 | Badalona                    | 440        | 645        |
|       | Barcelona                   | 559        | 909        |
|       | Sant Adrià de Besòs         | 386        | 579        |

Font: Informe de Mercat Industrial-Logística a Catalunya. 2n semestre 2023. Forcadell.

Tot i que el sòl de grans dimensions és escàs en l'entorn metropolità, el nou sòl industrial que es proposa a l'àmbit no és adequat per a usos logístics:

- En el nou entorn urbanitzat predominaran els usos terciaris i residencials.
- L'activitat industrial/logística que s'implantés en aquest àmbit no pot causar externalitats negatives en el seu entorn.
- Els accessos no són optims per a una activitat de nova implantació.

A tals efectes es considera que el valor industrial de l'àmbit ha de ser inferior als valors mínims establerts per la immobiliaria Forcadell en els municipis de Gavà i Viladecans.

**Valor de venda de sòl industrial adoptat:**

**275 €/m<sup>2</sup>**

## 8. Valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat

Valor de Venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat:

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| VV st Habitatge Plurifamiliar obra nova: | VV = 3.600 €/m <sup>2</sup> |
| VV st Terciari – oficines:               | VV = 2.500 €/m <sup>2</sup> |
| VV st Local comercial en PB:             | VV = 1.500 €/m <sup>2</sup> |
| VV st Terciari – Rgeràtrica:             | VV = 2.500 €/m <sup>2</sup> |
| VV st Terciari – hoteler:                | VV = 3.200 €/m <sup>2</sup> |
| VV st aparcament soterrani:              | VV = 960 €/m <sup>2</sup>   |
| VV sòl Industrial:                       | VU = 275 €/m <sup>2</sup>   |



## VIABILITAT ECONÒMICA

### 9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

#### 9.1 Metodologia

El present informe té per objecte estudiar la viabilitat econòmica i finançera de la transformació urbanística del teixit industrial compres entre l'estació de tren de Gavà i el nucli urbà de Viladecans, on s'ubiquen majoritàriament immobles de l'empresa Roca destinats a producció, distribució i oficines.

L'estudi pretén determinar la viabilitat econòmica analitzant els diferents valors de cada un dels usos del sòl que atorga el planejament. L'avallacions basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amples per permetre l'absorció dels diferents usos proposats.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars urbanitzats atribuibles a la propietat.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual dinàmic en dos fases de càlcul:

1n. Càlcul del valor del sòl urbanitzat (pel qual s'ha utilitzat el Mètode residual estàtic i el mètode de comparació de mercat)

No existeix un mercat suficient de parcelles en venda per a promoció residencial i terciària i per tant, és necessari analitzar el mercat dels usos edificats i emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de sòl d'ús residencial, comercial, oficina i d'equipament privat i hotelier. Per obtenir el valor de venda dels diferents usos necessari per aplicar el mètode residual, s'ha emprat el mètode de comparació de mercat.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar): Mètode residual dinàmic

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat que es proposa per a la venda, s'analitzen els ingressos i despeses de la transformació, i es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

#### 9.2 Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar: Càlcul del VAN.

El càlcul de la viabilitat de la promoció s'ha portat a terme analitzant els ingressos i despeses de la promoció de transformació urbanística (venda de solars urbanitzats) mitjançant el mètode residual dinàmic. A efectes de càlcul s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació calculant el valor actual de sòl (VAN); aquest valor ha de ser superior al valor actual del sòl per tal de que econòmicament permeti i incentivi portar a terme la promoció.

#### 9.2.1. Mètode residual dinàmic

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes, d'acord amb el mètode residual dinàmic.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Considerem prudent a efectes de càlcul la hipòtesi d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

L'estudi de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant per a cada sector, el valor del sòl actual (VAN). El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció, i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{C_t}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,  
Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)  
Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes  
TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

#### Mètode residual estàtic

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica hem calculat previament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats d'acord als diferents usos que defineix el planejament. Com que no s'ha pogut obtenir mostres suficients comparables de sòl urbanitzable de la majoria dels usos, el valor dels corresponents terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic.

Per calcular el valor de sol urbanitzat dels diferents usos de l'àmbit (residencial plurifamiliar lluire, habitatge protegit, ús comercial, terciari...) s'ha emprat el Mètode residual estàtic.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

#### V. Rеперсюція de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contractar incis beneficis industrials, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol (Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{V_V}{K} - V_C$$

## 10. Determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat

La determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat que serviran de base per al càlcul dels ingressos de la promoció, es realitzan a partir dels estudis de mercat detallats en el present informe.

Sent,  
 $V_V = \text{Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat}$

Per obtenir el valor de repercussió del sòl dels diferents usos utilitzem el mètode residual estàtic, aplicant l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol (RDL 149/2011, de 24 d'octubre).

- Valor de venda: d'acord als estudis de mercat realitzats.
- Cost de construcció: BEC del 1r trimestre de 2024 (núm. 337). A efectes de càlculs s'ha considerat el cost d'un edifici plurifamiliar per l'habitatge llure, i el cost d'una tipologia més econòmica del habitatge protegit.
- Despeses de promoció (honoraris, il·lucències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenyal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 10-15%.
- Benefici Promoció: El coeficient K en tots els casos s'ha considerat el valor estàndard d'1,4 a excepció dels usos d'habitatge protegit (aparcaments on s'ha aplicat un coeficient d'1,2, i els usos terciaris residencials (residències i hotels) on s'ha aplicat un coeficient d'1,25).

### Valors de venda calculats: Habitatge de protecció oficial

El preu de venda de l'habitatge protegit s'ha obtingut a partir del valor màxim de venda per a m<sup>2</sup> útil estipulat en el Decret lei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig. S'han utilitzat els valors actualitzats en el portal web oficial de la Generalitat de Catalunya en data 13/03/2024.

Tant Viladecans com Gavà es localitzen a la Zona A.

Per obtenir el valor de venda d'obra nova s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Es determinaran les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influixin en el seu valor.
- S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes, apropiadament corregides en el seu cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.

### Valors de venda obtinguts en el capítol d'estudi de mercat

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $VV_{HP}$ Venda = 2.759,33 €/m <sup>2</sup> útil x 0,75 = 2.069,50 €/m <sup>2</sup>                                                | $VV_{HP}$ Venda = 2.759,33 €/m <sup>2</sup> útil x 0,75 = 2.069,50 €/m <sup>2</sup>                                                |
| $VV_{HP}$ lloguer = 10,36 €/m <sup>2</sup> útil x 0,75 = 7,77 €/m <sup>2</sup> x 0,8 x 12 mesos / 0,04 = 1.864,80 €/m <sup>2</sup> | $VV_{HP}$ lloguer = 10,36 €/m <sup>2</sup> útil x 0,75 = 7,77 €/m <sup>2</sup> x 0,8 x 12 mesos / 0,04 = 1.864,80 €/m <sup>2</sup> |
| Renda neta/renda bruta = 0,8                                                                                                       | Renda neta/renda bruta = 0,8                                                                                                       |
| Capitalització = 4%                                                                                                                | Capitalització = 4%                                                                                                                |
| $VV_{st}$ Local comercial en PBs:                                                                                                  | $VV_{st}$ Local comercial en PBs:                                                                                                  |
| $VV_{st}$ Habitatge Plurifamiliar obra nova:                                                                                       | $VV_{st}$ Habitatge Plurifamiliar obra nova:                                                                                       |
| $VV_{st}$ Terciari – oficines:                                                                                                     | $VV_{st}$ Terciari – oficines:                                                                                                     |
| $VV_{st}$ Terciari – hotel:                                                                                                        | $VV_{st}$ Terciari – hotel:                                                                                                        |
| $VV_{st}$ aparcament soterrani:                                                                                                    | $VV_{st}$ aparcament soterrani:                                                                                                    |
| $VV_{sòl}$ Industrial:                                                                                                             | $VV_{sòl}$ Industrial:                                                                                                             |

- Es seleccionarà entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indica caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
- Es realitzarà la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats per immobles de que es tracti.
- S'assignarà el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneitzats, prèvia deducció de les serveis i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

## 10.1 Càlcul del valor de repercussió

A partir dels valors de venda estimats a partir de l'estudi de mercat, calculem el valor de repercussió de cadascun dels usos mitjançant la metodologia residual estàtica definida al RD 1492/2011:

$$VRS = \frac{V_Y}{K} - V_C$$

### - Ingressos àmbit Viladecans:

|                                  | VV                        | CC+DP                      | K    | VR:                       |                           | Ingressos % AMI |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Residencial lluire               | 3.600 €/m <sup>2</sup> st | 1.548 €/m <sup>2</sup> st  | 1,4  | 1.024 €/m <sup>2</sup> st |                           |                 |
| Residencial hp venda             | 2.070 €/m <sup>2</sup> st | 1.350 €/m <sup>2</sup> st  | 1,2  | 375 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Residencial hp lloguer           | 1.865 €/m <sup>2</sup> st | 1.231 €/m <sup>2</sup> st  | 1,2  | 180 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Terciari - Oficines              | 2.500 €/m <sup>2</sup> st | 1.394 €/m <sup>2</sup> st  | 1,4  | 392 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Comercial PB                     | 1.500 €/m <sup>2</sup> st | 796€/m <sup>2</sup> st     | 1,4  | 275 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Terciari - Residència geriatrica | 2.500 €/m <sup>2</sup> st | 1.470 €/m <sup>2</sup> st  | 1,25 | 530 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Terciari - Hoteler               | 3.200 €/m <sup>2</sup> st | 1.751 €/m <sup>2</sup> st  | 1,25 | 809 €/m <sup>2</sup> st   |                           |                 |
| Aparcaments                      | 960 €/m <sup>2</sup> st   | 716,41 €/m <sup>2</sup> st | 1,2  | 84 €/m <sup>2</sup> st    |                           |                 |
| <b>TOTAL</b>                     |                           |                            |      |                           | 445.275 m <sup>2</sup> st | 236.262,59€     |
|                                  |                           |                            |      |                           |                           | 216.635,94€     |

Per que fa al valor de sòl industrial s'ha estimat a partir d'estudis de mercat el valor unitari de sòl:

$$\text{VU:} \\ 275 €/m<sup>2</sup> \text{sòl}$$

### Sòl Industrial

### - Ingressos àmbit Gavà:

|                                 | sostre                    | VU / VR                   | Ingressos 100% | Ingressos % AMI |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| ACTIVITAT ECONÒMICA             |                           |                           |                |                 |
| Comerçial PB                    | 9.150 m <sup>2</sup> st   | 275 €/m <sup>2</sup> st   | 2.516.250 €    | 2.231.914 €     |
| Oficines                        | 42.607 m <sup>2</sup> st  | 392 €/m <sup>2</sup> st   | 16.701.944 €   | 14.814.624 €    |
| Terciari residència             | 0 m <sup>2</sup> st       | 50 €/m <sup>2</sup> st    | - €            | - €             |
| Hotel                           | 12.000 m <sup>2</sup> st  | 809 €/m <sup>2</sup> st   | 9.708.000 €    | 8.610.936 €     |
| Industrial                      | 0 m <sup>2</sup> st       | 275 €/m <sup>2</sup> st   | - €            | - €             |
| Sotrasant-aparcament            | 35.183 m <sup>2</sup> st  | 84 €/m <sup>2</sup> st    | 2.955.372 €    | 2.621.415 €     |
| <b>SOSTRE RESIDENCIAL</b>       |                           |                           |                |                 |
| Residencial lluire              | 25.503 m <sup>2</sup> st  | 1.024 €/m <sup>2</sup> st | 26.115.072 €   | 23.164.069 €    |
| Residencial lluire "Roca llingü | 0 m <sup>2</sup> st       | 1.024 €/m <sup>2</sup> st | - €            | - €             |
| Residencial HP verda            | 8.501 m <sup>2</sup> st   | 375 €/m <sup>2</sup> st   | 3.187.375 €    | 2.822.645 €     |
| Residencial HP lloguer          | 8.501 m <sup>2</sup> st   | 180 €/m <sup>2</sup> st   | 1.530.180 €    | 1.357.270 €     |
| <b>TOTAL</b>                    | 141.445 m <sup>2</sup> st |                           | 62.714.693 €   | 55.627.933 €    |

Càlcul del % de cessió de l'aprofitament.

Font: Elaboració pròpia.

En el quadres següents resumim els ingressos previstos del sostre residencial i el sostre d'activitat econòmica dels dos àmbits de planejament:

|                      | Aprofitament propietat: | 90%           |
|----------------------|-------------------------|---------------|
| INGRESSOS PROPIETAT: |                         | 212.635,944 € |



## 12. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

- Pel que fa a les despeses de transformació urbanística cal tenir en compte:
  - Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
  - La contribució a les actuacions externes imputades al sector.
  - Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
  - Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.

- Les indemnitzacions de les vores perimetrals dels àmbits de planejament.

- Les indemnitzacions dels espais lliures i els espais naturals i registrals.

A efectes del present estudi econòmic i financer s'ha treballat amb els costos de transformació proporcionat per l'equip redactor del projecte urbanístic de transformació. Com a criteri de càlcul i en el context del present estudi, s'ha considerat que quan fos necessari el repartiment de costos generals entre els dos sectors, es repartiran entre ells en relació al seu % d'aprofitament privat (20,74% Gavà, 79,26% Viladecans).

### Costos d'urbanització interna:

- A efectes de cost es distingeix entre tres categories de sistemes: sistema viari, espais lliures i zones verdes toves de l'entorn de la riera. Les superfícies s'han calculat en base a les característiques de cada àmbit urbanitzat d'acord amb l'estudi previ d'urbanització (no coincidint, per tant, amb les superfícies de la zonificació).
- Es considera el cost d'urbanització de les vores perimetrals dels àmbits de planejament, de construcció de les pèrgoles projectades a l'espai lliure i de tractament dels elements patrimonials.
- S'han inclos en aquesta partida altres despeses vinculades als subministres del planejament, com per exemple la taxa requerida per l'Agència Catalana de l'Aigua, el cost d'implantació de l'increment de transport públic (165.731 €)...

### Càrregues externes:

- Elements singulars i connexions externes de serveis: Entre les càrregues externes s'indou una partida d'elements singulars del projecte que s'estimen necessaris pel seu correcte funcionament, així com les connexions externes a serveis. Entre aquests costos s'inclou el cost de construcció del vial d'unió entre l'avinguda riera de Sant Llorenç i el carrer de l'Enginy (2.253.298,32 € + 4.498.263,04 € = 6.751.561 €), així com passeres de vianants sobre la riera, la protecció acústica del ferrocarril...

S'adjunta el detall de costos i superfícies inclosos per sectors a continuació:

| Presupost tripartita<br>Càrregues                  | Gurb         |               |                 | Viladecans    |                 |  |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--|
|                                                    | PEC €        | Superficie m2 | Unitats Total € | Superficie m2 | Unitats Total € |  |
| Elements singulars Atz de la riera de Sant Llorenç | 2.253.298,32 | 3.355,00      | 7.874,02        | 1.989,00      | 1.785.964,25    |  |
| Concourse de l'Enginy i plaça terra                | 4.498.263,04 | 4.207,75      | 18.800,00       | 0,7936        | 3.565.223,28    |  |
| Contraforts                                        | 329.864,00   | 522.938,75    | 175.000,00      | 1.200         | 399.960,00      |  |
| Passerelles i rampes sobre riera                   | 262.863,00   | 0,00          | 0,00            | 0,00          | 213.800,00      |  |
| Dones i instal·lacions per als serveis             | 666.900,00   | 0,17          | 11.099,70       | 0,93          | 91.965,00       |  |
| Projecte i gestió urbanística ambiental (m)        | 200.000      | 26.000,00     | 520.000,00      | 400.000       | 160.000,00      |  |
| Connexions exteriors subministrament               | 4.801.671,42 | 4.801.671,42  | 6.596.969,95    | 0,00          | 7.068.867,02    |  |
| Connexions exteriors subministrament               | 6.177.802,00 | 0,24          | 1.472.878,91    | 0,76          | 4.703.315,99    |  |

Pressupost de la proposta. Font: Equip redactor.

- Reposition nova façana i tanca: A l'àmbit de Viladecans també s'ha considerat com a cost atribuïble al sector la reposició necessària d'una nova fàgana i tanca per a les naus de l'empresa Roca que s'enderroquen parcialment i que han de mantenir la seva activitat dins el nou sol industrial.
- Pou de substitució: S'inclou també en aquest àmbit el cost de construcció de pou de substitució (179.274 €)

### Incompatibilitats:

- S'ha considerat la indemnització d'aquelles construccions i activitats incompatibles amb la proposta del nou planejament, així com el realotjament d'aquells habitatges afectats en aquells casos en què és necessari.
- En el moment de redactar el present estudi econòmic es desconeix la situació concreta dels afectats urbanístics (propietat, llloguer, ocupació a precari, terminis, nombre d'habitants...) així com els futurs pactes o convenis que es portin a terme amb els afectats. A efectes del present Estudi de Vialitat Econòmica, per criteris de càlcul, s'ha considerat una quantitat de realotjament aproximada de l'ordre de 400-800 €/m<sup>2</sup> per habitatge, que s'ajustarà posteriorment en funció de les característiques concretes de cada afectat.

### Enderrocs:

- S'ha calculat l'enderroc de les edificacions incompatibles mitjançant un mòdul de cost mig de 30€/m<sup>2</sup> que considerem ajustat a les tipologies existents actualment.
  - Altres costos de promoció del sol:
- Per completar el càlcul econòmic, es tenen en consideració les despeses de gestió del planejament (un 10% sobre la inversió), així com un marge prudent del 2% de les despeses considerant possibles imprevistes que puguin sortir al llarg del procés de transformació urbanística.



En el quadres següents resumim les inversions previstes en els dos àmbits de planejament:

- **Costos de transformació de l'àmbit de Viladecans:**

| <b>Despeses inversió</b>                | sòl          | sostre     | Despesa €/m² |                      |
|-----------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------------------|
| URBANITZACIÓ INTERNA                    | 23.403 m²    | 425 €/m²   |              | 9.944.421 €          |
| Sistema Van                             |              |            |              | 4.636.321 €          |
| V. perimetral i pèrgoles/patrimoni      |              |            |              | 4.621.959 €          |
| Espaces lluïres                         | 17.308 m²    | 267 €/m²   |              | 12.930.757 €         |
| Zones verdes pures i neta               | 59.184 m²    | 215 €/m²   |              | 1.283.345 €          |
| Altres (ACA, suministres, mobilitat...) |              |            |              |                      |
| CARREGUES EXTERNES                      |              |            |              | 7.806.856 €          |
| Elements singulars                      |              |            |              | 4.703.314 €          |
| Connexions externes serveis             |              |            |              | 728.280 €            |
| Reposició nova fàbrica i banca          |              |            |              | 179.271 €            |
| Pous de substitució                     |              |            |              |                      |
| INCOMPATIBILITATS                       |              |            |              | 22.815.566 €         |
| Indemnitacions construccions            | 160.673 m²st | 142 €/m²st |              | 24.743.843 €         |
| Realojaments                            | 160.673 m²st | 154 €/m²st |              | - €                  |
| Indemnitacions actives                  |              |            |              |                      |
| ENDERROCS                               |              |            |              | 4.820.190 €          |
| Enderrocs                               | 160.673 m²st | 30 €/m²st  |              | 4.804.287 €          |
| IMPREVISTOS                             |              |            |              | 9.921.433 €          |
| GESTIÓ                                  |              |            |              |                      |
| TOTAL                                   |              |            |              | 111.120.047 €        |
| <b>Despeses totals:</b>                 |              |            |              | <b>111.120.047 €</b> |
| <b>TOTALS:</b>                          |              |            |              |                      |

| <b>Costos de transformació de l'àmbit de Gavà:</b> |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Despeses inversió</b>                           |  |  |  |  |

| <b>Despeses inversió</b>                | sòl         | sostre     | Despesa €/m² |                     |
|-----------------------------------------|-------------|------------|--------------|---------------------|
| URBANITZACIÓ INTERNA                    | 0 m²        | 0          | Despesa €/m² |                     |
| Sistema Van                             |             |            | 0 €/m²       | 1.005.079 €         |
| V. perimetral i pèrgoles/patrimoni      |             |            |              | 5.322.362 €         |
| Espaces lluïres                         | 19.932 m²   | 267 €/m²   |              | 1.473.919 €         |
| Zones verdes i bosc tèxtil              | 6.742 m²    | 215 €/m²   |              | 1.472.348 €         |
| Equipments i mobiliari                  | 1.980 m²    | 0 €/m²     |              |                     |
| Altres (ACA, suministres, mobilitat...) |             |            |              |                     |
| CARREGUES EXTERNES                      |             |            |              | 6.506.339 €         |
| Elements singulars                      |             |            |              | 4.143.375 €         |
| Connexions externes serveis             |             |            |              | - €                 |
| Reposició nova fàbrica i banca          |             |            |              | - €                 |
| Pous de substitució                     |             |            |              | - €                 |
| INCOMPATIBILITATS                       |             |            |              | 6.182.322 €         |
| Indemnitacions construccions            | 43.541 m²st | 142 €/m²st |              | 6.705.314 €         |
| Realojaments                            | 43.541 m²st | 154 €/m²st |              | 2.600.000 €         |
| ENDERROCS                               |             |            |              | 1.203.990 €         |
| Enderrocs                               | 40.133 m²st | 30 €/m²st  |              | 665.325 €           |
| IMPREVISTOS                             |             |            |              | 3.327.324 €         |
| GESTIÓ                                  |             |            |              |                     |
| TOTAL                                   |             |            |              | 37.269.401 €        |
| <b>Despeses totals:</b>                 |             |            |              | <b>37.269.401 €</b> |
| <b>TOTALS:</b>                          |             |            |              |                     |

**13. Calendari de la promoció**

Tal i com s'ha comentat anteriorment el present document té l'objectiu de determinar la viabilitat de desenvolupar el planejament per fases, a tal efecte, s'ha elaborat un calendari de promoció per l'escenari de desenvolupament proposat.

**Consideracions:**

- S'ha considerat per a la determinació del calendari les instal·lacions generals previstes a l'àmbit i necessàries pel funcionament independent de cada fase. D'acord a aquestes consideracions s'ha realitzat una estimació dels sistemes i els costos associats a cada temporalitat del desenvolupament.
- El present estudi de viabilitat econòmica analitza una **transformació del sòl urbanitzat**. A tal efecte, s'ha definit un escenari de transformació del sòl de tres anualitats a l'àmbit més reduït (municipi de Gavà) i de 6 anualitats a l'àmbit de majors dimensions (municipi de Viladecans).
- En ambdós casos s'ha considerat que els primers anys es destinen a la gestió del planejament, les incompatibilitats i a iniciar la urbanització de l'estructura viafria. Tot i que comença a produir-se alguna venda simulània a aquests primers anys, el volum principal de vendes es localitzarà en els anys posteriors, mentre es finalitzen els treballs d'urbanització i la configuració dels espais lluïres del planejament.
- El calendari de càlcul utilitzat és coherent amb el Pla d'Etapes estableert en la present Modificació. El termini més llarg d'aquest calendari preveu 6 anys per a la comercialització del sòl, dins dels 8 anys de desenvolupament que preveu el pla d'etapes.
- A l'àmbit de Viladecans s'ha calendaritzat la operació amb una estimació provisional de dues fases d'urbanització.
- Habitatge lluïre, hab. HP i Comercial PB: considerem que es comercialitzaran conjuntament. S'estima que es vendrà part del sòl mentre s'executa la urbanització.
- ús Industrial: aquest ús mantindrà la propietat actual. A efectes de càlcul s'ha considerat que es comercialitzarà el primer any un cop finalitzades les gestions inicials del planejament.

S'adjunten a continuació els calendaris de promoció de sòl estimats per a cadascun dels àmbits de desenvolupament:

#### - Calendari estimat Àmbit de Viladecans:

| Calendari de Promoció de sòl                          | 1    | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|-------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Despeses i inversió                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>URBANITZACIÓ INTERNA</b>                           |      |     |     |     |     |     |
| Sistemes viari<br>V. permetals i pèrgoles/palmetons   | 30%  | 15% | 10% | 30% | 15% | 15% |
| Eixs públics i terrenys<br>Zones verdes, tòvets i era | 30%  | 15% | 10% | 30% | 15% | 15% |
| Altres (ACA, suministres...)                          | 10%  |     |     |     |     |     |
| <b>CÀRREGUES EXTERNS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Elements fixos I                                      | 15%  | 25% | 10% | 25% | 35% | 35% |
| Correlació externa serveis                            | 20%  | 35% | 10% | 35% |     |     |
| Reposte nova àperta i tancada                         | 10%  |     |     |     |     |     |
| Pous de substitució                                   | 70%  | 35% |     |     |     |     |
| <b>INCOMPATIBILITATS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions construccions                         | 100% |     |     |     |     |     |
| Reajustaments acs/tancats                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>ENDERROCS</b>                                      |      |     |     |     |     |     |
| Enderrocs                                             | 50%  |     |     | 50% |     |     |
| <b>IMPRESISTOS</b>                                    |      |     |     |     |     |     |
| IMPREVISBLES                                          | 30%  | 20% | 15% | 10% | 10% | 15% |
| GESTIÓ                                                | 40%  | 10% | 10% | 15% | 10% | 15% |
| Venda de sòl urbanitzat                               |      |     |     |     |     |     |
| <b>ACTIVITAT ECONÒMICA</b>                            |      |     |     |     |     |     |
| Comerç PB                                             | 25%  | 25% | 20% | 20% | 10% | 15% |
| Oficines                                              | 10%  | 15% | 30% | 30% | 30% | 15% |
| Tercaris residència                                   |      |     |     |     |     |     |
| Habitacions                                           | 10%  | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| Sobrasant, aparcament                                 |      |     |     |     |     |     |
| <b>SCOTTE RESIDENCIAL</b>                             |      |     |     |     |     |     |
| Residencial llur                                      | 25%  | 25% | 20% | 20% | 10% | 10% |
| Residencial llur "Pòrta Aving"                        | 25%  | 25% | 20% | 20% | 15% | 15% |
| Residencial HP/Paguer                                 | 25%  | 25% | 20% | 20% | 15% | 15% |
| <b>SCOTTE INDUSTRIAL</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Residencial llur                                      |      |     |     |     |     |     |
| Residencial llur "Pòrta Aving"                        |      |     |     |     |     |     |
| Residencial HP/Paguer                                 |      |     |     |     |     |     |
| <b>INCOMPTABILITATS</b>                               |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions construccions                         |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions tancats                               |      |     |     |     |     |     |
| Reajustaments acs/tancats                             |      |     |     |     |     |     |
| <b>ENDERROCS</b>                                      |      |     |     |     |     |     |
| Enderrocs                                             |      |     |     |     |     |     |
| <b>IMPRESISTOS</b>                                    |      |     |     |     |     |     |
| IMPRESISTOS                                           |      |     |     |     |     |     |
| GESTIÓ                                                |      |     |     |     |     |     |
| Venda de sòl urbanitzat                               |      |     |     |     |     |     |
| <b>URBANITZACIÓ INTERNA</b>                           |      |     |     |     |     |     |
| Sistemes viari<br>V. permetals i pèrgoles/palmetons   | 65%  | 35% | 35% | 35% | 65% | 65% |
| Eixs públics i terrenys<br>Zones verdes, tòvets i era | 35%  | 65% | 65% | 35% | 35% | 35% |
| Altres (ACA, suministres...)                          | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>CÀRREGUES EXTERNS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Elements fixos I                                      | 10%  | 15% | 85% | 85% | 15% | 15% |
| Correlació externa serveis                            | 20%  | 25% | 20% | 20% | 15% | 15% |
| Reposte nova àperta i tancada                         | 10%  |     |     |     |     |     |
| Pous de substitució                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>INCOMPATIBILITATS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions construccions                         | 100% |     |     |     |     |     |
| Reajustaments acs/tancats                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>ENDERROCS</b>                                      |      |     |     |     |     |     |
| Enderrocs                                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>IMPRESISTOS</b>                                    |      |     |     |     |     |     |
| IMPREVISBLES                                          | 40%  | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| GESTIÓ                                                | 50%  | 15% | 15% | 35% |     |     |
| Venda de sòl urbanitzat                               |      |     |     |     |     |     |

#### - Calendari estimat Àmbit de Gavà:

| Calendari de Promoció de sòl                          | 1    | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|-------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Despeses i inversió                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>URBANITZACIÓ INTERNA</b>                           |      |     |     |     |     |     |
| Sistemes viari<br>V. permetals i pèrgoles/palmetons   | 65%  | 35% | 35% | 35% | 65% | 65% |
| Eixs públics i terrenys<br>Zones verdes, tòvets i era | 35%  | 65% | 65% | 35% | 35% | 35% |
| Altres (ACA, suministres...)                          | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>CÀRREGUES EXTERNS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Elements fixos I                                      | 15%  | 85% | 85% | 15% | 15% | 15% |
| Correlació externa serveis                            | 20%  | 25% | 20% | 20% | 15% | 15% |
| Reposte nova àperta i tancada                         | 10%  |     |     |     |     |     |
| Pous de substitució                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>INCOMPATIBILITATS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions construccions                         | 100% |     |     |     |     |     |
| Reajustaments acs/tancats                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>ENDERROCS</b>                                      |      |     |     |     |     |     |
| Enderrocs                                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>IMPRESISTOS</b>                                    |      |     |     |     |     |     |
| IMPREVISBLES                                          | 40%  | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| GESTIÓ                                                | 50%  | 15% | 15% | 35% |     |     |
| Venda de sòl urbanitzat                               |      |     |     |     |     |     |

#### - Calendari estimat Àmbit de Viladecans:

| Calendari de Promoció de sòl                          | 1    | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|-------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Despeses i inversió                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>URBANITZACIÓ INTERNA</b>                           |      |     |     |     |     |     |
| Sistemes viari<br>V. permetals i pèrgoles/palmetons   | 30%  | 15% | 10% | 30% | 15% | 15% |
| Eixs públics i terrenys<br>Zones verdes, tòvets i era | 30%  | 10% | 30% | 15% | 15% | 15% |
| Altres (ACA, suministres...)                          | 10%  |     |     |     |     |     |
| <b>CÀRREGUES EXTERNS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Elements fixos I                                      | 15%  | 25% | 10% | 25% | 35% | 35% |
| Correlació externa serveis                            | 20%  | 35% | 10% | 35% | 35% | 35% |
| Reposte nova àperta i tancada                         | 10%  |     |     |     |     |     |
| Pous de substitució                                   |      |     |     |     |     |     |
| <b>INCOMPATIBILITATS</b>                              |      |     |     |     |     |     |
| Indemnitzacions construccions                         | 100% |     |     |     |     |     |
| Reajustaments acs/tancats                             | 100% |     |     |     |     |     |
| <b>ENDERROCS</b>                                      |      |     |     |     |     |     |
| Enderrocs                                             | 50%  |     |     |     |     |     |
| <b>IMPRESISTOS</b>                                    |      |     |     |     |     |     |
| IMPREVISBLES                                          | 30%  | 20% | 15% | 10% | 10% | 15% |
| GESTIÓ                                                | 40%  | 10% | 10% | 15% | 15% | 15% |
| Venda de sòl urbanitzat                               |      |     |     |     |     |     |

| Calendari del VAN. Àmbit de Viladecans | any 1 | any 2     | any 3       | any 4        | any 5       | any 6       |
|----------------------------------------|-------|-----------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Fluxos projecte:                       |       |           |             |              |             |             |
| VAN (sòl abans urbanització):          |       |           |             |              |             |             |
| % TIR                                  | 10%   | 245 €/m²s | 62.124 €/m² | 101.519 €/m² | 54.533 €/m² | 15.784 €/m² |
| VAN (sòl abans urbanització):          |       |           |             |              |             |             |
| % TIR                                  | 10%   | 245 €/m²s | 62.124 €/m² | 101.519 €/m² | 54.533 €/m² | 15.784 €/m² |
| Fluxos projecte:                       |       |           |             |              |             |             |
| VAN (sòl abans urbanització):          |       |           |             |              |             |             |
| % TIR                                  | 10%   | 233 €/m²s | 62.124 €/m² | 101.519 €/m² | 54.533 €/m² | 15.784 €/m² |
| Fluxos projecte:                       |       |           |             |              |             |             |
| VAN (sòl abans urbanització):          |       |           |             |              |             |             |
| % TIR                                  | 11%   | 222 €/m²s | 62.124 €/m² | 101.519 €/m² | 54.533 €/m² | 15.784 €/m² |
| Fluxos projecte:                       |       |           |             |              |             |             |
| VAN (sòl abans urbanització):          |       |           |             |              |             |             |
| % TIR                                  | 12%   | 222 €/m²s | 62.124 €/m² | 101.519 €/m² | 54.533 €/m² | 15.784 €/m² |

**AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA**  
 Codi per a validació: OFWZZ-XRYYL-7M7VK  
 Verificació: <https://gambito.arb.cat/verificador>  
 Document/electrònic referenciat: 3276.

- Càlcul del VAN. Àmbit de Gavà

15. Viabilitat econòmica i equilibri dels àmbits de transformació

Comparació entre els àmbits de planiament

**Despeses d'inversió**

|                                             | sol                      | sostre                | Despesa/m <sup>2</sup> | any 1       | any 2       | any 3       | any 4 | any 5 | any 6 |
|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------|-------|
| URBANITZACIÓ INTERNA                        | 0 m <sup>2</sup> /s      |                       |                        | - €         | - €         | - €         | - €   | - €   | - €   |
| Sistema iari                                |                          |                       |                        | 1.016.792 € | - €         | 35.177,84 € | - €   | - €   | - €   |
| V. premis i pàrquing/barris                 | 19.832 m <sup>2</sup> /s | 267 m <sup>2</sup> /s | 1.016.792 €            | - €         | 65.330,16 € | 65.330,16 € | - €   | - €   | - €   |
| Eixos tècnics                               | 6.742 m <sup>2</sup> /s  | 218 m <sup>2</sup> /s | 1.016.792 €            | - €         | 59.549,66 € | 59.549,66 € | - €   | - €   | - €   |
| Zones verdes i vies ferreries               | 6.742 m <sup>2</sup> /s  | 0 m <sup>2</sup> /s   | 1.016.792 €            | - €         | 59.462 €    | 51.557 €    | - €   | - €   | - €   |
| Estacionament (P+R, aparcaments, mobilitat) | 1.500 m <sup>2</sup> /s  |                       | 812.648 €              | - €         | - €         | - €         | - €   | - €   | - €   |
| Afers (P+R, suministres, mobilitat)         | 1.500 m <sup>2</sup> /s  |                       | 812.648 €              | - €         | - €         | - €         | - €   | - €   | - €   |

CÀRREGUES I TERRENCS

Elements singulars  
Contractes d'explotació  
Rep. serveis i drets d'ús  
Paus de subestatuts

INCOMPTABILITATS

Inmobiliaris contractuacions  
Inmobiliaris adquirides  
Reidificacions

ENERGIES

Electricitat

IMPRENTISTOS

GESTIÓ

TOTAL

INGRESOS

UVE/VR

Impressos 89%

ACTIVITAT ECONÒMICA

Comerç i PIB

Otros

Terrainresidència

Habitat

Sobretut, apartament

SOSTRE RESIDENCIAL

Residencial "Total vrig"

Residencial "P+R"

Residencial "P+R+R"

TOTAL

FLUXOS PROJETE

(Ingr/Desp)

IRR/marxa anual:

VAN (v. sol abans urbanitzat):

% TIR

VAN sòl brut

VAN

10%

256 €/m<sup>2</sup>

12.943,579 €

11%

247 €/m<sup>2</sup>

12.498,600 €

12%

239 €/m<sup>2</sup>

12.068,346 €

En l'apartat anterior s'ha obtingut el valor del sòl inicial abans (VAN) de transformar que deriva de la proposta de planejament analitzada.

Ambit Viladecans Àmbit Gavà

Sol planejament

Sustre planejament

Edificabilitat

Aprofitament (65,90%)

Dades

Im'st

Dim'st

DI

HD

101.151.897 €

18.358.532 €

256 €/m<sup>2</sup>

VAN

245 €/m<sup>2</sup>

10%

12.341.579 €

17.558.996 €

24.568.411 €

6.234.074 €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

- €

En l'estudi comparat dels dos àmbits que s'adjunta a continuació es pot extreure:

- Ambdós àmbits resulten en un valor inicial del sòl positiu i per tant, els ingressos obtinguts mitjançant la transformació urbanística del sòl superen les inversions necessàries per a la seva transformació.

Relació amb el valor actual del sòl en el planejament vigent

En el capítol de l'estudi de mercat s'ha valorat el nou sol industrial de l'àmbit de planejament en 275 €/m<sup>2</sup>. Tanmateix, en aquest cas s'ha de tenir en compte que el valor del sòl industrial actual té limitacions que afecten al valor.

Actualment les parcelles estan edificades amb construccions de gran superfície, per les necessitats de les empreses. A efectes de determinar el valor de sòl actual s'ha de tenir en compte la necessitat d'obertura de vials, l'enderroc de les construccions i la descontaminació. Concretament, del valor de sòl industrial urbanitzat caldrà deduir:
 

- 1. La desconaminació dels sòls industrials.
- 2. L'enderroc de les edificacions existents.

3. Els costos interns d'urbanització a l'àmbit de Viladecans, on la superfície total de la parcel·la industrial és de 245.459 m<sup>2</sup>.

Tenint en compte aquests factors a deduir, el valor inicial de sòl, a cada àmbit es:

| Viladecans                         | Gavà                             |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 67.501.225 € valor industrial      | 10.587.775 € valor industrial    |
| - € valor residencial              | 1.666.048 € valor residencial    |
| - 1.363.200 € cost descontaminació | - 340.800 € cost descontaminació |
| - 4.820.190 € costos enderrocs     | - 1.203.990 € costos enderrocs   |
| - 10.432.008 € cost urbanització   | - € cost urbanització            |
| <b>50.865.827 €</b>                | <b>10.799.033 €</b>              |

| COMPARACIÓ DEL VALOR DE SÒL ENTRE EL PGM VIGENT I LA PROPOSTA DE MPGM |  | Valor de sòl inicial (industrial 22a) | Valor de sòl actual (VAN) de la MPGM | RELACIÓ |
|-----------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Àmbit Viladecans                                                      |  | 50.865.827 €                          | 62.124.780 €                         | 1,22    |
| Àmbit Gavà                                                            |  | 10.709.033 €                          | 12.943.579 €                         | 1,21    |

Tal i com es pot observar a la taula anterior els valors de sòl que deriven de la transformació urbanística proposada per la MPGM són superiors als valors del sòl actuals del planejament vigent, sent el diferencial urbanístic suficient per fer atractiva la promoció.

#### Viabilitat econòmica del planejament

- El planejament estudiat en el present anàlisi de viabilitat és **VIABLE ECONÒMICAMENT**:

- Resulta en un valor de sòl positiu i indicadors de costos coherents amb planejament similar del territori.
- Presenta un valor residual superior al valor del sòl actual i amb un diferencial urbanístic suficient per a fer atractiva la transformació per a un inversor privat.



## 16. Conclusions de la viabilitat econòmica

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) té per objectiu la reordenació general d'un àmbit urbà de quasi 32 ha que l'actual fàbrica Roca i el seu entorn.

El planejament vigent qualifica la major part de l'àmbit com a industrial (clau 22a), amb l'excepció de les finques situades a la Rambla Salvador Lluch, 6, 8 i 10, qualificades de zona de nucli antic (clau 12), i el barri de la Barceloneta i la franja situada al sud del municipi de Viladecans, qualificats de vial (clau 5) o de zones de protecció dels sistemes (clau 9).

La MPGM pretén generar una ciutat mixta, de qualitat ambiental i que potencia la vida quotidiana i les activitats productives. La utilització de l'aigua com element vertebrador; la compleció de la trama urbana de Gavà i Viladecans; la recuperació del patrimoni industrial i la renovació del complex Roca com un gran recinte del sector, mantenint usos productius corporatis; la construcció d'un nou barri d'usos mixtes (60% activitat econòmica i 40% habitatge); la voluntat de definir un eco-barri intel·ligent que combina natura i tecnologia per ser autosuficient en aigua i energia i reforçar la mobilitat sostenible, son algunes de les directives principals del nou projecte.

Des del punt de vista immobiliari, la bona comunicació de l'àmbit amb l'àrea econòmica metropolitana, l'aeroport i el port de Barcelona, tant a través del vehicle privat com a través de transport públic fa que aquest projecte s'hagi d'entendre no només en clau local, sinó també en relació en l'àmbit metropolità.

En conjunt, es preveu doncs una transformació residencial i econòmica que generi un impacte positiu en les sinergies ja existents al territori i serveixi de revulsiu per a impulsar nova activitat econòmica de qualitat i posicionar-se en el context metropolità.

En el present estudi econòmic s'ha analitzat la viabilitat econòmica del projecte de transformació urbanística mitjançant l'anàlisi del valor de mercat dels diferents usos, l'estudi dels nous valors de sòl, i l'equilibri entre beneficis i càrregues del nou planejament.

S'ha utilitzat el mètode residual dinàmic per obtenir el valor del sòl abans d'urbanitzar derivat de la transformació urbanística. Per a obtenir aquest resultat s'ha aplicat una TIR estimada del 10% (que considerem adequat per aquest tipus de promoció) i s'ha estimat un calendari de promoció de 3 anys al municipi de Gavà i 6 anys al municipi de Viladecans.

Es considera que la operació de transformació serà viable si aquest valor residual obtingut és positiu i superior al valor actual del sòl de l'àmbit.

Valor estimat del sòl abans de transformar (VAN) de la transformació proposada:

|                     |               |                          |
|---------------------|---------------|--------------------------|
| Viladecans<br>VAN = | 62.124.780 €; | 222-245 €/m <sup>2</sup> |
| Gavà<br>VAN =       | 12.943.579 €; | 239-256 €/m <sup>2</sup> |

De l'estudi es desprèn que la proposta de transformació és viable econòmicament i resulta una relació adequada entre les inversions necessàries i els ingressos derivats de la transformació.

En el mateix capítol de viabilitat econòmica del planejament s'ha comprovat que el planejament proposat presenta un valor de sòl suficient per a que un promotor privat tingui interès en desenvolupar-lo.

En conclusió, considerem que els valors de sòl obtinguts són suficients per garantir la viabilitat econòmica dels àmbits de Gavà i Viladecans i incentivar la transformació urbanística, resultant que la Modificació de planejament és VIABLE ECONÒMICAMENT.

Girona, 31 de gener de 2025  
**JORDI DUATIS /** Firmado digitalmente por JORDI DUATIS.  
 PUEBLOLLES / Nombre de documento en DNI/NIE/Cédula: 40131001-A  
 00131001-A Colgado, Jordi, Arquitecto, gerente de PUEBLOLLES (www.Ryan-00131001-A.com).  
 PUEBLOLLES/Firma: Ryan-00131001-A  
 Fecha: 2025.01.31 16:20:59 +0100  
**PUIGDOLLERS /** Firmado digitalmente por PUIGDOLLERS.  
 PUEBLOLLES / Nombre de documento en DNI/NIE/Cédula: 40131001-B  
 00131001-B Cabarrocas, Mar, Arquitecta, gerente de PUEBLOLLES (www.Ryan-00131001-B.com).  
 PUEBLOLLES/Firma: Ryan-00131001-B  
 Fecha: 2025.01.31 16:20:59 +0100  
**CABARROCAS /** Firmado digitalmente por CABARROCAS.  
 CABARROCAS / Nombre de documento en DNI/NIE/Cédula: 40131001-C  
 00131001-C Salvador, María, Del Mar (FIRMA)  
 DEL MAR (FIRMA)  
 +0100  
**Mar Cabarrocas Salvador /** Arquitecta



**ANNEX INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### 1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, recull l'obligatorietat - ja avançada al Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística - d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació i adequació del sòl destinat a usos productius
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació
- El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda, la llei estatal RD1 2/2008, de 20 de juny, pel que se aprova el text refós de la llei del sòl, defineix a l'art. 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

#### Artículo 15.4 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

D'altra banda, el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions estableties a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

#### Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Especificamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se quantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación. Y se estimará el impacto de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial prevista, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

### 2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La present Modificació puntual del planejament proposa una transformació urbanística mixta on l'activitat econòmica representa el 60% del sostre de transformació.

La proposta transforma, entre d'altres, les instal·lacions actuals de la indústria Roca amb nova activitat terciària. Intensifica l'activitat econòmica actual del territori, i manté part de l'activitat productiva de l'empresa.

Considerem per tant, que l'adequació del sòl destinat a usos productius queda àmpliament justificada per la naturalesa pròpia del projecte, que preveu potenciar, reforçar i revitalitzar les sinèrgies econòmiques actuals del territori.

### 3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació

En l'Estudi Econòmic i Financer realitzat s'ha comprovat que el planejament proposat és viable econòmicament i, per tant: és autosuficient (els ingressos obtinguts per la venda dels solars urbanitzats són superiors als costos de la transformació), i no genera cap afección negativa en l'economia municipal.

El desenvolupament d'un nou àmbit de transformació en el municipi comporta, una vegada en funcionament, tant beneficis com costos per a les arques municipals. L'objectiu de la sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del nou sector, o el que és el mateix, quines repercussions econòmiques tindrà en els pressupostos municipals.

En aquest cas, el balanci de la transformació urbanística és clarament favorable per a l'administració: es cedeix el 10%-15% de l'aprofitament urbanístic, s'aporten nous sòls destinats a habitatge de protecció oficial, s'urbanitzen espais públics a càrrec dels promotores, s'obtenen ingressos econòmics procedents de les licències d'obra, etc.

Per tant, es compleix amb l'objectiu del desenvolupament per a l'administració pública: que el sector financer mitjançant els seus beneficis als propis costos interns de transformació urbanística.

### 4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

En aquest apartat analitzem si els sectors seran també autosuficients al llarg del temps, un cop estiguien urbanitzats i integrats a la ciutat construïda.

El desenvolupament d'un nou sector en un municipi comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals.

Un sector serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament siguin superiors, i per tant cobreixi, les despeses generades pel manteniment del mateix àmbit. És a dir, quan el fet de desenvolupar el sector no pugui comportar pèrdues econòmiques anuals permanents a l'Ajuntament un cop executat. És l'administració la responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i prestatge dels serveis necessaris del nou sector.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos: Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'impost de Bens Immobles (IBI), l'impost directe sobre vehicles de tràfic mecànic, l'impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses: Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lluïres.

L'objectiu de la transformació urbanística per a l'administració Pública és aconseguir l'ordenació del sector d'acord a les directrius de la Modificació puntual, aconseguint que els sector finançi els costos interns de transformació urbanística. És a dir, que l'impacte econòmic per a l'administració responsable sigui nul, per fet de que els sectors siguin autosuficients econòmicament, i assumeixin tant els costos interns com les càrregues externes assignades.

#### 4.1 Ingressos corrents generats anualment

En aquest cas, únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'impost de Bens Immobles, per considerar que és el més rellevant en els ingressos municipals. Cal tenir en compte que els ingressos es veuran incrementats per l'impost d'Activitats Econòmiques i altres taxes relacionades amb el funcionament del sector.

El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir dels dades de la web de la "Direcció General de Cadastre" de l'any 2023, referides als municipis de Gavà i Viladecans (consulta realitzada el mes de juliol de 2024).

| Viladecans                         | Gavà           |
|------------------------------------|----------------|
| Quota líquida:                     | 25.407.131 €   |
| Nombre de Rebuts:                  | 45.563 rebut   |
| Quota líquida per rebut calculada: | 557,63 €/rebut |

Els valors es corresponen a la mitjana de l'IBI de tots els immobles, predominant l'ús residencial. A efectes de càlcul s'ha considerat una superfície mitjana del municipi de 75 m<sup>2</sup>. Així mateix, tenim en compte que l'IBI contribuir per les obres de nova construcció és superior a la mitjana municipal (que es basa en edificacions de segona mà de diversa antiguitat).

Dels resultats anteriors es dedueix una quota líquida corresponent únicament a l'IBI, de l'ordre de 4,5 €/m<sup>2</sup>.

| Viladecans                                               | Gavà                     |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Superfície mitjana rebuts:                               | 80 m <sup>2</sup>        |
| Quota líquida per rebut calculada:                       | 490 €/rebut              |
| Quota líquida mitjana per m <sup>2</sup> de sostre urbà: | 6,5-7,5 €/m <sup>2</sup> |
| Quota líquida estimat per obra nova:                     | 8 €/m <sup>2</sup>       |

Obtenim a partir d'aquesta quota/m<sup>2</sup> i el sostre del sector una aproximació a l'IBI anual previst que aportaria el nou sector un cop desenvolupat.

| Viladecans                                            | Gavà                                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sostre total de la modificació:                       | 445.000 m <sup>2</sup> st aproximadament.     |
| Estimació de l'IBI contribut pel nou desenvolupament: | 445.000 x 8 €/m <sup>2</sup> st = 3.560.000 € |
| Gavà                                                  |                                               |
| Sostre total de la modificació:                       | 106.000 m <sup>2</sup> st aproximadament.     |
| Estimació de l'IBI contribut pel nou desenvolupament: | 106.000 x 7,5 €/m <sup>2</sup> st = 795.000 € |

#### 4.2 Costos anuals de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els nous sistemes urbanístics previstos pel planejament, és a dir, la càrrega econòmica que suposarà el manteniment del sector per l'administració municipal, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais llisos i viari) i els ingressos que es derivin de la nova ordenació urbanística.

En el quadre següent hem calculat el cost de manteniment anual previst per a cada sector:

| Viladecans                   | Gavà                                         |
|------------------------------|----------------------------------------------|
| Sòl sistema viari:           | Sòl Espais llisos:                           |
| 23.400 m <sup>2</sup> aprox. | 20.000 m <sup>2</sup> aprox.                 |
| Sòl Espais lluïres:          | Sòl Entorn riera:                            |
| 17.300 m <sup>2</sup> aprox. | 7.000 m <sup>2</sup> aprox.                  |
| Sòl Entorn riera:            | Sistemes de neteja de l'aigua de les rieres: |
| 59.200 m <sup>2</sup> aprox. | 3 €/m <sup>2</sup> =                         |
| Manteniment trieres:         | 3 €/m <sup>2</sup> =                         |
|                              | 10.000 €                                     |
| Estimació cost total anual:  | 415.000 €                                    |

Aquests costos inclouen el manteniment d'elements singulars en l'espai públic, entre els que figuren els elements patrimonials que es proposa mantenir.

#### 4.3 Balanç de l'impacte dels nous sectors a l'administració municipal

Un cop analitzats els dos sectors de planejament proposats per la modificació, es demostra que aquests són sostenibles econòmicament, atès que els nous ingressos en concepte d'impost de Bens i immobles superen les despeses de manteniment del nou espai públic generat.

| Viladecans                                            | Gavà          |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Estimació de l'IBI contribut pel nou desenvolupament: | + 3.560.000 € |
| Estimació cost total anual:                           | - 415.000 €   |
|                                                       | + 3.145.000 € |
| Estimació de l'IBI contribut pel nou desenvolupament: | + 795.000 €   |
| Estimació cost total anual:                           | - 91.000 €    |
|                                                       | +704.000 €    |

En conclusió considerem que l'impacte econòmic de l'actuació és positiu per l'administració pública, atès que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altra banda, és econòmicament sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic es cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Cal tenir en compte que l'operació resulta ser econòmicament sostenible considerant com a ingressos únicament l'impost de béns immobles, quan és evident per les característiques dels sectors que en aquest cas l'impost d'Activitats Econòmiques resultarà clarament positiu.

Girona, 31 de gener de 2025

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS / PUIGDOLLERS / num:163357-0  
Firma: 2025/01/31 16:27:44 +01'00'  
CABARROCAS / SALVADOR, MARIA DEL MAR (FIRMA)  
Fecha: 2025/01/31 16:27:52 +01'00'  
+01'00'  
DUATIS ARQUITECTES SLP

Mar Cabarrocas Salvador

Arquitecta



**SEPARATA - COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLU**

## 1. L'article 99.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

"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 finançera, com a separata".**

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'accord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem calculat prèviament el valor del sòl d'accord a la qualificació vigent. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem analitzat:

- Rendiment del planejament vigent
- Rendiment de la nov Modificació puntual de PgM
- Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.

## 2. Comparació del rendiment econòmic del planejament

### Rendiment generat pel planejament vigent

En el capítol d'anàlisis de la viabilitat econòmica i finançera s'ha analitzat el valor de mercat del sòl actual en el context del planejament vigent, per tant, en tant que sòl urbà consolidat amb usos industrials i, en molt menor mesura, residencials.

Valor actual del sòl de Viladecans:

Valor actual del sòl de Gavà:  
50.885.827 €  
10.709.033 €

### Rendiment generat per la MpPGM proposada

En el mateix capítol d'estudi de viabilitat econòmica, s'ha calculat el valor del sòl abans d'urbanitzar (Van) que tindrien els terrenys un cop aprovada la modificació.

Valor del sòl abans d'urbanitzar de la MpPGM a Viladecans:  
62.124.780 €  
12.943.579 €

Valor del sòl abans d'urbanitzar de la MpPGM a Gavà:  
-

Tal i com es pot observar el valor del sòl abans d'urbanitzar que resulta de la present Modificació presenta (un cop pres en consideració el calendari de transformació) un benefici adequat de promoció del sòl) un valor superior en relació al valor dels sòls en el marc del planejament vigent.

Si bé la transformació urbanística és ajustada, es considera que hi ha un diferencial, i un interès públic particular suficient com per a que es dugui a terme la operació.

## 3. Comparació de l'impacte econòmic del planejament

Tot i que l'article 99 menciona únicament la rendibilitat de la operació immobiliària, considerem necessari en aquest cas, recalcar que l'impacte econòmic de la transformació transcendirà el que és estrictament la rendibilitat de la promoció.

### Problematika del sòl urbà consolidat actual

L'impacte urbanístic de les instal·lacions Roca en els municipis de Gavà i Viladecans posa de manifest molts problemes:

- Manca de continuïtat tant en els teixits residencials com econòmics de Gavà i Viladecans causada per la discontinuitat urbana que genera la indústria Roca actual.
- Avinguda de la Generalitat com a element divisori entre ciutat i polígon industrial.
- Falta d'una centralitat urbana potent entorn a l'estació.
- Inici de transformació lenta del teixit terciari dels Polígons d'Activitat Econòmica.

### Millors urbanístiques de la nova Roca City

La nova proposta urbanística reordena tota la zona i resol la relació amb els teixits de l'entorn:

- Permeabilitat i creació de vincles entre el teixit residencial de Viladecans i Gavà, fet que col·laborarà en l'activació d'aquests entorns intersticials i la creació de noves oportunitats i comerços.
- Permeabilitat i creació de vincles entre espais per viure i espais per treballar, amb l'objectiu de revitalitzar l'espai i generar noves sinergies.
- L'Avinguda de la Generalitat com a avinguda metropolitana de connexió, potenciant la mobilitat sostenible i peatonal, i implantant el model del PuU/Metropolità, que imagina aquesta avinguda com un futur eix vertebrador de tot el sistema territorial entre Sant Boi de Llobregat i Castelldefels
- Creació d'una nova centralitat econòmica potent, amb nous espais terciaris de qualitat i el recolzament de l'empresa Roca com a impulsora de la transformació.
- Possibilitat de generar noves sinergies econòmiques que irradiin positivament sobre els municipis i els polígons econòmics de l'entorn.

- Creció de nous espais sostenibles i autosuficients adaptats a les noves necessitats climàtiques, implantant noves tècniques urbanístiques extrapolables a altres punts del municipi.

Girona, 31 de gener de 2025

**JORDI DUATIS | PUIGDOLLERS / num:163357-0**  
Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte  
DUATIS ARQUITECTES SLP

**CABARROCAS | SALVADOR, MARÍA DEL MAR (FIRMA)**  
Mar Cabarrocas Salvador  
Arquitecta

Firmado digitalmente por CABARROCAS SALVADOR, MARÍA DEL MAR (FIRMA)  
Fecha: 2025/01/31 16:22:19  
+0100



## ANEX ESTUDI DE MERCAT

## 2. ESTUDI DE MERCAT RESIDENCIAL OBRA NOVA

**Fon:** HABITACLA - PROMOCIONES GARANT

**Adreça:** Carrer Sta. Creu de Calafell, 47

**Localitat:** GAVÀ - estació

**Superficie:** 80,85 m<sup>2</sup> / 81,90 m<sup>2</sup> / 80,85 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 305.000 € / 310.000€ / 315.000 €

**Preu:** 3.818€/m<sup>2</sup>

**305.000 €** Apta 77m<sup>2</sup> si balcó

**Obra nueva**

Vivienda de tres habitaciones en la segunda planta con balcón en el centro de Gavá. Pertenece a una promoción de 16 viviendas de obra nueva en la carretera de Santa Creu a Calafell en el centro de Gavá (entrega en el 1er trimestre de 2026).

Acabados de alta calidad. Aerotermia, suelo laminado ACS. Electrodomésticos Bosch.

Opción a plaza de parking y trastero en el mismo edificio.

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

Entrega: Primer trimestre 2026.

Última modificación: 12/04/2024

**Tipus de viviendes de la Promoció Santa Creu**

| <b>TESTIMONI 01</b> |                    |
|---------------------|--------------------|
| Piso                | 53 m <sup>2</sup>  |
| Piso                | 77 m <sup>2</sup>  |
| Piso                | 78 m <sup>2</sup>  |
| Ático               | 81 m <sup>2</sup>  |
| Piso                | 77 m <sup>2</sup>  |
| Ático               | 107 m <sup>2</sup> |
| Ático               | 116 m <sup>2</sup> |
| Planta baixa        | 138 m <sup>2</sup> |
| Planta baixa        | 143 m <sup>2</sup> |

**Promociones Garant**

[Ver más sobre Garant](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta a tu asesorante [contactar amb l'afiliant](#)

**Ubicació**

Centre-Estació Carrer Santa Creu De Calafell, 47

**Mapa**

Navega per la mapa fent clic a sobre la imatge.

**Vista del carrer**

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA

Codi per a validació: OFWZZXRYL7M7VK  
Verificació: <https://gambito.arb.cat/verificador/Document/home>  
Aquesta és una copia impresa del document electrònic referenciat : 42776.



**Font:** HABITACIJA –PROMOCIONES GARANT

**Adreça:** Carrer Vila i Vila –Centre Estació Gavà

**Localitat:** Gavà

**Superficie:** 92,40 m<sup>2</sup> / 96,80 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 315.000 € / 340.000 €

**Preu:** 3.409 €/m<sup>2</sup> / 3.512 €/m<sup>2</sup>

**Orientació:**

**315.000 €**  Aviso: no se habla

Pis 84m<sup>2</sup> a carrer Vila i vila a Centre-Estació Gavà

● Centre-Estació - Carrer Vila i Vila, 35  
des de 84 m<sup>2</sup> 3 hab. 2 baños 3.750 €/m<sup>2</sup>

**Promociones Garant** Ver todos los anuncios

• Quieres más información o visitar el anuncio? Pregúntale al anunciante

**contactar amb l'anunciant**

**Tipus de viviendas de la Promoció Vila i Vilá**

|             | Planta baja       | 76 m <sup>2</sup> | 2 hab     | 265.000 € |
|-------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Piso        | 84 m <sup>2</sup> | 3 hab             | 315.000 € |           |
| Planta baja | 88 m <sup>2</sup> | 3 hab             | 340.000 € |           |

Pertenece a la promoción **VILA I VILA**  
Esta promoción tiene 7 tipos de viviendas [Ver más promoción](#)

**Obra nueva**

Promoción de 12 viviendas de obra nueva en el casco antiguo de Gavá.

Acabados de alta calidad. Aerotermia, suelo laminado AC5, Electrodomésticos Bosch.

Opción a parking en el mismo edificio.

Entrega: Cuarto trimestre 2025

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

**Demandar más datos al anunciante**

Última modificación: 16/02/2024

**TESTIMONI 02**

**Font:** HABITACIJA –PROMOCIONES GARANT

**Adreça:** Carrer Vila i Vila –Centre Estació Gavà

**Localitat:** Gavà

**Superficie:** 92,40 m<sup>2</sup> / 96,80 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 315.000 € / 340.000 €

**Preu:** 3.409 €/m<sup>2</sup> / 3.512 €/m<sup>2</sup>

**Orientació:**

**Garant**

Ver todos los anuncios

• Quieres más información o visitar el anuncio? Pregúntale al anunciante

**contactar amb l'anunciant**

**Tipus de viviendas de la Promoció Vila i Vilá**

|             | Planta baja       | 76 m <sup>2</sup> | 2 hab     | 265.000 € |
|-------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Piso        | 84 m <sup>2</sup> | 3 hab             | 315.000 € |           |
| Planta baja | 88 m <sup>2</sup> | 3 hab             | 340.000 € |           |

Pertenece a la promoción **VILA I VILA**  
Esta promoción tiene 7 tipos de viviendas [Ver más promoción](#)

**Ubicació**

● Centre-Estació Carrer Vila i Vila, 35

**Mapa** Vista del carrer

Mapa Híbrid

Navega por la mapa. Fíjate clica sobre



Indicacions d'informació: Tots els accessos a l'obra de més | Demanda més informació de la zona | Veure més anuncis de la zona

Indicacions d'informació: Tots els accessos a l'obra de més | Demanda més informació de la zona | Veure més anuncis de la zona



| TESTIMONI 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | HABITACIA – COHAB                               |
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Carrer Pau Vergós, 44                           |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gavà                                            |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 82,46 m <sup>2</sup> / 86,45 m <sup>2</sup>     |
| Preu venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 300.000 € / 305.000 €                           |
| Preu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.638 €/m <sup>2</sup> / 3.528 €/m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |
| <p><b>des de 260.000 €</b></p> <p>Promoció Piso en venta en calle Pau Vergós 44 - 46 a Gavà.<br/>Habitacles d'obra nova</p> <p>• Carrer Pau Vergós, 44</p> <p>des de 62 m<sup>2</sup> / 4.793,55 €/m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                  |                                                 |
|     |                                                 |

**'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
- Parqueo privado
- Ubicado a 500m del Ayuntamiento.'

última modificación 27/03/2024

**Ubicació**

• Carrer Pau Vergós, 44



La Centenaria 1779  
- Unique events

habitacials.com no es responsable de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable de su uso de acuerdo a la legislación en vigor.



| TESTIMONI 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Font:</b> FOTOCASA – RSR                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Av. de la Igualtat, 3   |
| <b>Adreça:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Viladecans              |
| <b>Localitat:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Viladecans              |
| <b>Superficie:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 68 m <sup>2</sup>       |
| <b>Preu venda:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 230.000 €               |
| <b>Preu:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.382 €/ m <sup>2</sup> |
| <b>Piso en venta en Llevant</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Pertenece a la promoción Zona Alta - Viladecans Pisos De Obra Nueva En Viladecans                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Oficina de información y ventas. Av. Igualdad de la guitarra, 3. Viladecans 08190. Martes, jueves y viernes de 10 a 14h y de 17 a 19h. Sábados de 10 a 14h.                                                                                                                                                                       |                         |
| ZONA ALTA Viladecans, en el eje de la guitarra, 3. Barri del Llevant, Viladecans. 55 viviendas con amplias terrazas al aire libre a la altura de Torre-Baró, zona ajardinada comunitaria con diseño y jardines infantiles. Viviendas de 2 y 3 dormitorios con todas sus dependencias exteriores para conseguir hogares y salidas. |                         |
| La construcción está concebida con un diseño actual, eficiencia en el uso del espacio y un alto nivel de calidad en los materiales utilizados en el propio proceso constructivo.                                                                                                                                                  |                         |
| ZONA ALTA Viladecans ha sido diseñado para obtener el máxima Eficiencia Energética en cada vivienda y así cumplimentar la sostenibilidad. Mediante la optimización de los sistemas y cuidado de los espacios habitables, entre otros medios. El proyecto ha sido calificado con 4 estrellas. A un precio efectivo.                |                         |
| <b>Características de la vivienda</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| <b>Características básicas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| <b>Tipo de inmueble</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Habitaciones            |
| <b>Piso</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                       |
| <b>Superficie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 68 m <sup>2</sup>       |
| <b>Planta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2: Planta               |
| <b>Interior</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| <b>Suite con baño</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| <b>Baños</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| <b>Habitaciones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |

**ZONA ALTA - Viladecans Pisos de Obra Nueva en Viladecans**

Promoción desde 200.000 €

Wallscons

Llevant, Viladecans

Ir a la promoción →

**ZONALTA**  
VILADECANS

**R5R GRUP IMMOBILIARI**

Baños: De 1 a 2

Habitaciones: De 1 a 3

Superficie: De 55 m<sup>2</sup> a 118 m<sup>2</sup>



The screenshot shows a real estate listing for a residential unit. It includes a collage of images (exterior view, bathroom, living room, kitchen, exterior view again), two floor plans (one for the ground floor and one for the top floor), and a map showing the location within a city area.

46

The screenshot shows a detailed real estate listing for an apartment in 'IDEALISTA – VERTIX'. The listing includes a large image of the interior, basic information (address, price, size, rooms), a contact form, and various filters (photos, floor plan, map). Below the main listing is a testimonial from a previous buyer.

**IDEALISTA – VERTIX**

**TESTIMONI 05**

**Font:** IDEALISTA – VERTIX  
**Adreça:** Carrer Narcís Monturiol / Lluís Companys  
**Localitat:** Viladecans – TORRENT BALLESTER  
**Superficie:** 106,7 m<sup>2</sup> / 35,8 m<sup>2</sup> / 107,7 m<sup>2</sup> / 99 m<sup>2</sup>  
**Preu venda:** 320.000 € / 260.000 € / 320.000 € / 295.000 €  
**Preu:** 2.999 €/m<sup>2</sup> / 3.030 €/m<sup>2</sup> / 2.968 €/m<sup>2</sup> / 2.980 €/m<sup>2</sup>

**idealist.es**

**Viviendas en Torrent Ballester**

**Pregunta al anunciante**

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

**Ver teléfono**  
 Referencia del anuncio  
 10427595  
 Promotora  
 Vertix.

**Contactar**

**Vertix | 50**

**Vertix**  
 Barcelona

**Piso en venta en Narcís monturiol - c./Lluís company's s/n**

Torrent Ballester, Viladecans **Ver mapa**

**7 fotos** **Piano** **Mapa**

**Piso en venta en Narcís monturiol - c./Lluís company's s/n**

Torrent Ballester, Viladecans **Ver mapa**

**320.000 €**

**Obra nueva a 97 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1º exterior con ascensor**

**320.000 €**

**Calcular hipoteca** **Estudiar hipoteca**

**Otra nueva a 97 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1º exterior con ascensor**

**Disponible en:** Español | English | Otros idiomas: \*  
**OBRA NUEVA EDIFICI DEL TORRENT BALLESTER**  
 Torrent Ballester-Centro Viladecans

**LA EXCLUSIVIDAD DE VIVIR EN EL NUEVO CENTRO DE VILADECANS A ESCASOS METROS DEL PARQUE DEL TORRENT BALLESTER.**

Vivir cerca de todo, tener todo a tu alcance, disfrutar del nuevo centro de Viladecans caminando, cercado de transportes, cerca de zonas ajardinadas, comercios, escuelas, centros sanitarios... Tu día a día más fácil.

Edificio residencial compuesto por 21 viviendas de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas.

**Características básicas**

- 97 m<sup>2</sup> construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

**Edificio**

- Planta 1º exterior
- Con ascensor

**Certificado energético de proyecto**

- Consumo: 233 kWh/m<sup>2</sup> año
- Emisiones: 160 g CO<sub>2</sub> kg
- Ver informe de calificación energética \*

**Font:** IDEALISTA - VILA FINCAS

**TESTIMONI 06**

**Adreça:** Carrer Nou, 27  
Viladecans – TORRENT BALLESTER

**Localitat:** Viladecans – TORRENT BALLESTER

**Superficie:** 88 m<sup>2</sup> / 88 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 285.000 € / 289.500 €

**Preu:** 3.239 €/m<sup>2</sup> / 3.290 €/m<sup>2</sup>

**idealista**

« Habitacles en Torrent Ballester

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutada

**Veure telèfon**

Referència de l'anunci  
10359098  
Professional  
VilaFinca

VilaFinca  
Viladecans

**Pis en venda a carrer Nou, 27**

Torrent Ballester, Viladecans [Veure mapa](#)

**285.000 €**

**Característiques bàsiques**

- 80 m<sup>2</sup> construïts, 67 m<sup>2</sup> útils
- 3 habitacions
- 2 baixos
- Balcó
- Promoció d'obra nova
- 2a planta exterior
- Amb ascensor

**Certificat energètic del projecte**

- No indicat

**Edifici**

Ens complau presentar-vos NOU27.

Els habitatges es troben a l'entorn amb dimensions i qualitat seleccionades per garantir el confort i benestar de la nova casa. En un entorn tranquil i amb tot allò que necessites tenir dins de dia a prop.

Un edifici de 5 vens on ser propietari d'una planta baixa amb gran terrassa, un pis amb preu Baró. O preferes un Dúplex? Ara a pots triar.

**Plànols**

**Planta 0203.04**

Puerta 1

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutada

**Veure telèfon**

Referència de l'anunci  
10359098  
Professional  
VilaFinca

VilaFinca  
Viladecans

**Ubicació**

Carrer Nou, 27  
Districte Torrent Ballester  
Viladecans  
Baix Llobregat Sud, Barcelona



**Font:** IDEALISTA – CORVI

**Adreça:** C/ St. Antoni, 10  
Viladecans – BARRI ANTIC

**Localitat:** Viladecans

**Superficie:** 94 m<sup>2</sup> / 89 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 340.198 € / 323.818 €

**Preu:** 3.619 €/m<sup>2</sup> / 3.638 €/m<sup>2</sup>

**idealista**

<> Habitacles en Barri Antic - Centre

**Pis en venda a Sant Antoni, 10**

Barr Antic - Centre, Viladecans [Veure mapa](#)

**340.198 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

**Obra nova** 112 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | la planta exterior amb ascensor

Parking opç. 23.000 €

[11 fotos](#) [3D pàtions](#) [Mapa](#)

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa adquirir aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació.

**Contacter per xat**

**Corvi**

CORVI INMOBILIARIA  
San Boi de Llobregat

**TESTIMONI 07**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Característiques bàsiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Equipament</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 123 m<sup>2</sup> d'exterior, 75 m<sup>2</sup> d'interior.</li> <li>- 3 habitacions</li> <li>- 2 baixos</li> <li>- Aïllament acústic</li> <li>- Aïllament tèrmic</li> <li>- Aïllament solar</li> <li>- Radiadors recirculats</li> <li>- Fusteria</li> <li>- Orientació nord-oest</li> <li>- Calefacció ambiental Biomassa de feble calor</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aïllament condensant</li> <li>- Consum: 20 kWh/m<sup>2</sup> any</li> <li>- Emissió: 50 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any</li> <li>- Nouvel indicador de qualificació energètica *</li> </ul> |

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa adquirir aquest pis i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació.

**Contacter per xat**

**Corvi**

CORVI INMOBILIARIA  
San Boi de Llobregat

Característiques bàsiques

- 123 m<sup>2</sup> d'exterior, 75 m<sup>2</sup> d'interior.
- 3 habitacions
- 2 baixos
- Aïllament acústic
- Aïllament tèrmic
- Aïllament solar
- Radiadors recirculats
- Fusteria
- Orientació nord-oest
- Calefacció ambiental Biomassa de feble calor

Certificat energètic del projecte

- Consum: 20 kWh/m<sup>2</sup> any
- Emissió: 50 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any
- Nouvel indicador de qualificació energètica \*

Edifici

- La planta exterior
- Amb aïllament

Freixenet

La Rambla de Madrid, 1 Av. de Francesc Macià.

La Rambla de Madrid, 1 Av. de Francesc Macià.

La Rambla de Madrid, 1 Av. de Francesc Macià.

La Rambla de Madrid, 1 Av. de Francesc Macià.



**Font:** FOTOCASA – CULMIA

**Adreça:** Av. Francesc Macià

**Localitat:** Viladecans – TORRE – ROJA Camprecio

**Superficie:** 100 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup> / 87 m<sup>2</sup> / 87 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 278.000 € / 306.000 € / 264.000 € / 275.000 €

**Preu:** 2.782 €/m<sup>2</sup> / 2.895 €/m<sup>2</sup> / 3.043 €/m<sup>2</sup> / 3.178 €/m<sup>2</sup>

### TESTIMONI 8

**315.000 €**

[Añadir precio](#)

**Piso en venta en Torre-roja-Camprecio**

Viladecans

Pertenece a la promoción Culmia Nou Llevant Viladecans

**OBRA INICIADA**

Culmia Nou Llevant Viladecans está diseñada para adaptarse a tus necesidades de espacio. Ofrece con 24 viviendas de 2 y 3 dormitorios una vivienda que aporta confort y bienestar a las horas de sueño. Todas las viviendas tienen un baño completo en cada planta. Los baños están equipados con un gran armario empotrado para efectuar una adecuada selección de materiales y detalles, convirtiéndose en un lugar para disfrutar de grandes momentos.

Viviendas de 2 o 3 dormitorios.

Planta sótano con plazas de aparcamiento y trasteros.

Zonas verdes y comunitarias con acceso a solarium.

Viladecans es una zona que destaca por su tranquilidad, idonea para a pasear, darte un baño o tomar el sol. Situado en el sector Llevant del municipio, muy cerca de Prat de Llobregat y Barcelona. El complejo está ubicado a pocos minutos de la carretera de Torre Roja, en el centro de la expansión que experimenta un recinto económico los rumbos al norte, marco de la actividad industrial, con acceso a la autopista A-2 y la autopista del Mediterráneo, a tan solo 5 minutos de Sant Cugat del Vallès y Sant Boi de Llobregat.

Tiene su propia estación de trenes, la estación de Viladecans, por la cual transcurren las líneas R2, R2 Sur dirección El Prat de Llobregat y Barcelona a diario.

\* Plaza de baile y trastero no incluidos en el precio. Precios sujetos a disponibilidad. Impuestos no incluidos.

**Nou Llevant Viladecans**

**Memoria de calidades**

**Inmuebles de esta promoción**

4 viviendas en esta promoción

| 285.000 € | 2 hab. | 2 baños | 87 m <sup>2</sup>  | 2º Planta |
|-----------|--------|---------|--------------------|-----------|
| 285.000 € | 2 hab. | 2 baños | 76 m <sup>2</sup>  | Bajos     |
| 275.000 € | 2 hab. | 2 baños | 86 m <sup>2</sup>  | 4º Planta |
| 305.000 € | 3 hab. | 2 baños | 117 m <sup>2</sup> | Bajos     |

**Pertenece a la promoción**

**CULMIA Nou Llevant Viladecans**

**Promoción desde 265.000 €**

Viladecans

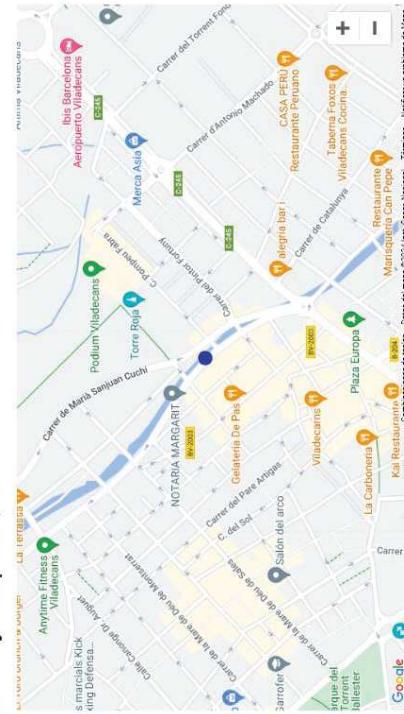
Habitaciones: **De 2 a 3**

Baños: **2**

Superficie: **De 76 m<sup>2</sup> a 117 m<sup>2</sup>**



### Torre-roja-Camprecio, Viladecans



[Ir a la promoción →](#)

**Font:** IDEALISTA - GROHABITAT

**Adreça:** Carretera del Prat, 14

**Localitat:** Viladecans – Parc Empresarial

**Superficie:** 76 m<sup>2</sup> / 86 m<sup>2</sup> / 86 m<sup>2</sup> / 86 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 262.000 € / 264.000 € / 262.000 € / 258.000 €

**Preu:** 3.452 €/m<sup>2</sup> / 3.077 €/m<sup>2</sup> / 3.054 €/m<sup>2</sup> / 3.007 €/m<sup>2</sup>

**idealistà**

« Habitacles en Parc Empresarial

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquells pisos i m'agradaria fer-li una visita.

Una salutació

**Contactar**

**Veu're telèfon**

Referència de l'anunci  
2<sup>2</sup><sup>2</sup>  
Professional  
GROHABITAT

**GROHABITAT**  
Sant Boi de Llobregat

**grohabitat**

33 fotos | 4 plànols | Mapa

**Pis en venda a del Prat, 14**

Parc Empresarial, Viladecans | Veu're mapa

**262.000 €**

**Càlcul hipoteca** | **Estudiar hipoteca**

**Obra nova** 69 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor

Grohabitat et presenta LA PROMOCIÓ D'OBRA NOVA CARRETERA DEL PRAT amb piscina comunitària.

**CONSTA DE 3 HABITACIÓS DE 113 HABITACIONS**

- Planta baixa de 1 habitació i 1 bany.
- Planta baixa de 2 habitacions, 2 banyos, parr-terrassa.
- 2 primeres plantes, de 3 habitacions, 2 banyos, terrassa o balcó.
- 2 segones plantes de 3 habitacions, 2 banyos, amplis salons amb balcó
- 2 terceres plantes de 3 habitacions, 2 banyos, amplis salons amb balcó

Piscina comunitària de 22m<sup>2</sup> al terra.

Grohabitat us ofereix aquesta magnífica promoció residencial amb piscina comunitària per gaudir en família. Es construirà amb les millors qualitats, cuidant el disseny amb cada detall, escollint materials de qualitat per generar un ambient obert, iluminós, confortable i perfecte per convertir-lo a casa teva.

Disposaràs d'una magnífica piscina. Imagina gaudir de moments de relaxació i diversió en un entorn únic, envoltat de vistes panoràmiques de la ciutat, lluc perfecc per refrescart-te, prendre el sol i socialitzar amb els veïns en un entorn exclusiu.

La promoció compta amb diferents tipologies d'habitacions perquè trobis la que s'adapti millor a les teves necessitats. Des de baixos fins a terços amb espais amplos i zones exteriors.

| Característiques bàsiques                                                                                                                                                               | Equipament                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 69 m<sup>2</sup> constants</li> <li>• 3 habitacions</li> <li>• 2 banyos</li> <li>• Terrassa i balcó</li> <li>• Promoció d'obra nova</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piscina</li> <li>• Certificat energètic del projecte</li> <li>• En tràmit</li> </ul> |
| <b>Edifici</b>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2a planta exterior</li> <li>• Amb ascensor</li> </ul>                                                                                          |                                                                                                                               |

**grohabitat**

**SEGUERO SEGUNDA** Carrereta del Prat, 14 - Viladecans

**Ubicació**  
del Prat, 14  
Districte Parc Empresarial  
Viladecans  
Barri Utebo Sud, Barcelona

**VERIFICAR**

**AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA**

Codi per a validació: OFWZZXRYL-7M7VK  
Verificació: <https://gambito.arb.cat/verificador/Document/home>  
Aquesta és una copia impresa del document electrònic referenciat : 50/76.



**Fon:** AQ - ACENTOR TESTIMONI 10

**Adreça:** Carrer del Torrent Fondo

**Llocalitat:** Vilafranca

**Superficie:** 78 m<sup>2</sup> / 95 m<sup>2</sup>

**Preu venda:** 253.000 € / 277.000 € (sense aparcament)

**Preu:** 3.231 €/m<sup>2</sup> / 2.931 €/m<sup>2</sup>

Promociones AQ



[Ver vídeo](#)

Promociones AQ



[Ver vídeo](#)

Promociones AQ



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)

### TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS

| Tipología | Tipo  | Régimen | Dormitorios | Metros construidos    | Precio    |
|-----------|-------|---------|-------------|-----------------------|-----------|
| Piso      | Venta | Libre   | 2           | 77.13 m <sup>2</sup>  | 270.000 € |
| Piso      | Venta | Libre   | 3           | 105.79 m <sup>2</sup> | 330.000 € |
| Piso      | Venta | Libre   | 3           | 111.38 m <sup>2</sup> | 352.000 € |
| Piso      | Venta | Libre   | 3           | 111.38 m <sup>2</sup> | 361.000 € |

Promociones AQ



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)



[Ver vídeo](#)

### UBICACIÓN DE LA PROMOCIÓN





**TESTIMONI 11**

|                                                                  |                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Font:                                                            | HABITACIA - Adolum                              |
| Adreça:                                                          | Carrer Jaume I – Residencial Calderon FASE I    |
| Localitat:                                                       | Viladecans                                      |
| Superficie:                                                      | 105 m <sup>2</sup> /101 m <sup>2</sup>          |
| Preu venda:                                                      | 342.000 € / 291.000 €                           |
| Preu:                                                            | 3.257 €/m <sup>2</sup> / 2.881 €/m <sup>2</sup> |
| desde 315.500 € <span style="color: red;">Avisame si baja</span> |                                                 |

Promoción RESIDENCIAL CAN CALDERON  
Edificio viviendas Viladecans

desde 104 m<sup>2</sup>

RESIDENCIAL CAN CALDERON, promoción de obra nueva compuesta por viviendas de 3 y 4 dormitorios en urbanización privada con piscina, área de solárium y zona de juego infantiles. Plaza de garaje y trastero incluidos en el precio.

Las viviendas cuentan con alta calificación energética y disponen de cocina amueblada, con campana extractora, placa vitrocerámica y horno eléctrico climatizada frío-calor con conductos de fibra por aerotermia, puerta de entrada blindada y armario empotrado en dormitorio principal.

**TESTIMONI 12**

|             |                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Font:       | HABITACIA - Adolum                                                                                                                                  |
| Adreça:     | Av. del Segle XXI – Residencial Calderon FASE II                                                                                                    |
| Localitat:  | Viladecans                                                                                                                                          |
| Superficie: | 106 m <sup>2</sup> /110 m <sup>2</sup> /93 m <sup>2</sup> /91 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Preu venda: | 311.000 € / 292.000 € / 289.000 € / 260.500 € / 265.500 €                                                                                           |
| Preu:       | 2.934 €/m <sup>2</sup> / 2.655 €/m <sup>2</sup> / 2.627 €/m <sup>2</sup> / 2.801 €/m <sup>2</sup> / 2.918 €/m <sup>2</sup> / 2.906 €/m <sup>2</sup> |
| 280.500 €   |                                                                                                                                                     |

Piso en venta en Avenida del Segle XXI, 4, Vilamartina  
Viladecans

Pertenece a la promoción Residencial Can Calderon Fase II  
RESIDENCIAL CAN CALDERON FASE II, promoción de obra nueva de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios distribuidas en plantas Baja, 1º, 2º, 3º, Oficinas y Garajes. Con cercado, plaza de garaje y trastero incluidos en el precio.

Residencial cerrado en urbanización privada con piscina, área de solárium, zona de juegos infantiles. Dispone de viviendas de 3 y 4 dormitorios en planta baja con garaje terreas, jardín y vivienda de 2, 3 y 4 dormitorios en planta alta. Calificación energética A, con cocina ático con terraza y para solárium en planta superior. Las viviendas cuentan con alta calificación energética A, con cocina americana, climatización frío/calor y agua caliente por aerotermia, carpintería exterior con rotura de piéntemtérmico, aislamiento con doble vidrio y cámara de aire, puertas de entrada a vivienda blindadas con cerradura a seguridad y excelentes jalonadas interiores.

\*Fotografías de carácter no contractual ni definitivo.

Excelentes comunicaciones por carretera y por transporte público. Residencial pensado para definir una familia en una zona que te permite ir a tener tu alumna en centros Comerciales, parques infantiles, colegios, universidades, etc. a tan solo 10 minutos de distancia. A 500 mts de la C-22, cerca de Barcelona a tan solo 10 minutos de distancia. A 5 km de la ciudad de Badalona. A 400 mts de distancia a la Ronda de L'Hospitalet. Situado en un entorno natural, a 10 minutos de la Playa de Viladecans y 5 de los jardines de Torre Gómez y Villa marina.

Consigue condiciones en nuestra OFICINA DE INFORMACIÓN Y VENTA en C/ Torrent del Fondo, 20 – P.4 – Bajo B – Viladecans.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA  
Codi per a validació :OFWZZXRYYL-7M7VK  
Verificació :https://gambito.arb.cat/verificadorDocumento/home  
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat : 5276.

52

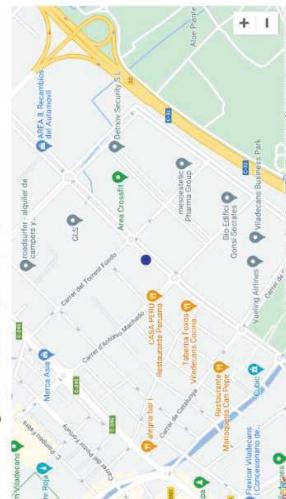
## Inmuebles de esta promoción

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| 8 Viviendas en esta promoción                                                   |
| <b>255.500 €</b> 2 hab., 2 baños 65 m <sup>2</sup> <b>2<sup>a</sup> Planta</b>  |
| <b>262.500 €</b> 2 hab., 2 baños 65 m <sup>2</sup> <b>3<sup>a</sup> Planta</b>  |
| <b>280.500 €</b> 2 hab., 2 baños 93 m <sup>2</sup> <b>2<sup>a</sup> Planta</b>  |
| <b>306.500 €</b> 2 hab., 2 baños 65 m <sup>2</sup> <b>5<sup>a</sup> Planta</b>  |
| <b>337.000 €</b> 3 hab., 2 baños 106 m <sup>2</sup> <b>1<sup>a</sup> Planta</b> |
| <b>366.000 €</b> 4 hab., 2 baños 119 m <sup>2</sup> <b>1<sup>a</sup> Planta</b> |
| <b>378.000 €</b> 4 hab., 2 baños 119 m <sup>2</sup> <b>2<sup>a</sup> Planta</b> |
| <b>438.500 €</b> 3 hab., 2 baños 120 m <sup>2</sup> <b>Bajos</b>                |

Participar en la promoción

**RESIDENCIAL CAN CALDERON FASE II**Promoción desde **255.500 €**

Avenida del Segle XXI, 4, Vilamarina, Viladecans

Habitaciones: De 2 a 4 Baños: 2 Superficie: De 65 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup>**Avenida del Segle XXI, 4, Vilamarina, Viladecans**

## 3. ESTUDI DE MERCAT OFICINES LLIGUER

### 3.1 Municipi de Viladecans

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                | TESTIMONI 01 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--|
| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | HABITACIA – FORCADELL OFICINES |              |  |
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | VILADECANS BUSINESS PARK       |              |  |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | VILADECANS                     |              |  |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 530 m <sup>2</sup>             |              |  |
| Preu €/m <sup>2</sup> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12 €/m <sup>2</sup>            |              |  |
| Forcadell Oficines                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |              |  |
| FORCADELL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |              |  |
| Veure tots els anuncis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |              |  |
| Quieres más información o visitar el inmueble Pregúntalo al contactar amb l'anunciante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |              |  |
| 6.360 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Avana fmst baixa               |              |  |
| Lloguer oficina amb calefacció a Vilamarina Viladecans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |              |  |
| Vilamarina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |              |  |
| 530 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12,00 €/m <sup>2</sup>         |              |  |
| El Parc de negocis Viladecans Business Park abarca una àrea de 1.000.000 de m <sup>2</sup> està transformando Viladecans en un destino de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |              |  |
| El Parc de negocis Viladecans Business Park abarca una àrea de de m <sup>2</sup> y está transformando Viladecans en un destino de negocios y residencial de alta calidad. El Parque de 34.000 m <sup>2</sup> dispone de 4 edificios modernos caracterizados por sus innovadoras soluciones técnicas y por la flexibilidad del espacio perfectamente integrado paisajísticamente. Espacios dedicados a restaurantes, tiendas, jardines, espacios de reunión, etc. Acceso a carreteras como: Autovías C31 y C32 Ronda de Dalt; Ronda Litoral, Gran Vía, a 30 minutos del centro de la ciudad, 15 minutos del aeropuerto y 20 minutos del puerto. |                                |              |  |
| Edificio de fachada de doble piel con láminas de vidrio serigrafiadas que mejoran la eficiencia energética, servicio de conserjería y vigilancia 365/24 h, nuevo CCTV, sistema de control de acceso mediante tarjetas magnéticas, videocámaras e interfonía, 4 ascensores, parking interior con acceso directo al edificio, service desk on-line. Plantas diáfanas, altura libre por planta 2,75 m. Detención automática de intercambios, climatización por Fan coils,                                                                                                                                                                         |                                |              |  |
| Climatización por Fan-Coil; 4 tubos de regulación individual, aseos independientes por planta, baños adaptados, suelo térmico elevado a 20 cm, falso techo registrable con luminarias empotradas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |              |  |
| última modificació 27/03/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |              |  |
| <br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |              |  |



**TESTIMONI 02**

**Font:** HABITACIA – FORCADELL OFICINES  
**Adreça:** VILADECANS BUSINESS PARK  
**Localitat:** VILADECANS - EDIFICI BRASIL  
**Superficie:** 2.435 m<sup>2</sup>  
**Preu €/m<sup>2</sup>:** 11 €/m<sup>2</sup>

**26.785 €** Avisa m si balba  
 ↓ habitat: 366 €  
 Lloguer oficina amb calefacció a Vilamarina Viladecans  
 ● Vilamarina - Carrer de la Fronterola

2.435 m<sup>2</sup> 2 baixos 11,00 €/m<sup>2</sup>

**Activa Properties** Avisa m si balba  
 ↓ Oficina amb calefacció  
 ↓ Quieres más información o visitar el inmueble Preguntas al contactar amb l'anunciант

Parc de Negocios compuesto de 4 edificios de oficinas integrados en espacios ajardinados, con área de servicios de restauración, tiendas, jardines, banca, etc, muy próximo a C. C. Villa Marina. El edificio consta de 4 plantas sobre rasante y planta parking subterránea.

DIPONIBILIDAD EDIFICIO BRASIL:  
 Planta 3<sup>a</sup>: 2.435m<sup>2</sup>.  
 Parking: 125 plazas.

CONDICIONES:  
 Renta Oficina: 11 €/m<sup>2</sup>/mes.  
 Gastos Comunidad: €/m<sup>2</sup>/mes.  
 Parking: 80 €/plaza/mes.




**TESTIMONI 03-4**

**Font:** HABITACIA – NOLKERS CONSULTING  
**Adreça:** C/d'Antonio Machado - VILADECANS BUSINESS PARK  
**Localitat:** VILADECANS - BIO-Edifici Gonsi Sòcrates  
**Superficie:** 636 m<sup>2</sup> -413 m<sup>2</sup>  
**Preu €/m<sup>2</sup>:** 9 €/m<sup>2</sup> / 9,50 €/m<sup>2</sup>

**5.724 €** Avisa m si balba  
 ↓ habitat: 366 €  
 Lloguer oficina amb aparcament a Vilamarina Viladecans  
 ● Vilamarina - Carrer d'Antonio Machado

636 m<sup>2</sup> 9,00 €/m<sup>2</sup>

**Nolkers Consulting** Avisa m si balba  
 ↓ Quieres más información o visitar el inmueble Preguntas al contactar amb l'anunciант

**3.924 €** Avisa m si balba  
 Lloguer oficina amb aparcament a Vilamarina Viladecans  
 ● Vilamarina - Carrer d'Antonio Machado

413 m<sup>2</sup> 9,50 €/m<sup>2</sup>

**Bio-Oficinas A ESTRENAR en un edificio único**

Local ubicado en la SEGUNDA Planta del BIO-Edificio Gonsi Sócrates, un edificio único e innovador: se trata de uno de los edificios más avanzados de Europa en sostenibilidad, que ha sido diseñado y construido bajo los principios de la Economía Circular. Edificio respetuoso con el medio ambiente y con las personas que trabajen en él. WELLWORKING & WELLBEING. Certificado LEED GOLD. Premio Finalista en The District Awards'22 (categoría: Operación Inmobiliaria con mayor Impacto ESG).

Otra interesante particularidad de este edificio es su característica 'All in One': tanto por su diseño como por normativa admite usos combinados en un mismo espacio: usos industriales, logísticos, oficinas o comerciales.

El Bio-Edificio Gonsi Sócrates se encuentra en una ubicación privilegiada en el Viladecans Business Park, a pie de la Autopista C-32, lo que le aporta una inmejorable visibilidad e imagen corporativa, además del acceso directo a ésta vía.





| TESTIMONI 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> JL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Font:</b> TASINSA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Adreça:</b> C/d'Antonio Machado,65 -VILAD. BUSINESS PARCK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>VILADECANS BUSINESS PARCK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Localitat:</b> VILADECANS - BIO-Edifici Gonsi Socrates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>VILADECANS - BIO-Edificio Gonsi Socrates</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Superficie:</b> 869 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie:</b> 214 m <sup>2</sup> / 602 m <sup>2</sup> / 388m <sup>2</sup> / 871 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oficina Referència 8658                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>EDIFICIO SOCRATES<br/>(Antonio machado 65)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>EDIFICIO SOCRATES<br/>(Antonio machado 65)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tecnologia 21<br>Vilafranca, 8840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tecnologia 21<br>Vilafranca, 8840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| SUPERFICIE 636 -1505 m <sup>2</sup> (Aprox. 63 -150 puestos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SUPERFICIE 636 -1505 m <sup>2</sup> (Aprox. 63 -150 puestos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9 € - 9,50 €/m <sup>2</sup> /mes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9 € - 9,50 €/m <sup>2</sup> /mes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DISPONIBILIDAD Inmediata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | DISPONIBILIDAD Inmediata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Descripción</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Descripción</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Edificio a 4 plantas de nueva construcción concebido, diseñado y creado para alojar empresas de la Economía 4.0. Situado en la zona de negocios de Viladecans, este edificio de 4 plantas está unido por la filosofía Wellbeing: luz, naturaleza, conectividad, comodidad y open-minded con un espacio jardínido comunitario, vestuario con duchas, servicio de consejería, seguridad 24h, distribución diáfana, terrazas en todos los pisos, 4 ascensores, 2 montacargas, climatización, oficinas luminosas y aparcamiento. Con certificados de Sostenibilidad LEED Gold y WELL. | Edificio a 4 plantas de nueva construcción concebido, diseñado y creado para alojar empresas de la Economía 4.0. Situado en la zona de negocios de Viladecans, este edificio de 4 plantas está unido por la filosofía Wellbeing: luz, naturaleza, conectividad, comodidad y open-minded con un espacio jardínido comunitario, vestuario con duchas, servicio de consejería, seguridad 24h, distribución diáfana, terrazas en todos los pisos, 4 ascensores, 2 montacargas, climatización, oficinas luminosas y aparcamiento. Con certificados de Sostenibilidad LEED Gold y WELL. |
| <b>Superficie disponible</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Superficie disponible</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rental/ m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rental/ m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 869 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 869 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9,50 € / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9,50 € / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| TESTIMONI 6-9                                                                                                                        |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> TASINSA                                                                                                                 | <b>Font:</b> TASINSA                                                                                                                 |
| <b>Adreça:</b> VILADECANS BUSINESS PARCK                                                                                             | <b>Adreça:</b> VILADECANS                                                                                                            |
| <b>Localitat:</b> VILADECANS - BIO-Edifici Gonsi Socrates                                                                            | <b>Localitat:</b> VILADECANS                                                                                                         |
| <b>Superficie:</b> 214 m <sup>2</sup> / 602 m <sup>2</sup> / 388m <sup>2</sup> / 871 m <sup>2</sup>                                  | <b>Superficie:</b> 214 m <sup>2</sup> / 602 m <sup>2</sup> / 388m <sup>2</sup> / 871 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup>                                                                                    | <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup>                                                                                    |
|                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |
| 2.033 € <small>Aviso: m/s habita</small>                                                                                             | 2.033 € <small>Aviso: m/s habita</small>                                                                                             |
| Lloguer oficina amb aparcament a Vilamarina<br>Viladecans                                                                            | Lloguer oficina amb aparcament a Vilamarina<br>Viladecans                                                                            |
| • Vilamarina                                                                                                                         | • Vilamarina                                                                                                                         |
| 214 m <sup>2</sup> 9,50 €/m <sup>2</sup>                                                                                             | 214 m <sup>2</sup> 9,50 €/m <sup>2</sup>                                                                                             |
| <b>Autopistas: AP-7 / C-32. 10km del aeropuerto del Prat y 15 km del Puerto de BCN. Servicio de consejería. Superficie diáfrana.</b> | <b>Autopistas: AP-7 / C-32. 10km del aeropuerto del Prat y 15 km del Puerto de BCN. Servicio de consejería. Superficie diáfrana.</b> |
| Autopistas: AP-7 / C-32.                                                                                                             | Autopistas: AP-7 / C-32.                                                                                                             |
| 10km del aeropuerto del Prat y 15 km del Puerto de BCN.                                                                              | 10km del aeropuerto del Prat y 15 km del Puerto de BCN.                                                                              |
| Servicio de consejería.                                                                                                              | Servicio de consejería.                                                                                                              |
| Superficie diáfrana.                                                                                                                 | Superficie diáfrana.                                                                                                                 |
| Parking en el edificio: 66 plazas, 4 de ellas con carga y descarga de vehículos eléctricos + parking bicicletas.                     | Parking en el edificio: 66 plazas, 4 de ellas con carga y descarga de vehículos eléctricos + parking bicicletas.                     |
| Buena ubicación.                                                                                                                     | Buena ubicación.                                                                                                                     |
| Dividido en: 4 plantas + P.Baja + Parking.                                                                                           | Dividido en: 4 plantas + P.Baja + Parking.                                                                                           |
| Bien comunicado.                                                                                                                     | Bien comunicado.                                                                                                                     |
| Certificado energético: C.                                                                                                           | Certificado energético: C.                                                                                                           |
| Propuesta gratuita de plano de implantación                                                                                          | Propuesta gratuita de plano de implantación                                                                                          |
| <b>Demanda més dades a l'anunciant</b>                                                                                               | <b>Demanda més dades a l'anunciant</b>                                                                                               |
| Última modificació 13/03/2024                                                                                                        | Última modificació 13/03/2024                                                                                                        |
|                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |



### 3.2 Municipi de Castelldefels

| TESTIMONI 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fon:</b> HABITACIA – PUNTO HABITAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TESTIMONI 01</b>                                                                                                                    |
| <b>Adreça:</b> Carrer de Pau Casals                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | HABITACIA – ENGELS – VOLKERS                                                                                                           |
| <b>Localitat:</b> CASTELLDEFELS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                              |
| <b>Superficie:</b> 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | EL PRAT DE LLOBREGAT                                                                                                                   |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 8,67 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie: 996 m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| <b>1.300 €</b>  Alresa més baixa<br>↓ ha baixat 350€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>10.956 €</b>  Alresa més baixa<br>↓ ha baixat 100€ |
| <b>Lloguer oficina amb calefacció a Centre Castelldefels</b><br>► Centre de Pau Casals                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Lloguer oficina amb aparcament a Zona Industrial Prat de Llobregat (E)</b><br>► Zona industrial                                     |
| 150 m <sup>2</sup> 8,67 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 996 m <sup>2</sup> 11,00 €/m <sup>2</sup>                                                                                              |
| <b>PUNTO HABITAT</b><br><a href="#">Veretor es abans</a> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Queres més informació o visitar el immoble? Pregrat al contactar amb l'anunciant</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |
| <b>Oficina reformada en el centre de Castelldefels</b><br> <p>Oficina de 150m<sup>2</sup> en el centre de Castelldefels. Oficina reformada en el centro de Castelldefels. Oficina de 150m<sup>2</sup> en el centro de Castelldefels. El immoble s'ubica en la segona planta d'un edifici con uso exclusivo de oficines. Dispone de doble orientación y recibe luz natural durante todo el dia. Se distribuye en una gran sala diàfrica y un despacho separado por mamparas. Dispone de dos accessos de uso exclusiu junto a la entrada. Aire acondicionado frío/calor por conducto y split. Sistols de parquet. Tecto con respaldo. Carpinteria exterior en aluminiu. Segunda planta en línia con dos ascensors. Parcins con accés a platz amplia junto al edifici. Cantos de comunitat: 292 Euros/mes/mes.</p> |                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |

### 3.3 Municipi d'El Prat de Llobregat

| TESTIMONI 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fon:</b> HABITACIA – ENGELS – VOLKERS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TESTIMONI 01</b>                                                                                                                    |
| <b>Adreça:</b> Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | HABITACIA – ENGELS – VOLKERS                                                                                                           |
| <b>Localitat:</b> EL PRAT DE LLOBREGAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                              |
| <b>Superficie:</b> 996 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                              |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 11. €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                              |
| <b>10.956 €</b>  Alresa més baixa<br>↓ ha baixat 100€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>10.956 €</b>  Alresa més baixa<br>↓ ha baixat 100€ |
| <b>Lloguer oficina amb aparcament a Zona Industrial Prat de Llobregat (E)</b><br>► Zona industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Lloguer oficina amb aparcament a Zona Industrial Prat de Llobregat (E)</b><br>► Zona industrial                                     |
| 996 m <sup>2</sup> 11,00 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 996 m <sup>2</sup> 11,00 €/m <sup>2</sup>                                                                                              |
| <b>Oficina con parking</b><br> <p>Edifici exclusiu de oficines en alquiler ubicado en el Prat de Llobregat, en el Parc Empresarial Mas Blau a tan sólo cinco minutos del aeropuerto del Prat. En la zona podemos encontrar presencia de importantes empresas, un centro comercial, hoteles, zonas ajardinadas. Edificio de tres plantas + planta baixa semisotano y parking y parking y parking (70€/mes). Dispone de amplia zona ajardinada, zonas comunes para trabajar o reunirse de manera más informal, gran hall representativo y zonas con balcó inglés. Plantas completamente diáfanas con luz natural 360º. Perfectas para cualquier tipo de implantación. El edificio dispone de coffee corner y 600 m<sup>2</sup> de espacios flex office para uso de sus inquilinos, con una ocupación de 60 personas. Se concentran en el mismo edificio todos los servicios que el usuario necesita oficinas, salas de descanso y sala de reuniones. Recién reformado a estrenar con rehabilitación integral y acabados de gran calidad. Edificio saludable (renovaciond e aire y control de humedad), falso techo registrable de 60x60, suelo técnico registrable de 60x60, plantas diáfanas, altura libre de 2,70m iluminación LED.</p> |                                                                                                                                        |
| <p>Superficie: 996 m<sup>2</sup> (altres superfícies disponibles a partir de 225m<sup>2</sup>)<br/>Renta: 10.956 €/mes (11 €/m<sup>2</sup>)<br/>Gastos comunitarios : IBI: 3.784,80€/mes (3,80€/mes)<br/>Garantias adicionales: segur solvència econòmica<br/>Disponibilitat: immediata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                        |



| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | HABITACIÀ - ENGELS - VOLKERS                                   | TESTIMONI 2-4 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                 |               |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | EL PRAT DE LLLOBREGAT                                          |               |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.345 m <sup>2</sup> / 672 m <sup>2</sup> / 224 m <sup>2</sup> |               |
| Preu €/m <sup>2</sup> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 €/m <sup>2</sup>                                            |               |
| <b>13.452 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |               |
| <b>Lloguer oficina a Zona Industrial Prat de Llobregat (El)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |               |
| <b>Oficina</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                |               |
| <p>Av. Baix Llobregat, 5-7 pone a tu disposición un entorno de trabajo altamente representativo preparado para acoger y potenciar el talento.</p> <p>Un edificio comprometido con la sostenibilidad y que aspira obtener la certificación LEED.</p> <p>Con módulos a partir de 224m<sup>2</sup> y plantas de 1.345m<sup>2</sup>, el edificio puede acoger a todo tipo de empresas.</p> <p>Situado en un solar propio, Av. Baix Llobregat, 5-7 brinda a sus inquilinos una sede corporativa de calidad internacional y altamente representativa. Luminosos espacios de trabajo que se adaptan a tu organización y todo tipo de servicios a los que se suman un aparcamiento privado y zonas exteriores ideales para disfrutar del buen clima y organizar reuniones de equipo.</p> <p>Dispone de gimnasio, pista deportiva, terraza, cafetería/comedor, aparcamiento con cargadores eléctricos, climatización, renovación de aire.</p> |                                                                |               |

| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | HABITACIÀ - ENGELS - VOLKERS                                 | TESTIMONI 5-7 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau               |               |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI OCEANO                         |               |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 248 m <sup>2</sup> / 437 m <sup>2</sup> / 329 m <sup>2</sup> |               |
| Preu €/m <sup>2</sup> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9,5 €/m <sup>2</sup>                                         |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |               |
| <b>2.356 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |               |
| <b>Lloguer oficina amb aparcament a Zona Industrial Prat de Llobregat (El)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |               |
| <b>Oficina con parking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |               |
| <p>Ubicado dentro del Parque Empresarial Mas Blau, el edificio OCÉANO I es un edificio multi-tenant que tiene una ubicación privilegiada dentro del parque, con gran visibilidad desde los accesos, cuenta con plantas diáfanas de hasta 1.500m<sup>2</sup> y ha sido recientemente rehabilitado.</p> <p>Para ofrecer a sus arrendatarios edificios de calidad, el propietario ha llevado a cabo recientemente una rehabilitación importante del edificio para actualizar y mejorar la confortabilidad de sus usuarios. Las obras incluyen zonas comunes, fachada y la sustitución del sistema de climatización, además de la rehabilitación en zonas privativas (sustitución de falso techo e instalación de iluminación LED).</p> <p>OCÉANO I tiene una imponente fachada de muro cortina de doble acristalamiento que le proporciona una atractiva imagen de modernidad. En sus alrededores cuenta con amplias zonas ajardinadas, en parte de las cuales está proyectado desarrollar una terraza de uso común al servicio de los usuarios del edificio. El inmueble cuenta con aparcamiento propio compuesto por dos plantas subterráneas bajo el edificio.</p> |                                                              |               |
| <p>Mas Blau es un parque empresarial ubicado a tan solo 20' del centro de Barcelona y conectado con la ciudad directamente a través de la línea de Metro L9S. Su cercanía al aeropuerto y al puerto y la conexión con dichas infraestructuras lo hacen especialmente atractivo. A tan solo 2' de la Terminal 2 y a 8' de la Terminal 1, el Parque Empresarial Mas Blau es el parque más cercano al aeropuerto de Barcelona.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |               |



| Font: HABITACIÀ - ENGELS - VOLKERS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | TESTIMONI 8-10                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Adreça: Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Localitat: EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI OCEÀNO                                                                                                                                                                                                            |  |
| Superficie: 1005 m <sup>2</sup> / 1640 m <sup>2</sup> / 1506 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Preu €/m <sup>2</sup> : 11 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                |  |
|  <b>Cushman &amp; Wakefield</b><br>INMUEBLES · ALQUILER · OFICINAS > BARCELONA<br><b>Alquiler de oficinas en Edificio XI   Carrer de la Selva, 2   Prat de Llobregat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <a href="#">Màxim</a> • +34 91 781 00 10   Barcelona • +34 91 481 00 10   Madrid<br><a href="#">NUEVA BÚSQUEDA</a> <a href="#">NUESTROS EXPERTOS</a> <a href="#">NUESTRO BLOG</a> <a href="#">CONTACTO</a> <a href="#">ESPAÑOL</a> <a href="#">ENGLISH</a> |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>NUEVA BÚSQUEDA</b> <b>NUESTROS EXPERTOS</b> <b>NUEVOS</b>                                                                                                                                                                                               |  |
| <p align="center"><b>CON EL ALQUILER DE OFICINAS EN MAS BLAU ESTARÁS A TAN SOLO 5 MINUTOS DEL AEROPUERTO, EN PRAT DE LLLOBREGAT</b></p> <p> Carrer de la Selva, 2, El Prat De Llobregat, Barcelona, Spain</p> <p>Superficie: des de <b>770 m<sup>2</sup></b> hasta <b>6.947 m<sup>2</sup></b><br/>           Renta: <b>11 €/m<sup>2</sup>/mes</b></p> <p> <a href="#">Volver a Oficinas</a></p> <p>Edificios exclusivos de oficinas en alquiler ubicados en el Prat de Llobregat, en el Parque Empresarial <b>Mas Blau</b> a tan sólo 5 minutos del aeropuerto del Prat.</p> <p>XI BCN es un complejo de dos edificios destinados al alquiler de oficinas en Mas Blau, en la calle Selva, 2, El Prat de Llobregat, Barcelona. Una consolidada zona empresarial que experimenta un gran crecimiento. Cuenta con más de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie que ofrecen un moderno y flexible espacio de trabajo. Se trata de oficinas totalmente modulares para que puedan adaptarse a las necesidades y estilo de gestión de los usuarios.</p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

| Font: HABITACIÀ - FORCADELL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | TESTIMONI 11-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Adreça: Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Localitat: EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI XI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Superficie: 2.394 m <sup>2</sup> / 3.146 m <sup>2</sup> / 3.369 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Preu €/m <sup>2</sup> : 10,5 €/m <sup>2</sup> / 11 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|  <b>FORCADELL</b><br>Consultors immobiliaris des de 1958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <a href="#">Forcadell</a> <a href="#">Servies</a> <a href="#">Àrea Client</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p align="center"><b>Oficina diàfana en lloguer al Prat de Llobregat. Barcelona</b></p> <p>el Prat de Llobregat 2.394 m<sup>2</sup>   Ref.: IE-213660   Preu: 25.179 €/sense límit (0,52 €/m<sup>2</sup>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p><b>Descripció</b></p> <p><b>Ubicació</b></p> <p><b>2.394 m<sup>2</sup></b><br/>           Despatxos XI Blau, un edifici d'oficines de qualitat, modern i altament tecnològic, situat en el Prat de Llobregat. Amb una de 10.000 metres quadrats distribuïts en diverses plantes, divers espais destinats des de 800 a 2.000 metres quadrats per servir les necessitats específiques de cada empresa.</p> <p>Actualment es troba en lloguer a una firma empresa en una de les zones de més projecte i creixement de Barcelona.</p> <p>El seu disseny i mobilitat permetrà una gran flexibilitat en la seva utilització, adaptant-se a les necessitats dels diferents usuaris.</p> <p>Les oficines són espaioses i iluminades, amb llum natural en totes direccions. Sistema de climatització per a l'aire condicionat. Il·luminació LED i nivells de nedat en zones comunes.</p> |  | <p>Concentracions en l'edifici:<br/>           Revestiment interior<br/>           Accés a estacionament<br/>           Accés a vestíbul representatiu<br/>           Sala d'espera amb servei de CCTV<br/>           Servei de concierge<br/>           Cafeteria<br/>           Espai lleure per a us de lloguers<br/>           Accés a servei de parkings<br/>           Accés a servei de restauració<br/>           Esport i康乐<br/>           Certificació de Sostenibilitat LEED Gold</p> <p>Transports públics:<br/>           Autobús: 05, 144, 171, 181, 194, 195, 196, 197, 198.<br/>           Metro: L9 - "Mas Blau".<br/>           A 1 minuts andant de l'estació de ferrocarril a l'Habitatge amb colze de l'estació de ferrocarril de Sant Vicenç dels Horts.</p> |  |
| <p><b>FORCADELL</b><br/>           Consultors immobiliaris des de 1958</p> <p><a href="#">TOURS</a> <a href="#">IMAGES</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |



| TESTIMONI 14                                                                        |                                                                                     | TESTIMONI 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA - JLL                                                        | <b>Font:</b> HABITACIA - JLL                                                        | <b>Adreça:</b> Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Adreça:</b> Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Llocalitat:</b> EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI XI                                 | <b>Llocalitat:</b> EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI MUNTADAS I                         | <b>Superficie:</b> 273 m <sup>2</sup> /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie:</b> 479 m <sup>2</sup> / 225 m <sup>2</sup> / 550 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 11 €/m <sup>2</sup>                                    | <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup> / 12 €/m <sup>2</sup>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Oficina Referència 2713                                                             | Oficina Referència 2125                                                             | SUPERFICIE 273 - 3989 m <sup>2</sup> (Aprox. 27 - 398 puestos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SUPERFICIE 225 - 2036 m <sup>2</sup> (Aprox. 22 - 203 puestos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                     |                                                                                     | DISPONIBILITAT Inmediata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DISPONIBILITAT Inmediata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Xi Bcn Edificio B</b>                                                            | <b>MUNTADAS I</b>                                                                   | <b>Descripció</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Descripció</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| La Selva 2<br>El Prat de Llobregat, 8820                                            | Berguedà 1<br>El Prat de Llobregat, 8820                                            | Alquiler de oficinas exclusivas en Parche Empresarial Mas Blau, Prat de Llobregat, a 5 minutos del aeropuerto. Zona de negocios con importantes empresas, centro comercial y hoteles. Edificio de 3 plantas+planta baja+semisótano con amplias zonas ajardinadas, hall representativo y zonas comunes. Oficinas diáfanas con luz natural 360° y ratio de ocupación 1:10. Con Certificado de Sostenibilidad LEED Gold. Más información en <a href="https://xibcn.es/">https://xibcn.es/</a> | Alquiler de oficinas en un edificio exclusivo de oficinas en alquiler ubicado en el Prat de Llobregat, junto al parque de Negocios Mas Blau y a tan solo 5 minutos del Aeropuerto y a 15 km del centro de Barcelona. Buen acceso por la B-22 y con la línea 9 de metro. Despachos diáfano, con mucha luz natural, suelo técnico y falso techo con luminarias de bajo consumo. La iluminación en las zonas comunes es de tecnología LED y también cuenta con zonas ajardinadas, WiFi en las zonas comunes, servicio de catering y comidas. Oficinas implantadas listas para trabajar. Certificado de Sostenibilidad BREEAM Good. |

| TESTIMONI 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TESTIMONI 15-17                                                                   |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA - JLL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Font:</b> HABITACIA - JLL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Adreça:</b> Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                     | <b>Adreça:</b> Av. Baix Llobregat - Parc Empresarial Mas Blau                     |
| <b>Localitat:</b> EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI XI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Localitat:</b> EL PRAT DE LLLOBREGAT EDIFICI MUNTADAS I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Superficie:</b> 273 m <sup>2</sup> /                                           | <b>Superficie:</b> 479 m <sup>2</sup> / 225 m <sup>2</sup> / 550 m <sup>2</sup>   |
| <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 11 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 9,5 €/m <sup>2</sup> / 12 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| Oficina Referència 2713                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Oficina Referència 2125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SUPERFICIE 273 - 3989 m <sup>2</sup> (Aprox. 27 - 398 puestos)                    | SUPERFICIE 225 - 2036 m <sup>2</sup> (Aprox. 22 - 203 puestos)                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DISPONIBILITAT Inmediata                                                          | DISPONIBILITAT Inmediata                                                          |
| <b>Descripció</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Descripció</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Descripció</b>                                                                 | <b>Descripció</b>                                                                 |
| Alquiler de oficinas exclusivas en Parche Empresarial Mas Blau, Prat de Llobregat, a 5 minutos del aeropuerto. Zona de negocios con importantes empresas, centro comercial y hoteles. Edificio de 3 plantas+planta baja+semisótano con amplias zonas ajardinadas, hall representativo y zonas comunes. Oficinas diáfanas con luz natural 360° y ratio de ocupación 1:10. Con Certificado de Sostenibilidad LEED Gold. Más información en <a href="https://xibcn.es/">https://xibcn.es/</a> | Alquiler de oficinas en un edificio exclusivo de oficinas en alquiler ubicado en el Prat de Llobregat, junto al parque de Negocios Mas Blau y a tan solo 5 minutos del Aeropuerto y a 15 km del centro de Barcelona. Buen acceso por la B-22 y con la línea 9 de metro. Despachos diáfano, con mucha luz natural, suelo técnico y falso techo con luminarias de bajo consumo. La iluminación en las zonas comunes es de tecnología LED y también cuenta con zonas ajardinadas, WiFi en las zonas comunes, servicio de catering y comidas. Oficinas implantadas listas para trabajar. Certificado de Sostenibilidad BREEAM Good. |                                                                                   |                                                                                   |

### 3.4 Municipi de Cornellà de Llobregat

**Font:** HABITACIJA – CUSHMAN WAKEFIELD

**Adreça:** Edifici World Trade Center ALMEDA PARK- EDIFICI 7

**Localitat:** Cornellà de Llobregat

**Superficie:** 2788 m<sup>2</sup>/1778 m<sup>2</sup>

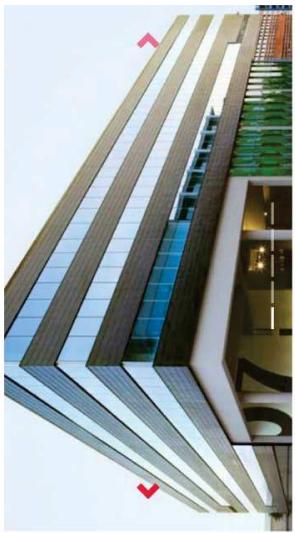
**Preu €/m<sup>2</sup>:** 15,5 €/m<sup>2</sup>



[HOME](#) > [INMUEBLES](#) > [ALQUILER](#) > [OFICINAS](#) > [BARCELONA](#) >

**Alquiler de Oficina en el Edificio World Trade Center**

NUEVA BÚSQUEDA    NUESTROS EXPERTOS    NL



### OFICINAS CON UNA UBICACIÓN ESTRÁTÉGICA EN BARCELONA

Planta 16 programada

Oficina 1778,42

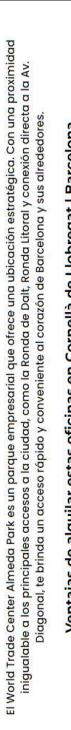
Oficina 2385,15

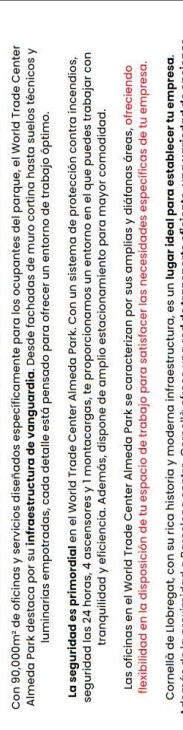
| TESTIMONI 1-2           |                                                   | TESTIMONI 3-4           |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Font:                   | HABITACIJA – CUSHMAN WAKEFIELD                    | Font:                   | HABITACIJA – CUSHMAN WAKEFIELD                    |
| Adreça:                 | Edifici World Trade Center ALMEDA PARK- EDIFICI 2 | Adreça:                 | Edifici World Trade Center ALMEDA PARK- EDIFICI 2 |
| Localitat:              | Cornellà de Llobregat                             | Localitat:              | Cornellà de Llobregat                             |
| Superficie:             | 469 m <sup>2</sup> / 1481 m <sup>2</sup>          | Superficie:             | 469 m <sup>2</sup> / 1481 m <sup>2</sup>          |
| Preu €/m <sup>2</sup> : | 15,5 €/m <sup>2</sup>                             | Preu €/m <sup>2</sup> : | 15,5 €/m <sup>2</sup>                             |



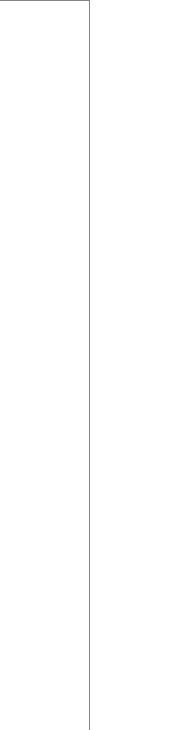














**Oficines en alquiler en World Trade Center Almeda Park | Cornellà de Llobregat, Barcelona**

**Excelentes oficinas en Cornellà de Llobregat, Barcelona**

Alquilar oficinas en Cornellà de Llobregat, Barcelona, es una **decisión estratégica** que puede transformar tu experiencia empresarial. En **Cushman & Wakefield**, entendemos la importancia de encontrar el espacio perfecto que se adapte a las **necesidades de tu empresa** y contribuya al crecimiento de tus operaciones. Aquí te presentamos las ventajas únicas que ofrece alquilar oficinas en el World Trade Center Almeda Park.

El World Trade Center Almeda Park es un parque empresarial que ofrece una ubicación estratégica. Con una proximidad inigualable a los principales accesos a la ciudad, como la Ronda de Dalt, Ronda Litoral y conexión directa a la Av. Diagonal, te brinda un acceso rápido y conveniente al corazón de Barcelona y sus alrededores.

**Ventajas de alquilar estas oficinas en Cornellà de Llobregat | Barcelona**

Con 90.000m<sup>2</sup> de oficinas y servicios diseñados específicamente para los ocupantes del parque, el World Trade Center Almeda Park destaca por su **infraestructura de vanguardia**. Desde fachadas de muro cortina hasta sistemas técnicos y luminarias empotradas, cada detalle está pensado para ofrecer un entorno de trabajo óptimo.

**La seguridad es primordial** en el World Trade Center Almeda Park. Con un sistema de protección contra incendios, seguridad las 24 horas, 4 ascensores y 1 montacargas, te proporcionamos un entorno en el que puedes trabajar con tranquilidad y eficiencia. Además, dispone de amplio estacionamiento para mayor comodidad.

Los oficinas en el World Trade Center Almeda Park se caracterizan por sus amplias y diáfanas áreas, ofreciendo **flexibilidad en la disposición de la espacio del trabajo**, para satisfacer las necesidades específicas de tu empresa.

Cornellà de Llobregat, con su rica historia y moderna infraestructura, es un **lugar ideal para establecer tu empresa**. Además de la proximidad a Barcelona centro, Cornellà ofrece una red de transporte eficiente, una variedad de opciones de restauración y una vibrante escena cultural.

En **Cushman & Wakefield** te brindamos **toda la asistencia necesaria** para la elección de un inmueble adecuado a tu negocio. Si estás interesado en alquilar una oficina en esta zona, puedes contactar con nosotros para solicitar más información o concertar una visita.



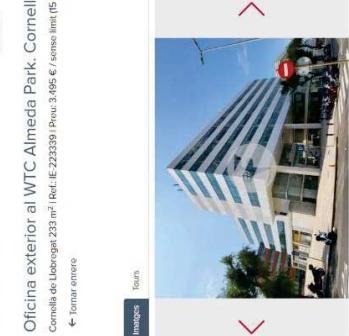
**Font:** HABITACIÓ – FORCADELL TESTIMONI 5-6

**Adreça:** Edifici World Trade Center ALMEDA PARK – EDIFICI 3

**Llocalitat:** Cornellà de Llobregat

**Superficie:** 233 m<sup>2</sup> / 409 m<sup>2</sup>

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 15,00 €/m<sup>2</sup>

**Imatges:** 

**Descripció:** 

**FORCADELL** GRUP INMOBILIARIO CONCEPCIONADO PARA OFICIOS

Oficina exterior al WTC Almeda Park. Cornellà de Llobregat.

Cornellà de Llobregat: 233 m<sup>2</sup>. Ref.: IE-222339. Preu: 3.495 € / sense Imdt.(5 € / m<sup>2</sup>)

← Torna enrere

**Imatges:** 

**Descripció:** 

**FORCADELL** GRUP INMOBILIARIO CONCEPCIONADO PARA OFICIOS

Oficina exterior al WTC Almeda Park. Cornellà de Llobregat.

Cornellà de Llobregat: 233 m<sup>2</sup>. Ref.: IE-222339. Preu: 3.495 € / sense Imdt.(5 € / m<sup>2</sup>)

← Torna enrere

**Font:** HABITACIÓ – CUSHMAN WAKEFIELD TESTIMONI 7-9

**Adreça:** Edifici World Trade Center ALMEDA PARK – EDIFICI 8

**Llocalitat:** Cornellà de Llobregat

**Superficie:** 310 m<sup>2</sup> / 876 m<sup>2</sup> / 1.383 m<sup>2</sup>

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 16,00 €/m<sup>2</sup>

**Imatges:** 

**Descripció:** 

**WORLD TRADE CENTER ALMEDA PARK**

**Alquiler de oficinas en World Trade Center Almeda Park | Plaça de la Pau, 1 | Cornellà de Llobregat**

**Modernos edificios con avanzada tecnología en World Trade Center Almeda Park**

**World Trade Center Almeda Park** es un parque empresarial cercano a Barcelona. Ubicado en Cornellà de Llobregat, al sureste de la ciudad, incluye varios modernos edificios en los que los **acabados son de la más alta calidad** y que están dotados de la más **avanzada tecnología**. Ubican tus oficinas en el World Trade Center Almeda Park te aporta un prestigio fundamental para el crecimiento de tu negocio.

Este complejo está compuesto por más de **80.000 m<sup>2</sup>** de oficinas y servicios pensados para los ocupantes de World Trade Center Almeda Park. Ofrece un **concepto innovador** con servicios propios como internet, gimnasio para uso exclusivo de los usuarios, servicio ecológico de lavado de coches, reparto de correspondencia, entre otros.

**SUPERFICIE DEL INMUEBLE**

| Número                | Hue      | Tamaño (m <sup>2</sup> ) | Baja (€/m <sup>2</sup> ) | Disponibilidad | Gastos de Comerciante     |
|-----------------------|----------|--------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|
| EDIFICIO 2            | Oficinas | 468,5                    | 15,5                     | Inmediata      | <50 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 4 <sup>a</sup> | Oficinas | 596                      | 15,5                     | Jun-2022       | <45 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 1 <sup>b</sup> | Total    | 1.464,5                  |                          |                |                           |
| EDIFICIO 3            | Oficinas | 483                      | 14,5                     | Inmediata      | <50 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 4 <sup>c</sup> | Oficinas | 213,00                   | 14,5                     | Inmediata      | <50 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 3 <sup>d</sup> | Total    | 776,05                   |                          |                |                           |
| EDIFICIO 8            | Oficinas | 1.303                    | 16                       | Inmediata      | <45 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 3 <sup>e</sup> | Oficinas | 875,63                   | 16                       | Agosto-2022    | <45 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 2 <sup>f</sup> | Oficinas | 310                      | 16                       | Agosto-2022    | <45 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 1 <sup>g</sup> | Oficinas | 146                      | 16                       | Agosto-2022    | <45 €/m <sup>2</sup> /mes |
| Piñata 1 <sup>h</sup> | Total    | 3.946,63                 |                          |                |                           |
| Parking               |          | 57 places                | 50 €/place/mes           |                |                           |

**Ubicació:** 



### **3.5 Municipi de l'Hospitalet de Llobregat**

Font: HABITACIA – FORCADELL TESTIMONI 10-12

**PARC EMPRESARIAL ARBORETUM**

**Localitat:** Cornellà de Llobregat

**492 m<sup>2</sup> / 900 m<sup>2</sup> / 1844 m<sup>2</sup>**

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 16.000 €/m<sup>2</sup>

**FORCADELL**  
Centres d'emprenedoria i de treball

**Típicos:** Localitat: Cornellà de Llobregat

**Descripció:** Oficina i sala de reunió a l'entorn d'Arborètum a Cornellà de Llobregat. Oficina elegant i lluminosa, disposada de paviment tònic, fons colors pastell, lluminositat natural i climatització en cel. Edifici compost amb servei de concierge, control de seguretat, ascensors, sales de reunions, zona de jardí, mateixament d'inclòudens, restauració, cafeteria i i localització: Avinguda del Segura, 15

**Edifici amb certificació LEED Gold.**

El parc Arborètum consta amb espacials àrees de comunicació vials i de transport. Consta amb espais verds i oficines, amb un total de 3000 m<sup>2</sup> entre oficines i garatge i qualitat inigualable.

A tan sols 10 minuts del centre de Barcelona i a 3 dels aeròports internacionals.

**Horari d'oficina:**  
Dilluns a Divendres:  
Horari: 11:00 - 19:00 hores  
FCC: R6, R8, R50, R60, S4, S8, S33, L6

**Ubicació**

**Preu: 7.872 € / sense límit (S/C / m<sup>2</sup>)**

**Descripció**

**Detalls:** Trobar el seu immoble | Blog | Contacte

**Font:** HABITACIA – CUSHMAN WAKEFIELD **TESTIMONI 4**

**Adreça:** Plaça Europa, 21-23

**Llocalitat:** HOSPITALET DE LLIBRETAGT

**Superficie:** 374 m<sup>2</sup>

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 17,50 €/m<sup>2</sup>

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**

[Alquiler de Oficinas en Torre Werfen | Plaça Europa, 21-23 | Barcelona](#)

**Font:** HABITACIA – CUSHMAN WAKEFIELD **TESTIMONI 1-2**

**Adreça:** Parc Logístic de la Zona Franca

**Llocalitat:** Barcelona

**Superficie:** 361 m<sup>2</sup> /181 m<sup>2</sup>

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 12,50 €/m<sup>2</sup>

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**

[Alquiler de oficinas en Avinguda del Parc Logístic, 12-20 | P.L. de la Zona Franca | Barcelona](#)

**SOLICITAR INFORMACIÓN DE ESTE ESPACIO**

Llamaros:

**Si lo prefieres, rellena este formulario:**

Nombre / Apellido \*

Empresa

Teléfono \*

Tu correo electrónico \*

Consulta

Acepto recibir información comercial

**ESTABLECE TU EMPRESA EN TORRE WERFEN, EN UNA ZONA EMPRESARIAL CONSOLIDADA**



**Font:** Plaça d'Europa 21-23, L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona, Spain

**Superficie:** 374 m<sup>2</sup>

**Renta:** 17,5 €/m<sup>2</sup>/mes

**El rascacielos Torre Werfen es un edificio de más de 100 metros de altura inaugurado en el año 2009. Es exclusivo de oficinas y está situado en Plaça Europa, 21-23, l'Hospitalet de Llobregat Barcelona. Se trata de una zona empresarial consolidada de la ciudad que cuenta con todos los servicios a poca distancia como, por ejemplo, el Centro Comercial Gran Via 2. Alquilar oficinas en este edificio representa una gran oportunidad de crecimiento para tu negocio.**

**Su excelente ubicación permite acceder desde Torre Werfen al Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona El Prat en sólo 12 minutos y en 10 minutos a la Plaça Catalunya. Cuenta con excelentes conexiones por transporte público: autobuses, metro y FGC. Esto es fundamental tanto para tus potenciales clientes como para facilitar el día a día de tus empleados.**

**3.6 Municipi de Barcelona**

**Font:** HABITACIA – CUSHMAN WAKEFIELD **TESTIMONI 1-2**

**Adreça:** Parc Logístic de la Zona Franca

**Llocalitat:** Barcelona

**Superficie:** 361 m<sup>2</sup> /181 m<sup>2</sup>

**Preu €/m<sup>2</sup>:** 12,50 €/m<sup>2</sup>

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**

[Alquiler de oficinas en Avinguda del Parc Logístic, 12-20 | P.L. de la Zona Franca | Barcelona](#)

**SOLICITAR INFORMACIÓN DE ESTE ESPACIO**

Llamaros:

**Si lo prefieres, rellena este formulario:**

Nombre y Apellido \*

Empresa

Teléfono \*

Tu correo electrónico \*

Consulta

Acepto recibir información comercial

Acepto recibir información comercial

He leído y acepto la Política de Privacidad.

**EMPLAZAMIENTO ESTRÁTÉGICO CON ACCESO DIRECTO AL AEROPUERTO EN AVINGUDA DEL PARC LOGÍSTIC**



**Font:** Avinguda del Parc Logístic 22, Barcelona, Spain

**Superficie:** 181 m<sup>2</sup> hasta 859 m<sup>2</sup>

**Renta:** 12,5 €/m<sup>2</sup>/mes

**Este edificio exclusivo de oficinas en Avenida del Parc Logístico, Barcelona, 12 - 20 cuenta con un emplazamiento estratégico frente a la Ronda del Litoral, integrado en el **Parc Logístic de la Zona Franca**, está a tan solo 2 km de Plaça Europa y a 20 minutos del Pas de Gracia, también cuenta con acceso directo de forma rápida y cómoda al Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona El Prat y a los principales ejes de negocio la ciudad condal.**

**POR QUÉ UBICAR TUS OFICINAS EN AVENIDA DEL PARC LOGÍSTIC, BARCELONA:**

El Parc Logistic de la Zona Franca constituye una de las mayores áreas de negocios de la ciudad condal, donde estará desarrollándose un representativo parque empresarial proyectado por el prestigioso arquitecto Ricardo Bofill. Este parque cuenta con una superficie de aproximadamente 33.000 m<sup>2</sup> de oficinas y 120.000 m<sup>2</sup> de naves logísticas.



#### 4. ESTUDI DE MERCAT LOCALS COMERCIALS

| TESTIMONI 01                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                          | TESTIMONI 02 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
| <b>Font:</b> HABITACIA - COLIBREE                                                                                                                                                                           | <b>Font:</b> HABITACIA – PREMIUM HOUSE                                                                                                                                                                   |              |  |
| <b>Adreça:</b> Carrer Manuel de Falla – Torre roja Campredós                                                                                                                                                | <b>Adreça:</b> Carrer de la Riera de St. Llorenç                                                                                                                                                         |              |  |
| <b>Localitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                                                                | <b>Localitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                                                             |              |  |
| <b>Superficie:</b> 217 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                       | <b>Superficie:</b> 366 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                    |              |  |
| <b>Preu venda:</b> 380.000 €                                                                                                                                                                                | <b>Preu venda:</b> 499.000 €                                                                                                                                                                             |              |  |
| <b>Preu:</b> 1.751 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         | <b>Preu:</b> 1.363 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |              |  |
| <b>499.000 €</b>                                                                                                                                                                                            | <b>499.000 €</b>                                                                                                                                                                                         |              |  |
|  Colibree  Avisa mi balón               |  Premium House  Ver todos los anuncios |              |  |
|                                                                                                                          |                                                                                                                         |              |  |
| <b>Local comercial a Torre-roja-Campredós Viladecans</b>                                                                                                                                                    | <b>Local comercial a Torrent Ballester Viladecans</b>                                                                                                                                                    |              |  |
| ► Carrer de Manuel de Falla                                                                                                                                                                                 | ► Carrer de Sant Llorenç                                                                                                                                                                                 |              |  |
| 217 m <sup>2</sup> - 1 banys 1.751 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         | 366 m <sup>2</sup> - 1.363 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |              |  |
| <b>Amplio local comercial en venta o alquiler en Viladecans</b>                                                                                                                                             | <b>LOCAL EN VENTA EN VILADECANS</b>                                                                                                                                                                      |              |  |
| Sí buscas un local comercial en Viladecans, en una de las principales vías de la ciudad, ésta es tu oportunidad.                                                                                            | Local comercial en Viladecans.                                                                                                                                                                           |              |  |
| La propiedad tiene una magnífica visibilidad debido a su ubicación y los seis escaparates. El local cuenta con un amplio espacio diáfano de 120 m <sup>2</sup> , dos almacenes, un despacho cerrado y baño. | Amplio local comercial situado en la planta baja de un edificio en muy buen estado. Dispone de acceso peatonal y estará distribuido en diferentes dependencias y servicios.                              |              |  |
| En la calle lateral, tiene otro acceso al local, con rampa, para mejorar la accesibilidad.                                                                                                                  | Cuenta con una muy buena visibilidad tanto por su ubicación en el barrio del Can Palmerer, muy cerca del Cap Gavà y juzgado.                                                                             |              |  |
| Está en perfecto estado con una reciente remodelación con acabados de alta calidad.                                                                                                                         | En un barrio residencial consolidado con todos los servicios básicos necesarios, rodeado de centros educativos, supermercados y comercios de proximidad.                                                 |              |  |
| La distribución se podría modificar fácilmente según las necesidades del negocio, ya que los tabiques interiores están realizados con pladur.                                                               | Solicite más información sin ningún tipo de compromiso.                                                                                                                                                  |              |  |
| La carpintería exterior es de climalit (doble vidrio), falso techo de aluminio, puertas automáticas, persianas motorizadas, aire acondicionado y bomba de calor, Alarma.                                    | Última modificación 23/07/2024                                                                                                                                                                           |              |  |
| Una oportunidad para desarrollar su negocio                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                          |              |  |
| Esta disponible en venta o alquiler                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                          |              |  |
| Live The UnReal Estate                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                      |              |  |
| última modificación 16/04/2024                                                                                                                                                                              |                                                                                                                        |              |  |

| TESTIMONI 03                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Font:</b> HABITACIA - PARTICULAR                                                                                                                                   |  |
| <b>Adreça:</b> Av. Jocs Olímpics                                                                                                                                      |  |
| <b>Llocalitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                         |  |
| <b>Superficie:</b> 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |  |
| <b>Preu venda:</b> 375.000 €                                                                                                                                          |  |
| <b>Preu:</b> 1.875 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |  |
| <p>Local comercial a avjcs olímpics a La Roureda Viladecans</p> <p>● La Roureda - AV.JOCs OLIMPICS, 5</p> <p>200 m<sup>2</sup>   2 baixos   1.875 €/m<sup>2</sup></p> |  |
|                                                                                    |  |
| <p><b>Ubicació</b></p> <p>● La Roureda AV.JOCs OLIMPICS, 5</p>                                                                                                        |  |
|                                                                                   |  |

| TESTIMONI 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Font:</b> HABITACIA – FINCAS VORAMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Adreça:</b> Carretera de Barcelona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>Llocalitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>Superficie:</b> 348 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>Preu venda:</b> 465.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Preu:</b> 1.336 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>Local comercial amb calefacció a Vilamariña Viladecans</p> <p>● Vilamariña - Carretera de Barcelona</p> <p>350 m<sup>2</sup>   1.329 €/m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>ZONA EMERGENT</b></p> <p>Amplio local en venta de 348 m<sup>2</sup> construidos según catastro. Dispone de entrada de vehículos por la parte trasera del local. Grandes escaparates en una de las vías principales de Viladecans, gran visibilidad con bastante influencia. Ideal para supermercado, oficinas, almacén, etc... Gran cristalería. Zona emergente, situado en el plan de Ponent.</p> <p>La oferta está sujeta a cambios de precio o retirada del mercado sin aviso previo. Los datos expuestos incluidas las medidas tienen carácter meramente orientativo. El precio no incluye impuestos ni gastos. Corresponde al comprador el pago de los siguientes: impuestos y gastos: Pago del ITP, (puede variar según baremos establecidos por la Generalitat de Catalunya), además de los honorarios de notaría y registro. Muebles y enseres no incluidos en el precio de venta.</p> <p>última modificación 18/07/2024</p> |  |
| <p><b>FINCAS VORAMAR</b></p> <p>Vive tu vida en anexas</p> <p>Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta al contactar amb l'anunciant</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

| TESTIMONI 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA – ABANCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>HABITACIA – ENGEL – VOLKERS</b>                                        |
| <b>Adreça:</b> TORRE-ROJA-CAMPRECÍOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Centre ciutat</b>                                                      |
| <b>Llocalitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>VILADECANS</b>                                                         |
| <b>Superficie:</b> 257 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Localitat:</b> 209 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Preu venda:</b> 312.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie:</b> 500.000 €                                              |
| <b>Preu:</b> 1.214 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Venda:</b> 2.392 €/m <sup>2</sup>                                      |
| <b>ABANCA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
| <a href="#">Veure tots els annanys</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Veure tots els annanys</a>                                    |
| <a href="#">Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta a</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="#">Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta a</a> |
| <a href="#">contactar amb l'anunciант</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="#">contactar amb l'anunciант</a>                                 |
| 312.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 500.000 €                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
| <a href="#">Anula'm si baixa</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="#">Anula'm si baixa</a>                                          |
| <b>Local comercial a Torre-roja-Camprecíos Viladecans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Local comercial a Centre-Estació Gavà</b>                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
| 237 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 209 m <sup>2</sup>                                                        |
| 1.316 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.392 €/m <sup>2</sup>                                                    |
| <p>Local comercial en esquina de 257 m<sup>2</sup> situado en la planta baja de un edificio de viviendas, con acceso directo a pie de calle, acondicionado como oficina bancaria y distribuido en amplia zona diáfana para atención al público, despacho, dos baños, almacén y cuartos de instalaciones. Ubicado en una zona residencial. Buena visibilidad. Amplias fachadas y escaleras a tres calles. Longitud fachada: 18,77+19,33+9,19 m. Altura: 3,30 y 2,95 m. Conjunto formado por dos locales contiguos unidos físicamente (referencia LG-1883/000 y 1021295) Algunos de los inmuebles comercializados a través de ABANCA INMOBILIARIA tienen instaladas diversas medidas de seguridad, tales como alármicas, puertas de seguridad, etc.... que no forman parte de la oferta de venta y por lo tanto, no serán objeto de transmisión junto con el inmueble, procediéndose a su retirada, de forma previa a la formalización de la escritura de compraventa.</p> |                                                                           |
| última modificació 23/07/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                           |

| TESTIMONI 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA – ENGEL – VOLKERS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>HABITACIA – ENGEL – VOLKERS</b>                                        |
| <b>Adreça:</b> Centre ciutat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Centre ciutat</b>                                                      |
| <b>Llocalitat:</b> VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VILADECANS</b>                                                         |
| <b>Superficie:</b> 209 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Superficie:</b> 209 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>Venda:</b> 500.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Venda:</b> 500.000 €                                                   |
| <b>Preu:</b> 2.392 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Preu:</b> 2.392 €/m <sup>2</sup>                                       |
| <b>ENGEL &amp; VOLKERS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
| <a href="#">Veure tots els annanys</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Veure tots els annanys</a>                                    |
| <a href="#">Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta a</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta a</a> |
| <a href="#">contactar amb l'anunciант</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">contactar amb l'anunciант</a>                                 |
| 500.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 500.000 €                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
| <a href="#">Anula'm si baixa</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Anula'm si baixa</a>                                          |
| <b>Local comercial a Centre-Estació Gavà</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Local comercial a Centre-Estació Gavà</b>                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |
| 209 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 209 m <sup>2</sup>                                                        |
| 2.392 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.392 €/m <sup>2</sup>                                                    |
| <p>CAT<br/>Local comercial nou a peu de carrer, diàfan, amb excel·lent ubicació, situat al centre de Gavà, amb alta densitat de pisos de gent i d'ambient, tant comercial com de cafeteries. De nova construcció, amb 194m<sup>2</sup> de superfície útil interior en planta baixa, s'entrega amb la preinstal·lació de suministres i d'aire acondicionat, sortida de fums i pati interior. Sostre de quasi 4m. d'alçat 1,1m. de façana amb grans aparcadors fan d'aquest espai un lloc perfecte per qualsevol mena de negoci: botiga, bar, restaurant, despatx o estudi per serveis professionals. Ben comunicat tant per xarxa viala com per transport públic, a només 120m. del Carrer Sant Pere, la via més comercial del municipi.</p> |                                                                           |
| Informació addicional: prèvia petició.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |
| Nota: Les dades exposades són ofertes per tercers, merament informatius i se suposen correctes. La nostra empresa no garanteix la seva veritat. L'oferta se subjecta a possibles canvis. Els preus estaberts no inclouen tributs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           |



**Font:** HABITACLA - FINQUES MILLENIUM      **TESTIMONI 07**

**Adreça:** Pgte. Transversal  
**VILADECANS**

**Localitat:** VILADECANS  
**Superficie:** 337 m<sup>2</sup>  
**Venda:** 450.000 €  
**Preu:** 1.335 €/m<sup>2</sup>

**FINQUES  
BARXADORS**  
Passeig Maragall Gavà

450.000 €

↓

Local comercial amb calefacció a Passeig Maragall Gavà

• Passeig Maragall: Carreretària de Santa Creu de Calafell

337 m<sup>2</sup> 1.335 €/m<sup>2</sup>

Finques Millennium presenta este local en venta en Gavà, zona carretera. Consiste de 337 m<sup>2</sup> según catastro distribuido en dos estancias, una de ellas da a la carretera principal que tiene entrada de aluminio, escaparate y persianas y la otra estancia da a la calle de atrás que además tiene entrada para vehículos, cerramiento de aluminio y cristal y persiana motorizada.

Dispone de dos aseos.

Consulta información sin compromiso

**Font:** HABITACLA – GAVA NOVA      **TESTIMONI 08**

**Adreça:** Carrer de St. Josep Oriol  
**VILADECANS**

**Localitat:** VILADECANS  
**Superficie:** 365 m<sup>2</sup> (337 m<sup>2</sup> considerant l'alteu al 75%)  
**Venda:** 1.468 €/m<sup>2</sup>  
**Preu:** 495.000

**GAVANOVA**  
93 818 1444

Gavà-Centro.  
Carrer de Sant Josep Oriol, Gavà

Ref: G0468

Local 365 m<sup>2</sup> □ 1 □ 3 Ref: G0468

venda **495.000 €**

FINQUES  
BARXADORS

450.000 €

↓

Local situado en zona inmejorable a pie de calle, consta de 296m<sup>2</sup> de superficie en planta baja + 55m<sup>2</sup> de alto, acceso por dos calles, 3 baños, ideal para negocios que requieran amplitud.

**Característiques de l'immoble**

**2 Baixos** **cèntric** **exterior** **magatzem**

Superficie: 365 m<sup>2</sup>

Superficie útil: 351 m<sup>2</sup>

Preu per m<sup>2</sup>: 1.356,16 €

Any construt: 1976

**495.000 €**

**5. ESTUDI DE MERCAT D'APARCAMENTS EN VENDA**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TESTIMONI 01</b>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                           |              |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | HABITACIA – IMMOBILIARIA HOME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TESTIMONI 02                                                                                                                                                                                                                                       | HABITACIA – ARGI                                                                                                                                                                                                                                   | TESTIMONI 03 | HABITACIA – ARGI          | TESTIMONI 04 | HABITACIA – PARTICULAR    |
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pg. Olot Palm<br>VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Adreça:                                                                                                                                                                                                                                            | Carrer de Pi i Margall<br>VILADECANS <th>Adreça:</th> <td>Zona centre<br/>VILADECANS</td> <th>Adreça:</th> <td>Zona centre<br/>VILADECANS</td>                                                                                                     | Adreça:      | Zona centre<br>VILADECANS | Adreça:      | Zona centre<br>VILADECANS |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Localitat:                                                                                                                                                                                                                                         | VILADECANS                                                                                                                                                                                                                                         | Localitat:   | VILADECANS                | Localitat:   | VILADECANS                |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Superficie:                                                                                                                                                                                                                                        | 11 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie:  | 16 m <sup>2</sup>         | Superficie:  | 16 m <sup>2</sup>         |
| Venda :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 26.500 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Venda :                                                                                                                                                                                                                                            | 23.000 €                                                                                                                                                                                                                                           | Venda :      | 20.000 €                  | Venda :      | 19.900 €                  |
| <b>Aparcament cotxe a Vilamarína Viladecans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Aparcament cotxe a Centre Viladecans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b>                                                                                                                                                                                  | <b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b>                                                                                                                                                                                  |              |                           |              |                           |
| <p><b>26.500 €</b>  Avisa'm si bajea<br/> ha baixat 500 €</p> <p><b>25 m<sup>2</sup></b>  1.060 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>20.000 €</b>  Avisa'm si bajea<br/> ha baixat 500 €</p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>19.900 €</b>  Avisa'm si bajea<br/> ha baixat 2.100 €</p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                | <p><b>19.900 €</b>  Avisa'm si bajea<br/> ha baixat 2.100 €</p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                |              |                           |              |                           |
| <p><b>DUEIREM TRANQUILUDIR</b><br/>Te presento Roger el coche que puedes dejar 30 minutos haciendo aparcamiento y que luego se lo devuelves a tu hora de salida a las 17:00h.<br/>Es decir, devuelves tu auto de parking para que no pierdas tiempo buscando aparcamiento y dormir tranquillamente.</p> <p>Se adquiere el servicio de parking para que no pierdas tiempo buscando aparcamiento y dormir tranquillamente.</p> <p>Situado en Av. Ctra Palma Justo al lado del centro comercial Vilamarina.</p> <p>Llamadas y te informaremos.</p> <p>  Demanda més dades a l'anunciant</p> <p>última modifació: 22/07/2014</p> | <p><b>DUEIREM TRANQUILUDIR</b><br/>Te presento Roger el coche que puedes dejar 30 minutos haciendo aparcamiento y que luego se lo devuelves a tu hora de salida a las 17:00h.<br/>Es decir, devuelves tu auto de parking para que no pierdas tiempo buscando aparcamiento y dormir tranquillamente.</p> <p>Se adquiere el servicio de parking para que no pierdas tiempo buscando aparcamiento y dormir tranquillamente.</p> <p>Situado en Av. Ctra Palma Justo al lado del centro comercial Vilamarina.</p> <p>Llamadas y te informaremos.</p> <p>  Demanda més dades a l'anunciant</p> <p>última modifació: 22/07/2014</p> | <p><b>Aparcament cotxe a Centre Viladecans</b></p> <p><b>11 m<sup>2</sup></b>  2.091 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                       | <p><b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b></p> <p><b>16 m<sup>2</sup></b>  1.244 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p> |              |                           |              |                           |
| <p><b>Aparcament cotxe a Centre Viladecans</b></p> <p><b>16 m<sup>2</sup></b>  1.250 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b></p> <p><b>16 m<sup>2</sup></b>  1.250 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b></p> <p><b>16 m<sup>2</sup></b>  1.250 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p> | <p><b>Aparcament cotxe a Carrer Carles altes a Centre Viladecans</b></p> <p><b>16 m<sup>2</sup></b>  1.250 €/m<sup>2</sup></p> <p>  Veure tots els anuncis<br/> Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntala al anunciant</p> <p></p> |              |                           |              |                           |
| <p><b>plaza de aparcamiento</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>plaza de aparcamiento</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>plaza de aparcamiento</b></p>                                                                                                                                                                                                                | <p><b>plaza de aparcamiento</b></p>                                                                                                                                                                                                                |              |                           |              |                           |



|                                                                                                                                                                        |                                                                     |                                                                                                                                                                 |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA – LLUNA LLAR GESTION<br><b>Adreça:</b> Zona centre<br><b>Localitat:</b> GAVÀ<br><b>Superficie:</b> 12 m <sup>2</sup><br><b>Venda :</b> 32.000 € | <b>TESTIMONI 05</b><br>LLUNA LLAR GESTION<br>Veere tots els anuncis | <b>Font:</b> HABITACIA – PARTICULAR<br><b>Adreça:</b> Pg. Maragall<br><b>Localitat:</b> GAVÀ<br><b>Superficie:</b> 20 m <sup>2</sup><br><b>Venda :</b> 28.900 € | <b>TESTIMONI 07</b><br>FINQUES DAMAT<br>Veere tots els anuncis |
| Apartament cotxe a Diagonal-Colomeres Gavà<br>Diagonal-Colomeres<br>12 m <sup>2</sup> 2.567 €/m <sup>2</sup>                                                           | <b>contactar amb l'anunciant</b>                                    | Aparcament cotxe a Passeig Maragall Gavà<br>Passeig Maragall<br>20 m <sup>2</sup> 1.445 €/m <sup>2</sup>                                                        | <b>contactar amb l'anunciant</b>                               |

**PLAZA DE PARKING AMPLIA Y COMODA**  
AMPLIADO CONDOMINIO EN GAVÀ

Encuentra esta amplia plaza de parking en la zona de Gavà Nova con Bloque Luna llar te ofrece la oportunidad de tener un espacio para aparcar tu coche o moto en el centro de Gavà.

Con fácil acceso, amplio espacio para maniobras, esta plaza de parking situada en un garage comunitario es una opción práctica y segura para los residentes o trabajadores de la zona.

Concedemos información para más información y conocer esta plaza de parking en Gavà.

Creemos que este es todo...

\* El precio de oferta puede ser modificable o darle el doble de bajo sin previo aviso. Recuerda los datos específicos son meramente orientativos. El precio no incluye impuestos ni gastos. Se debe añadir a la compra en viviendas de segunda mano al ITP en种植ados de Ocio+ Navea+ el IVA y el IBD y en ambos casos los gastos de notaría y registro.

última modificación: 03/04/2024

|                                                                                                                                                                                  |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Font:</b> HABITACIA – PARTICULAR<br><b>Adreça:</b> Carrer Carles Altes, 22<br><b>Localitat:</b> VILADECANS<br><b>Superficie:</b> 16 m <sup>2</sup><br><b>Venda :</b> 27.000 € | <b>TESTIMONI 08</b><br>FINCAS MARINA<br>Veere tots els anuncis | <b>Font:</b> HABITACIA – PARTICULAR<br><b>Adreça:</b> Carrer Carles Altes, 22<br><b>Localitat:</b> VILADECANS<br><b>Superficie:</b> 16 m <sup>2</sup><br><b>Venda :</b> 27.000 €                                                                                                                                                                          | <b>TESTIMONI 08</b><br>FINCAS MARINA<br>Veere tots els anuncis |
| Aparcament cotxe a Centre-Estació Gavà<br>Centre Estació Carrer de Sant Josep Oriol<br>11 m <sup>2</sup> 2.455 €/m <sup>2</sup>                                                  | <b>contactar amb l'anunciant</b>                               | Aparcament cotxe a Centre-Estació Gavà<br>Centre Estació Carrer de Sant Josep Oriol<br>Para coche amplio, o coche mediano y moto Puerta<br>Plaza de aparcamiento ubicada cerca de la Carretera Santa Creu de Calafell. Para coche<br>amplio, o coche mediano y moto Puerta<br>Plaza de aparcamiento ubicada cerca de la Carretera Santa Creu de Calafell. | <b>contactar amb l'anunciant</b>                               |

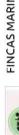
**PLAZA DE garaje con opción cerrar trastero**  
29m<sup>2</sup> en una finca de solo 7 vecinos

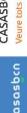
**Demandar més dades a l'anunciant**  
última modificació 21/07/2024  
traduir text al català

| Font:       | HABITACIA – FINCAS MARINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TESTIMONI 9 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Adreça:     | Carrer de St. Pere                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Localitat:  | GAVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Superficie: | 15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Venda :     | 25.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|             |  Aviso: m'si busca                                                                                                                                                                                                                           |             |
|             | Aparcament cotxe a Diagonal-Colomeres Gavà                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|             | Diagonal-Colomeres - Carrer de Sant Pere                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|             | 15 m <sup>2</sup> 1.667 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|             |                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|             | Plaça de parking para vehicle amplio ubicada en la Plaza Balneario de Gavà. Capacidad para 4 coches y tiene fácil acceso a dama. Pista de parking para vehículo medio situada en la Plaza Balneario de Gavà. Capacidad para un coche y medio. Estacionamiento y estacionamiento de seguridad.                                   |             |
|             | Medidas: 7x20<br>Medidas, fotos y datos orientativos sujetos a modificaciones. Los datos expuestos son meramente orientativos y pueden estar sujetos a errores de redacción, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador. La publicación puede variar de precio o durar de baja sin previo aviso. |             |
|             | <a href="#">(https://www.finicasmarina.com/2022/02/02/)</a>                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|             |                                                                                                                                                                                                                                              |             |

## 6. ESTUDI DE MERCAT D'APARCAMENTS EN LLOGUER

| Font:       | HABITACIA – IMMOBILIÀRIA HOME VIRTUAL LORENA                                                                                           | TESTIMONI 1 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Adreça:     | Olof Palm                                                                                                                              |             |
| Localitat:  | VILADECANS                                                                                                                             |             |
| Superficie: | 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |             |
| Lloguer :   | 100 €                                                                                                                                  |             |
|             |  Aviso: m'si busca                                    |             |
|             | Lloguer aparcament cotxe a Vilamarina Viladecans                                                                                       |             |
|             | • Informació: Olof Palm                                                                                                                |             |
|             | 12 m <sup>2</sup> 8,33 €/m <sup>2</sup>                                                                                                |             |
|             |                                                       |             |
|             | DUEIXME TRANQUILLO!!                                                                                                                   |             |
|             | Te preocupas llegar a casa y tener que perder más de 30 minutos buscando aparcamiento y que luego a tu coche o moto le pase algo ?.... |             |
|             | Se acaba, tenemos tu plaza de parking para que no pierdas tiempo buscando aparcamiento y duermes tranquillito!!!                       |             |
|             | Situada en Av. Olof Palm juto al lado del centro comercial Vilamarina.                                                                 |             |
|             | Llamamnos y te informaremos.                                                                                                           |             |
|             | Demarar més dades a l'anunciant                                                                                                        |             |
|             | <a href="#">(ultimo modificado 05/07/2024)</a>                                                                                         |             |
|             |                                                       |             |
| Font:       | HABITACIA – PARTICULAR                                                                                                                 | TESTIMONI 2 |
| Adreça:     | Carrer MD Sales, 67                                                                                                                    |             |
| Localitat:  | VILADECANS                                                                                                                             |             |
| Superficie: | 16 m <sup>2</sup>                                                                                                                      |             |
| Lloguer :   | 90 €                                                                                                                                   |             |
|             |  Aviso: m'si busca                                    |             |
|             | Lloguer aparcament cotxe a carrer md sales a Torrent Ballester Viladecans                                                              |             |
|             | • Informació: amb l'anunciant                                                                                                          |             |
|             | 16 m <sup>2</sup> 5,63 €/m <sup>2</sup>                                                                                                |             |
|             |                                                     |             |
|             | Plaza de parking coche                                                                                                                 |             |
|             | Parking Caprabo torrente, plaza trece rosas. Plaza de parking en linea de 487 cm de largo, planta: 2                                   |             |
|             | Demarar més dades a l'anunciant                                                                                                        |             |
|             | última modificació 12/07/2024                                                                                                          |             |
|             |                                                      |             |

| Font:       | HABITACIA – FINCAS MARINA                                                                             | TESTIMONI 10 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Adreça:     | Diagonal – Colomeres                                                                                  |              |
| Localitat:  | GAVA                                                                                                  |              |
| Superficie: | 11 m <sup>2</sup>                                                                                     |              |
| Venda :     | 25.000 €                                                                                              |              |
|             |  Aviso: m'si busca |              |
|             | Aparcament cotxe a Diagonal-Colomeres Gavà                                                            |              |
|             | Diagonal-Colomeres                                                                                    |              |
|             | 11 m <sup>2</sup> 2.232 €/m <sup>2</sup>                                                              |              |
|             |                    |              |
|             | Plaça de aparcament desplaçable                                                                       |              |
|             | Desplaçable i utilitzable en el terrenys públics en la Diagonal a Gavà                                |              |
|             | Per a la utilització del terrenys publics es ha de pagar una taxa de 100€/mes per cada aparcament.    |              |
|             | Per a la utilització del terrenys publics es ha de pagar una taxa de 100€/mes per cada aparcament.    |              |
|             | Comunicació horari d'entre des de 8:00h con anterior de 24h i posterior de 24h                        |              |
|             | per a l'aparcament                                                                                    |              |
|             | Avantatge: Pàrquing autoritzat com a segur i segur                                                    |              |
|             | Vissa: 100€/mes. Entrada a la pàrquing en direcció a la direcció d'accés a l'aparcament.              |              |
|             | Horari: 11:30h2                                                                                       |              |
|             | 7x13h00/24h                                                                                           |              |
|             |                   |              |

| TESTIMONI 3                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TESTIMONI 4                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Font:                                                                        | HABITACIA – CASAS BCN                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Font:                                                                                        | HABITACIA – PARTICULAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Adreça:                                                                      | Carrer del Centre, 5                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Adreça:                                                                                      | Carrer de Begues, 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Localitat:                                                                   | GAVÀ                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Localitat:                                                                                   | GAVÀ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Superficie:                                                                  | 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Superficie:                                                                                  | 11 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lloguer :                                                                    | 100 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lloguer :                                                                                    | 90 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                              |  Avisa m'si bava<br>CasasBCN Verre tots els anuncis                                                                                                                                                                       |                                                                                              |  Avisa m'si bava<br>Particular Verre tots els anuncis                                                                                                                                                                                                              |
| Lloguer aparcament cotxe a del centre 5 a Diagonal-Colomeres - del Centre, 5 | <br>ALQUILER PLAZA APARCAMIENTO PARKING TORRE LLUCH, CALLE CENTRE, 5 GAVA<br>ALQUILER PLAZA APARCAMIENTO PARKING TORRE LLUCH, CALLE CENTRE, 5 GAVA<br>Demarcar més dades a l'anunciant.<br>Última modificació: 14/07/2024 | Lloguer aparcament cotxe a carrer de begues a Can Tintorer -Can Tries - Carrer de Begues, 17 | <br>Can Tintorer -Can Tries / Carrer de Begues<br>Parking cerca plaza Cerdanyola, entrada por calle Pi Margall.<br>Plaza para un coche (aparcamiento Azulada CCO y se sitúa sin problemas).<br>Demarcar més dades a l'anunciant.<br>Última modificació: 05/09/2024 |

| TESTIMONI 5                                             |                                                                                                                                                                                                          | TESTIMONI 6                                    |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Font:                                                   | HABITACIA – SOLVIA                                                                                                                                                                                       | Font:                                          | HABITACIA – FINQUES DAMAT                                                                                                                                                                                 |
| Adreça:                                                 | Carrer Joaquim Vayreda, 47                                                                                                                                                                               | Adreça:                                        | Centre Estació                                                                                                                                                                                            |
| Localitat:                                              | GAVÀ                                                                                                                                                                                                     | Localitat:                                     | GAVÀ                                                                                                                                                                                                      |
| Superficie:                                             | 10 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        | Superficie:                                    | 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
| Lloguer :                                               | 95 €                                                                                                                                                                                                     | Lloguer :                                      | 90 €                                                                                                                                                                                                      |
|                                                         |  Avisa m'si bava<br>Solvia Verre tots els anuncis                                                                       |                                                |  Avisa m'si bava<br>FINQUES DAMAT Verre tots els anuncis                                                                 |
| Lloguer aparcament cobxet a/c/joaquin vayreda 47 a Gavà | <br>● Interessat(-o) - clica per veure més<br>10 m <sup>2</sup> 9,50 €/m <sup>2</sup><br>Última modificació: 24/07/2024 | Lloguer aparcament cotxe a Centre-Estació Gavà | <br>● Interessat(-o) - clica per veure més<br>12 m <sup>2</sup> 7,50 €/m <sup>2</sup><br>Última modificació: 05/09/2024 |

## 7. ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS PER EQUIPAMENTS

| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | HABITACIUA – FINQUES GIRAMON   | TESTIMONI 01 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Centre                         |              |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hospitalet de Llobregat        |              |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.000 m <sup>2</sup>           |              |
| Preu vendut:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.550.000 €                    |              |
| <p><b>FINQUES GIRAMON</b><br/> <a href="#">Visita el web</a> <a href="#">Veure tots els avisos</a></p> <p>(Quereix més informació o veure el immoble?) Pregunte a l'anunciant</p> <p><a href="#">Contactar amb l'anunciant</a></p>                                                                                                                                                                                                                           |                                |              |
| <p><b>Solar per a equipament a Centre Hospitalat de Llobregat (L.)</b></p> <p>Centro</p> <p>1.000 m<sup>2</sup> 3.550 €/m<sup>2</sup></p> <p><b>Solar para Equipamiento Hospitalat Llobregat</b></p> <p>Solar con proyecto de residencia geriátrica.<br/>6.500mt2 de construcción.</p> <p>Honorarios a cargo de la parte compradora 4%+ IVA.</p> <p>Demandar más datos a l'anunciант</p> <p>última modificación 16/06/2023</p> <p>traduir text al català</p> |                                |              |
| Distribució:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie 1000 m <sup>2</sup> |              |




| IDEALISTA.COM-MARENMAR SERVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     | TESTIMONI 2 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|--|
| Direcció:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tra. Collblanc 77- Solar equipament 7b              |             |  |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Hospitalet de Llobregat                             |             |  |
| Superfície edificable:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.259m <sup>2</sup> ( genèric 40 habitacions aprox) |             |  |
| Superfície parc:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 472m <sup>2</sup>                                   |             |  |
| Preu venda :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 650.000 €                                           |             |  |
| Preu repercussió:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 516 €/m <sup>2</sup>                                |             |  |
| <b>Terreno en venta en travessia de Collblanc, 77</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |             |  |
| Colibanc, Hospitalet de Llobregat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Ver mapa</a>                            |             |  |
| <b>650.000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     |             |  |
| Disponemos de suelo para edificar en la Travessera de Collblanc, 77 de Hospitalet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |             |  |
| Este terreno llega hasta la calle Atlántida, 14. Parcela de 472m <sup>2</sup> con posibilidad de edificar hasta 1.259 m <sup>2</sup> . De clasificación urbanística 7b para EQUIPAMIENTOS DE NUEVA CREACIÓN, donde se puede hacer equipamiento para uso público o privado. Sanatorio, Geriatrico, Cultural, Religioso, salas de reuniones social o comunitario. Deportivo Recreativo Turístico no residencial. Residencia de estudiantes, Albergue, -Hostel etc. Edificable. Planta BÁSICA en su totalidad, 2 plantas por la calle Atlántica y alturas por la Travessera de Collblanc. Posibilidad de hacer sótano. |                                                     |             |  |



| IDEALISTA.COM FINQUES EL PINAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        | TESTIMONI 4 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Habitació Finques El pinar                                                             |             |  |
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | El Poal – Castelldefels                                                                |             |  |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Castelldefels                                                                          |             |  |
| Superfície edificable:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.800 m <sup>2</sup> sobre rasant (80 places x 35m <sup>2</sup> =2.800m <sup>2</sup> ) |             |  |
| Preu venda :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.000.000 €                                                                            |             |  |
| Preu repercussió:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 714 €/m <sup>2</sup>                                                                   |             |  |
| <b>2.000.000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |             |  |
| Solar per a equipament a El Poal Castelldefels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">El Poal</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        |             |  |
| 6.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 333 €/m <sup>2</sup>                                                                   |             |  |
| <b>Solar per a equipament a El Poal Castelldefels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">FINQUES EL PINAR</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Ver mapa</a>                                                               |             |  |
| <a href="#">www.finqueselpinar.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |             |  |
| Quereix més informació i/o veure el immoble? Preguntar al propietari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">compraenambfinquedelpinar</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">FINQUES EL PINAR</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Ver mapa</a>                                                               |             |  |
| <a href="#">www.finqueselpinar.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |             |  |
| Quereix més informació i/o veure el immoble? Preguntar al propietari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">compraenambfinquedelpinar</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">FINQUES EL PINAR</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Ver mapa</a>                                                               |             |  |
| <a href="#">www.finqueselpinar.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |             |  |
| Quereix més informació i/o veure el immoble? Preguntar al propietari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">compraenambfinquedelpinar</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |             |  |
| <b>VISTAS PANORAMICAS AL MAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                        |             |  |
| Fincas el Pinar les ofereix en exclusiva:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |             |  |
| Solar de equipamiento privado en Castelldefels, situado en un enclave natural único de la zona Poal, con anteproyecto aprobado por Ayuntamiento y Generalitat para la construcción de un residencial para la tercera edad, con capacidad de aparc. 80 plazas, en el cual podrán disfrutar de bonitas vistas a mar y montaña. Esperando que sea de su interés, adjuntamos enlace al video promocional. |                                                                                        |             |  |
| 4.000 m <sup>2</sup> de solar + 2.000 m <sup>2</sup> que se cederá en alquiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |             |  |
| <a href="#">4.000 m<sup>2</sup> de solar + 2.000 m<sup>2</sup> que se cederá en alquiler.</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |             |  |

| IDEALISTA.COM WALTER HAUS                                                                                                                       |                                                       | TESTIMONI 3 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|--|
| Direcció:                                                                                                                                       | Zona La Torrasa- Solar equipament 7a sanitari         |             |  |
| Localitat:                                                                                                                                      | Hospitalet de Llobregat                               |             |  |
| Superficie edificable:                                                                                                                          | 3.003 m <sup>2</sup> (para geriatrico100 llits aprox) |             |  |
| Superficie parc:                                                                                                                                | 965m <sup>2</sup>                                     |             |  |
| Preu venta :                                                                                                                                    | 1.575.000 €                                           |             |  |
| Preu repercussió:                                                                                                                               | 525 €/m <sup>2</sup>                                  |             |  |
| <b>Terreno en Martí i Julià, La Torrasa, Hospital...</b>                                                                                        |                                                       |             |  |
| <a href="#">WALTER HAUS</a>                                                                                                                     | <a href="#">Ver mapa</a>                              |             |  |
| <b>1.575.000 €</b>                                                                                                                              |                                                       |             |  |
| 3.000 m <sup>2</sup> Urbano (Solar)                                                                                                             |                                                       |             |  |
| Solar para geriatrico. Proximo al mercadillo de Colibanc, mercado más importante de la zona. Cerca de metros y comunicaciones, y de             |                                                       |             |  |
| Descripción                                                                                                                                     |                                                       |             |  |
| Altura reguladora PB + 3                                                                                                                        |                                                       |             |  |
| Techo 1.000 m <sup>2</sup> sobre rasante.                                                                                                       |                                                       |             |  |
| Parking 156 m <sup>2</sup> bajo rasante. ( +/- 100 plazas )                                                                                     |                                                       |             |  |
| Densidad 800 casas.                                                                                                                             |                                                       |             |  |
| Habitaciones 172. (19.2m <sup>2</sup> a 22 m <sup>2</sup> )                                                                                     |                                                       |             |  |
| La propiedad tiene el proyecto realizado y visto por el colegio de arquitectos, solo falta entrarlo a ayuntamiento para que nos dé la licencia. |                                                       |             |  |
| Posibilidad de llaves en mano, y de encontrar operador solvente que se haga cargo de la actividad garantizando buena rentabilidad.              |                                                       |             |  |
|                                                                                                                                                 |                                                       |             |  |
|                                                                                                                                                 |                                                       |             |  |

Solar para geriatrico. Proximo al mercadillo de Colibanc, mercado más importante de la zona. Cerca de metros y comunicaciones, y de las demandas en la zona de estos servicios. Clasificación urbanística 7 A. Sanatorio Asistencial (GERÉATRICO) Descripción Altura reguladora PB + 3 Techo 1.000 m<sup>2</sup> sobre rasante. Parking 156 m<sup>2</sup> bajo rasante. ( +/- 100 plazas ) Densidad 800 casas. Habitaciones 172. (19.2m<sup>2</sup> a 22 m<sup>2</sup>) La propiedad tiene el proyecto realizado y visto por el colegio de arquitectos, solo falta entrarlo a ayuntamiento para que nos dé la licencia. Posibilidad de llaves en mano, y de encontrar operador solvente que se haga cargo de la actividad garantizando buena rentabilidad.



| Font:                  | HABITACIÀ PORTO SOLER CAPITAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TESTIMONI 5                                                                                              |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adreça:                | Sarrià – Barcelona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |
| Localitat:             | BARCELONA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |
| Superfície edificable: | 8.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |
| Preu venda :           | 4.000.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |
| Preu repercussió:      | 500 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                          |
| 4.000.000 €            |  Autaricament si baixa<br>Terreny residencial a Sarrià Barcelona<br><br>Sols Zona Alta Barcelona<br>Solar para equipamiento en venta en la zona alta de Barcelona Ciudad, en el distrito de Sarrià.<br>Superficie més: 8.000m <sup>2</sup><br>Techo edificable: 4.000m <sup>2</sup><br>Cobertura solar: 4.000m <sup>2</sup><br>Usos autorizados: terreno rural, terreno rural residencial, edificios, edificios, equipamientos culturales (o religiosos), instalaciones deportivas, mercado, balneario,...<br>Demàres per referències:<br><a href="mailto:@immo-mediation@immo2023">@immo-mediation@immo2023</a><br>Contactar amb l'autoritat:<br><a href="https://www.autaricament.com/contactar.html">https://www.autaricament.com/contactar.html</a> | Porto Soler Capital<br> |

| Font:             | HABITACIÀ - ABSIS 2004                                                                                                                                                                                                                                                                    | TESTIMONI 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adreça:           | Zona 22@                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Localitat:        | Barcelona                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Superfície edi.   | 3.706 m <sup>2</sup> sobre rasant                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Preu venda :      | 2.800.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Preu repercussió: | 755 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.800.000 €       |  Autaricament si baixa<br>Solar per a equipament a Provençals del Poblenou Barcelonà<br><br>suelo ubicado en el 22@ | <br>SOLAR RESIDENCIAL ubicado en el 22@ con una superficie de 1.684 m <sup>2</sup> , con fachada de 24,70 y 23 mts, respectivamente a dos calles, y que por la normativa que le afecta permite un techo de 3.706 m <sup>2</sup> , en PB+4PP para una ocupación máxima en PB de 1.179 m <sup>2</sup> .. Los usos autorizados son el de oficinas, el residencial, no vivienda (alquiler), comunidades como residencia, asilo y hogar de juventud, y alojamientos temporales como hotel, apartel, motel y en general hostelería), comercial, sanitario, religioso, cultural, recreativo y deportivo. Ubicado en la calle Selva de Mar, junto a la Gran Vía y el Tramvia, y cerca de la estación de metro de Selva de Mar. |

| Fuent:                 | Habitacià - One Expertos Inmobiliarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TESTIMONI 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Direcció:              | Carrer Puigcerdà - Besòs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Localitat:             | Barcelona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Superfície edificable: | 4.950 m <sup>2</sup> sostre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Preu venda:            | 3.500.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Preu repercussió:      | 707,07 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.500.000 €            |  Autaricament si baixa<br>Solar per a equipament Carrer puigcerdà, Solar j...<br>Barcelona - Besòs - Maresme<br>817 m <sup>2</sup> - 284 €/m <sup>2</sup><br>Solars per a equipaments Besòs - Maresme Barcelona.<br>Magnífic solar a zona 2. @ al costat diagonal línia...<br>barcelona. S'exceptua us rechargeys, superficie 87 m <sup>2</sup> ,...<br>amb 4.950m <sup>2</sup> d... | <br><br><br> |

## 8. ESTUDI DE MERCAT D'EDIFÍCIS D' EQUIPAMENT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fon:</b> AXE INVERSORES<br/> <b>Adreça:</b> Geràtric Santa Coloma de Gramenet<br/> <b>Localitat:</b> Santa Coloma de Gramenet<br/> <b>Superficie:</b> 1.500 m<sup>2</sup><br/> <b>Preu venda:</b> 3.600.000,00 €<br/> <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 2400,00 €/m<sup>2</sup></p>  <p><b>OBRÀ NUEVA</b><br/> <b>Ver todos sus anuncios</b></p> <p>Residència geriàtrica de obra nueva<br/>     El edificio tiene 1.500m<sup>2</sup> de superficie<br/>     Sus 36 habitaciones se reparten en P+5<br/>     Se entrega en obra nueva, con licencia de actividad en marcha<br/>     La zona es residencial, con todos los servicios<br/>     Bien comunicado por transporte público, tanto metro como bus</p>             | <p><b>TESTIMONI 01</b></p> <p>Residència geriàtrica en Riu Sud. Obra nueva<br/>     Santa Coloma de Gramenet - Riu Sud<br/>     1.500m<sup>2</sup> - 3 baños - 2.400€/m<sup>2</sup><br/> <small>Adjuntar en la parte inferior</small></p> <p><b>AXE INVERSORES</b><br/> <b>Ver todos sus anuncios</b></p> <p>Residència geriàtrica de obra nueva El edificio tiene 1.500m<sup>2</sup> de superficie Sus 36 habitaciones se reparten en P+5...<br/>     Bien comunicado por transporte público, tanto metro como bus</p>                                                                                              |
| <p><b>Fon:</b> AXE INVERSORES<br/> <b>Adreça:</b> Geràtric Esquerra Eixample -Barcelona<br/> <b>Localitat:</b> Barcelona<br/> <b>Superficie:</b> 1.700 m<sup>2</sup><br/> <b>Preu venda:</b> 6.825.000,00 €<br/> <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 4.014,71 €/m<sup>2</sup></p>  <p><b>CERIATRICO EN FUNCIONAMIENTO</b><br/>     Centro residencial para mayores, bien comunicada con el centro de la ciudad<br/>     Cuenta con una superficie de 1.700m<sup>2</sup> con 50 habitaciones equipadas, para prestar servicio.<br/>     Es un centro dirigido a dar cabida a todos los servicios que requiere nuestros mayores hoy en día.<br/>     Buena rentabilidad.</p> <p>Para ampliar información, contactar con nosotros.</p> | <p><b>TESTIMONI 02</b></p> <p>Ceriatrico en Esquerra Baixa de l'Eixample<br/>     Esquerra Baixa de l'Eixample, Eixample Barcelona<br/>     1.700 m<sup>2</sup></p> <p><b>CERIATRICO EN FUNCIONAMIENTO</b><br/>     Centro residencial para mayores, bien comunicada con el centro de la ciudad<br/>     Cuenta con una superficie de 1.700m<sup>2</sup> con 50 habitaciones equipadas, para prestar servicio.<br/>     Es un centro dirigido a dar cabida a todos los servicios que requiere nuestros mayores hoy en día.<br/>     Buena rentabilidad.</p> <p>Para ampliar información, contactar con nosotros.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fon:</b> AXE INVERSORES<br/> <b>Adreça:</b> Geràtric Esquerra Eixample -Barcelona<br/> <b>Localitat:</b> Barcelona<br/> <b>Superficie:</b> 1.700 m<sup>2</sup><br/> <b>Preu venda:</b> 6.825.000,00 €<br/> <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 4.014,71 €/m<sup>2</sup></p>  <p><b>AXÈ INVERSORES</b><br/> <small>GESTION INMOBILIARIA</small></p> <p>Ceriatrico en Esquerra Baixa de l'Eixample<br/>     Esquerra Baixa de l'Eixample, Eixample Barcelona<br/>     1.700 m<sup>2</sup></p> <p><b>CERIATRICO EN FUNCIONAMIENTO</b><br/>     Centro residencial para mayores, bien comunicada con el centro de la ciudad<br/>     Cuenta con una superficie de 1.700m<sup>2</sup> con 50 habitaciones equipadas, para prestar servicio.<br/>     Es un centro dirigido a dar cabida a todos los servicios que requiere nuestros mayores hoy en día.<br/>     Buena rentabilidad.</p> <p>Para ampliar información, contactar con nosotros.</p>                                                | <p><b>TESTIMONI 02</b></p> <p>Ceriatrico en Esquerra Eixample<br/>     Geràtric Esquerra Eixample –Barcelona</p> <p><b>AXÈ INVERSORES</b><br/> <small>GESTION INMOBILIARIA</small></p> <p>Ceriatrico en Esquerra Baixa de l'Eixample<br/>     Esquerra Baixa de l'Eixample, Eixample Barcelona<br/>     1.700 m<sup>2</sup></p> <p><b>CERIATRICO EN FUNCIONAMIENTO</b><br/>     Centro residencial para mayores, bien comunicada con el centro de la ciudad<br/>     Cuenta con una superficie de 1.700m<sup>2</sup> con 50 habitaciones equipadas, para prestar servicio.<br/>     Es un centro dirigido a dar cabida a todos los servicios que requiere nuestros mayores hoy en día.<br/>     Buena rentabilidad.</p> <p>Para ampliar información, contactar con nosotros.</p>                                                                               |
| <p><b>Fon:</b> JGX consulting<br/> <b>Adreça:</b> Geràtric Barcelona<br/> <b>Localitat:</b> Barcelona<br/> <b>Superficie:</b> 5.250 m<sup>2</sup><br/> <b>Preu venda:</b> 11.995.000,00 €<br/> <b>Preu €/m<sup>2</sup>:</b> 2284,76 €/m<sup>2</sup></p>  <p><b>Se vende residencia de ancianos al lado de Barcelona</b></p> <p><b>JGX consulting</b></p> <p>Operación. Venta de Negocio<br/>     Sector: Sanidad<br/>     Actividad: Residencias<br/>     Country: no especificada / Barcelona<br/>     España<br/>     Dirección: Ver mapa de la zona</p> <p>Se vende residencia geriátrica de casi 150 camas al lado de Barcelona. Actualmente con operador, ofreciendo una interesante rentabilidad. Siempre cumplida. Edificio e instalaciones en perfecto estado. Solicitar más información por correo electrónico a info@jgxconsulting.com indicando nombre de la empresa interesada y responsable de la misma. Abstenerse intermediarios, solo interesados directos. Gracias</p> | <p><b>TESTIMONI 03</b></p> <p>Residència geriàtrica en Geràtric. Obra nueva<br/>     Geràtric Barcelona<br/>     5.250 m<sup>2</sup><br/>     11.995.000,00 €<br/>     2284,76 €/m<sup>2</sup></p> <p><b>JGX consulting</b></p> <p>Operación. Venta de Negocio<br/>     Sector: Sanidad<br/>     Actividad: Residencias<br/>     Country: no especificada / Barcelona<br/>     España<br/>     Dirección: Ver mapa de la zona</p> <p>Se vende residencia geriátrica de casi 150 camas al lado de Barcelona. Actualmente con operador, ofreciendo una interesante rentabilidad. Siempre cumplida. Edificio e instalaciones en perfecto estado. Solicitar más información por correo electrónico a info@jgxconsulting.com indicando nombre de la empresa interesada y responsable de la misma. Abstenerse intermediarios, solo interesados directos. Gracias</p> |



| Font:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SOLVIA                             | TESTIMONI 04 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Adreça:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | HOSPITALS QUIRON                   |              |
| Localitat:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BARCELONA – BISCAIA – ST. SEBASTIÀ |              |
| Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 84.000 m <sup>2</sup>              |              |
| Preu venda:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 200.000.000,00 €                   |              |
| Preu €/m <sup>2</sup> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2381,00 €/m <sup>2</sup>           |              |
| BANCA >                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |              |
| <h2>Solvia vende tres hospitales de Quirón a Carmen Godía por 200 millones</h2> <p>La operación permite a Sabadell deshacerse de más inmuebles. Los expertos dicen que crece la demanda de clínicas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |              |
| <p>Moment: 06/07/2018 - 11:00 CET</p> <p>0 4 X in 0</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |              |
| <p>Solvia, filial inmobiliaria de Banco Sabadell, ha cerrado la venta de tres hospitales Quirón propiedad de la entidad financiera, que tenía en arrendamiento hasta la fecha y se espera que el nuevo dueño mantenga estos contratos. El primer hospital está en Barcelona, y cuyo contrato de alquiler venía en 2029. El segundo hospital está situado en Erandio (Bizkaia), también con un contrato de alquiler hasta 2029; mientras, que el tercer centro se encuentra ubicado en San Sebastián, y cuyo contrato de arrendamiento se limita al año 2023.</p>                                                                                                                                                                       |                                    |              |
| <p><b>Características de los centros</b></p> <p>Quirón Erandio. Este hospital está integrado por dos edificios que ocupan una superficie de 20.500 metros cuadrados, situados en la calleteria Leioa-Urola, en Erandio (Bizkaia). Su renta anual es de 3,9 millones de euros.</p> <p>Quirón Barcelona. Es un edificio con una superficie de 65.000 metros cuadrados, situado en la confluencia del pasaje de Sant Gervasi y avendid Republica Argentina y la Ronda de Dalt, en Barcelona. Su alquiler anual es de 7 millones.</p> <p>Quirón San Sebastián. Este edificio ocupa una superficie de 8.000 metros cuadrados, en el Parque de Alcolea, en el barrio de Alto de Egia (San Sebastián). Su renta anual es de 1,3 millones.</p> |                                    |              |

Los tres hospitales deberían ya se encuentran ubicados en San Sebastián, ya que tanto el hospital Quirón Barcelona y el de San Sebastián, son tanto hospital concertación como hospital, así como también su capacidad de transporte, lo que también habrá influido en el precio de compra-venta.

Hospital Quirón Barcelona: es el tercero de dentro el hospital. Es un edificio de cuatro plantas. Hay una planta baja destinada a servicios administrativos y de recepción (paseo Alfonso Comín 3).

Aunque es que el Hospital Quirón Bilbao está situado en Erandio, al albergue del centro de Bilbao. Hospital Quirón San Sebastián es un antiguo palacio de 2 kilómetros de distancia.

La familia Godía ha sido una de las socias de referencia de Abertis, ofreció a la compra la acciones a Cifreña, la sociedad holding de La Caixa, pero aprobó la oporta para vender y así participarlos.