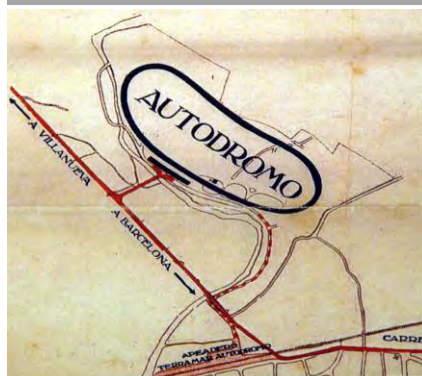




AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE SANT PERE DE RIBES**



**A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
TERRAMAR**

VOLUM II

Estudi Econòmic i Financer
Sostenibilitat Econòmica

Setembre 2018

Promotor:

Grand Prix Classic (Vincent Goehrs)



Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

Jordi Artigas Masdeu, arquitecte.

Sara Mas, arquitecte.

Esteve Riba, enginyer.

Equip redactor de l'Estudi econòmic i financer i sostenibilitat econòmica de la MPGOU:

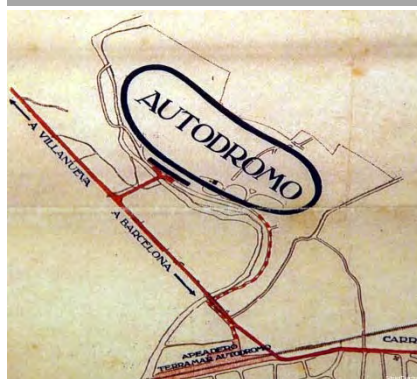
Projectes urbans, arquitectura i territori

Rambla Prat 2, 1-2 A, 08012 Barcelona



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE SANT PERE DE RIBES**



**A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
TERRAMAR**

**Estudi Econòmic i Financer
Sostenibilitat Econòmica**

Setembre 2018

Promotor:

Grand Prix Classic (Vincent Goehrs)



Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

Jordi Artigas Masdeu, arquitecte.

Sara Mas, arquitecte.

Esteve Riba, enginyer.

Equip redactor de l'Estudi Econòmic i Financer i Sostenibilitat Econòmica de la MPGOU:

Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes

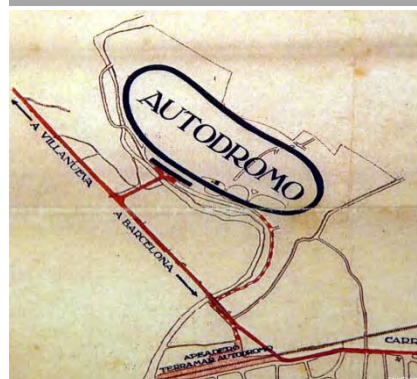
Projectes urbans, arquitectura i territori

Rambla Prat 2, 1-2 A, 08012 Barcelona



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE SANT PERE DE RIBES**



**A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
TERRAMAR**

Estudi Econòmic i Financer

Setembre 2018

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU	3
Proposta de MPGOU	3
Ordenació general	4
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	6
5. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	7
6. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC (etapa B).....	8
6.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda.....	9
6.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari.....	14
6.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	15
6.4 Resum d'ingressos	20
7. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	21
8. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A).....	21
8.1 Taxa d'actualització	21
8.2 Establiment de l'escenari temporal	22
8.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual.....	22
9. CÀLCUL DEL VALOR ACTUAL DEL SÒL BRUT	23
9.1 Introducció. Conceptes generals del mètode de valoració.....	23
9.2 Obtenció de les rendes a capitalitzar	24
9.3 Càlcul de la taxa de capitalització	24
9.4 Càlcul del factor de localització	25
9.5 Càlcul del valor unitari del sòl	25
10. CONCLUSIONS ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	27

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull dels plànols més significatius de la MPPGOU

Document 2. Recull de les mostres de mercat

Document 3. Recull de les dades de les ponències cadastrals

Document 4. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2018

Document 5. Document resum facilitat per OUA on resten reflectits els costos d'urbanització i gestió

Document 6. Reproducció parcial del Boletín Estadístico 07/2018 publicat pel Banc d'Espanya

Document 7. Reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2018. Barcelona"

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic i Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP; per encàrrec del despatx OUA, Gestió del Territori i Urbanisme.

El present document analitza la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.

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

Barcelona, setembre de 2018

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

2. MARC LEGAL

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

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

3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA.

Proposta de MPGOU

L'àmbit del territori al que es refereix aquest document inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Dins el mateix és especialment destacable la presència del circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peralts -de 60° a 90°-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

En aquest espai, el principal objectiu de la present Modificació Puntual és la implantació d'un Centre d'esdeveniments a l'Autòdrom Terramar, un espai multifuncional de caire municipal i territorial on acollir activitat relacionades amb el món del eqüestre i del motor, i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'esbarjo a l'aire lliure; així com la implantació del sostre hotelier i de serveis complementari de l'activitat principal del recinte.

El projecte busca crear un espai d'oci, lleure i convivència obert a la població local (impacte social), rehabilitar i dinamitzar un monument històric de la cultura automobilística catalana (impacte cultural i esportiu), i millorar les condicions de protecció ambiental de l'entorn del circuit, potenciant el paisatge del lloc, integrant les actuacions proposades, reutilitzant al màxim les edificacions existents i amb una reducció de la construcció respecte el planejament vigent (impacte ambiental i paisatgístic). A més aquesta actuació tindrà un impacte econòmic i de promoció turística pel municipi de Sant Pere de Ribes i la comarca del Garraf amb la incorporació de noves places hoteleres i oferta d'activitats econòmiques de caràcter desestacional (activitat econòmica i llocs de treball) i es desenvoluparà de forma coherent amb els valors del sòls actualment classificats com a urbanitzables, urbans i no urbanitzables en base al seu destí final.

El centre es planteja com una àrea en el qual s'ubiquen de forma integrada les activitats pròpies de caràcter esportiu, cultural, i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos complementaris terciaris i hotelers vinculats al programa principal. Les condicions del programa esportiu hípic a implantar que són la llavor de l'actuació (Esdeveniments eqüestres competitiu dins el Circuit de la Federació Eqüestre Internacional), la condició de les preexistències de valor cultural, i la voluntat de conservar el valors ambiental i del paisatge del lloc deriven en una exigència de gran espais de sòls, definint un àmbit que es desenvoluparà amb molt baixa ocupació per l'edificació.

En aquest sentit, essent coherents amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es proposa l'encaix de l'actuació tant des del punt de vista territorial (valors culturals, valors físics i paisatgístics, clima, posició en proximitat a AMB, transport present i futur i oferta de serveis) com des del punt de vista urbanístic (encaix en el planejament territorial i urbanístic de referència). La modificació ha de permetre la implantació de l'activitat sota els següents objectius específics:

- a) Definir els criteris d'ordenació que permetin preservar el valor històric del lloc, revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.
- b) Establir els criteris d'implantació que permetin desenvolupar el nou sector en coherència amb la preservació i potenciació dels valors ambientals i paisatgístics del lloc.
- c) Promoure a través dels criteris d'ordenació la possibilitat d'implantació i polivalència d'activitats dins l'àmbit i l'estructuració del territori en el seu entorn, amb una gestió eficient del sòl desenvolupat que aportï valor afegit i permeti de forma coherent amb el territori millorar la qualitat del seu medi.
- d) Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector i que s'hauran d'ajustar a les condicions i determinacions en el planejament territorial i municipal vigent.
- e) Concretar els paràmetres i condicions d'ordenació, de l'edificació i d'usos que permetin implantar i qualificar i encaixar ambientalment el programa bàsic de necessitats.

Ordenació general

En base als objectius principals i criteris anteriorment descrits l'àmbit s'ordena entorn a tres vectors: preservar el valor històric del lloc, potenciar-ne els seus valors paisatgístics i ambientals i promoure la polivalència de activitats. En coherència amb els mateixos l'ordenació de l'àmbit s'organitza en tres espais clarament diferenciats que conformen l'espai central del pla i una estructura d'espais lliures perimetral amb valor paisatgístic i de lleure que connecta les diferents zones verdes i equipaments proposats i les dota de funcionalitat:

-A l'espai central, vinculat a l'oval històric s'ordena tot el programa del Centre d'esdeveniments i usos complementaris annexos on es desenvoluparà el programa llavor eqüestre competitiu i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'esbarjo a l'aire lliure. Dins aquest espai multifuncional es diferencien tres àmbits: al perímetre la pista històrica de l'Autòdrom, al centre les esplanades multifuncionals que s'organitzen entorn un passeig central amb accés principal per l'est i al nord, darrera de la barrera de xipressos existents, una terrassa on s'emplaça el sostre pel desenvolupament de l'activitat eqüestre. La idea és posar en valor el recinte delimitat per la pista, preveient en ell les mínimes construccions possibles a l'interior (catalogades algunes d'elles), donant preferència al paisatge del lloc i retornant a la imatge original del recinte de l'any 1923. Posar en valor el patrimoni del circuit significa no amagar-lo amb edificis i serveis de suport i per aquest motiu a l'interior es preveu molt poca edificabilitat i el principal sostre de l'activitat eqüestre s'emplaça fora del recinte. Aquesta posició proporciona un millor encaix i transició amb el territori proper i garanteix una millor compatibilitat entre els diferents usos previstos dintre del recinte.

-Al límit est, en continuïtat als teixits urbans consolidats de Sant Pere de Ribes i Sitges es preveu la implantació del programa hotelier complementari de l'actuació que acull la major part del sostre de la MPGOU. Aquest es distribueix en dos espais diferenciats: un primer espai exterior al recinte que ordena i configura l'accés principal al Centre d'esdeveniments des dels sòls residencials consolidats a l'Est (Hotel porta-mirador) i un segon gran espai integrat al límit est emplaçat ja dintre del recinte històric (Hotel-Conference). Aquesta posició garanteix continuïtat, connexió entre els dos espais així com el possible funcionament independent del programa hotelier.

-Al límit sud en paral·lel al circuit es preveu la consolidació d'un espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes amb tres funcions bàsiques: permetre la implantació del programa (auto)drom que

consolidarà la façana sud del recinte, construir un espai de passeig perimetral vinculat a la Riera de Ribes i garantir les condicions d'ús enfront la inundabilitat d'aquesta vora sud del recinte donant sortida i entrada segura a tots els espais dins l'àmbit d'ordenació en cas d'avingudes d'aigua.

Aquest espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes acollirà el sostre (part existent) d'oficines i espais de showroom magatzem i taller vinculats al desenvolupament d'activitats de mostratge, presentació i exposició del món motor i consolidarà un passeig de vora circular a cota segura enfront el risc d'inundabilitat vinculat al recorregut de la Riera de Ribes amb continuïtat amb els Parcs forestals i de Ribera previstos i equipament esportiu, així com en continuïtat amb els recorreguts preexistents en el sòl no urbanitzable.

Donada la naturalesa de l'àmbit i necessitats i realitat de l'entorn les cessions de sistema d'espais lliures s'organitzen en una xarxa al Sud Est i Oest del circuit que en coherència amb els elements i valors preexistents així com en la naturalesa funcional dels mateixos defineixen un sistema de lleure i gaudi vinculat al passeig i recorreguts entorn l'àmbit. La modificació estructura un passeig perimetral amb valor paisatgístic i de lleure que connecta les diferents zones verdes proposades i les dota de funcionalitat.

-Al límit oest, a la zona més plana mitjançant la creació d'una nova plantació de Bosc de Ribera es preveu la creació d'un parc, on es proposa l'espai d'estada més funcional de l'àmbit, i en darrer terme –i en períodes greus d'inundació- generar un espai capaç d'absorbir part de les aigües de la riera. A la zona nord d'aquesta àrea es preveu la cessió de gran part del Bosc de Can Baró que s'ordenarà com a parc forestal i es vincularà als recorreguts existents de la xarxa de camins rurals i paisatgístics del municipi.

-A l'Est es preveu la creació d'un altre parc forestal vinculat al Bosc de Can Bruguera i al camí paisatgístic de carena i miradors previstos a "la carrerada" i als àmbits urbans de Minivilles i La Plana de Sitges. La ordenació d'aquest espai ha de permetre millorar i dotar de continuïtat l'estructura urbana en relació al recinte de l'Autòdrom i la seva connexió cap a l'oest del terme. Amb aquest objectiu en aquest límit es configura la connexió a través d'un recorregut accessible cap al nou passeig de vora entorn de la Riera a sud i cap al sòl no urbanitzable a nord. Així mateix en aquest costat est es preveu també millorar la connexió a través del l'antic camí de l'autòdrom que limita amb Minivilles a cota baixa.

-Al sud com s'ha avançat es preveu un passeig de vora circular a cota segura enfront el risc d'inundabilitat vinculat al recorregut de la Riera de Ribes que recull tots els recorreguts per a vianants i bicicletes de caràcter territorials que creuen l'àmbit.

La cessió d'un equipament esportiu/educatiu es preveu Integrada a l'esplana de reforestació. Es preveu que el sòl de cessió d'equipament es pugui gestionar mitjançant les fórmules previstes a la llei i permetre en aquest espai la implantació d'un equipament esportiu-leure/educatiu vinculat al món del motor que té com a funció principal el mostratge i prova puntual de cotxes i/o formació vial que no són possibles dins l'àmbit del propi circuit. Integrat al bosc de Ribera la proposta d'ordenació preveu que aquest espai tingui capacitat per admetre l'aparcament en el mateix recinte i admetre aigua en casos d'inundació.

Aquesta posició de les cessions tangencial al programa principal permet garantir l'accessibilitat i funcionament dels mateixos tant en relació als espais urbans consolidats com en relació al sòl no urbanitzable i al sistema de camins rurals i garanteix el seu possible ús de forma complementària però autònoma al recinte.

A nivell d'accessibilitat la proposta ordena nous vials públics rodats i per a vianants a nord, a sud i a l'est de l'àmbit que garanteixen l'accessibilitat i funcionament separat de les diferents activitats que es puguin desenvolupar i aporten estructura dins el sistema urbà i territorial.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

MP GOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM P.I		
PLANEJAMENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU
TOTAL ÀMBIT	SUPERFÍCIE	
sòl urbà	572.814,08 m²s	100,00%
SISTEMES	16.748,61 m²s	2,92%
A2. Parcs, jardins i places públiques	16.748,61 m²s	100,00%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	2.210,25 m²s	13,20%
B1. Sistema viari	11.534,62 m²s	68,87%
	3.003,74 m²s	17,93%
sòl urbanitzable	531.294,90 m²s	92,75%
SECTOR. 17.2	531.294,90 m²s	92,75%
SISTEMES	181.648,74 m²s	34,19%
A. Espais lliures	128.969,03 m²s	24,27%
B. Sistema viari	16.706,47 m²s	3,14%
D. Equipament	35.585,94 m²s	6,70%
C. Serveis tècnics	387,30 m²s	0,07%
ZONES	349.646,16 m²s	65,81%
PP 17.2 Autòdrom Zones		0,00%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.608,55 m²s	58,09%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	10.188,84 m²s	1,92%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.571,29 m²s	4,81%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	5.277,48 m²s	0,99%
sòl no urbanitzable	24.770,57 m²s	4,32%
SISTEMES	23.198,90 m²s	93,66%
B1. Sistema viari	7.035,34 m²s	28,40%
A3. Valls de Riera	16.163,56 m²s	65,25%
ZONES	1.571,67 m²s	6,34%
SRP.4. Zona interès patrimonial	0,00 m²s	0,00%
SRP.3. Zona interès agrícola	0,00 m²s	0,00%
SRP.2. Zona d'interès natural	1.571,67 m²s	6,34%
Sòstre	52.682,77 m²st	

El document 1 és un recull dels plànols més significatius de la MPPGOU.

5. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és obtenir el valor residual del sòl brut per, posteriorment, comparar-lo amb el valor actual del sòl.

Aquest darrer valor s'obtindrà atenent a la seva situació bàsica del sòl i sense tenir en consideració les expectatives urbanístiques ja que aquestes es valoren pel mètode residual.

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

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

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

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

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

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

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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

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

- Recull i exposició de les dades del document de MP del PGOU necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPPGOU.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).

- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.
- Càlcul del valor actual del sòl en base a la seva situació bàsica de sòl.

6. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC (etapa B)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m² construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

Es preveuen 9 usos diferenciats en aquest Estudi:

- 01. Ús terciari – Oficines
- 02. Ús terciari – Locals (showrooms) associats a l'activitat de les oficines
- 03. Ús terciari – Magatzems associats a l'activitat de les oficines
- 04. Ús terciari – Comercial (restaurants, botigues...) associats a l'activitat de les oficines
- 05. Ús terciari – Usos auxiliars associats a les oficines
- 06. Ús terciari – Aparcament associat a les oficines.
- 07. Ús hotelier, amb categoria de 4*
- 08. Ús eqüestre. Quadres fixes, quadres veterinaris i picadero
- 09. Ús eqüestre. Edifici serveis. Ús terciari – comercial associat a l'activitat eqüestre

Atesa la gran varietat d'usos, aquests s'han agrupat en tres grans grups. Aquests grups són: ús terciari – oficines, ús hotelier i ús eqüestre. A partir d'aquests grans grups, s'han obtingut els valors de mercat associats a cadascun d'ells. D'aquesta manera, i pel que fa al conjunt d'usos terciaris, s'ha ajustat el valor de base de l'ús terciari genèric per adequar-lo a les característiques pròpies de cada ús terciari concret.

Per a cadascun dels tres grans grups, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions. Així mateix, i seguint el mateix criteri, també s'han adequat els costos de construcció de cada tipus d'edificació d'ús terciari a la seva casuística particular.

Cal indicar que per a l'ús eqüestre (llevat de l'edifici serveis, que s'assimila a un ús terciari-comercial), atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), s'ha optat per assimilar l'ús eqüestre a l'ús d'una nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.).

Així mateix, i referit també a l'ús eqüestre, cal indicar que aquest disposa d'una gran superfície de sòl lliure privat que també cal urbanitzar. Per tenir en consideració aquest cost, i atenent a que no es disposa del valor del mateix, s'ha optat per compensar-lo no incrementant els valors en venda obtinguts per comparació de naus industrials. És a dir, es pot pressuposar que l'activitat eqüestre suposa un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'ha tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat. Tot i això, aquest valor afegit no s'ha tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

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

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres grans grups de base: ús terciari – oficines, ús hotel·ler i ús eqüestre.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb la l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns.

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

Anàlisi de mercat: Ús terciari – oficines

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb oficines ubicades en edificis íntegrament destinats a oficines.

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

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M2	ED. OFICINES	SUPERFÍCIE (200 m2)
01	Forcadell	Castelldefels	C/ de Can Rabadà	93,00	199.000,00	2.139,78	si	<200m2
02	Gavimmo	Castelldefels	Centre	115,00	178.000,00	1.547,83	no	<200m2
03	GD Brokers Imm.	Vilanova	C/ Olèrdola	80,00	99.000,00	1.237,50	no	<200m2
04	Eurofincas	Vilanova	C/ Aiguacuit	78,00	115.000,00	1.474,36	no	<200m2
05	Darder & Luggens	Vilanova	Ronda d'Europa, La bòvila	85,00	146.000,00	1.717,65	si	<200m2
06	Immob. Soler Garraf	Vilanova	Ronda Europa	122,00	235.000,00	1.926,23	si	<200m2
07	Particular	Vilanova	C/ Olèrdola, 30, L'aiguacuit	60,00	113.000,00	1.883,33	no	<200m2
08	Particular	Castelldefels	Passeig Ferrocarril, 339	420,00	850.000,00	2.023,81	si	>200 m2
09	Fincas DEPAZ	Castelldefels	C/ del Molinot	100,00	170.000,00	1.700,00	si	<200m2
10	Particular	Castelldefels	C/ Pintor Serra Santa, 21	90,00	180.000,00	2.000,00	si	<200m2

El document 2 és un recull de les mostres de mercat.

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Edifici d'oficines: Referit a si la mostra es troba en un edifici destinat íntegrament a oficines. Es preveu que les oficines de l'estudi estiguin en edificis destinats únicament a oficines i altres usos vinculats a les oficines. Si la mostra no s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Si la mostra si que s'ubica en un edifici d'oficines, se li aplicarà un coeficient de 1,00. S'entén que les oficines ubicades en un edifici íntegrament destinat a aquest ús tenen més valor atesa la imatge de l'edifici, etc.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà oficines de 200 m2. Per a mostres amb una superfície entre 150 i 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Per a mostres amb una superfície inferior a 150 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 250 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90.
- Població. Atès que s'han obtingut mostres de diferents municipis de l'entorn, per tal de tenir en consideració les diferències de preus entre municipis s'han usat els valors de les ponències cadastrals. S'ha considerat que l'emplaçament de les oficines de l'estudi són assimilables a la mitjana de les zones contigües a l'autòdrom del municipi de Sitges. Per als municipis de Castelldefels i Vilanova dels Vallès, s'ha considerat el valor mitjà de cadascun dels municipis. A partir, d'aquests valors, s'obtenen els corresponents coeficients: Vilanova, 1,02; Castelldefels, 1,14. *El document 3 és un recull de dades de les ponències cadastrals.*

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

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M ²	POBLACIÓ (PONENCIA)	ED. OFICINES	SUPERFÍCIE (200 m ²)	TOTAL COEF.	V. HOMO. (€/M ²)
01	Forcadell	Castelldefels	C/ de Can Rabadà	93,00	199.000,00	2.139,78	1,14	1,00	1,10	1,25	2.684,00
02	Gavimmo	Castelldefels	Centre	115,00	178.000,00	1.547,83	1,14	1,10	1,10	1,38	2.135,64
03	GD Brokers Imm.	Vilanova	C/ Olèrdola	80,00	99.000,00	1.237,50	1,02	1,10	1,10	1,24	1.534,71
04	Eurofincas	Vilanova	C/ Aiguacuit	78,00	115.000,00	1.474,36	1,02	1,10	1,10	1,24	1.828,45
05	Darder & Luppens	Vilanova	Ronda d'Europa, La bòvila	85,00	146.000,00	1.717,65	1,02	1,00	1,10	1,13	1.936,52
06	Immob. Soler Garraf	Vilanova	Ronda Europa	122,00	235.000,00	1.926,23	1,02	1,00	1,10	1,13	2.171,68
07	Particular	Vilanova	C/ Olèrdola, 30, L'aiguacuit	60,00	113.000,00	1.883,33	1,02	1,10	1,10	1,24	2.335,65
08	Particular	Castelldefels	Passeig Ferrocarri, 339	420,00	850.000,00	2.023,81	1,14	1,00	0,90	1,03	2.076,98
09	Fincas DEPAZ	Castelldefels	C/ del Molinot	100,00	170.000,00	1.700,00	1,14	1,00	1,10	1,25	2.132,37
10	Particular	Castelldefels	C/ Pintor Serra Santa, 21	90,00	180.000,00	2.000,00	1,14	1,00	1,10	1,25	2.508,67

El valor mig homogeneïtzat és de 2.134,47 €/m²const (sense elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 15\%$ del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 2.140,74 €/m²const (sense elements comuns).

Anàlisi de mercat: Ús hotel·ler

El producte immobiliari que es preveu es correspon amb hotels de categoria 4*.

Abans d'exposar les mostres d'ús hotel·ler, cal indicar una sèrie de consideracions associades a les mostres de l'ús hotel·ler i la seva homogeneïtzació.

Atesa que la funció principal d'un hotel i la major part dels seus ingressos venen generalment determinats per les pernoctacions, és a dir, per les habitacions i les seves característiques i categoria, no es té en consideració la superfície de les mostres sinó el número d'habitacions de les mateixes i la seva categoria. A partir d'aquestes dues dades, es calcula la superfície teòrica que hauria de tenir un hotel en funció del nombre d'habitacions i de la categoria. La ràtio de superfície d'habitació d'hotel (incloses la part proporcional de les superfícies destinades a vestíbuls, menjadors, cuines, dependències auxiliars, etc.) s'ha obtingut del document elaborat per l'arquitecta Pilar Bienes Allas per a Tinsa: Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014.

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

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	PREU	NÚM. HABITACIONS	PREU PER HABITACIÓ	CATEGORIA	sup hab teòrica (Tinsa)	SUPERFÍCIE TEORICA	PREU PER SUP. TEORICA	ANY/ANY REFORMA	ZONA PONENCIA
01	AXE Inversores	Sitges	5.665.000,00	25,00	226.600,00	2*	56,00	1.400,00	4.046,43	A reformar	Valor mig exclouent els alts
02	AXE Inversores	Sitges	3.990.000,00	4,00	997.500,00	Luxe, 4*	83,00	332,00	12.018,07	Reformat	R13-R15
03	Su Casa Sitges	Sitges. Vinyet	1.300.000,00	6,00	216.666,67	aparthotel. 3*	59,00	354,00	3.672,32	A reformar	PR16-R16
04	Oi Realtor	Sitges	31.500.000,00	110,00	286.363,64	4*	83,00	9.130,00	3.450,16	Reformat 2015	R13
05	Engel & Wolkers	Sant Pere de Ribes	3.650.000,00	14,00	260.714,29	4*	83,00	1.162,00	3.141,14	Reformat	Igual Autodrom
06	Profesional	Sitges	2.900.000,00	15,00	193.333,33	4*	83,00	1.245,00	2.329,32	Mitja reforma	Valor mig exclouent els alts
07	GestyMadrid	Sitges	12.000.000,00	51,00	235.294,12	4*	83,00	4.233,00	2.834,87	Reformat 2013	R10

El document 2 és un recull de les mostres de mercat.

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets. També s'han considerat les despeses necessàries per a actualitzar les instal·lacions de l'hotel a un equivalent d'obra nova o reformat.

Primerament cal calcular els costos mínims necessaris per a actualitzar l'hotel des del seu estat de conservació/estat de reforma actual a un hotel reformat (equivalent a un hotel d'obra nova). S'ha considerat el 15% del valor de construcció + valor del solar per a un hotel de nova planta i en funció de la seva categoria. Aquests imports s'han obtingut del citat document de Tinsa, amb el resultat següent:

Categoria	Valor (habitació)	15,00%
5*	261.000,00 €	39.150,00 €
4*	134.600,00 €	20.190,00 €
3*	89.000,00 €	13.350,00 €
2*	75.500,00 €	11.325,00 €
1*	70.100,00 €	10.515,00 €

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

Un cop descomptades les despeses necessàries per a l'actualització de l'hotel, cal aplicar els coeficients correctors. Aquests són els següents:

- Ubicació. S'ha obtingut el coeficient a partir dels valors de les ponències cadastrals d'on estan ubicades les mostres respecte als valors migs dels valors immediats a la zona de l'autòdrom. Atès que aquesta zona és fronterera amb una zona urbana del municipi de Sitges, els valors considerats han estat els valors mitjans d'aquestes zones urbanes contigües de Sitges. *El document 3 és un recull de dades de les ponències cadastrals.*
- Categoria: L'hotel que es preveu a la zona de l'autòdrom és d'una categoria de 4*. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjos per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient

Ingressos mitjos per habitació		coef.
5*	80.000,00	0,48
4*	38.000,00	1,00
3*	30.000,00	1,27
2*	25.000,00	1,52
1*	20.000,00	1,90
Autodrom: 4*	38.000,00	

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

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

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	PREU	COST ACTUALITZAR	VALOR REFORMAT	VALOR REFORMAT /M2 TEORIC	UBICACIÓ (PONENCIA)	CATEGORIA	TOTAL COEF.	VALOR €/M2 TEORIC HOMOGENET.
01	AXE Inversores	Sitges	5.665.000,00	283.125,00	5.381.875,00	3.844,20	1,06	1,52	1,61	6.177,75
02	AXE Inversores	Sitges	3.990.000,00	0,00	3.990.000,00	12.018,07	0,67	1,00	0,67	8.051,96
03	Su Casa Sitges	Sitges. Vinyet	1.300.000,00	13.350,00	1.286.650,00	3.634,60	0,75	1,27	0,96	3.473,86
04	Oi Realtor	Sitges	31.500.000,00	0,00	31.500.000,00	3.450,16	0,63	1,00	0,63	2.183,75
05	Engel & Wolkers	Sant Pere de Ribes	3.650.000,00	0,00	3.650.000,00	3.141,14	1,00	1,00	1,00	3.141,14
06	Profesional	Sitges	2.900.000,00	151.425,00	2.748.575,00	2.207,69	1,06	1,00	1,06	2.334,10
07	GestyMadrid	Sitges	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00	2.834,87	0,48	1,00	0,48	1.374,64

El valor mig homogeneïtzat és de 3.819,60 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors que s'allunyen substancialment del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 2.783,21 €/m2const.

Anàlisi de mercat: Ús eqüestre

Abans d'exposar les mostres d'ús eqüestre, cal indicar una sèrie de consideracions associades a aquest ús.

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, i respecte a l'ús eqüestre (quadres fixes, picadero i quadres veterinari), atès que no existeixen al mercat ofertes semblants i davant la impossibilitat d'obtenir el valor de repercussió a partir de la capitalització de rendes d'una activitat que se'n desconeixen

totalment les seves hipotètiques rendes futures (al tractar-se d'una activitat innovadora), s'ha optat per assimilar l'ús eqüestre a l'ús d'una nau industrial genèrica. S'ha considerat factible aquesta assimilació atès que els edificis resultants destinats a ús eqüestre disposen de la polivalència equivalent a naus industrials de volum mitjà atesa la seva configuració volumètrica, la seva superfície, la seva tipologia constructiva, etc.

Per tant, el producte immobiliari que es preveu es correspon amb naus industrials.

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

num	IMMOBILIÀRIA	OBRA NOVA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M2	QUALITAT CONST.	SUPERFÍCIE (1000 m2)
01	Forcadell	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	1.548,00	1.425.000,00	920,54	alta	>>1000 m2
02	F. Montmar	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	492,00	400.000,00	813,01	alta	<<1000 m2
03	Darder & Luggens	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	555,00	436.000,00	785,59	baixa	<1000 m2
04	Darder & Luggens	no	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	210,00	159.000,00	757,14	normal	<<1000 m2
05	Particular	no	Vilanova	Nord. Camí Ral, 2	350,00	270.000,00	771,43	normal	<<1000 m2
06a	Servihabitat	no	Vilanova	Nord. Camí Ral	284,00	160.000,00	563,38	alta	<<1000 m2
06b	Servihabitat	no	Vilanova	Nord. Camí Ral	309,00	153.000,00	495,15	alta	<<1000 m2
06c	Habitat.cat	no	Vilanova	Nord. Camí Ral, 6	207,00	188.200,00	909,18	alta	<<1000 m2
07	Vestalia	si	Vilanova	Nord. Pol. Ind. Masia d'en Barreres	1.400,00	780.000,00	557,14	normal	>1000 m2
08	Vestalia	no	Vilanova	Nord. Po. Ind. Masia d'en Notari	250,00	160.000,00	640,00	normal	<<1000 m2
09	F. Montmar	no	Vilanova	Nord	2.273,00	1.377.300,00	605,94	normal	>>1000 m2
10	Particular	no	Vilanova	Nord. Camí Ral, 15	278,00	200.000,00	719,42	baixa	<<1000 m2

El document 2 és un recull de les mostres de mercat.

Ja que les mostres són semblants però no equiparables, s'ha establert un procés d'homogeneïtzació atenent a uns criteris concrets.

Els coeficients d'homogeneïtzació són els següents:

- Qualitat construcció: a la zona de l'autòdrom es preveuen construccions d'alta qualitat constructiva. Si la mostra és d'alta qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si la mostra és de qualitat constructiva normal, se li aplicarà un coeficient de 1,05. Si la mostra és de baixa qualitat constructiva, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Obra nova: En el cas de les naus industrials, al igual que la qualitat constructiva, té incidència el fet que es tracti d'un edifici a estrenar. Si la mostra és d'obra nova, se li aplicarà un coeficient de 1,00. Si no ho és, se li aplicarà un coeficient de 1,10.
- Superfície: Es considera com a valor mitjà naus de 1000 m2. Per a mostres amb una superfície molt inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,90. Per a mostres amb una superfície inferior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 0,95. Per a mostres amb una superfície molt superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,10. Per a mostres amb una superfície superior a 1000 m2, se li aplicarà un coeficient de 1,05.

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, tot i que es pot pressuposar que l'activitat eqüestre suposa un valor afegit respecte a l'ús de nau industrial que s'ha tingut en compte per a obtenir el seu valor de mercat, aquest valor afegit no s'ha tingut en consideració per compensar els (possibles) alts costos d'urbanització interior de la zona eqüestre que van associats al possible desenvolupament de l'activitat.

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

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M2	QUALITAT CONST.	OBRA NOVA	SUPERFÍCIE (1000 m2)	TOTAL COEF.	V. HOMO. (€/M2)
01	Forcadell	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	1.548,00	1.425.000,00	920,54	1,00	1,10	1,10	1,21	1.113,86
02	F. Montmar	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	492,00	400.000,00	813,01	1,00	1,10	0,90	0,99	804,88
03	Darder & Luggens	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	555,00	436.000,00	785,59	1,10	1,10	0,95	1,15	903,03
04	Darder & Luggens	St. Pere Ribes	Pol. Ind. Vilanoveta	210,00	159.000,00	757,14	1,05	1,10	0,90	1,04	787,05
05	Particular	Vilanova	Nord. Camí Ral, 2	350,00	270.000,00	771,43	1,05	1,10	0,90	1,04	801,90
06a	Servihabitat	Vilanova	Nord. Camí Ral	284,00	160.000,00	563,38	1,00	1,10	0,90	0,99	557,75
06b	Servihabitat	Vilanova	Nord. Camí Ral	309,00	153.000,00	495,15	1,00	1,10	0,90	0,99	490,19
06c	Habitat.cat	Vilanova	Nord. Camí Ral, 6	207,00	188.200,00	909,18	1,00	1,10	0,90	0,99	900,09
07	Vestalia	Vilanova	Nord. Pol. Ind. Masia d'en Barreres	1.400,00	780.000,00	557,14	1,05	1,00	1,05	1,10	614,25
08	Vestalia	Vilanova	Nord. Po. Ind. Masia d'en Notari	250,00	160.000,00	640,00	1,05	1,10	0,90	1,04	665,28
09	F. Montmar	Vilanova	Nord	2.273,00	1.377.300,00	605,94	1,05	1,10	1,10	1,27	769,85
10	Particular	Vilanova	Nord. Camí Ral, 15	278,00	200.000,00	719,42	1,10	1,10	0,90	1,09	783,45

El valor mig homogeneïtzat és de 765,96 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà $\pm 15\%$ del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, el valor obtingut és de 801,94 €/m2const.

Coeficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un coeficient de 0,95 respecte al preu d'oferta.

Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús oficines

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'oficines, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim a les oficines amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquestes oficines (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada oficina sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per oficines i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, les oficines i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns.

Per tal de tenir en consideració aquest aspecte, s'aplica un factor corrector sobre el valor de mercat real (un cop duta a terme la transacció de compra-venda) de les mostres homogeneïtzades. Aquest factor és de 0,95. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa.

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

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

- Ús terciari – oficines: 1.932,02 €/m2const amb elements comuns
- Ús hotel·ler: 2.644,05 €/m2const.
- Ús eqüestre: 761,84 €/m2const.

En base a aquests valors, i per a les diferents casuístiques de l'ús terciari, s'adopten uns coeficients correctors per a obtenir el valor en venda (Vv) de cadascuna de les casuístiques:

		valor base	Coef. Ajust	Valor aplicat
01	Ús Terciari - Oficines	1.932,02	1,00	1.932,02
02	Ús terciari – Locals (showrooms) associats a l'activitat de les oficines	1.932,02	0,80	1.545,62
03	Ús terciari – Magatzems associats a l'activitat de les oficines	1.932,02	0,50	966,01
04	Ús terciari – Comercial (restaurants, botigues...) amb relació amb l'activitat de les oficines	1.932,02	0,80	1.545,62
05	Ús Terciari - Usos auxiliars associats a les oficines	1.932,02	0,80	1.545,62

Es consideren aquests coeficients atenent al següent criteri:

- 02. Showrooms. Es preveu un ús menys intensiu respecte a una oficina tant en espai com en temps.
- 03. Magatzems. Atesa la gran superfície destinada a magatzem, es considera que aquest va més enllà de la superfície habitual destinada a magatzem en unes oficines normals i se'ls assigna un ús independent a la resta d'oficines amb un valor inferior.
- 04. Comercial (restaurants, botigues...). Es preveu un ús menys intensiu respecte a una oficina tant en espai com en temps.
- 05. Usos auxiliars. S'entén com usos auxiliars associats a oficines: vestíbuls, controls d'accés, etc. Tot i que els vestíbuls dels edificis ja s'han tingut en compte en la obtenció del valor de les oficines es considera que, en aquest cas, van més enllà dels espais i superfícies corrents i se'ls assigna un ús independent a la resta d'oficines amb un valor inferior.

Respecte a l'ús d'aparcament (06), aquest ús no té valor directe per si mateix i, per tant, el valor considerat és 0. Tot i això, cal indicar que indirectament sí que té valor i que el seu valor està inclòs a la resta de valors dels usos terciaris del seu àmbit atès que per al funcionament d'aquests cal disposar d'aparcament de vehicles. Per tant, l'ús aparcament és indissoluble de la resta d'usos terciaris amb els que va associat.

Respecte a l'ús eqüestre-edifici de serveis, es considera el Vv associat a l'ús terciari-comercial: 1.545,62 €/m²const.

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

Determinació del valor de construcció (Vc)

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

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

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

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

Costos de construcció (CEC)

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

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

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del segon trimestre de 2018; llevat dels costos de construcció d'un hotel, que s'han obtingut d'informació web de diferents Col·legis Professionals d'Arquitectes.

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

- Pàgina 205. Edificio administrativo corriente.
- Pàgina 2018. Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra.
- Pàgina 2017. Nave industrial

Partint com a base d'aquests valors, s'han dut a terme ajustos i combinacions sobre els mateixos per tal de determinar els costos de construcció més adequats a cadascuna de les 8 tipologies d'ús establertes anteriorment.

En l'apartat de càlcul del valor de repercussió s'especifiquen els ajustos i combinacions emprats per a la obtenció del cost de construcció. Així mateix, i pel que fa a costos de construcció d'hotel, també s'indica com s'obtenen els valors.

El document 4 és una reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2018.

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

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

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

6.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

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

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

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

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

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres*

edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

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

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

S'ha considerat una K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'ús Eqüestre, en la que s'ha aplicat una K de 1,25. S'ha considerat aquesta K diferenciada atès que l'ús eqüestre s'assimila a l'ús de nau industrial genèrica (atesa la tipologia constructiva, el seu volum construït, l'ús polivalent possible al seu interior, etc.). La norma permet reduir la K fins a 1,20, i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen, s'inclouen les naus industrials.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

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

Ús Terciari - Oficines

Vv aplicable	1.932,02 €/m2 sostre
--------------	----------------------

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC)	1.038,35 €/m2 sostre
---	----------------------

Seguretat i Salut (2%)	20,77 €/m2 sostre
------------------------	-------------------

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat	1.059,12 €/m2 sostre
--	----------------------

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC)	98,64 €/m2 sostre
---	-------------------

Total Vc	1.157,76 €/m2 sostre
-----------------	-----------------------------

K	1,4
----------	------------

Valor de repercussió	222,26 €/m2 sostre
-----------------------------	---------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàgs. 205

Edificio administrativo corriente

Ús terciari – Locals (showrooms) associats a l'activitat de les oficines

Vv aplicable 1.545,62 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 814,15 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 16,28 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 830,43 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (8,50% sobre el CEC) 69,20 €/m2 sostre

Total Vc 899,63 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	204,38 €/m2 sostre
-----------------------------	---------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàgs. 205 i 218
Edificio administrativo corriente (50%), Construcción mixta Oficinas + talleres, zona talleres (50%)

Ús terciari – Magatzems associats a l'activitat de les oficines

Vv aplicable 966,01 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 589,94 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 11,80 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 601,74 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (7,50% sobre el CEC) 44,25 €/m2 sostre

Total Vc 645,98 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	44,02 €/m2 sostre
-----------------------------	--------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàgs. 218
Construcción mixta Oficinas + talleres, zona talleres

Ús terciari – Comercial (restaurants, botigues...) amb relació amb l'activitat de les oficines

Vv aplicable 1.545,62 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 914,15 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 18,28 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 932,43 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (8,50% sobre el CEC) 77,70 €/m2 sostre

Total Vc 1.010,13 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	93,88 €/m2 sostre
-----------------------------	--------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàgs. 205 i 218
Edificio adm. corriente (50%), Const. mixta Oficinas + talleres zona talleres (50%) + 100 €/m2 d'increment Instal·lacions

Ús Terciari - Usos auxiliars associats a les oficines

Vv aplicable 1.545,62 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 830,68 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 16,61 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 847,29 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC) 78,91 €/m2 sostre

Total Vc 926,21 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	177,80 €/m2 sostre
-----------------------------	---------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 1er TR 2018. Pàg. 205
80% del cost de Edificio administrativo corriente

Ús Terciari - Aparcament associat a les Oficines

Vv aplicable 0,00 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 311,51 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 6,23 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 317,74 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,50% sobre el CEC) 29,59 €/m2 sostre

Total Vc 347,33 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	-347,33 €/m2 sostre
-----------------------------	----------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 1er TR 2018. Pàg. 205
30% del cost associat a Edificio administrativo corriente, al ser aparcament en plantes semisoterrades
totalment obertes i sense tancaments perimetrals

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, aquest ús no té valor directe per si mateix i, per tant, el valor Vv considerat és 0. Tot i això, cal indicar que indirectament sí que té valor i que el seu valor està inclòs a la resta de valors dels usos terciaris del seu àmbit atès que per al funcionament d'aquests cal disposar d'aparcament de vehicles. Per tant, l'ús aparcament és indissoluble de la resta d'usos terciaris amb els que va associat.

Ús Eqüestre (Quadres fixes, picadero, quadres veterinari)

Vv aplicable 761,84 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 425,50 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 8,51 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 434,01 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (11,5% sobre el CEC) 48,93 €/m2 sostre

Total Vc 482,94 €/m2 sostre

K 1,25

Valor de repercussió	126,53 €/m2 sostre
-----------------------------	---------------------------

(1) Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàg. 217

Nave industrial

Ús Eqüestre (Edifici serveis)

Vv aplicable 1.545,62 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 914,15 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 18,28 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 932,43 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (8,50% sobre el CEC) 77,70 €/m2 sostre

Total Vc 1.010,13 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió	93,88 €/m2 sostre
-----------------------------	--------------------------

Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n TR 2018. Pàgs. 205 i 218

Edificio adm. corriente (50%), Const. mixta Oficinas + talleres zona talleres (50%) + 100 €/m2 d'increment Instal·lacions

Ús hotel·ler

Vv aplicable 2.644,05 €/m2 sostre

Costos Vc

Cost de construcció per contracta (CEC) 1.200,00 €/m2 sostre

Seguretat i Salut (2%) 24,00 €/m2 sostre

Cost de construcció per contracta total. Valor adoptat 1.224,00 €/m2 sostre

Cost Hon. tècnics i taxes adm. (9,5% sobre el CEC) 114,00 €/m2 sostre

Total Vc 1.338,00 €/m2 sostre

K 1,4

Valor de repercussió. Clau 20a9. Renda lliure	550,61 €/m2 sostre
--	---------------------------

Per als costos de construcció d'un edifici amb ús hotel·ler de 4*, s'han consultat diferents webs de col·legis professionals i altres organismes amb els següents resultats:

- COA Granada. Hotel 4*. PEC 1.071 €/m2const
- Comunitat Madrid (any 2014). Hotel genèric: PEC 1.092 €/m2const
- COA Catalunya. Hotel 4* 1.215,24 €/m2const
- Coa Huelva. Hotel 4*: 1.274,81 €/m2const.

A partir d'aquests valors, s'ha considerat en el càlcul un cost de 1.200 €/m2const.

6.4 Resum d'ingressos

A partir del sostre i valor de repercussió per a cadascun dels usos previstos, es calcula l'ingrés total del procés de transformació del sòl.

Àmbit Centre	sostre (m2st)	tipus ús	valor unit. Ús	total	90% aprof. Priv.	10% cess. Ajunt.
1. Edifici Grades 1	1.500,00	05	177,80	266.706,07 €	240.035,47 €	26.670,61 €
2. Torre de Guaita. Oficina Gran Prix	90,00	01	222,26	20.002,96 €	18.002,66 €	2.000,30 €
3. Palau dels Freres. Oficina Gran Prix	500,00	01	222,26	111.127,53 €	100.014,78 €	11.112,75 €
4. Control accés	110,00	05	177,80	19.558,45 €	17.602,60 €	1.955,84 €
5. Edifici Champion. Fàbrica Champions	350,00	04	93,88	32.858,71 €	29.572,84 €	3.285,87 €
6. Restauració	120,00	04	93,88	11.265,84 €	10.139,26 €	1.126,58 €
7. Restauració	1.152,00	04	93,88	108.152,09 €	97.336,88 €	10.815,21 €
8. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom Village	1.011,00	05	177,80	179.759,89 €	161.783,91 €	17.975,99 €
9. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom (a ubicar)	1.000,00	05	177,80	177.804,05 €	160.023,64 €	17.780,40 €
	5.833,00			927.235,60 €	834.512,04 €	92.723,56 €
Àmbit Motor	sostre (m2st)	tipus d'ús	valor unit. Ús	total	90% aprof. Priv.	10% cess. Ajunt.
14. Edifici Grades 2	1.479,00	01	222,26	328.715,24 €	295.843,71 €	32.871,52 €
15. Showroom motor	3.500,00	02	204,38	715.337,09 €	643.803,38 €	71.533,71 €
16. Magatzem	1.000,00	03	44,02	44.023,36 €	39.621,02 €	4.402,34 €
17. Aparcament i usos auxiliars (1500 m2 + 1500 m2)	3.000,00	05(50%) -06(50%)	-84,76	-254.286,04 €	-228.857,43 €	-25.428,60 €
	8.979,00			833.789,64 €	750.410,68 €	83.378,96 €
Àmbit Hotel·ler	sostre (m2st)	tipus ús	valor unit. Ús	total	90% aprof. Priv.	10% cess. Ajunt.
18. Hotel pròxim Can Sidós	16.735,00	07	550,61	9.214.417,60 €	8.292.975,84 €	921.441,76 €
19. Sidós. Hotel	795,00	07	550,61	437.733,01 €	393.959,71 €	43.773,30 €
20. Boxes 1	93,00	07	550,61	51.206,50 €	46.085,85 €	5.120,65 €
21. Boxes 2	96,00	07	550,61	52.858,33 €	47.572,49 €	5.285,83 €
22. Hotel mirador	5.000,00	07	550,61	2.753.037,82 €	2.477.734,04 €	275.303,78 €
	22.719,00			12.509.253,26 €	11.258.327,94 €	1.250.925,33 €
Àmbit Equestre	sostre (m2st)	tipus ús	valor unit. Ús	total	90% aprof. Priv.	10% cess. Ajunt.
10. Quadres fixes (600 unitats)	11.274,00	08	126,53	1.426.525,71 €	1.283.873,14 €	142.652,57 €
11. Picadero	1.679,77	08	126,53	212.545,25 €	191.290,72 €	21.254,52 €
12. Edifici serveis	1.568,00	09	93,88	147.207,02 €	132.486,31 €	14.720,70 €
13. Quadres veterinari	630,00	08	126,53	79.715,38 €	71.743,84 €	7.971,54 €
	15.151,77			1.865.993,36 €	1.679.394,02 €	186.599,34 €
Totals	52.682,77			16.136.271,86 €	14.522.644,67 €	1.613.627,19 €

La zona 43 de l'àmbit Motor disposa de 3.000 m2 repartits en 1.500 m2 destinats a aparcament i 1.500 m2 destinats a usos auxiliars. El valor unitari expressat al quadre és el valor mig obtingut a partir del valor unitari aparcament (-347,33 €/m2) i el valor unitari usos auxiliars (177,80 €/m2).

Així mateix, es recorda que l'ús aparcament no té valor directe per si mateix però que indirectament sí que té valor i que el seu valor està inclòs a la resta de valors dels usos terciaris del seu àmbit atès que per al funcionament d'aquests cal disposar d'aparcament de vehicles.

Els ingressos privats, aquells que han de fer front al total de les despeses previstes, es corresponen amb el 90% del total ingressos. El 10% restant es correspon amb el percentatge de cessió lliure i gratuïta a l'Administració.

Per tant, i atenent als valors del quadre, **els ingressos totals estimats que han de fer front a les despeses derivades del procés de transformació del sòl són de 14.522.644,67 €.**

7. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos previstos han estat facilitats per OUA i es resumeixen en els valors següents:

- Costos d'urbanització: 4.988.558,93 € de PEC.
- Despeses de gestió (inclouen despeses d'indemnització): 756.612,00 €.

El document 5 és un document resum facilitat per OUA on resten reflectits els costos d'urbanització i gestió.

8. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A)

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

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

8.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys tot i que la operació es prevegi en un termini més curt de temps.

Temps operació	5 anys
Taxa lliure de risc	1,27%
IPC	0,50%
Taxa Lliure de Risc (cte.)	0,76%
Primes de risc:	
Terciari Oficines	10,00%
Terciari Comercial	12,00%
Mitja Terciari (Oficines i Comercial)	11,00%
Hoteler	11,00%
Eqüestre (Ind.)	14,00%
Mitjana ponderada primes de risc	11,86%
Taxa actualització ANUAL CALCULADA	12,63%

Taxa actualització ANUAL USADA **12,63%**

La taxa lliure de risc s'ha obtingut del mercat secundari de valors de Bons i obligacions de l'Estat. S'ha calculat la mitjana dels 5 darrers anys (anys 2013 a 2017).

	2013	2014	2015	2016	2017	mitjana
Taxa Lliure risc 5 anys	3,30%	1,46%	0,81%	0,40%	0,36%	1,27%

El document 6 és una reproducció parcial del Boletín Estadístico 07/2018 publicat pel Banc d'Espanya.

L'IPC calculat és la mitjana estatal dels darrers 5 anys.

	2013	2014	2015	2016	2017	mitjana
IPC	1,40%	-0,20%	-0,50%	-0,20%	2,00%	0,50%

Font: INE

La prima de risc s'ha obtingut del RD 1492/2011, ponderant la taxa dels diferents usos en funció del seu sostre.

Tipus de sostre	Ofic.-Comerc.	Hoteler	Eqüestre (Ind.)	Total sostre
m2 sostre per tipus	14.812,00	22.719,00	15.151,77	52.682,77
% del tipus de sostre	28,12%	43,12%	28,76%	100,00%

La taxa anual s'ha convertit en taxa trimestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps trimestrals.

Per tant, la taxa trimestral és del 3,02 %.

8.2 Establiment de l'escenari temporal

L'equip redactor de la MP del PGOU preveu el següent escenari temporal:

Despeses	Trimestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total despeses d'urbanització		0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Despeses de gestió		25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ingressos	Trimestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Edifici Grades 1		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
2. Torre de Guàrdia. Oficina Gran Prix		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
3. Palau dels Freres. Oficina Gran Prix		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
4. Control accés		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
5. Edifici Champion. Fàbrica Champions		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
6. Restauració		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
7. Restauració		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
8. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom Village		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
9. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom (a ubicar)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
14. Edifici Grades 2		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
15. Showroom motor		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
16. Magatzem		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
17. Aparcament i usos auxiliars (1500 m2 + 1500 m2)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
18. Hotel pròxim Can Sidó		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
19. Sidó. Hotel		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
20. Boxes 1		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
21. Boxes 2		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
22. Hotel mirador		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
10. Quadres fixes (600 unitats)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
11. Picadero		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
12. Edifici serveis		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
13. Quadres veterinari		0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%

Donat que es tracta d'una operació que planteja la implantació d'un nou ús eqüestre innovador que serà dinamitzador de la resta d'usos previstos a l'operació, no s'ha considerat realitzar un estudi de dinàmiques del mercat atès que l'operació genera per si sola una dinàmica pròpia. Aquesta dinàmica pròpia és la que es plasma en l'escenari temporal.

8.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

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

DESPESES	Trimestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total despeses d'urbanització		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.494.279,47 €	2.494.279,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despeses de gestió		189.153,00 €	189.153,00 €	189.153,00 €	189.153,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		189.153,00 €	189.153,00 €	189.153,00 €	189.153,00 €	2.494.279,47 €	2.494.279,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES actualitzat		183.613,47 €	178.236,17 €	173.016,34 €	167.949,39 €	2.149.817,54 €	2.086.858,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

INGRESSOS											
Concepte de l'ingrés	Trimestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Edifici Grades 1		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	240.035,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2. Torre de Guaita, Oficina Gran Prix		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.002,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3. Palau dels Frares, Oficina Gran Prix		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100.014,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4. Control accés		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.602,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5. Edifici Champion, Fàbrica Champions		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.572,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6. Restauració		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.139,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7. Restauració		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	97.336,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom Village		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	161.783,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9. Edificacions auxiliars dins l'autòdrom (a ubicar)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	160.023,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
14. Edifici Grades 2		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	295.843,71 €
15. Showroom motor		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	643.803,38 €
16. Magatzem		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	39.621,02 €
17. Aparcament i usos auxiliars (1500 m2 + 1500 m2)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-228.857,43 €
18. Hotel pròxim Can Sidó		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.292.975,84 €	0,00 €	0,00 €
19. Sidó, Hotel		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	393.959,71 €	0,00 €	0,00 €
20. Boxes 1		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	46.085,85 €	0,00 €	0,00 €
21. Boxes 2		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.572,49 €	0,00 €	0,00 €
22. Hotel mirador		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.477.734,04 €
10. Quadres fixes (500 unitats)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.283.873,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
11. Picadero		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	191.290,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12. Edifici serveis		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	132.486,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
13. Quadres veterinari		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	71.743,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.513.906,06 €	8.780.593,90 €	0,00 €	3.228.144,72 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.041.682,15 €	6.922.361,54 €	0,00 €	2.398.092,77 €

Trimestres	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totals
Ingressos-Despeses	-189.153,00 €	-189.153,00 €	-189.153,00 €	-189.153,00 €	-2.494.279,47 €	-2.494.279,47 €	2.513.906,06 €	8.780.593,90 €	0,00 €	3.228.144,72 €	8.777.473,74 €
Ingressos-Despeses Actualitzat	-183.613,47 €	-178.236,17 €	-173.016,34 €	-167.949,39 €	-2.149.817,54 €	-2.086.858,01 €	2.041.682,15 €	6.922.361,54 €	0,00 €	2.398.092,77 €	6.422.645,54 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total és de 6.422.645,54 €. Atès que el sector té una superfície de 53,13 Ha (531.294,90 m2), el valor residual del sòl brut unitari és de 12,09 €/m2.

9. Càlcul del valor actual del sòl brut

9.1 Introducció. Conceptes generals del mètode de valoració

A continuació es durà a terme el càlcul del valor actual del sòl brut atenent al seu valor com a sòl rústic. Aquest valor es calcula per tal de determinar si el procés de transformació del sòl implica una pèrdua de valor o no i, per tant, si els propietaris del sòl brut pateixen una pèrdua patrimonial o no.

Per a la obtenció del valor actual del sòl, i atenent que les expectatives urbanístiques del sòl es valoren en els apartats exposats fins ara, es calcularà el seu valor atenent a la seva situació bàsica del sòl. Com a situació bàsica del sòl s'entén el sòl en les seves característiques físiques actuals i amb els seus usos actuals o raonablement més probables.

La valoració es durà a terme d'acord amb les determinacions del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), i el reglament que la desenvolupa, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RLS). En ambdues normes la valoració depèn fonamentalment de la situació bàsica del sòl.

Analitzant les dades Cadastrals, no es disposa d'informació cadastral de les finques actuals de l'autòdrom però sí que es disposa de dades d'altres finques incloses en el sector i d'altres finques de l'entorn més immediat del sector.

Segons es desprèn de les dades de cadastre, els terrenys dins del sector i els del seu entorn més immediat tenen un ús agrícola i amb predomini del cultiu de la vinya i de bosc de pins, de manera bastant igualada entre aquests dos.

A grans trets, i de manera força resumida, el RD 1492/2011 preveu que els valors de sòls en situació bàsica de sòl rural (com és el cas de la valoració del present apartat) es calcularan per mitjà de la capitalització de rendes.

Atesa que l'activitat agrícola és una activitat molt perdurable en el temps i que s'ha anat duent a terme des de temps immemorials, la capitalització de les rendes es considerarà a perpetuïtat i constant al llarg del temps. Per tant, la fórmula a emprar serà:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització

Així mateix, la norma també preveu la correcció del valor del sòl en funció d'un factor de localització, FI. Aquest factor ve donat pel producte de tres subfactors: u1 (accessibilitat a nuclis de població), u2 (accessibilitat a centres d'activitat econòmica) i u3 (ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic (Xarxa Natura 2000). La fórmula a emprar és la següent:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

Vf = Valor final del sòl, en euros.

V = Valor de capitalització de la renda de la explotació, en euros.

FI = Factor global de localització.

9.2 Obtenció de les rendes a capitalitzar

Tal i com ja s'ha exposat, es considera que les rendes a capitalitzar són les degudes a l'activitat agrícola de la vinya i bosc. Per a la obtenció de les mateixes s'ha optat per usar els valors establerts per l'Agència Tributària de Catalunya en el seu document "*Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2018. Barcelona*".

El document 7 és una reproducció parcial del document "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2018. Barcelona".

El document preveu cinc tipus de categories de cultius, de primera a cinquena. Així mateix, calcula els valors dels dos extrems: primera i cinquena. En la present valoració s'usarà el valor mitjà entre ambdós valors. Aquest s'estableix en 420,94 €/Ha/any per a la vinya i de 29,92 €/Ha/any per al bosc.

9.3 Càlcul de la taxa de capitalització

S'han usat els valors determinats pel Banc d'Espanya.

Atès el que diu la normativa vigent, s'han usat els tipus d'interès al Mercat Secundari de Valors, entre titulars de comptes a 30 anys, fent la mitjana dels anys 2015, 2016 i 2017. El valor usat és 2,73%.

El document 6 és una reproducció parcial del Boletín Estadístico 04/2018 publicat pel Banc d'Espanya.

Així mateix, la norma preveu que aquesta taxa de capitalització cal aplicar-li un coeficient corrector en funció del tipus de conreu. Aquest coeficient resta indicat a l'Annex I del RD 1492/2011. En el cas de la vinya, el coeficient és de 0,59 i, per tant, la taxa o tipus de capitalització és de 1,61%. En el cas del bosc, el coeficient és de 0,58 i, per tant, la taxa o tipus de capitalització és de 1,58%.

9.4 Càlcul del factor de localització

Tal i com ja s'ha indicat, cal calcular els subfactors u1 i u2.

Càlcul del factor per accessibilitat al nucli de població, u1.

Per al càlcul de la població s'han usat les dades georeferenciades disponibles més recents a l'IDESCAT corresponents a 1 de gener de 2016.

Població a 4 km al voltant de l'autòdrom: 56.824 habitants.

Població en un radi de 40 km respecte l'autòdrom: 4.122.730 habitants. Per tant, la població compresa entre els 4 i els 40 km és de: 4.065.906 habitants.



$$u1 = 1 + (P1 + (P2/3)) \times 1/1000000$$

P1 56.824,00

P2 4.065.906,00

u1 2,41

Càlcul del factor per accessibilitat a centre d'activitat econòmica, u2.

S'ha usat la distància entre l'autòdrom i l'estació de Sitges de Renfe-Adif.

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

d: distància en km (inferior a 60 km)

es considera la distància fins a l'estació de Sitges. Segons google maps en cotxe: 3,7 km

u2 1,56

Per tant, el factor global de localització és de 3,770.

9.5 Càlcul del valor unitari del sòl

En base als valors i coeficients calculats en els apartats anteriors, es procedeix a calcular el valor unitari del sòl per mitjà de la capitalització de les rendes de la terra treballades amb vinya i amb bosc.

Valoració de "Viñas". Assimilable a Vinya segons l'ATC

Rendiment mitjà

Tipus de capitalització

coeficient Annex I. Viñedo	0,59
r (valor mitjà 30anys dels darrers 3 anys)	2,73%
r ²	1,61%
Actualització rendes: $V=R/r^2$	26165,93 €/Ha
	2,62 €/m ²
Factor de localització:	3,770
Valor $V_f = V \cdot F_l$	98649,55 €/Ha
	9,86 €/m ²

Valoració de "Pinar maderable". Assimilable a Boscos l'ATC

Rendiment mitjà

Tipus de capitalització

coeficient Annex I. Explotaciones forestales	0,58
r (valor mitjà 30anys dels darrers 3 anys)	2,73%
r ²	1,58%
Actualització rendes: $V=R/r^2$	1891,91 €/Ha
	0,19 €/m ²
Factor de localització:	3,770
Valor $V_f = V \cdot F_l$	7132,81 €/Ha
	0,71 €/m ²

Per tant, el valor mig per al sòl en la situació bàsica de sòl rural actual és de 52.819,18 €/Ha, és a dir, 5,29 €/m².

10. CONCLUSIONS ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Dels càlculs del present Estudi Econòmic i Financer es desprenen les següents conclusions.

La Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar és viable econòmicament atès que l'Estudi Econòmic i Financer dóna un valor residual del sòl positiu de 6.422.645,54 €. Així mateix, i atès que el sector té una superfície de 53,13 Ha (531.294,90 m²), el valor residual del sòl brut unitari és de 12,09 €/m².

Aquest valor residual del sòl com a resultat de la transformació del sòl que preveu la MP del PGOU és superior al valor actual del sòl valorat com a sòl agrícola amb conreu de vinya i bosc atès que el valor del sòl en aquest darrer supòsit és de 5,29 €/m². Per tant, **els terrenys objecte de la MP del PGOU no pateixen una pèrdua de valor deguda al procés de transformació del sòl descrit en la MP del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.**

Barcelona, setembre de 2018



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

Aclariment per al conjunt del document

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

Recull dels plànols més significatius de la MPPGOU



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES
A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

plànols d'informació

i.01

nº _____

plànol **EMPLAÇAMENT**

escala **a3: 1/150.000**

avanç _____

data **Setembre 2018**

equip redactor **OJA**

col·laboradors _____



ÀMBIT MPPGOU



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES
A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

plànols d'informació

nº

i.02

plànol

**ENMARCAMENT TERRITORIAL
ORTOFOTOMAPA**

escala

a3: 1/15.000

avanç

data

Setembre 2018

equip redactor

O U A

col·laboradors



PROPOSTA DE ZONES :

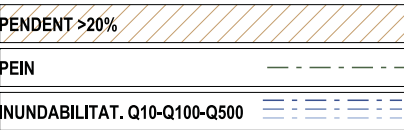
SISTEMES
Clau A1*. Sistema d'espals Illures . Parc forestal públic
Clau A.3. Vall de Riera (Inclou Domini Públic Hidràulic)
Clau B.1. Sistema viari.
Clau D. Sistema d'equipaments. D4. Esportiu-Ileure/D1. Educatiu

ZONES	
Clau 12.4-A. Zona Autòdrom. C. esdeveniments	
Usos principals: 27, 28 I 43	
Complementaris: resta	
Clau 12.4-B. Zona Sotòdrom. Espai conference	
Usos principals: 7 i 12	
Complementaris: resta	
Clau 12.4-C. Zona Autòdrom. Espai porta-mirador	
Usos principals: 7 i 12	
Complementaris: resta	
Clau 12.4-D. Zona Autòdrom. Espai Auto(drom)	
Usos principals: 8 I 10	
Complementaris: resta	
Edificacions programa bàsic (detall o.10b)	

Descripció dels usos admissibles a l'àmbit de la MPGOU:

4. Residencial especial; 9. Comerç petit;
8. Oficines i serveis; 7. Establiment hotel·ler;
12. Restauració; 16. Taller reparació vehicles;
20. Magatzem; 34. Vian; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educació;
27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure; 46. Espai no edificat.
40. Pecuari

LÍMIT TERME MUNICIPAL



**MODIFICACIÓ PUNTUACIÓ
DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES
A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
DE TERRAMALLA**

SANT PERE DE RIBE

plànols d'ordenació

nº	0.08
plànol	ORDENACIÓ DETALLADA. P QUALIFICACIÓ DEL SU

escala a3: 1/6.000

avanç

data Settembre 2018

equip redactor

col·laboradors



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN L'ÀMBIT DE
L'AUTÒDROM TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

plànols d'ordenació

nº **0.15**
ORDENACIÓ DETALLADA. PP
plànol **EMATGE ORDENACIÓ INDICATIVA**

escala a3: 1/4.000

text refós

data Setembre 2018

equip redactor **GUIA**

col·laboradors

Recull de les mostres de mercat

Mostres de mercat de l'ús oficines

01.

Oficina en venta en calle De Can Rabadà, Castelldefels

93 m²

199.000 €  Avísame si baja  Guardar favorito  Calcular hipoteca



Descripción del inmueble

Superficie disponible en edificio exclusivo de oficinas en Castelldefels (Barcelona). Edificio con excelente imagen corporativa, a 4 vientos, con aislamiento acústico. Dispone de fachada acristalada con aislamiento térmico, servicio de conserjería a ...

[+ Leer más](#)

 [Ver ubicación](#)

Distribución

✓ Interior / exterior: interior

 [Pedir más información sobre el inmueble](#)

 Avísame de oficinas similares

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

[¿Cuándo prefieres que te llamen?](#)

Contatar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Forcadell Oficinas

Ref. 18609-22912v

 931335248

Cerrado ahora

Domingo cerrado

[Ver horario completo](#)

02.

Oficina en venta en Centro en Castelldefels

115 m² | 2 baños

178.000 €  Avísame si baja  Guardar favorito  Calcular hipoteca



Descripción del inmueble

Oficina muy luminosa

Oficina diáfana en el centro de Castelldefels, consta de 2 aseos reformados, carpintería de aluminio parquet y ascensor. Ideal para despacho, escuela de danza, terapias alternativas, yoga, etc. Próximo a comercios, autobús (L95, L96, L97, L99 y CF1) y...

[+ Leer más](#)

 [Ver ubicación](#)

Características

✓ Num. aseos: 2
✓ Estado: buen estado

 [Pedir más información sobre el inmueble](#)

Equipamiento

✓ Ascensor
✓ Electricidad

Distribución

✓ Interior / exterior: exterior
✓ Luminosidad: muy luminoso

 Avísame de oficinas similares

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

[¿Cuándo prefieres que te llamen?](#)

Contatar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Gavimmo

Ref. 4410-6734

 **GAVIMMO**
REAL ESTATE S.L.

 935435243

Cerrado ahora

Domingo cerrado

[Ver horario completo](#)

03.

Oficina en venta en calle Olerdola, Moli de vent en Vilanova i La Geltrú

80 m² | 1 baños

99.000 € [Avisame si baja](#) [Guardar favorito](#) [Calcular hipoteca](#)



Descripción del inmueble

Oficina de 84m2 en finca joven cerca de la playa

OFICINA DE 84m2 EN FINCA JOVEN CERCA DE LA PLAYA EN VILANOVA I LA GELTRÚ

En venta oficina totalmente exterior de 84m2. Ideal para oficina vivienda o despacho profesional. Ubicado en la zona de Sant Joan molí de vent de Vilanova y La Geltrú. Está ...

[+ Leer más](#)

[Ver ubicación](#)

Características

- ✓ Num. aseos: 1
- ✓ Año de construcción: 1997
- ✓ Instalación telefónica
- ✓ Estado: buen estado

Equipamiento

- ✓ Amueblado
- ✓ Ascensor
- ✓ Electricidad
- ✓ Portero automático
- ✓ Teléfono

Distribución

- ✓ Garaje / parking
- ✓ Altura techos: de 2,5 a 3m
- ✓ Interior / exterior: exterior
- ✓ Luminosidad: muy luminoso

[Avisame de oficinas similares](#)

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

[¿Cuándo prefieres que te llamen?](#)

[Contactar](#)

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Gda Brokers inmobiliarios
Ref. 11852-11905N

GD BROKERS
INMOBILIARIOS
LA COMPAÑÍA MÁS SERIA DE INMOBILIARIOS

[935435697](#)

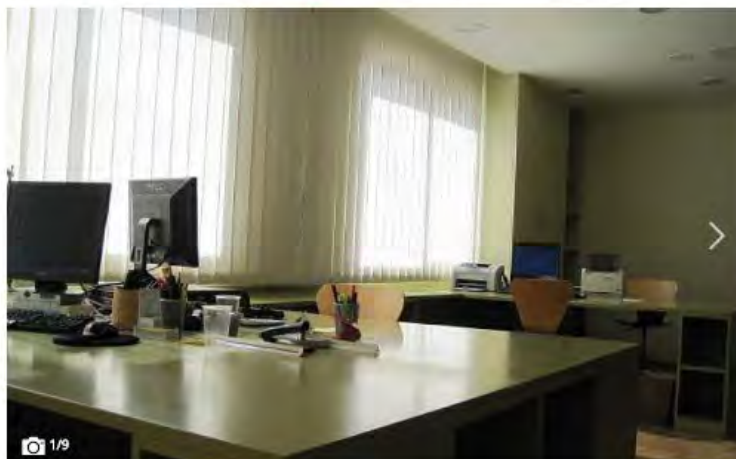
Abierto ahora
Hoy: 09:00 - 20:00
[Ver horario completo](#)

04.

Oficina en venta en calle Aiguacuit, Aiguacuit en Vilanova i La Geltrú

78 m²

115.000 € [Avisame si baja](#) [Guardar favorito](#) [Calcular hipoteca](#)



Descripción del inmueble

Oficina de 85 m2, prácticament diáfana, únicament compartimentada per mobiliari. Equipada con calefacción y aire acondicionado. Con un aseo. Con muebles y estanterías de madera a medida. Muy luminosa y exterior.. Actualmente alquilada por 575€/mes....

[+ Leer más](#)

[Ver ubicación](#)

Características

- ✓ Año de construcción: 1992
- ✓ Num. aseos: 1
- ✓ Instalación telefónica
- ✓ Estado: nuevo

Equipamiento

- ✓ Portero automático
- ✓ Electricidad
- ✓ Teléfono
- ✓ Ascensor

Entorno

- ✓ Orientado a: oeste

[Avisame de oficinas similares](#)

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

[¿Cuándo prefieres que te llamen?](#)

[Contactar](#)

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Eurofincas
Ref. 5373-1594-V1199BEL

eurofincas
INMOBILIARIA

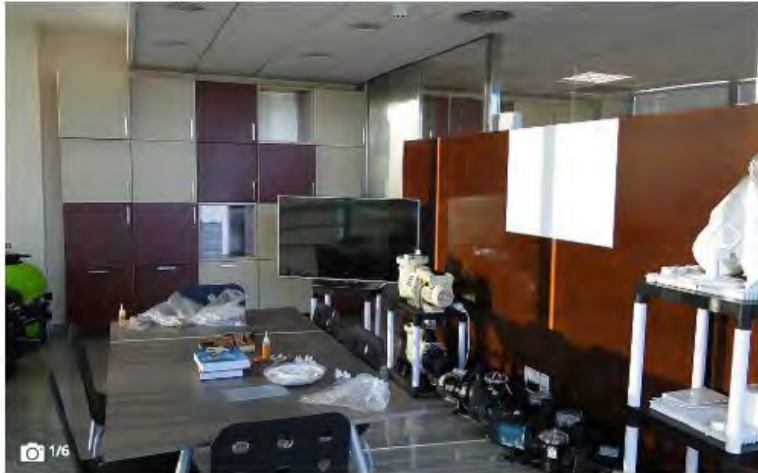
[9347...](#)
[Ver teléfono](#)
Abierto ahora

05.

Despacho en venta en ronda D'europa, La bóvila en Vilanova i La Geltrú

85 m² | 1 baños

146.000 € [Avisame si baja](#) [Guardar favorito](#) [Calcular hipoteca](#)



Descripción del inmueble

Edificio eurocentre

Local - Despacho en edificio de negocios de 85 m², dividido en sala principal de 55 m² y 1 despacho de 30 m², con calefacción y aire acondicionado, 1 baño con independencia para damas y caballeros, hilo musical, techo insonorizado, fibra óptica, asce...

[+ Leer más](#)

[Ver ubicación](#)

Características

- ✓ Año de construcción: 2008
- ✓ Instalación telefónica
- ✓ Estado: nuevo

Equipamiento

- ✓ Ascensor
- ✓ Calefacción
- Aire acondicionado: bomba de calor

Distribución

- ✓ Altura techos: de 2,5 a 3m
- ✓ Interior / exterior: exterior
- ✓ Luminosidad: muy luminoso

[Avisame de despachos similares](#)

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

Contactar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Darder & Lupgens

Ref. 18329-VL-08



932751950

Abierto ahora

Hoy: 09:30 - 13:30 / 17:00 - 20:00

[Ver horario completo](#)

06.

Despacho en venta en calle Ronda Europa, Vilanova i La Geltrú

122 m²

235.000 € [Avisame si baja](#) [Guardar favorito](#) [Calcular hipoteca](#)



Descripción del inmueble

Piso oficina. Esta equipado con mobiliario de oficina, aseos, dispone de 1 plaza de parking. Mas informacion: 646351068

[Ver ubicación](#)

Características

- ✓ Num. aseos: 2
- ✓ Instalación telefónica
- ✓ Estado: buen estado

Equipamiento

- ✓ Alarma
- ✓ Amueblado
- ✓ Ascensor
- ✓ Calefacción
- ✓ Electricidad
- ✓ Portero automático
- ✓ Teléfono
- Aire acondicionado: bomba de

Distribución

- ✓ Garaje / parking
- ✓ Altura techos: de 2,5 a 3m
- ✓ Interior / exterior: exterior
- ✓ Luminosidad: muy luminoso
- ✓ Plazas parking: 1

[Avisame de despachos similares](#)

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

Contactar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Inmobiliaria Soler Garraf

Ref. 6581-LO12-11005-VI



935435308

Cerrado ahora

Domingo cerrado

[Ver horario completo](#)

07.



Oficina en venta en calle d'Olèrdola, 30

Sant Joan - L'Aiguacuit, Vilanova i la Geltrú [Ver mapa](#)

113.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

60 m² | 1.883 eur/m²

Pregunta al anunciante

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

Contatar

659 443 304

Anuncio: 81494349

Particular
Joana

Características básicas

60 m² construidos
Distribución tabicada
1 baños o aseos completos
Segunda mano/buen estado

Edificio

Planta 1ª exterior
1 ascensor
Uso mixto oficina
Certificación energética: en trámite

08.

Oficina en venta en paseo del Ferrocarril, 339

Gran Vía del Mar-Zona Universitaria, Castelldefels [Ver mapa](#)

850.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

420 m² | 2.024 eur/m²

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"INVERSORES, es ideal por que el propietario desea alquilarlo por 5 años mínimo. No interesa dejar la propiedad."

Características básicas

420 m² construidos, 397 m² útiles
Distribución mamparas
8 plazas de garaje incluidas en el precio
2 baños fuera de la oficina
Segunda mano/buen estado

Edificio

Planta 1ª exterior
2 ascensores
Uso exclusivo de oficinas
Conserje y control de accesos
Sistema de seguridad
Extintores
Detectores de incendios
Luces de salida emergencia
Certificación energética: inmueble exento

Pregunta al anunciante

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

Contatar

El anunciante prefiere ser contactado solo por correo.

Anuncio: 35964476

Particular
Administración

09.

Oficina en venta en calle del molinot

Gran Via del Mar-Zona Universitaria, Castelldefels [Ver mapa](#)

170.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

100 m²

1.700 eur/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#) | [Deutsch](#) | [русский](#) | [华语](#)

"OPORTUNIDADDespacho de 100 metros cuadrados en el Edificio LOGIC de Castelldefels. Totalmente diáfano. Toda la fachada acristalada con mucha luz y vistas panorámicas a la ciudad de castelldefels y a las montañas. Edificio de moderna construcción con servicio de conserje. Plaza de aparcamiento exterior. Posibilidad de comprar plazas de aparcamiento en el sótano del edificio."

Características básicas

100 m² construidos
1 baños o aseos completos
Segunda mano/buen estado
Orientación norte, oeste

Edificio

Edificio de 1 planta
1 ascensor
Certificación energética: en trámite

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

Contactar

📞 935 435 719

Ref.: VL-A-03

Profesional
Fincas DEPAZ

fincas depaz

Castelldefels

Fincas DEPAZ

10.

Oficina en venta en calle del Pintor Serra Santa, 21

Can Roca-Muntanyeta, Castelldefels [Ver mapa](#)

180.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

90 m²

2.000 eur/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

"Suelo - Mármol Gres Paredes - Vestidas de madera (una parte)
Instalaciones - aire acondicionado, electricidad, focos, enchufes, telefonía, salida de humos, persiana eléctrica y cristalera.
Mobiliario de oficina
Sanitarios - Lavabo completo."

Características básicas

90 m² construidos
Distribución tabicada
1 baños dentro de la oficina
Segunda mano/buen estado

Edificio

Entreplanta interior
Uso exclusivo de oficinas
Certificación energética:

Equipamiento

Aire acondicionado de frío

Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

📞 626 857 466

Anuncio: 37915299

Particular
Manuel Santos

Mostres de mercat de l'ús hotel·ler

01.

1.004 m²

5.665.000 €  Avisarme si baja  Guardar favorito  Calcular hipoteca



Descripción del inmueble

Oportunidad para hotel

Hotel de 2** estrellas.

El hotel consta de 25 habitaciones todas exteriores, con mucha luz natural y completamente equipadas con aire acondicionado, TV, caja fuerte y conexión wi-fi a Internet, en un ambiente muy tranquilo.

El clima y el entorno es un aliado natural del hotel.

Situado cerca del mar y con un elevado número de horas de sol al año, rodeado de playas, campos de golf, museos, recorridos culturales, zonas de ocio y de compras...

El edificio del hotel tiene una superficie construida de 1.004m² y un local comercial de 320m².

El hotel se entregará vacío.

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

Contactar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Axé Inversores

Ref. 14285-HCA07-1



935435934

Abierto ahora

Hoy: 09:30 - 13:30 / 16:00 - 20:00

[Ver descripción completa](#)

Núm. Habitaciones: 25.

Categoría: 2*

02.

215 m²
3.990.000 €  Avisame si baja  Guardar favorito  Calcular hipoteca



Descripción del inmueble

Hotel de lujo junto al mar

Hostal de lujo de estilo colonial situado en una de las zonas más representativas del casco antiguo de Sitges.

Restaurado y redecorado respetando por completo sus elementos originales.

Mezcla la elegancia, la exclusividad y el confort.

Posee unas instalaciones plenamente equipadas, adecuadas y distribuidas en las cuatro plantas que tiene la finca. Dos de las habitaciones cuentan con una terraza ajardinada y un solárium desde donde es posible disfrutar de una vista absolutamente incomparable del pueblo y el mar.

División de plantas:

Planta baja : restaurante y cocina , 50 m2 aprox. Aforo para 25-30 personas, (sin barra), posibilidad de pedir licencia de terraza. Aforo para terraza 16 personas.

1ª Planta: Habitación de 30 m2 aprox con baño completo incluido más un cuarto para plancha y otro cuarto zona de lavado.

2ª Planta: 30 m2 1 habitación completa.

3ª Planta: habitación de 16 m2 completa más 14 m2 de terraza uso exclusivo para habitación

4ª Planta: habitación de 20 m2 aprox completa más 14 m2 terraza uso exclusivo para habitación .

Núm. Habitaciones: 4.

Categoría: Luxe 4*

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

¿Cuándo prefieres que te llamen?

Contactar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Axè Inversores

Ref. 14285-HTA01-1



Tel: 934 805 300
Fax: 933 871 000

AXÈ INVERSORES

GESTIÓN INMOBILIARIA

935435934

AVISO DE OFERTA

Hoy: 09:30 - 13:30 / 16:00 - 20:00

[Ver horario completo](#)

03.

Aparta-hotel en venta en paseo Vilanova, Vinyet en Sitges

252 m²

1.300.000 €  Avísame si baja  Guardar favorito  Calcular hipoteca



Descripción del inmueble

ideal inversionistas en sitges

CASA HOTEL DE 6 HABITACIONES EN SITGES

Casa de dos pisos con seis (6) dormitorios dobles y un estudio con aire acondicionado, todos los dormitorios con baño privado, total 7 baños, más buhardilla, garaje o cocina de verano, cocina de invierno, bodega, sala de estar acristalada y salón. Calefacción central de gas. Satélite TV, Wi-Fi, portero electrónico y área de lavandería. Situado en el centro de Sitges, a pocos minutos andando de las tiendas, restaurantes, bares, playa, campo de golf, estación de tren y de autobuses, etc.. La mejor opción para las familias numerosas ya que todas las habitaciones tienen baño privado. La casa tiene un gran potencial de alquiler durante todo el año debido a su ubicación central, posibilidad de licencia para restaurante, oficinas, colegio, residencia etc... actualmente es un hotel y sólo 3 manzanas de la playa. Jardín privado, la superficie total de 400m2 que incluye la villa (252m2 distribuidos en dos

 Avísame de aparta-hoteles similares

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría recibir más información. Espero su respuesta. ¡Gracias!

E-mail

Nombre

Teléfono

+ 34

[¿Cuándo prefieres que te llamen?](#)

Contactar

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Su Casa Sitges
Ref. 22999-SCS-0010



 932756734

Núm. Habitaciones: 6.

Categoría: 3*

04.

Hotel en venta en Sitges

4.217 m² | 110 háb

31.500.000 €

Avisame si baja

Guardar favorito

Calcular hipoteca

Avisame de hoteles similares

Descripción del inmueble

Hotel en venta en el centro de sitges

Este hotel diseñado exclusivamente para un público adulto y situado en la tranquila zona residencial de Sitges, a 1 minuto de la playa. Ha sido reformado en 2015 con un interiorismo luminoso y vanguardista, es un pequeño oasis donde podrá gozar de la paz en las fabulosas piscinas.

110 Habitaciones minimalistas modernas con balcones o terrazas con Wi-Fi gratis, televisiones de pantalla plana y minibares. Algunas tienen vistas a la piscina y las suites también incluyen salas de estar independientes.

Hay un restaurante tranquilo con solárium y mesas al lado de la piscina, así como un bar elegante. Además, dispone de jardines con piscina exterior y un centro de talasoterapia que ofrece tratamientos de spa.

El hotel está formado por 4 edificios que da a 3 calles distintas pero hay un pasadizo interior que comunica los tres edificios.

En el centro de Sitges

Este hotel está en una zona idílica. A pocos metros de la playa y de la estación de tren que le acercará a Barcelona en menos de una hora. Este hotel luminoso se encuentra en una zona residencial arbolada a una manzana de la playa y a 1,6 km de la estación de tren de Sitges y del museo Cau Ferrat, en la antigua casa del pintor Santiago Rusiñol.

Sitges es la ciudad gay friendly más importante de España. Una ciudad que también fue musa de importantes artistas de principios de siglo XX. Santiago Rusiñol decidió asentarse en su precioso Cau Ferrat a las faldas del mar, un bello ejemplo de arquitectura modernista.

Sin duda una fantástica oportunidad de inversión en Sitges.

[- Leer menos](#)

Yaencontre te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, donde podrás

Oi Realtor

Ref. 13286-33228

Oi

931334458

Abierto ahora

Hoy: 09:00 - 14:00 / 17:00 - 20:00

[Ver horario completo](#)

Núm. Habitaciones: 110.

Categoría: 4*

Abierto ahora
Hoy: 09:30 - 19:00
[Ver horario completo](#)

06.

MODIFICAR ANUNCIOS
PUBLICAR ANUNCIOS
Ej.: bmw airbag madrid
BUSCAR

MIL ANUNCIOS.com > NEGOCIOS > TRASPASOS > HOSTALES Y HOTELES EN SITGES

HOTEL BOUTIQUE EN VENTA

2.900.000 €

Ref: 267467201 OFERTA - Hostales y Hoteles en Sitges (BARCELONA)

Hotel boutique calificado como 4* * * * . Dispone de 15 hab con baño completo y bañera redonda, gran restaurante, piscina, chill out, bodega, todo de diseño. Funcionando correctamente, eventos, bodas, comuniones, etc. . Oportunidad por precio. 2. 900. 000€ negociables.

Angel
Profesional
CONTACTAR
DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

Núm. Habitaciones: 15.

Categoría: 4*

07.

Oficina en venta en San Sebastian-Aiguadolç

Sitges [Ver mapa](#)

12.000.000 €

Pregunta al anunciante

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

Contactar

📞 912 189 624

Ref.: 1402-Hotel-V

Profesional
Agente de Zona Gestmadrid

Gestmadrid activos
inmobiliarios
Madrid

Datos del hotel

Año de construcción del hotel 1991, Última reforma completa 2013, Número de plantas 3, Número total de habitaciones 51, Número de habitaciones individuales 0, Número de habitaciones dobles 51, de las cuales con 2 camas separadas 21, de las cuales con una cama doble 30, de las cuales aptas para habitación triple 6, de las cuales aptas para habitación cuádruple 3, Número de suites (habitaciones separadas) 3, Número de habitaciones climatizadas 51, Hotel abierto durante todo el año, Recepción con personal las 24 horas, Check-in más temprano 15:00, Check-out más tardío 12:00, Personal políglota durante las 24 horas, Personal angloparlante durante el día, Personal angloparlante durante la noche, Hotel, Hotel de ciudad, Hotel de reuniones/congresos, Hotel de vacaciones, Hotel de playa, Hotel de playa evaluado, Habitación no fumador 51, Habitación familiar disponible 3, Numero letti per bebè 3

Núm. Habitaciones: 51.

Categoría: 4*

Mostres de mercat de l'ús eqüestre (assimilat a industrial)

01.



Nau en venda a Mas d'En Serra-Els Cards

Sant Pere de Ribes [Veure mapa](#)

1.425.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

1.548 m² | 921 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#)

"Nau industrial en venda o lloguer situada al polígon industrial de Vilanoveta del municipi de Sant Pere de Ribes.

Nave industrial aislada tipo C con una superficie construida de 1.545 m² distribuido en planta baja de 1.204 m² y planta primera de 344 m².

Nau industrial aïllada tipus "C" amb altura de 8 metres, estructura de formigó prefabricat, coberta de xapa galvanitzada, tancament de plaques de formigó prefabricades verticals i paviment de formigó

La nau industrial disposa de lavabos, vestuaris i subministraments donats d'alta."

Característiques bàsiques

1.548 m² construïts

Edifici

Certificació energètica: no indicat

Pregunta a l'anunciant

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

Contactor

+34 932 992 289

Ref.: 22905

Professional

Dpto. Comercial

Forcadell Industrial

(naves)

Barcelona

 **FORCADELL**

AGENCIADORA DE INMOBILIARI



Nau en venda a Mas d'En Serra-Els Cards

Sant Pere de Ribes [Veure mapa](#)

400.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

492 m² | 813 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by [Google Translate](#)

"Nau de 492 en planta baixa més 94 m2 en primera planta edificada en solar de 732 m2. Té una alçada màxima de 7 metres amb una porta basculant per a entrada de camions. La planta baixa està destinada a magatzem amb prestatgeries d'estructura de ferro, 2 oficines i dos lavabos, la primera planta consta de 4 despatxos més sala de reunions de 30 m2 tots amb aire condicionat i terres de parquet, amb coberta de fibrociment, aquesta donat d'alta de llum i una potència de 15 kW. La nau és apta per a qualsevol negoci. FINQUES MONTMAR Ref_L0260."

Característiques bàsiques	Edifici
492 m ² construïts	Baix
Distribució diàfana	Certificació energètica:
	Equipament
	Aire condicionat

Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

+34 932 824 639

Ref.: L0260

Professional
Finques Montmar

FINQUES MONTMAR
Sant Pere de Ribes



03.



Nau en venda a Modistes

Mas d'En Serra-Els Carders, Sant Pere de Ribes [Veure mapa](#)

436.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

555 m² | 786 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'annonciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

(powered by [Google Translate](#))

"Nau industrial en zona Vilanoveta. Propera a Coolinary. Gran pas de gent i vehicle rodant. Es distribueix en una zona diàfana de 532 m2, oficina de 20m2, bany de 4m2 i un pati de 125m2. Trobareu més immobles en Visiteu-nos!"

Característiques bàsiques

555 m² construïts, 550 m² útils
1 planta
Segona mà/bon estat
Distribució 2 habitacions
Situat a peu de carrer

Edifici

Baix
Certificació energètica: en tràmit

Pregunta a l'annonciant

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

Contactar

[+34 932 991 876](#)

Ref.: QL-03

Professional
Darder & Luggens
[Darder & Luggens](#)
Vilanova i la Geltrú



04.

Nau en venda a calle els Margeners

Mas d'En Serra-Els Cards, Sant Pere de Ribes [Veure mapa](#)

159.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

210 m² | 757 eur/m²

[Guardar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by [Google Translate](#)

"Nau industrial situada al sector Vilanoveta, entre les poblacions de Sitges, Sant Pere de Ribes i Vilanova. L'edificació de 202 m2 compta amb 1 bany amb vestidor i dutxa. L'alçada de la nau és de 5.82 m. Pati de 40m2. El preu de l'immoble no inclou impostos ni despeses. Trobareu més immobles en [ww. Darder-lupgens.com](#). Visiteu-nos!"

Característiques bàsiques

210 m² construïts, 202 m² útils
1 planta
Segona mà/bon estat
Distribució diàfana
1 lavabos o banys
Situat a peu de carrer
Última activitat: Taller
Construït en 2007

Edifici

Baix
Certificació energètica:



Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

[+34 932 991 876](#)

Ref.: QL-05

Professional

[Darder & Lupgens](#)

[Darder & Lupgens](#)

Vilanova i la Geltrú





Nau en venda a camino Ral, 2

Nord, Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

270.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

350 m² | 771 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by Google Translate

"Es ven nau industrial en recinte tancat per tancament de negoci, de 220m mes altells, mes 110m d'oficina i vestuari; amb pont grua de 2T i polipast de 1,5T; instal·lació elèctrica amb quadres de connexió en diferents punts, aire comprimit amb compressor exterior i preses de connexió en diferents punts, instal·lació d'aigua, lavabo en planta taller, oficina amb aire condicionat i lavabo, vestuari amb dutxa, aigua calenta i lavabo independent, extintors. Façana principal amb porta de persiana per a entrada de camions i dues portes de vianants; part posterior amb porta de persiana. Molt ben orientada, bones vistes i molt ben comunicada. Alarma connectada a central, tres places de pàrquing a la façana principal dins del recinte. A punt per entrar a treballar."

Característiques bàsiques	Edifici
350 m² construïts	Baix
2 plantes	Certificació energètica:
Segona mà/bon estat	
Distribució 3 habitacions	Equipament
3 lavabos o banys	Aire condicionat
Situat a peu de carrer	Sistema d'alarma
Construït en 2000	

Pregunta a l'anunciant

Hola, m'interessa aquest immoble i m'agradaria fer-hi una visita. Una salutació

[Contactar](#)

+34 667 418 496

Anunci: 81278414

Particular
Angel

06a.



Nau en venda a camí de Ral

Nord, Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

160.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

284 m² | 563 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by [Google Translate](#)

"Nau industrial adossada distribuïda en planta baixa més altell, i que disposa de fusteria exterior d'alumini. Ubicada al Polígon Masia d'en Frederic, molt ben comunicat amb el nucli urbà de Vilanova. Informa't.

Aquest immoble té vigent un contracte d'arrendament i no pot ser visitat actualment per estar ocupat per l'arrendatari. Si estàs interessat en obtenir més informació, contacta amb l'anunciant."

Característiques bàsiques	Edifici
284 m ² construïts, 220 m ² útils Segona mà/bon estat	Certificació energètica: no indicat

Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

+34 932 931 078
Ref.: 73225688

Local O Nau De Banc
[Servihabitat](#)
Barcelona

 Servihabitat

06b.



Nau en venda a camí del Ral

Nord, Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

153.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

309 m² | 495 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'annonciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

Interpretat per Google Translate

"Nau industrial adossada distribuïda en planta baixa més altell, i que disposa de fusteria exterior d'alumini. Ubicada al Polígon Masia d'en Frederic, molt ben comunicat amb el nucli urbà de Vilanova. Informa't."

Característiques bàsiques	Edifici
309 m² construïts, 250 m² útils Segona mà/bon estat	Certificació energètica: no indicat

Pregunta a l'annonciant

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

Contactar

☎ **+34 932 931 078**
Ref.: 73225695

Local O Nau De Banc
[Servihabitat](#)
Barcelona

 **Servihabitat**

06c.



Nau en venda a camino Ral, 6

Nord, Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

188.200 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

207 m² | 909 eur/m²

[Guardar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by [Google Translate](#)

*NAU INDUSTRIAL ADOSSADA

Nau industrial adossada distribuïda en planta baixa més altell, i que disposa de fusteria exterior d'alumini.

Ubicada al Polígon Masia d'en Frederic, molt ben comunicat amb el nucli urbà de Vilanova.

Informa't sense cap compromís!*

Pregunta a l'anunciant

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

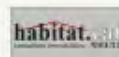
[Contactar](#)

+34 932 993 173

Ref: SH-73225693

Professional
HABITAT.CAT

[Habitat](#)
Vilanova i la Geltrú



07.

Nau en venda a Nord

Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

780.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

1.400 m² | 557 eur/m²

[Guardar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

powered by [Google Translate](#)

"Magnífic conjunt de 7 Naus Industrials de Obra Nova. Aptes per a poder desenvolupar qualsevol activitat, ubicada al polígon Industrial de Vilanova i la Geltrú.

DESGLOSSAMENT DE SUPERFÍCIES:

- Planta Baixa: 790,55m².
- Planta Altell: 609,11m².
- Total Construit: 1.399,56m².
- Alçada: PB abril. 70 m
- PA 3.70 m

CARACTERÍSTIQUES:

- Naus entre mitgeres amb protecció sectorització d'incendis.
- Pareds i Estructura de formigó amb plaques alveolars.
- Places d'aparcament pròpies en pati
- Coberta: aïllada.
- Portes d'accés: 1 per als vianants i 1 per a vehicles.
- Estat i Instal·lacions. Les naus estan per condicionar.

UBICACIÓ:

Polígon Industrial Masia d'en Barreres, al costat dels cinemes LAUREN, el qual compta es troba ubicació privilegiada gràcies a la seva excel·lent xarxa de connexió mitjançant les principals vies de comunicació com són la C-15 Autovia Eix Diagonal que connecta Manresa amb Vilanova i la Geltrú i la C-32 Autopista amb direcció Barcelona-Tarragona.

Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

☎ +34 932 758 835

Ref.: SENV0002

Professional

Vestalia Inmobiliaria

[Vestalia Inmobiliaria](#)

Vilanova i la Geltrú

Vestalia
INMOBILIARIA



Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

☎ +34 932 758 835

Ref.: SENV0002

Professional

Vestalia Inmobiliaria

[Vestalia Inmobiliaria](#)

Vilanova i la Geltrú

Vestalia
INMOBILIARIA



Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

+34 932 758 835
Ref.: SENV0001

Professional
Vestalia Inmobiliaria
Vestalia Inmobiliaria
Vilanova i la Geltrú



Nau en venda a Nord
Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

160.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

250 m² | 640 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

*Magnífica Nau Industrial, totalment condicionada per a poder desenvolupar qualsevol activitat, situada al Polígon Industrial Masia d'en Notari.

DESGLOSSAMENT DE SUPERFÍCIES:

- Planta Baixa: 150m2.
- Planta Altell: 100m2.
- Total Construit: 250m2.
- Alçada: 4-3 m.

CARACTERÍSTIQUES:

- Nau entre mitgeres amb protecció sectorització d'incendis.
- Estructura de formigó i parets de bloc de formigó.
- Coberta: aïllada.
- Portes d'accés: 1 per als vianants i 1 per a vehicles.
- Oficines: equipades.
- Muntacàrregues: Si.
- Lavabos amb dutxa, WC i WC.
- Alarma.
- Instal·lacions operatives.

UBICACIÓ:
Polígono Industrial Masia d'en Notari, el qual compta es troba ubicació privilegiada gràcies a la seva excel·lent xarxa de connexió mitjançant les principals vies de comunicació com són la C-15 Autovia Eix Diagonal que connecta Manresa amb Vilanova i la Geltrú i la C-32 autopista amb direcció Barcelona-Tarragona.

COMUNICACIONS:

- Accessos per l'autovia C-32 i C-15.*

Característiques bàsiques 250 m² construïts, 232 m² útils Segona mà/bon estat Distribució diàfana 1 lavabos o banys	Edifici Baix Certificació energètica: Immobile exempt Equipament Aire condicionat Sistema d'alarma
--	--

Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

+34 932 758 835
Ref.: SENV0001

Professional
Vestalia Inmobiliaria
Vestalia Inmobiliaria
Vilanova i la Geltrú





Nau en venda a Nord

Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

1.377.300 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

2.273 m² | 606 eur/m²

[Guardar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Français](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció original en espanyol](#)

provided by Google Translate

"Nau industrial edificada de 2.373 m2 construïts en solar de 3.330 m2 en tres plantes, té una planta destinada a despatxos i oficines, zona de vestidors i lavabos en planta baixa per a personal, posseeix un muntacàrregues, bons accessos i comunicacions per carretera, entrada per trailers. FINQUES MONTMAR Ref: L0266."

Característiques bàsiques	Edifici
2.273 m² construïts	Baix
Distribució diàfana	Certificació energètica: Immobile exempt

Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

+34 932 824 639

Ref: L0266

Professional
Finques Montmar

[FINQUES MONTMAR](#)
Sant Pere de Ribes



10.



Pregunta a l'anunciant

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

Contactor

+34 938 937 979
+34 660 503 888
Anunci: 25897926

Particular
Leonor

Nau en venda a camíno Ral, 15

Nord, Vilanova i la Geltrú [Veure mapa](#)

200.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Sol·licitar hipoteca](#)

278 m² | 719 eur/m²

Aquest anunci porta més de 5 mesos sense actualitzar

Guardar favorit

Descartar

Compartir

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#)

Característiques bàsiques

278 m² construïts
1 planta
Segona ma/bon estat
Distribució diàfana
Situat a peu de carrer

Edifici

Façana de 5 a 8 m. lineals
Certificació energètica: no indicat

Equipament

Sortida de fums
Porta de seguretat

Recull de les dades de les ponències cadastrals

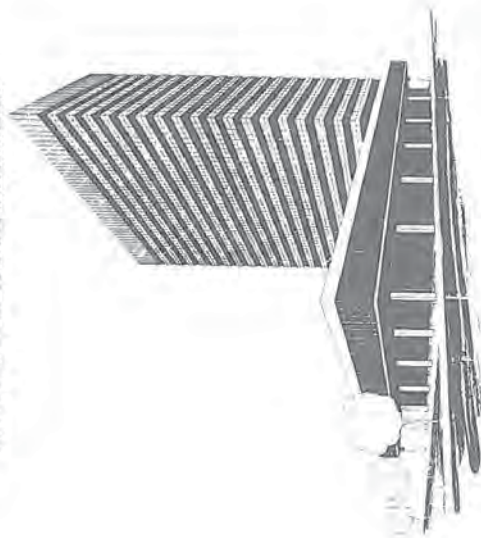
SITGES						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Trast
PR16	1.426	713	856	713	1.426	171
PR20	1.136	568	682	568	1.136	136
PR24	904	452	543	452	904	108
R10	2.219	1.110	1.332	1.110	2.219	266
R13	1.700	850	1.020	850	1.700	204
R14	1.602	531	1.020	850	1.700	204
R15	1.512	756	908	756	1.512	192
R15C	1.512	1.512	908	756	1.512	192
R16	1.426	713	856	713	1.426	171
R17	1.346	673	808	673	1.346	161
R18	1.270	635	762	635	1.270	152
R22	1.016	508	610	508	1.016	122
R24	904	452	543	452	904	108
R25	851	426	511	426	851	102
R26	800	400	480	400	800	96
R48	116	58	70	58	116	14
V. Mig	1.234	647	744	620	1.240	150

VILANOVA I LA GELTRÚ						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Trast
R17	1135	568	1135	568	1135	170
R20	951	476	951	476	951	143
R23	799	400	799	400	799	120
R24	754	603	754	377	754	113
R24A	754	377	754	377	754	113
R26	665	333	665	333	665	100
R27	623	312	623	312	623	93
R28	585	293	585	293	585	88
R29	552	276	552	276	552	83
R30	521	261	521	261	521	78
R31	490	245	490	245	490	74
R32	459	230	459	230	459	69
R33	429	215	429	215	429	64
R47	107	107	107	107	107	40
V. Mig	630	335	630	319	630	96

CASTELLDEFELS						
Z. Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Trast
PR24	998	699	699	699	998	130
PR25	938	657	657	657	938	130
R16	1568	1098	1098	880	1568	130
R17	1488	1042	1042	880	1488	130
R18	1408	986	986	880	1408	130
R18B	1408	1042	1042	880	1408	130
R19	1328	930	930	880	1328	130
R20	1258	881	881	880	1258	130
R21	1188	832	832	832	1188	130
R22	1118	783	783	783	1118	130
R23	1058	741	741	741	1058	130
R24	998	699	699	699	998	130
R24B	998	783	783	783	998	130
R25	938	657	657	657	938	130
R26	878	615	615	615	878	130
R27	828	580	580	580	828	130
R28	778	545	545	545	778	130
R29	728	510	510	510	728	130
R31	633	443	443	443	633	130
R32	588	412	412	412	588	130
R33	540	378	378	378	540	130
R35	460	322	322	322	460	130
R36	420	294	294	294	420	130
R37	385	270	270	270	385	130
R38	355	249	249	249	355	130
R39	330	231	231	231	330	130
R40	306	214	214	214	306	130
R41	280	196	196	196	280	130
R42	255	179	179	179	255	130
R43	230	161	161	161	230	130
R45	190	133	133	133	190	110
V. Mig	802	567	567	544	802	129

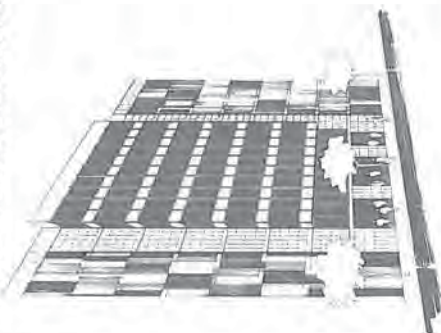
Coeficients						
Zona de Sitges triada per autòdrom: Valor mig entre R22 i PR20:						
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Indust.	Turístico	Garaj/Trast
Zona Autodrom	1076	538	646	538	1076	129
Vilanova	630	335	630	319	630	96
Castelldefels	802	567	567	544	802	129
Coef. Vilan.	1,71	1,60	1,02	1,69	1,71	1,34
Coef. Castell.	1,34	0,95	1,14	0,99	1,34	1,00

Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2018



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	29,83
Cimentación	51,47
Estructura	69,27
Saneariento (horizontal y vertical)	437,37
Albanilería gruesa	32,45
» azoteas e impermeab.	235,77
» acabados de fachada	55,80
» solados	71,93
» ayudados interiores	143,14
» ayudados a industriales	71,11
Yesería y cielorrasos	79,83
Cerrajería	38,93
Carpintería exterior	187,26
» interior	55,75
Persianas interiores	29,38
Total	2.103,96
Seguridad y salud, 2 %	42,08
Honorarios técnicos y permisos de obra, 8,5 %	178,84
Total €/m²	2.324,88

DESCRIPCION
 Movimiento de tierras: La necesaria para tres sótanos y cimentación. - Cimentación: Hormigón armado y pilas para pilas. Estructura: Metálica y forjado semirrígido. - Saneariento: Red sanitaria hasta altura de 15 cm de espesor y tabicones de 10 cm. Incluir aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - Albanilería: Muros de albañilería gruesa y azoteas impermeables. - Azoteas planas transitable. - Albanilería acabados de fachada: Granito en escalera y vestíbulo, gres en servicios, y mármol nacional o terrazo en el resto. - Albanilería acabados interiores: Azulejo importado o mármol nacional en servicios y gránito en vestíbulo. - Albanilería ayudas a industriales: Acabados interiores y cielorrasos de fibra mineral y perfil visto. - Cerrajería: Hierro pintado, res: Louverdrap en todas las aberturas. - Fontanería: Red en agua fría y caliente. - Instalaciones especiales: Persianas interiores y grifería: Importación de calidad. - Electricidad: Cuadros parciales por planta, grado de electrificación elevado (8 circuitos). - Aire acondicionado: Aire frío y caliente tipo convencional. - Instalaciones especiales: Red telefónica interior, antena colectiva TV, FM, infraestructura de telecomunicaciones, góndola limpiacristales y paramayos. (No se incluye la instalación de protección contra incendios por ser muy específica en cada edificio). - Fumistería y muebles de cocina: Oficio por planta con placa cocción, microondas, nevera, horno y lavavajillas. - Ascensores: 5 con dos velocidades a 2,5 m/seg., puertas automáticas y memoria. - Vidriería: Doble acristalamiento pared blanca. - Pintura: Al plástico o acrílica vinílica interior.
 Para obtener el coste del m² construido en sótanos, destinados a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 30 % y el 40 % del valor construido sobre rasante.

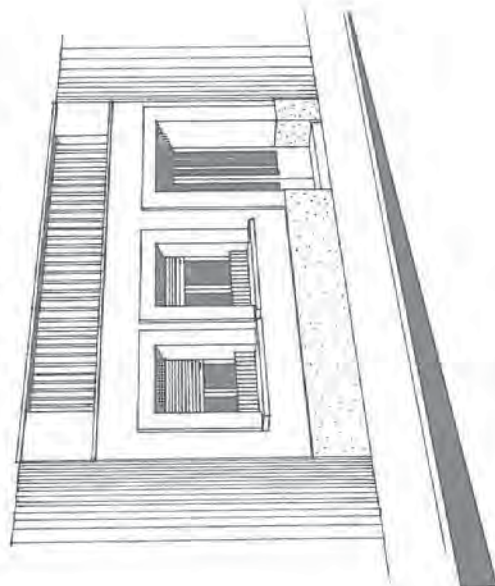


Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	6,38
Cimentación	8,42
Estructura	190,93
Saneariento (horizontal y vertical)	18,24
Albanilería gruesa	158,10
» azoteas e impermeab.	29,90
» acabados de fachada	47,96
» solados	68,19
» ayudados interiores	32,15
» ayudados a industriales	32,23
Yesería y cielorrasos	59,15
Cerrajería	25,46
Carpintería exterior	65,78
» interior	60,73
Persianas	8,02
Total	1.038,75
Seguridad y salud, 2 %	20,77
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	98,63
Total €/m²	1.157,65

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - Cimentación: Hormigón armado. Estructura: Pilares de hormigón y forjado reticular (luzes 7 x 7). - Saneariento: Red sanitaria hasta altura de 15 cm de espesor y tabicones de 10 cm. Incluir aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - Albanilería: Muros de albañilería gruesa y azoteas impermeables. - Azoteas planas transitable. - Albanilería acabados de fachada: Mármol o piedra artificial en fachada principal y vestíbulo, gres en servicios y terrazo en el resto. - Albanilería acabados interiores: Azulejo importado o mármol nacional en servicios y gránito en vestíbulo. - Albanilería ayudas a industriales: Acabados interiores y cielorrasos de fibra mineral y perfil visto. - Cerrajería: Hierro pintado, res: Louverdrap en todas las aberturas. - Fontanería: Red en agua fría y caliente. - Instalaciones especiales: Persianas interiores y grifería: Importación de calidad. - Electricidad: Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). - Aire acondicionado: Aire frío y caliente tipo convencional. - Instalaciones especiales: Red telefónica interior, antena colectiva TV, FM, infraestructura de telecomunicaciones, góndola limpiacristales y paramayos. (No se incluye la instalación de protección contra incendios por ser muy específica en cada edificio). - Fumistería y muebles de cocina: Oficio por planta con placa cocción, microondas, nevera, horno y lavavajillas. - Ascensores: 5 con dos velocidades a 2,5 m/seg., puertas automáticas y memoria. - Vidriería: Doble acristalamiento interior. - Pintura y estucos: Al plástico o acrílica vinílica interior.
 Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 1 PLANTA ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	10,30	Fontanería	55,11
Cimentación	52,91	Renovación aire	12,32
Estructura (forjados y zunchos)	174,26	*Energía solar (A.C.S.)	33,22
Saneamiento (horizontal y zunchos)	21,45	Material sanitario y grifería	19,36
Albanilería gruesa	205,03	Electricidad	45,12
» azoteas e impermeab.	39,05	Instalaciones especiales	9,28
» acabados de fachada	21,80	Fuistería y muebles de cocina	24,91
» solados	79,03	Vidriería	11,45
» acabados interiores	29,55	Pintura y estuco	28,62
» ayudas a industriales	20,79	Total	992,94
Yesería y cielorrasos	33,46	Seguridad y salud, 2 %	19,86
Cerrajería	10,68	Honorarios técnicos y permisos de obra, 14,5 %	143,98
Carpintería exterior	21,93	Total €/m²	1.156,78
» interior	28,73		
Persianas	3,58		

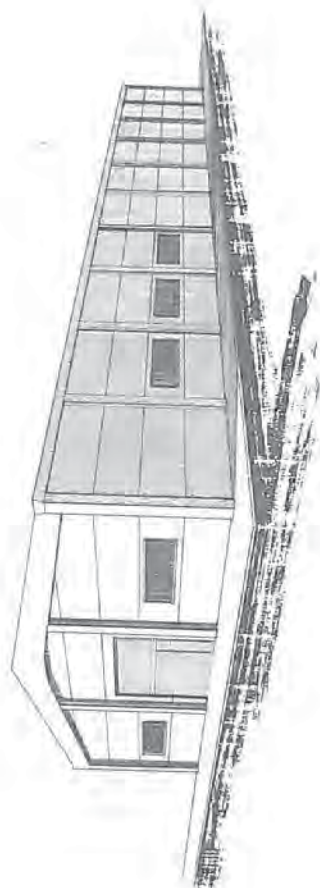
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida en hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo hueco techada, 15 cm (fachadas y medianeras). - **Albanilería gruesa:** Fábrica de ladrillo hueco techada y cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: tabiques ladrillo 1/4. Con solera de hormigón de 15 cm como base. Incluido aislamiento térmico y acústico de todo el edificio. - **Albanilería azoteas e impermeabilización:** Azotea plana no transitable con tela autoprotegida, inc. con aislamiento térmico, tarazo 30x30 cm y cerámica en servicios. - **Albanilería acabados interiores:** Cerámica lisa en baño y cocina. - **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, y placas de yeso laminado en servicios y pasillos. - **Cerrajería:** Perfiles de hierro hueco para pintar. - **Carpintería exterior:** Flendes para pintar. - **Carpintería interior:** Marcos y puertas para pintar. - **Persianas:** En plástico con cinta en dormitorio. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, calentador instantáneo de 11 litros a instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional, calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Fuistería y muebles de cocina:** Armarios cocina y encimera con tablero aglomerado estratificado. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6. - **Pintura:** A la cola en interiores, al esmalte en cerrajería y carpintería y estuco monocapa en fachada.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albanilería solados en 33,16 €/m².

NAVE INDUSTRIAL



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

Movimiento de tierras	5,17	Fontanería	3,98
Cimentación	31,32	Material sanitario y grifería	3,11
Estructura, pórticos y correas	93,03	Electricidad	22,12
Saneamiento	25,91	Vidriería	1,29
Albanilería gruesa	76,69	Pintura	2,50
» cubierta	52,27	Total	425,50
» solados	56,88	Seguridad y salud, 2 %	8,51
» acabados interiores	4,13	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 %	48,93
» ayudas a industriales	5,14	Total €/m²	482,94
Yesería y cielorrasos	25,91		
Cerrajería	4,60		
Carpintería exterior	9,44		
» interior	2,01		

DESCRIPCIÓN

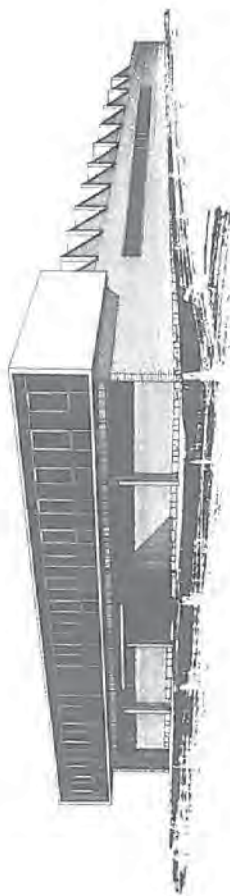
Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y nostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos separativa hasta el altillo general. - **Albanilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red sanitaria hasta el altillo general. - **Albanilería solados:** Placa metálica greçada con aislamiento térmico. - **Albanilería cubiertas:** Placa metálica greçada con aislamiento térmico. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y en zona oficinas. - **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Cerrajería:** Hojas perfiles laminados en frío en ventanillas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanillas y puertas basculantes metálicas sobre, solo agua fría. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en iluminación, no se ha cotizado la propia de la industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficina y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,05 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,05 €/m².

CONSTRUCCION MIXTA COMPUESTA POR 2 PLANTAS DE OFICINAS Y TALLER EN PLANTA BAJA CUBIERTO A DIENTE DE SIERRA



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

Precio aplicar zona Oficinas		Precio aplicar zona diente de sierra	
Movimiento de tierras	9,80	Movimiento de tierras	7,13
Albanilería	793,18	Albanilería	440,45
» ayudas a industriales	26,29	Carpintería de taller	14,26
Carpintería de armar	3,33	Herrería	59,21
» de taller	29,69	Cerrajería	14,52
» metálica de hierro	23,23	Piedra artificial	1,28
Herrería	4,62	Material sanitario	1,04
Elementos de hormigón armado	1,95	Vidriería	6,38
Cerrajería	10,54	Cierres metálicos	2,01
Cantería	10,15	Electricidad	12,82
Piedra artificial	1,08	Lampistería	6,28
Material sanitario	1,49	Yesería	14,74
Vidriería	4,30	Estucos	3,30
Electricidad	19,58	Pintura	6,52
Instalaciones especiales	14,03	Total	589,94
Lampistería	8,83	Seguridad y salud, 2 %	11,80
Fumistería	2,76	Honorarios técnicos y permisos de obra, 7,5 %	44,25
Refrigeración y ventilación	79,44	Total €/m²	645,99
Yesería	30,39		
Estucos	1,31		
Pintura	8,46		
Total	1.084,45		
Seguridad y salud, 2 %	21,69		
Honorarios técnicos y permisos de obra, 10 %	108,45		
Total €/m²	1.214,59		

DESCRIPCION

Estructura: Pies derechos, armaduras, viguetas y jácenas de perfiles laminados u hormigón armado y placa metálica groseada con aislamiento térmico en la cubierta. - Exteriores: Piedra artificial y fábrica de ladrillo aparte con basidores de hormigón vibrado. - Carpintería de taller: Sustituida en exteriores por basidores de hormigón vibrado y en interiores puertas prefabricadas lisas. - Pavimentos: De hormigón con chapa de cemento o losetas de cemento comprimido (panos) y gres esmaltado de 40x40 en la zona de oficinas. - Lampistería o fontanería: Red de agua fría y caliente en ductías - Instalación eléctrica: Circuitos necesarios para puntos de luz y climatización. - Instalaciones especiales: Red telefónica interior. - Pintura: Al temple liso. - Vidriería: Baldosilla estria da armada para cubierta y vidrio impreso blanco en asos.

ÍNDICES DE REVISIÓN DE PRECIOS «INDEXS DE REVISIÓ DE PREUS»

2016

2017

	Oct.	Nov.	Dic.	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.
Mano de obra	393,92	395,13	397,12	395,27	394,06	393,99	397,20	397,00	397,15	394,82	395,49	396,07
Aluminio	97,35	98,93	100,59	101,71	103,66	104,70	106,56	106,20	104,93	104,84	102,99	104,35
Materiales												
Bifuminosos	69,53	72,16	74,84	82,96	85,23	82,99	80,37	80,79	78,74	77,30	77,33	78,59
Cemento	101,30	100,08	100,48	100,49	99,47	99,21	98,63	98,88	98,76	98,80	98,79	98,88
Energía	82,01	82,05	87,10	92,23	87,74	84,54	84,88	83,40	81,88	81,24	82,12	83,61
Focos y luminaria	100,46	100,42	100,42	101,69	101,69	101,68	101,62	101,94	103,44	102,20	102,37	102,68
Materiales												
Cerámicos	98,52	98,48	98,41	98,55	98,57	98,69	98,44	98,61	99,13	99,30	99,10	99,09
Misidera	105,76	105,59	105,41	105,73	106,01	106,06	106,13	106,09	106,14	106,23	106,18	106,09
Productos												
Plásticos	103,31	103,25	103,29	103,37	103,63	104,12	104,00	104,07	104,02	104,34	104,01	103,93
Productos												
Químicos	102,20	102,27	102,66	103,18	103,16	103,04	103,45	103,34	103,19	103,72	103,90	103,92
Aridos y Rocas	99,26	99,01	99,36	100,21	98,87	99,67	99,78	99,91	100,79	100,29	100,25	100,37
Materiales												
Siderurgicos	85,09	77,56	76,46	80,15	85,50	86,62	87,95	85,78	86,08	85,09	86,03	88,80
Materiales												
Electricos	100,58	100,47	100,55	100,71	101,02	101,33	101,09	101,62	101,95	101,97	102,12	102,06
Cobre	78,49	93,07	92,14	95,04	96,25	97,47	94,75	94,31	91,77	95,55	96,62	96,25
Vidrio	107,04	107,44	107,72	108,31	110,45	108,78	109,21	106,58	108,44	109,10	110,26	108,50
Materiales												
Explosivos	108,38	106,13	106,22	104,27	102,79	103,10	105,50	102,36	101,97	103,22	102,97	102,21

Bases: Mano de obra Julio 1980 - Materiales Diciembre 2011.

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y MINISTERIO DE FOMENTO.

Document resum facilitat per OUA on resten reflectits els costos d'urbanització i gestió

Annex: Els costos de transformació urbanística.

Pel que fa als costos de transformació urbanística del PP 17.2 Autòdrom de Terramar, la MPPGOU estima, un valor total que inclou les despeses derivades dels instruments i gestió, les obres d'urbanització internes a l'àmbit del pla parcial, les obres d'urbanització i adquisició de sòls externs i les despeses de la transformació del sòl amb els valors de la següent taula:

RESUM COSTOS OBRES URBANITZACIÓ MPPGOU AUTÒDROM:										Conceptes	
NID plànols											
	INTERNES										
	cost urbanització										
	m2sol										
	€ PEM										
	€ PEC**										
1	Enderroc edificacions existents incompatibles amb ordenació. Soleres	m2	15.017,69 m²s	5,80 €/m²	87.077,36 €	103.622,06 €	Enderroc edificacions incompatibles amb ordenació.				
	Enderroc edificacions existents incompatibles amb ordenació. Murs	m3	1.822,33 m³s	12,61 €/m²	22.970,55 €	27.334,95 €	Enderroc edificacions incompatibles amb ordenació.				
	Enderroc edificacions existents amiant*	m2st			14.480,00 €	17.231,20 €	Segons pressupost ja executat. Enderroc				
2	Descontaminació amiant*	m2	14.848,00 m³s		74.833,92 €	89.052,36 €	Segons pressupost ja executat. Enderroc				
3	Superficie vialitat:		14.504,00 m²s	120,00 €/m²	1.740.480,00 €	2.071.171,20 €	Vialitat pública i serveis urbans associats. Inclou part proporcional moviments de terres, pavimentació, clavegueram, xarxa elèctrica enllumenat públic, abastament d'aigua potable i conducció telecomunicacions i gas. Majorment acabat tou.				
4	Superficie vialitat tova:		1.910,80 m³s	18,00 €/m²	34.394,40 €	40.929,34 €	Vialitat camí de carena. Arranjament				
5	Millores inundabilitat límit sud autòdrom. Reblert de terres (promig 2m)	m3	26.666,00 m³s	5,50 €/m²	146.663,00 €	174.528,97 €	Reblerts amb terres pròpies (€/m3)				
6	Millores inundabilitat en mur formigo, escollera o talús (promig 2,5m)	m2	185,40 m³s	352,00 €/m²	65.260,80 €	77.660,35 €	Millores condicions inundabilitat en solució amb mur formigo, escollera o talús				
7	Superficie zona verda naturalesa urbana:	m2	187,00 m³s	60,00 €/m²	11.220,00 €	13.351,80 €	Zona verda naturalesa urbana i serveis associats.				
8	Superficie zona verda naturalesa ribera:	m2	27.217,00 m³s	3,50 €/m²	95.259,50 €	113.358,81 €	Zona verda naturalesa bosc de ribera. Inclou acondicionament i naturalització de la llera dels sistemes hídrics.				
9	Superficie zona verda naturalesa forestal :	m2	101.461,00 m³s	1,00 €/m²	101.461,00 €	120.738,59 €	Zona verda naturalesa forestal.				
10	Provisió de serveis bàsics. Sistema provisionament d'aigua	ut			147.058,82 €	175.000,00 €	Provisió serveis. Connexió xarxa d'Aigua Potable. líberia des d'urbanització Els Cards. Longitud 1850m.				
11	Provisió serveis bàsics. Sistema aigües residuals	ut			126.050,42 €	150.000,00 €	Provisió serveis. Estació abombament.				
12	Provisió serveis bàsics. Sistemes de comunicació. Fibra	ut			58.823,53 €	70.000,00 €	Provisió serveis. Connexió a Fibra des de l'Autopista				
	Total				2.726.033,30	3.243.979,63					
	EXTERNES (fora PPi/o fora terme de St. Pere de Ribes-Sitges)										
13	Superficie vialitat tova:	m2	4.330,00 m³s	18,00 €/m²	77.940,00 €	92.748,60 €	Accés nord_Cami circular				
14	Superficie vialitat:	m2	4.353,00 m³s	120,00 €/m²	522.360,00 €	621.608,40 €	Acces_Nord_Vialitat pública i serveis urbans associats. Inclou part proporcional moviments de terres, pavimentació, clavegueram, xarxa elèctrica enllumenat públic, abastament d'aigua potable i conducció telecomunicacions i gas.				
15	Superficie zona verda naturalesa urbana:	m2	1.760,00 m³s	60,00 €/m²	105.600,00 €	125.664,00 €	Acces_est_Zona verda naturalesa urbana i serveis associats.				
16	Superficie zona verda naturalesa ribera vora riu:	m2	14.305,00 m³s	0,50 €/m²	7.152,50 €	8.511,48 €	Acces_est_Zona verda naturalesa forestal.				
17	Superficie vialitat:	m2	2.418,00 m³s	120,00 €/m²	290.160,00 €	345.290,40 €	Acces_est_Vialitat pública i serveis urbans associats. Inclou part proporcional moviments de terres, pavimentació, clavegueram, xarxa elèctrica enllumenat públic, abastament d'aigua potable i conducció telecomunicacions i gas.				
18	Superficie vialitat:	m2	2.236,00 m³s	120,00 €/m²	268.320,00 €	319.300,80 €	Acces_sud_Vialitat àmbit rotonda				
19	Millores inunda bilitat Rocamar. Projecte existent			272.440,53 €	272.440,53 €	324.204,23 €	Pressupost projecte existent Projecte MPOG Ajuntament Gener 2012. (lavola)				
	Total				1.466.033,03 €	1.744.579,31 €					
	TOTAL				4.192.066,33 €	4.988.558,93 €					

** PEC abans d'iva (+13%gastos generals +6% benefici industrial)
 * Executat (preus factures)

RESUM COSTOS DE GESTIO		
Gestió sol		
Indemnització drets (detallats a solà)	509.878,00 €	
Honoraris tècnics i de gestió		
Certificats (catastral, registral dominis i cargues, cédula urbanística)		
ITP (si qui transmet es un particular) + escriptura pública + inscripció registral		
Redaccio planejament***		
Redacció proj.reparcelació (física, jurídica, econòmica)***		
Gestió junta compensació		
Redaccio proj. urbanizació amb Direcció Facultativa d'ordres***		
Imprevistos variis	20.000,00 €	
TOTAL GESTIO	756.612,00 €	

NOTES ES CONTABILITZA INDEMNITZACIO DRETS EXTERNS. SOLS A COMPRAR NO INCLOSOS

Honoraris tècnics i de Gestió

Imprevistos variis

TOTAL			
Obres urbanització		€ PEM	€ PEC**
Costos gestió		4.192.066,33 €	4.988.558,93
		756.612,00 €	
TOTAL			5.745.170,93 €

RESUM INDEMNITZACIONS DE DRETS				
INTERNES		cost €		€ PEM
Edificacions existents sobre les finques a enderrocar		Valor de reposició pon	15.017,69 m²st	95,00 €/m² —
Edificacions existents sobre les finques a mantenir		Valor de reposició pon	5.347,00 m²st	540,00 €/m² —
Altres elements construïts (cimentacions-pous-etc)		Valor de reposició pon	0,00 m²st	85,00 €/m² —
Plantacions		Valor der les plantacions declarades (subjectes	0,00 m²st	0,00 €/m² —
Ocupants i activitats		Total		0,00 €
EXTERNES		m²sol cost expropiació €/m²sol		
Sòls a comprar en SNU				94.884,00 €
Sòls a comprar en SU				101.604,00 €
Total				196.488,00 €
ALTRES				
Compensació econòmica construccions. Masia qualitat bona. Estat edificació dolent		1.295,00 m²s	242,00 €/m²	313.390,00 €
Total				313.390,00 €
TOTAL				509.878,00 €

Reproducció parcial del Boletín Estadístico 07/2018 publicat pel Banc d'Espanya

BOLETÍN ESTADÍSTICO

07/2018

BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema



22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.13 Bonos y Obligaciones del Estado no segregados
Importes negociados

Millones de euros

	Conjunto del mercado						Entre titulares de cuentas					
	Total	Operaciones simples al contado	Operaciones simples a plazo	Operaciones con pacto de recompra	Operaciones simultáneas al contado	Operaciones simultáneas a plazo	Total	Operaciones simples al contado	Operaciones simples a plazo	Operaciones con pacto de recompra	Operaciones simultáneas al contado	Operaciones simultáneas a plazo
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
12	11 049 008	3 907 739	131 860	1 922 506	5 048 414	38 489	5 443 583	657 874	10 478	-	4 738 052	37 179
13	11 868 507	4 165 781	220 156	1 888 763	5 466 871	126 935	6 455 611	1 041 976	29 375	-	5 258 831	125 429
14	14 754 949	5 547 876	347 250	2 496 342	6 270 703	92 779	7 117 491	1 099 931	51 462	-	5 873 964	92 134
15	10 354 214	5 332 652	273 951	1 140 849	3 501 217	105 546	4 151 200	893 284	30 643	-	3 123 151	104 122
16	8 286 855	4 826 097	167 515	963 904	2 278 942	50 397	3 117 179	977 503	10 419	-	2 079 496	49 761
17	5 151 885	3 720 901	182 672	614 745	1 091 431	19 312	2 802 412	1 599 470	177 096	-	1 007 615	18 232
16 Nov	662 214	421 770	11 945	67 168	154 276	7 056	256 515	101 012	1 027	-	147 421	7 056
Dic	504 916	305 788	7 766	49 113	139 603	2 647	195 342	57 091	109	-	135 496	2 647
17 Ene	657 823	428 446	20 611	60 374	146 320	2 072	239 624	96 726	1 936	-	138 890	2 072
Feb	646 015	412 267	18 504	72 533	140 717	1 994	224 301	95 476	1 068	-	125 814	1 944
Mar	754 702	454 015	24 833	103 983	168 095	3 776	239 860	83 915	2 597	-	149 618	3 730
Abr	547 307	339 378	17 219	88 739	99 605	2 365	149 198	56 695	1 004	-	89 425	2 074
May	671 557	431 323	21 283	107 317	107 995	3 639	182 007	79 277	1 183	-	97 975	3 572
Jun	673 609	427 269	17 793	111 342	116 326	879	215 156	103 929	1 077	-	109 272	879
Jul	633 727	416 398	14 124	70 457	130 356	2 392	207 521	80 278	1 093	-	124 207	1 943
Ago	567 145	420 355	16 723	-	128 969	1 098	173 454	43 342	6 914	-	122 100	1 098
Sep	...	391 451	31 582	-	53 047	1 096	241 077	158 434	31 409	-	50 314	919
Oct	...	...	...	-	...	...	337 527	293 231	44 296	-	...	...
Nov	...	...	...	-	...	...	327 783	282 426	45 358	-	...	...
Dic	...	...	...	-	...	...	264 905	225 742	39 162	-	...	...
18 Ene	...	...	...	-	...	...	385 255	364 184	21 071	-	...	...
Feb	...	...	...	-	...	...	334 348	307 784	26 563	-	...	...
Mar	...	...	...	-	...	...	361 295	313 593	47 702	-	...	...
Abr	...	...	...	-	...	...	353 380	317 781	35 598	-	...	...
May	...	...	...	-	...	...	377 400	351 651	25 750	-	...	...
Jun	...	...	...	-	...	...	327 781	305 500	22 281	-	...	...

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados								Tipos de interés									
	Conjunto del mercado								Conjunto del mercado					Entre titulares de cuentas				
									A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4	5	6	7	8											
12	321 147	454 236	556 696	411 602	635 557	990 089	332 997	205 413	3,97	4,86	5,86	5,94	6,23	3,98	4,84	5,85	6,31	6,39
13	256 578	474 631	657 055	368 477	626 722	1 066 195	534 067	182 056	2,74	3,56	4,74	5,10	5,18	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23
14	340 971	472 954	649 003	407 872	1 222 065	1 258 163	983 141	213 707	0,99	1,57	2,90	3,25	4,07	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92
15	300 100	389 061	590 207	337 738	1 050 321	1 523 368	891 007	250 849	0,40	0,91	1,75	1,46	2,82	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80
16	255 142	291 970	534 606	587 436	776 081	1 488 080	517 344	375 439	0,23	0,52	1,55	1,36	2,58	0,07	0,40	1,39	1,79	2,54
17	181 187	229 706	337 550	256 630	550 810	978 947	549 946	244 676	0,13	0,45	1,54	2,07	2,90	-0,07	0,36	1,56	2,04	2,84
16 Nov	21 605	24 136	76 885	46 260	53 159	144 483	25 461	29 779	0,21	0,48	1,51	1,49	2,56	0,11	0,41	1,42	1,81	2,61
Dic	26 006	17 202	42 807	21 193	28 358	119 141	15 468	35 614	0,21	0,57	1,51	1,60	2,61	0,04	0,35	1,44	1,87	2,74
17 Ene	26 747	32 905	49 301	44 998	66 057	125 824	52 115	30 500	0,11	0,44	1,48	1,91	2,76	-0,02	0,32	1,47	1,91	2,78
Feb	19 793	35 468	46 053	16 992	82 372	113 036	75 651	22 902	0,13	0,54	1,65	2,20	3,08	0,05	0,55	1,70	2,26	2,98
Mar	31 556	34 107	56 869	25 299	91 170	114 245	74 663	26 106	0,14	0,52	1,65	2,10	2,98	-0,02	0,51	1,72	2,22	2,98
Abr	22 893	23 317	31 713	20 512	60 605	92 859	63 945	23 534	0,12	0,54	1,61	2,15	2,97	-0,07	0,41	1,62	2,19	2,91
May	14 737	27 598	34 990	36 151	83 594	150 556	53 866	29 831	0,14	0,48	1,49	2,20	3,02	-0,10	0,37	1,57	2,11	2,90
Jun	21 033	27 610	32 383	38 500	70 350	137 587	59 159	40 647	0,13	0,34	1,43	2,08	2,81	-0,15	0,22	1,45	1,96	2,78
Jul	19 071	29 190	34 858	35 158	58 654	118 805	79 705	40 957	0,10	0,33	1,52	2,01	2,87	-0,13	0,31	1,60	2,04	2,86
Ago	25 357	19 511	51 382	39 020	38 008	126 034	90 843	30 199	0,16	0,43	1,49	1,94	2,76	-0,13	0,24	1,48	1,91	2,76
Sep	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,07	0,31	1,54	2,01	2,84
Oct	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,03	0,42	1,61	2,06	2,87
Nov	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,09	0,37	1,49	1,93	2,76
Dic	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,10	0,31	1,44	1,90	2,68
18 Ene	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,36	1,47	1,91	2,70
Feb	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,01	0,40	1,52	2,04	2,57
Mar	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,31	1,35	1,88	2,39
Abr	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,15	0,20	1,22	1,74	2,22
May	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,05	0,41	1,39	1,89	2,59
Jun	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,06	0,41	1,37	1,91	2,53

Reproducció parcial del document “Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. 2018. Barcelona”

20

Valors

bàsics

immobles rústics

**cultius, aprofitaments, construccions
agràries i índex correctors**

2018

Barcelona

BARCELONA

La vinya es considera, en aquest estudi, com a conreu de transformació per a vinificació.
Es considera la mitjana aritmètica ponderada de les varietats predominants.
Es considera el terreny tipus preparat en sistematització.

TOTAL INGRESSOS	61.710,00 €
------------------------	--------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

2.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	5	42,90	214,50 €
	Anivelladora	5	18,15	90,75 €
	Subsolat creuat	5	18,15	90,75 €
Refinatge	Grada de discs	5	18,15	90,75 €
TOTAL				486,75 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
peus empeltats i garantits	1.300	0,60	780,00 €
forats	1.300	0,25	325,00 €
jornals de plantació	3	56,93	170,79 €
TOTAL			1.275,79 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	4	54,60	6	1.310,40 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	54,60	19	4.149,60 €
estiu (verd)	4	54,60	19	4.149,60 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides	4	94,15	25	9.415,00 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents	6	18,15	22	2.395,80 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents	3	18,15	25	1.361,25 €
TOTAL				24.596,65 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	8	56,93	22	10.019,68 €
SUMEN LES DESPESES				36.378,87 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.818,94 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.091,37 €

COST TOTAL	39.289,18 €
-------------------	--------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	61.710,00 €
. Despeses	39.289,18 €
. Benefici d'explotació	22.420,82 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	5.893,38 €

BENEFICI COMPUTABLE	16.527,44 €/ha
----------------------------	-----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

16.527,44 €/ha : 25 anys =

661,10 €/ha/any

3.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

3.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	6	42,90	257,40 €
	Anivelladora	6	18,15	108,90 €
	Subsolat creuat	6	18,15	108,90 €
Refinatge	Grada de discs	6	18,15	108,90 €
TOTAL				584,10 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
peus empeltats i garantits	950	0,60	570,00 €
forats	950	0,25	237,50 €
jornals de plantació	3	56,93	170,79 €
TOTAL			978,29 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents				
	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat				
	5	54,60	6	1.638,00 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	54,60	19	4.149,60 €
estiu (verd)	4	54,60	19	4.149,60 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides				
	3	94,15	25	7.061,25 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents				
	4	18,15	22	1.597,20 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents				
	3	18,15	25	1.361,25 €
TOTAL				21.771,90 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals				
	6	56,93	22	7.514,76 €
SUMEN LES DESPESES				30.849,05 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.542,45 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

925,47 €

COST TOTAL	33.316,97 €
-------------------	--------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

. Ingressos	42.834,00 €
. Despeses	33.316,97 €
. Benefici d'explotació	9.517,03 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	4.997,55 €

BENEFICI COMPUTABLE	4.519,48 €/ha
----------------------------	----------------------

3.6 BENEFICI ANUAL

4.519,48 €/ha : 25 anys =

180,78 €/ha/any

BOSCOS

BARCELONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Es valoraran com a boscos les superfícies arbrades d'espessor normal.

2. BOSCOS DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Producció:		<u>m3/ha</u>
	mitjana	1,60

Preu unitari de la producció		<u>€/m3</u>
	mitjana	34,00

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>producció (m3/ha)</u>	<u>preu (€/m3)</u>	
1,60	34,00	54,40 €

TOTAL INGRESSOS	54,40 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores	(15% sobre ingressos)	8,16 €
------------	-----------------------	--------

. Imprevistes	(5% sobre ingressos)	2,72 €
---------------	----------------------	--------

10,88 €

COST TOTAL	10,88 €
-------------------	----------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	54,40 €
-------------	---------

. Despeses	10,88 €
------------	---------

. Benefici d'explotació	43,52 €
-------------------------	---------

BENEFICI COMPUTABLE	43,52 €/ha/any
----------------------------	-----------------------

3. BOSCOS DE CINQUENA

Producció: m3/ha
mitjana 0,85

Preu unitari de la producció €/m3
mitjana 24,00

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>producció (m3/ha)</u>	<u>preu (€/m3)</u>	
0,85	24,00	20,40 €

TOTAL INGRESSOS	20,40 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores (15% sobre ingressos) 3,06 €

. Imprevistes (5% sobre ingressos) 1,02 €

4,08 €

COST TOTAL	4,08 €
-------------------	---------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos 20,40 €

. Despeses 4,08 €

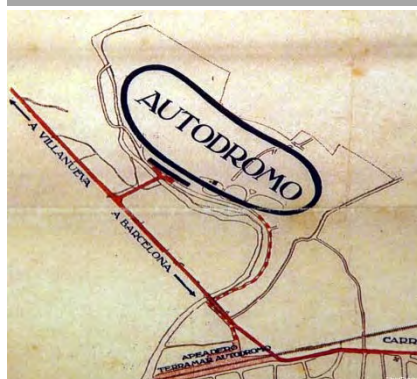
. Benefici d'explotació 16,32 €

BENEFICI COMPUTABLE	16,32 €/ha/any
----------------------------	-----------------------



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE SANT PERE DE RIBES**



**A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
TERRAMAR**

Sostenibilitat Econòmica

Setembre 2018

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU	3
Proposta de MPGOU	3
Ordenació general	4
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	6
5. LA HISENDA MUNICIPAL.....	7
5.1 Ingressos municipals.....	7
5.2 Despeses municipals.....	8
6. INGRESSOS.....	8
6.1 Ingressos derivats de l'operació	8
6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	9
7. DESPESES	10
7.1 Despeses derivades de l'operació	10
7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	11
8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI.....	12

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP; per encàrrec del despatx OUA, Gestió del Territori i Urbanisme.

El present document analitza la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbans de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

Barcelona, setembre de 2018

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.3.d que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl determina que la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà l'impacte de l'actuació en les Hisenda municipals afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa dels serveis resultants.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL PGOU

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA.

Proposta de MPGOU

L'àmbit del territori al que es refereix aquest document inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Dins el mateix és especialment destacable la presència del circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peraltes -de 60° a 90°-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

En aquest espai, el principal objectiu de la present Modificació Puntual és la implantació d'un Centre d'esdeveniments a l'Autòdrom Terramar, un espai multifuncional de caire municipal i territorial on acollir activitat relacionades amb el món del eqüestre i del motor, i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'esbarjo a l'aire lliure; així com la implantació del sostre hotel·ler i de serveis complementari de l'activitat principal del recinte.

El projecte busca crear un espai d'oci, lleure i convivència obert a la població local (impacte social), rehabilitar i dinamitzar un monument històric de la cultura automobilística catalana (impacte cultural i esportiu), i millorar les condicions de protecció ambiental de l'entorn del circuit, potenciant el paisatge del lloc, integrant les actuacions proposades, reutilitzant al màxim les edificacions existents i amb una reducció de la construcció respecte el planejament vigent (impacte ambiental i paisatgístic). A més aquesta actuació tindrà un impacte econòmic i de promoció turística pel municipi de Sant Pere de Ribes i la comarca del Garraf amb la incorporació de noves places hotel·leres i oferta d'activitats econòmiques de caràcter desestacional (activitat econòmica i llocs de treball) i es desenvoluparà de forma coherent amb els valors del sòls actualment classificats com a urbanitzables, urbans i no urbanitzables en base al seu destí final.

El centre es planteja com una àrea en el qual s'ubiquen de forma integrada les activitats pròpies de caràcter esportiu, cultural, i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos complementaris terciaris i hotelers vinculats al programa principal. Les condicions del programa esportiu hípic a implantar que són la llavor de l'actuació (Esdeveniments eqüestres competitiu dins el Circuit de la Federació Eqüestre Internacional), la condició de les preexistències de valor cultural, i la voluntat de conservar el valors ambiental i del paisatge del lloc deriven en una

exigència de gran espais de sòls, definint un àmbit que es desenvoluparà amb molt baixa ocupació per l'edificació.

En aquest sentit, essent coherents amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es proposa l'encaix de l'actuació tant des del punt de vista territorial (valors culturals, valors físics i paisatgístics, clima, posició en proximitat a AMB, transport present i futur i oferta de serveis) com des del punt de vista urbanístics (encaix en el planejament territorial i urbanístic de referència). La modificació ha de permetre la implantació de l'activitat sota els següents objectius específics:

- a) Definir els criteris d'ordenació que permetin preservar el valor històric del lloc, revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.
- b) Establir els criteris d'implantació que permetin desenvolupar el nou sector en coherència amb la preservació i potenciació dels valors ambientals i paisatgístics del lloc.
- c) Promoure a través dels criteris d'ordenació la possibilitat d'implantació i polivalència d'activitats dins l'àmbit i l'estructuració del territori en el seu entorn, amb una gestió eficient del sòl desenvolupat que aportí valor afegit i permeti de forma coherent amb el territori millorar la qualitat del seu medi.
- d) Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector i que s'hauran d'ajustar a les condicions i determinacions en el planejament territorial i municipal vigent.
- e) Concretar els paràmetres i condicions d'ordenació, de l'edificació i d'usos que permetin implantar i qualificar i encaixar ambientalment el programa bàsic de necessitats.

Ordenació general

En base als objectius principals i criteris anteriorment descrits l'àmbit s'ordena entorn a tres vectors: preservar el valor històric del lloc, potenciar-ne els seus valors paisatgístics i ambientals i promoure la polivalència de activitats. En coherència amb els mateixos l'ordenació de l'àmbit s'organitza en tres espais clarament diferenciats que conformen l'espai central del pla i una estructura d'espais lliures perimetral amb valor paisatgístic i de lleure que connecta les diferents zones verdes i equipaments proposats i les dota de funcionalitat:

-A l'espai central, vinculat a l'oval històric s'ordena tot el programa del Centre d'esdeveniments i usos complementaris annexos on es desenvoluparà el programa llavor eqüestre competitiu i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'esbarjo a l'aire lliure. Dins aquest espai multifuncional es diferencien tres àmbits: al perímetre la pista històrica de l'Autòdrom, al centre les esplanades multifuncionals que s'organitzen entorn un passeig central amb accés principal per l'est i al nord, darrera de la barrera de xipressos existents, una terrassa on s'emplaça el sostre pel desenvolupament de l'activitat eqüestre. La idea és posar en valor el recinte delimitat per la pista, preveient en ell les mínimes construccions possibles a l'interior (catalogades algunes d'elles), donant preferència al paisatge del lloc i retornant a la imatge original del recinte de l'any 1923. Posar en valor el patrimoni del circuit significa no amagar-lo amb edificis i serveis de suport i per aquest motiu a l'interior es preveu molt poca edificabilitat i el principal sostre de l'activitat eqüestre s'emplaça fora del recinte. Aquesta posició proporciona un millor encaix i transició amb el territori proper i garanteix una millor compatibilitat entre els diferents usos previstos dintre del recinte.

-Al límit est, en continuïtat als teixits urbans consolidats de Sant Pere de Ribes i Sitges es preveu la implantació del programa hotelier complementari de l'actuació que acull la major part del sostre de la MPGOU. Aquest es distribueix en dos espais diferenciats: un primer espai exterior al recinte que ordena i configura l'accés principal al Centre d'esdeveniments des dels sòls residencials consolidats a l'Est (Hotel porta-mirador) i un segon gran espai integrat al límit est emplaçat ja dintre del recinte històric (Hotel-Conference). Aquesta posició garanteix continuïtat, connexió entre els dos espais així com el possible funcionament independent del programa hotelier.

-Al límit sud en paral·lel al circuit es preveu la consolidació d'un espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes amb tres funcions bàsiques: permetre la implantació del programa (auto)drom que consolidarà la façana sud del recinte, construir un espai de passeig perimetral vinculat a la Riera de Ribes i garantir les condicions d'ús enfront la inundabilitat d'aquesta vora sud del recinte donant sortida i entrada segura a tots els espais dins l'àmbit d'ordenació en cas d'avingudes d'aigua.

Aquest espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes acollirà el sostre (part existent) d'oficines i espais de showroom magatzem i taller vinculats al desenvolupament d'activitats de mostratge, presentació i exposició del món motor i consolidarà un passeig de vora circular a cota segura enfront el risc d'inundabilitat vinculat al recorregut de la Riera de Ribes amb continuïtat amb els Parcs forestals i de Ribera previstos i equipament esportiu, així com en continuïtat amb els recorreguts preexistents en el sòl no urbanitzable.

Donada la naturalesa de l'àmbit i necessitats i realitat de l'entorn les cessions de sistema d'espais lliures s'organitzen en una xarxa al Sud Est i Oest del circuit que en coherència amb els elements i valors preexistents així com en la naturalesa funcional dels mateixos defineixen un sistema de lleure i gaudi vinculat al passeig i recorreguts entorn l'àmbit. La modificació estructura un passeig perimetral amb valor paisatgístic i de lleure que connecta les diferents zones verdes proposades i les dota de funcionalitat.

-Al límit oest, a la zona més plana mitjançant la creació d'una nova plantació de Bosc de Ribera es preveu la creació d'un parc, on es proposa l'espai d'estada més funcional de l'àmbit, i en darrer terme –i en períodes greus d'inundació- generar un espai capaç d'absorbir part de les aigües de la riera. A la zona nord d'aquesta àrea es preveu la cessió de gran part del Bosc de Can Baró que s'ordenarà com a parc forestal i es vincularà als recorreguts existents de la xarxa de camins rurals i paisatgístics del municipi.

-A l'Est es preveu la creació d'un altre parc forestal vinculat al Bosc de Can Bruguera i al camí paisatgístic de carena i miradors previstos a "la carrerada" i als àmbits urbans de Minivilles i La Plana de Sitges. La ordenació d'aquest espai ha de permetre millorar i dotar de continuïtat l'estructura urbana en relació al recinte de l'Autòdrom i la seva connexió cap a l'oest del terme. Amb aquest objectiu en aquest límit es configura la connexió a través d'un recorregut accessible cap al nou passeig de vora entorn de la Riera a sud i cap al sòl no urbanitzable a nord. Així mateix en aquest costat est es preveu també millorar la connexió a través del l'antic camí de l'autòdrom que limita amb Minivilles a cota baixa.

-Al sud com s'ha avançat es preveu un passeig de vora circular a cota segura enfront el risc d'inundabilitat vinculat al recorregut de la Riera de Ribes que recull tots els recorreguts per a vianants i bicicletes de caràcter territorials que creuen l'àmbit.

La cessió d'un equipament esportiu/educatiu es preveu Integrada a l'esplana de reforestació. Es preveu que el sòl de cessió d'equipament es pugui gestionar mitjançant les fórmules previstes a la llei i permetre en aquest espai la implantació d'un equipament esportiu-lleure/educatiu vinculat al món del motor que té com a funció principal el mostratge i prova puntual de cotxes i/o formació vial que no són possibles dins l'àmbit del propi circuit. Integrat al bosc de Ribera la proposta d'ordenació preveu que aquest espai tingui capacitat per admetre l'aparcament en el mateix recinte i admetre aigua en casos d'inundació.

Aquesta posició de les cessions tangencial al programa principal permet garantir l'accessibilitat i funcionament dels mateixos tant en relació als espais urbans consolidats com en relació al sòl no urbanitzable i al sistema de camins rurals i garanteix el seu possible ús de forma complementària però autònoma al recinte.

A nivell d'accessibilitat la proposta ordena nous vials públics rodats i per a vianants a nord, a sud i a l'est de l'àmbit que garanteixen l'accessibilitat i funcionament separat de les diferents activitats que es puguin desenvolupar i aporten estructura dins el sistema urbà i territorial.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

PLANEJAMENT		SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT		531.294,90 m²s	100,00%
SISTEMES		181.648,74 m²s	34,19%
A. Espais lliures**		128.969,03 m²s	24,27%
A1*. Parc Forestal		49.078,44 m²s	9,24%
A1*. Parc Forestal 20% pendent		52.484,15 m²s	9,88%
A2. Parcs, jardins i places públiques		188,90 m²s	0,04%
A3. Valls de Riera		27.217,54 m²s	5,12%
B1. Sistema viari		16.706,47 m²s	3,14%
D1-D4. Equipament		29.822,64 m²s	5,61%
D4. Equipament		5.763,30 m²s	1,08%
C1. Serveis tècnics		387,30 m²s	0,07%
ZONES		349.646,16 m²s	65,81%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments		308.608,55 m²s	58,09%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom		10.188,84 m²s	1,92%
12.4-B. Clau Espai Conference		25.571,29 m²s	4,81%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador		5.277,48 m²s	0,99%
Càrregues externes		SUPERFÍCIE	
Accés sud		2.239,83 m²s	
Accés nord		7.035,34 m²s	
B1. Sistema viari (N-S)		4.359,80 m²s	7.035,34 m²s
B1. Sistema viari (E-O)		2.675,54 m²s	
Accés est		16.748,65 m²s	
A2. Parcs, jardins i places públiques		1.679,21 m²s	16.748,65 m²s
A3. Valls de Riera		10.506,25 m²s	
A3.DPH. Valls de Riera		1.028,30 m²s	
B1. Sistema viari		3.534,89 m²s	
Soste màxim		52.682,77 m²st	
Edificabilitat bruta		0,10 m²st	
PROGRAMA BÀSIC:			
programa centre esdeveniments		5.833,00 m²st	11,07%
programa equestre		15.151,77 m²st	28,76%
programa autòdrom		8.979,00 m²st	17,04%
programa hotelier		22.719,00 m²st	43,12%

5. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

5.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestats:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...

7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

Per tant, la font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

5.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,...)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

6. INGRESSOS

6.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Tot i que el sector preveu principalment activitat econòmica, es desconeixen els ingressos de les activitats i per tant, els ingressos per IAE vinculats a les activitats.

Per criteri de prudència no es realitza una previsió d'ingressos en aquest concepte tot i que probablement hi haurà un augment d'ingressos en concepte de l'IAE.

- c. IVTM: Donat que el sector no preveu nous habitatges i l'activitat econòmica no és de tipus logístic es considera que l'increment de l'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica no serà substancial. No es té en consideració.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Es tracta de bens que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració.

6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos.

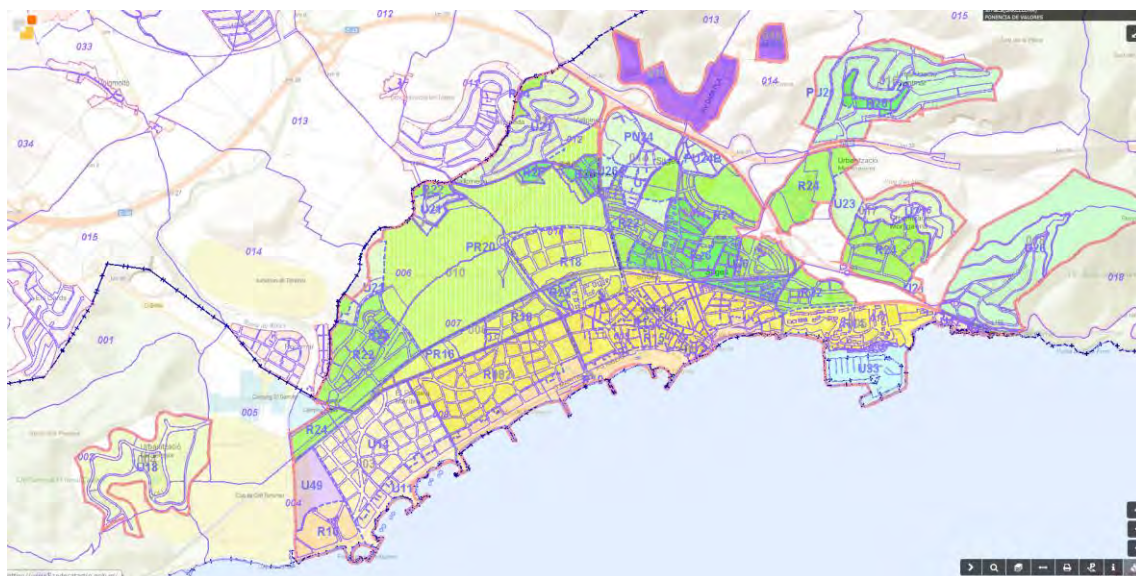
En aquest sentit, els nous usos previstos en el sector són l'hotel·ler, oficines, comercial i l'eqüestre (assimilat a ús industrial).

Per tal de calcular els futurs ingressos per IBI s'han analitzat les ordenances fiscals municipals. Aquestes determinen el tipus de gravamen aplicable als béns urbans l'any 2018 en funció de la seva tipologia.

ÚS	CODI	TIPUS
Residencial	V	0,693
Oficines	O	0,693
Comercial	C	0,693
Espectacles	T	0,693
Oci i Hostaleria	G	0,693
Industrial	I	0,693
Magatzem o Estacionament	A	0,937
Sanitat i Beneficència	Y	0,693
Esportiu	K	0,693
Cultural	E	0,693
Religiós	R	0,693
Edifici singular	P	0,693

Font: Ordenança fiscal núm.1. Impost sobre béns immobles. Any 2018. Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Aquest gravamen s'aplica sobre el valor cadastral. Donat que la ponència cadastral de municipi de Sant Pere de Ribes no està disponible i que l'àmbit d'actuació és limítrof amb el municipi de Sitges, s'ha optat per emprar la ponència cadastral de Sitges utilitzant els valors de les zones de Sitges amb les quals limita. En aquest sentit s'han emprat la mitjana dels valors de les zones de valor R22 i PR20.



Font: Ponència cadastral de Sitges. Cadastre

Finalment, tot i que es tracta de zones limítrofes, per criteri de prudència s'ha optat per disminuir els valors aplicant un coeficient reductor del 0,8 donat que es tracta d'un altre municipi.

En base als valors unitaris cadastrals de cada tipologia s'aplica el gravamen corresponent per obtenir el valor unitari de l'IBI per cada tipologia:

Usos MPPGOU	Ús associat cadastre	Valor unitari IBI (€/m2st)
Ús Terciari - Oficines	oficines	3,581
Ús Terciari - Comercial	comercial	2,983
Ús hotelier	turístic	5,965
Ús eqüestre	industrial	2,983

Finalment, en base als valors unitaris d'IBI s'han calculat els ingressos previstos per cada tipologia:

Usos MPPGOU	Ús associat cadastre	Superfície de sostre (m2st)	IBI (€)
Ús Terciari - Oficines	oficines	13.190	47.239 €
Ús Terciari - Comercial	comercial	1.622	4.838 €
Ús hotelier	turístic	22.719	135.527 €
Ús eqüestre	industrial	15.152	45.193 €

Els ingressos totals en concepte d'IBI es preveuen en 232.796,29 €.

7. DESPESES

7.1 Despeses derivades de l'operació

La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals del 2018 per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost orgànic de despeses del 2018, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen un import de 5.208.935,11 €.

Tipus despesa	Referència	Programa	Import despeses
Governació (polícia)	21100	132	2.479.671,51 €
Enllumenat	32100	165	623.421,47 €
Neteja viària	32300	163	528.022,58 €
Jardineria	32400	171	1.036.726,27 €
Via pública	33000	1532	541.093,28 €
			5.208.935,11 €

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis.



Ortofoto amb superposició del sòl urbà. S'identifiquen en verd les Zones Verdes i en blanc la vialitat.

Font: Ortofoto (ICGC), Planejament vigent (MUC).

La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

Superfície zones verdes	144,27	Ha
Superfície vials	121,03	Ha

Font: Elaboració pròpia en base al Planejament vigent (MUC).

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

Tipus despesa	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Governació (policia)	2.479.671,51 €	vialitat i zones verdes	9.346,67 €/Ha
Enllumenat	623.421,47 €	vialitat i zones verdes	5.150,97 €/Ha
Neteja viària	528.022,58 €	vialitat	4.362,74 €/Ha
Jardineria	1.036.726,27 €	zones verdes	7.186,01 €/Ha
Via pública	541.093,28 €	vialitat	4.470,74 €/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

Tipus despesa	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Governació (policia)	vialitat i zones verdes	9.346,67 €/Ha	6,51	60.854,70 €
Enllumenat	vialitat i zones verdes	5.150,97 €/Ha	6,51	33.537,13 €
Neteja viària	vialitat	4.362,74 €/Ha	2,55	11.132,20 €
Jardineria	zones verdes	7.186,01 €/Ha	3,96	28.450,80 €
Via pública	vialitat	4.470,74 €/Ha	2,55	11.407,77 €
				145.382,60 €

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 145.382,60 €

8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.
2. La previsió d'ingressos en concepte d'IBI vinculats al sostre previst en funció del seus usos és de 232.796 € anuals.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de l'IAE, de l'IVTM, de les Transferències de l'Estat, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos,
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos considerats derivats del desenvolupament del sector s'estimen en 232.796,29 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

Les despeses totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 145.382,60 € anuals.

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 87.413,69€ anuals positius. Per tant, s'estima que l'actuació urbanística generarà un **impacte positiu** en el pressupost corrent de l'Ajuntament.

Barcelona, setembre de 2018



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

Aclariment per al conjunt del document

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