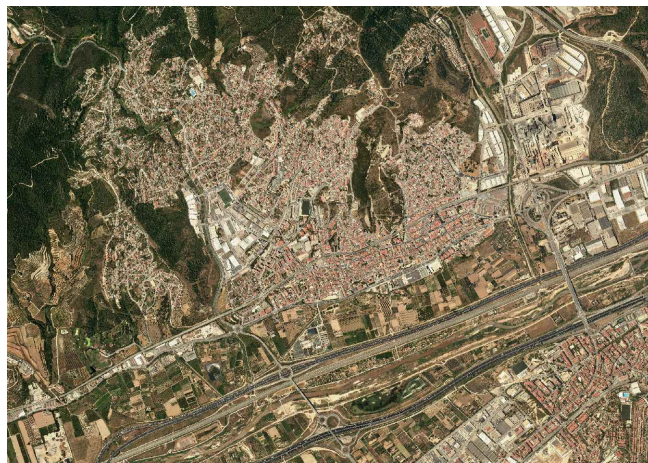


Aprovat inicialment pel Ple en sessió ordinària de data 21 de setembre de 2023,



Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL SUD DE SANT VICENÇ DELS HORTS

APROVACIÓ INICIAL

ÀMBIT	FRONT FLUVIAL SUD
MUNICIPI	SANT VICENÇ DELS HORTS
COMARCA	BAIX LLOBREGAT

D6 DOCUMENT ECONÒMIC

REDACCIÓ:

Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

X. Mariño, director de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques

L. Herrero, coordinadora de Planejament Urbanístic

G. Mur, cap de la Secció de Planejament i Gestió

A. Martínez, N. Moras, P. Mosto, M. Berra, P. Ponsatí, Arquitectes

C. Ginesio, F. Caradonna, J. Alvarez, I. Hincapie, estudiants d'arquitectura

E. Ros, E. Pallarès, M. Verde, Equip administratiu

INDEX

D6 DOCUMENT ECONÒMIC 6

1 INTRODUCCIÓ 6

1.1. OBJECTE I CONTINGUT 6

1.2. MARC NORMATIU 6

1.3. RESUM DE LA MPGM. PARÀMETRES URBANÍSTICS 7

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA 10

2.1. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA (EVE) 10

2.1.1. Estudi de Mercat dels productes immobiliaris (EM) 10

2.1.2. Valors de la construcció (Vc) 18

2.1.3. Valor de repercussió del sòl (VRS) 19

2.1.4. Aprofitament urbanístic i ingressos previstos associats a l'àmbit 21

2.1.5. Despeses de transformació del sòl 22

2.1.6. Càlcul del Valor del Sòl pel mètode residual estàtic (VSperMRE) 24

2.1.7. Agenda i Calendari de la transformació 25

2.1.8. Càlcul del valor actual net del sòl pel mètode residual dinàmic (VAN) 26

2.2. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ 27

3 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA (SEPARATA) 28

3.1. RENDIMENT ECONÒMIC DE LA MPGM 28

3.1.1. Ingressos de la proposta 28

3.1.2. Despeses de la proposta 29

3.1.3. Establiment del calendari de la proposta 31

3.1.4. Càlcul del Valor del Sòl pel mètode residual estàtic (VSperMRE) 31

3.1.5. Càlcul del valor actual net del sòl pel mètode residual dinàmic (VAN) 31

3.2. RENDIMENT ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT VIGENT 32

- 3.3. COMPARACIÓ DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ 33

4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 34

- 4.1. CÀLCUL DELS INGRESSOS DERIVATS DE LA MPGM 37
- 4.2. CÀLCUL DE LES DESPESES DERIVADES DE LA MPGM 38
- 4.3. BALANÇ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ 41

5 ANNEXOS

- 5.1. REFERÈNCIES DE CONSULTA DELS VC
- 5.2. FITXES DELS TESTIMONIS IMMOBILIARIS PELS EM
 - 5.2.1. Fitxes de testimonis HLL
 - 5.2.2. Fitxes de testimonis COM
 - 5.2.3. Fitxes de testimonis PK
- 5.3. REFERÈNCIA A PRIMES DE RISC (ORDRE ECO/805/2003)
- 5.4. REFERÈNCIA A ÍNDEX D'ACTUALITZACIÓ DE PREUS DE LA CONSTRUCCIÓ MITMA

D6 DOCUMENT ECONÒMIC

1 INTRODUCCIÓ

1.1. OBJECTE I CONTINGUT

El present document té per objecte analitzar i concretar els aspectes econòmics del desenvolupament de la **Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del Front fluvial sud a Sant Vicenç dels Horts** (en endavant, MPGM) que es concreten en:

- 1- L'**Avaluació Econòmica i Financera** (en endavant, AEF), que ha de demostrar la viabilitat econòmica de l'ordenació urbanística a data actual, contraposant els ingressos i les despeses, garantint que el sostre proposat és el necessari per donar compliment al programa funcional de l'ordenació. Aquesta anàlisi s'inscriu en el marc temporal de l'**Agenda de desenvolupament**, fet que permet comptabilitzar el pas del temps com una variable de viabilitat econòmica.
- 2- La **rendibilitat econòmica** s'estableix mitjançant la comparació entre els rendiments del sòl derivats de la MPGM i els derivats del planejament vigent. Aquest apartat s'inclou com una separata i conté el resum de l'AEF així com les conclusions de rendibilitat.
- 3- Finalment, s'analitza l'impacte de les despeses derivades de la MPGM sobre les finances municipals mitjançant l'**Informe de Sostenibilitat Econòmica**.

1.2. MARC NORMATIU

El present document s'ha redactat de conformitat amb el marc legal urbanístic vigent i d'acord amb la legislació sectorial en vigor. Així doncs, el present document es formula a l'empara de:

- *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana* (en endavant, TRLSRU). Determina, en el seu article 22.5:

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.

- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2021, de 22 de febrer, així com, d'altres posteriors* (en endavant, TRLUC). D'acord amb l'article 59.1.e es determina que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'**Agenda i avaluació econòmica i financera (1)** de les actuacions a desenvolupar.

1. *Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:*

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

D'altra banda, segons l'article 59.3.d, la memòria del document ha d'integrar l'**informe de sostenibilitat econòmica (3)**, que ha de contenir:

Art. 59.3 d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Adicionalment, en tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que comporta un increment del sostre edificable, tal i com especifica l'article 96 del TRLUC, resta subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. Per tant, d'acord amb les determinacions de l'article 99.1.c el document ha d'incloure una **avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació (2)**.

Art. 99.1 c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

- *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, RLUC). L'article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:*

Art. 76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Altra normativa d'aplicació:

- *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (en endavant, RVLS).*
- *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en endavant, Ordre ECO).*

1.3. RESUM DE LA MPGM. PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació, es presenta un breu resum comparatiu de la classificació i la qualificació del sòl de la MPGM.

CLASSIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent		Proposta MPGM		Balanç [m2 sòl]
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[%]	
SU	urbà	4.606,93	13,17%	3.596,76	10,28%	-1.010
SUD	urbanitzable delimitat	11.076,44	31,67%	14.508,60	41,49%	3.432
SNU	no urbanitzable	19.289,55	55,16%	16.867,56	48,23%	-2.422
total àmbit MPGM		34.972,92	100,00%	34.972,92	100,00%	0

QUALIFICACIÓ SÒL		Planejament vigent		Proposta MPGM		Balanz
		[m2 sòl]	[%]	[m2 sòl]	[%]	
SISTEMES						
5	xarxa viària	23.198,06	66,33%	20.854,26	59,63%	-2.344
6b	zona verda	2.116,85	6,05%	4.432,87	12,68%	2.316
7b	equipament	0	0,00%	3.165,86	9,05%	3.166
9	protecció sistemes	8.673,37	24,80%	0	0,00%	-8.673
ZONES						
18	volumetria específica (R)	0	0,00%	4.156,92	11,89%	4.157
18-7b	volumetria específica (R-E)	0	0,00%	1.378,37	3,94%	1.378
24	agrícola	984,64	2,82%	984,64	2,82%	0
total sistemes		33.988,28	97,18%	28.452,99	81,36%	-5.535
total zones		984,64	2,82%	6.519,93	18,64%	5.535
total àmbit MPGM		34.972,92	100,00%	34.972,92	100,00%	0

La MPGM proposa el desenvolupament d'un sector en Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), que representa un increment de sostre edificable sobre el planejament vigent, que estarà sotmès als requeriments normatius següents:

- Cessió de sòl de sistemes, segons articles 100.1 i 65.3 del TRLUC;
- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, segons articles 45.1, 99.3 del TRLUC;
- Habitatges de protecció pública, segons articles 57.3, 57.4, DT3a del TRLUC, DA6a del DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i l'article 17 del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (en endavant, PTSH) (versió de l'11/10/21, actualment sotmesa a informació pública, audiència i informes)

El requeriment de sostre residencial mínim destinat a habitatges de protecció pública (HPP) s'estipula segons la DA 6a DL 17/2019 mitjançant el següent redactat:

- 1- *Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:*
 - a) *El 40% en sòl urbanitzable delimitat.*
 - b) *El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.*
- 2- *La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.*

De tota manera, el *Pla Local de l'Habitatge de Sant Vicenç dels Horts* (PLHSVH) estableix la possibilitat de concretar reserves majors a les requerides al DL 17/2019. Així, en complement del PLHSVH i, en previsió de l'aprovació del PTSH, s'adoptarà el requeriment d'un mínim del 50% del sostre residencial de nova implantació destinat a HPP en SUD i àmbits de demanda forta i acreditada, del qual el 50% serà destinat específicament al règim d'arrendament..

Respecte a la cessió d'aprofitament obligatòria exigida, es fa referència als articles 45.1 del TRLUC, que estableix un 15% de cessió d'aprofitament obligatori per a aquest sector.

- 3- *Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més del que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector*

En detall, s'inclou també la qualificació del sòl del sector de desenvolupament que proposa la MPGM així com el sostre edificable proposat.

QUALIFICACIÓ SÒL -SECTOR-		Proposta MPGM	
		[m2 sòl]	[%]
SISTEMES			
5	xarxa viària	4.408,13	30,38%
6b	zona verda	2.278,37	15,70%
7b	equipament	2.286,81	15,76%
9	protecció sistemes	0,00	0,00%
ZONES			
18	residencial	4.156,92	28,65%
18-7b	residencial-equip.	1.378,37	9,50%
total sistemes		8.973,31	61,85%
total zones		5.535,29	38,15%
total sector		14.508,60	100,00%
total àmbit MPGM		34.972,92	100,00%

SOSTRE EDIFICABLE i EDIFICABILITAT -SECTOR-				Proposta MPGM		
Sup. Sector: 14.508,60 m2s	[% ús R]	[m2st/hg]	↓ Hg's]	[m2 st]	[%]	[UA]
SOSTRE EDIFICABLE						
R	residencial		139	11.050,00	90,57%	
	_Renda lliure (HII)	50,00%	90	61	5.525,00	
	_Prot.púb. (HPP)	25,00%	70	39	2.762,50	
	_Prot.púb.llog.(HPPlllo)	25,00%	70	39	2.762,50	
C	terciari (comercial i/o oficines)			1.150,00	9,43%	
total				12.200,00	100,00%	
ÍNDEX EDIFICABILITAT						
IEb	bruta		0,76	0,08	0,84	m2st/m2sòl
len	neta				2,20	m2st/m2sòl
DENSITAT						
D	bruta				95,81	hg/Ha b
D	neta				251,12	hg/Ha n

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA

Aquest apartat verifica i demostra la viabilitat de l'àmbit a data actual mitjançant l'Estudi de Viabilitat Econòmica (en endavant, EVE) (1), l'establiment de l'Agenda i calendari de la transformació (2) i el càlcul del Valor Actual Net (en endavant, VAN) mitjançant l'ús del mètode residual dinàmic (3).

Aquests tres processos d'anàlisi són necessaris per a:

- 1- Establir el valor econòmic de l'aprofitament urbanístic i garantir si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de planejament com una MPGM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses associats.
- 2- Avaluar un marc temporal de transformació raonable segons l'absorció dels productes immobiliaris proposats i els temps de construcció i urbanització.
- 3- Demostrar la viabilitat econòmica i financera de la transformació inscrita al marc temporal proposat.

2.1. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA (EVE)

El valor econòmic de l'aprofitament urbanístic es calcula a través del valor de repercussió del sòl (VRS) que deriva del valor de venda unitari (Vv), la K i el valor de la construcció (Vc) dels productes immobiliaris considerats a la transformació.

Així doncs, l'establiment d'aquests valors es durà a terme mitjançant l'Estudi de Mercat (EM) i la consulta dels Vc a diferents publicacions especialitzades, tot emprant la fórmula de càlcul del VRS recollida a l'article 22.2 del RVLS. Addicionalment, s'obtindrà el valor del sòl de la transformació mitjançant l'ús del mètode residual estàtic (VsMRE).

2.1.1. Estudi de Mercat dels productes immobiliaris (EM)

L'EM se centrarà en precisar el Vv dels productes immobiliaris de l'àmbit, la transformació del qual suposa la construcció de 11.050 m²st d'usos residencials i 1.150 m²st d'usos comercials així com la urbanització de l'àmbit per a aconseguir la compleció del municipi en aquesta situació de vora.

— Metodologia i criteris

L'obtenció dels Vv dels productes immobiliaris considerats a la transformació es produirà d'acord amb l'establert al RVLS, tenint en compte també el mínim de 6 testimonis requerits per l'article 24 del mateix reglament.

Per a l'EM s'han analitzat les tipologies d'immobles residencials i comercials a l'àmbit proper a la MPGM. Aquest àmbit s'ha definit com el municipi de Sant Vicenç dels Horts i el dels municipis de l'entorn (Pallejà, Molins de Rei, Sant Boi i Sant Feliu de Llobregat).

La selecció de mostres s'ha realitzat amb l'objectiu d'evitar una excessiva homogeneïtzació dels testimonis i inclou els productes immobiliaris més representatius de cada tipologia estudiada. Als casos on això no ha estat possible, l'homogeneïtzació s'ha dut a terme atenent a mètodes estadístics.

Tots els Vv unitaris s'han considerat d'oferta i sobre superfície construïda amb elements comuns. Per tant, caldrà posteriorment, i d'acord amb l'article 24 del RVLS, aplicar el coeficient de rigidesa (CRig) corresponent que és la relació entre oferta i demanda d'un producte, és a dir, entre la oferta i la transacció final. En aquest mateix article s'estableix un CRig mínim de 0,7 i màxim d'1,00.

Aquest CRig per Sant Vicenç dels Horts segons el portal especialitzat *precioviviendas.com* pren el valor de 0,93.

Adicionalment, d'acord amb la proposta de la MPGM, s'hauran de considerar els valors de venda (Vv) que puguin aportar els usos d'aparcament (PK) i traster (T) sota rasant vinculats a cadascun dels habitatges de la transformació.

Les variables considerades per a l'anàlisi estadística de la mostra (conjunt de testimonis) ha estat les requerides pel RVLS en el seu article 24. En tots els casos han estat les següents:

- Localització
- Ús
- Configuració geomètrica de la parcel·la
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics
- Superfície
- Antiguitat i conservació de l'edificació
- Qualitat de l'edificació
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat
- Data de presa de testimonis (que en tots casos serà juliol del 2023)

Respecte els coeficients d'homogeneïtzació (a partir d'ara, CH), se seleccionen exclusivament aquelles variables significatives en relació amb el producte immobiliari considerat. La resta de CH prendran el valor d'1,00 i, per simplicitat, no apareixeran als quadres.

D'acord amb la MPGM, la qualificació de la zona edificable permet la implantació d'usos residencials i terciaris. Atenent a la tipologia predominant a l'entorn de l'àmbit del sector, s'inclourà una aproximació del Vv per a aquests usos, que són:

- Habitatge Lliure (HLL)
- Locals Comercials en planta baixa (COM)
- Aparcaments (PK)
- Trasters (T)
- Habitatge de Protecció Pública de venda (HPPv)
- Habitatge de Protecció Pública de lloguer (HPPll)

— Valors de venda (Vv)

— Valor de venda de l'ús d'Habitatge Lliure (VvHLL)

id	vv	sup	vvunitari	habs	banys	any	edat	planta	ascensor	AC	Calefaccio:pk	moblat	balco	CH				vv'		
														SUP	LOC	ANT	QUA			
1	295.000,00	85	3.470,59	4	2	2022	1	-		1	1	1	0	0	1	0,98	1,01	1,00	1,10	3.806,74
2	266.000,00	103	2.582,52	3	2	2002	21	2,00		1	1	1	1	1	1	1,04	1,01	1,09	1,00	2.949,69
3	205.000,00	80	2.562,50	3	2	2009	14	1,00		1	0	1	1	1	1	0,97	1,04	1,05	1,00	2.721,20
4	199.000,00	98	2.030,61	3	2	1974	49	2,00		1	1	1	0	1	1	1,03	1,01	1,29	1,05	2.852,91
5	270.000,00	112	2.410,71	3	2	2000	23	1,00		1	1	1	0	1	1	1,07	1,01	1,10	1,05	3.003,34
6	280.000,00	86	3.255,81	3	2	2001	22	4,00		1	1	1	1	1	1	0,99	1,01	1,09	1,00	3.533,60
7	250.000,00	115	2.173,91	4	2	1982	41	2,00		0	0	0	0	1	1	1,08	1,00	1,22	1,05	3.012,25
8	259.000,00	94	2.755,32	3	2	1994	29	2,00		0	1	1	0	0	1	1,01	1,01	1,13	1,10	3.511,52
9	213.000,00	107	1.990,65	3	2	2005	18	-		1	0	1	0	0	1	1,06	1,02	1,07	1,10	2.525,16
10	260.000,00	80	3.250,00	3	2	2000	23	5,00		1	1	1	1	1	1	0,97	1,01	1,10	1,00	3.472,92
11	297.000,00	109	2.724,77	4	2	1999	24	3,00		1	1	0	1	1	1	1,06	0,99	1,10	1,00	3.164,69
12	260.000,00	75	3.466,67	2	1	2022	1	1,00		1	0	0	0	0	1	0,95	1,00	1,00	1,10	3.642,41
13	265.000,00	86	3.081,40	3	2	2022	1	1,00		1	0	0	0	0	1	0,99	1,00	1,00	1,10	3.362,56
14	299.000,00	120	2.491,67	4	2	2007	16	1,00		1	1	1	0	1	1	1,10	1,27	1,06	1,05	3.874,20

Valor 1: presència de l'element

Valor 0: absència de l'element

Mitjana: 3.250,59

Tal i com s'especifica al RVLS, s'han analitzat els CH corresponents a les següents variables:

- Localització: S'ha definit un coeficient de comparació entre les diferents localitzacions dels testimonis valorats. Per al càlcul d'aquest coeficient s'han tingut en compte les distàncies entre el testimoni i els elements més representatius del territori tals com zones verdes, equipaments, eixos estructurants, espais naturals i d'altres infraestructures.
- Superfície: S'ha definit un coeficient d'1,00 per a l'immoble de mida mitjana (tipus) i s'han calculat proporcionalment la resta de coeficients. S'ha definit un interval de coeficients entre l'1,10 per als immobles més grans i de 0,90 per als immobles més petits. Això és degut a que la variable superfície és inversament proporcional al Vv unitari. La superfície de referència és de 90 m2st construïts.
- Antiguitat i estat de conservació: Segons art. 24 RVLS.
- Qualitat de l'edificació: S'ha integrat un únic CH en base a les característiques llistades a continuació i que han demostrat ésser un element de valor:
 - a) Aparcament: 1,00 immobles amb aparcament
1,05 immobles sense aparcament.
 - b) Moblat: 1,00 immobles moblats
1,05 immobles sense moblar.

EI VvHLL serà de 3.250,59 €/m2st.

— Valor de venda de l'ús Comercial en Planta Baixa (VvCOM)

id	vv	sup	vvunitari	estancies	banys	any	edat	AC	calef.	magat.	equipat	m faç.	cant.	CH				Vv'
														LOC	SUP	TIP	ANT	
1	106.680,00	90	1.185,33	3	1	1986	37	0	0	1	1	4	0	0,99	0,98	1,13	1,20	1.555,41
2	73.320,00	45	1.629,33	2	1	1991	32	1	1	1	0	4	0	1,00	0,97	1,13	1,16	2.068,18
3	160.020,00	105	1.524,00	1	1	1977	46	1	0	0	1	9	0	1,00	0,98	1,05	1,28	2.013,82
4	100.053,33	80	1.250,67	5	2	1974	49	1	1	1	1	6	0	1,00	0,98	1,12	1,32	1.797,53
5	242.500,00	147	1.650,00	3	1	1972	51	0	0	1	1	3	0	1,08	0,99	1,13	1,34	2.677,14
6	118.000,00	70	1.686,00	1	1	1996	27	0	0	0	1	13	1	1,05	0,97	0,94	1,13	1.818,73
7	749.000,00	686	1.092,00	3	3	1960	63	0	0	0	0	23	0	1,01	1,10	0,99	1,51	1.806,65
8	119.000,00	110	1.082,00	4	1	1970	53	0	0	1	0	5	0	0,99	0,98	1,12	1,36	1.613,79
9	110.000,00	60	1.833,00	1	1	1984	39	1	1	1	1	5	0	1,00	0,97	1,12	1,22	2.435,91
10	170.000,00	80	2.125,00	1	1	2008	15	1	1	0	0	22	1	0,99	0,98	0,90	1,06	1.960,54
11	159.000,00	185	859,00	3	2	1980	43	0	0	1	0	10	1	0,99	1,00	1,00	1,25	1.064,09

Valor 1: presència de l'element

Valor 0: absència de l'element

Mitjana 1.829,33

Tal i com s'especifica al RVLS, s'han analitzat els CH corresponents a les següents variables:

- Localització: S'ha definit un coeficient de comparació entre les diferents localitzacions dels testimonis valorats. Per al càlcul d'aquest coeficient s'han tingut en compte les distàncies entre el testimoni i els elements més representatius del territori tals com zones verdes, equipaments, eixos estructurants, espais naturals i d'altres infraestructures.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: S'ha integrat un únic CH en base a les característiques llistades a continuació i que han demostrat ésser un element de valor:
 - a) Magatzem: 1,00 immobles amb aquesta característica
0,95 immobles sense aquesta característica
 - b) Longitud de façana: S'ha definit un coeficient d'1,00 per a la façana de mida mitjana (tipus) i s'han calculat proporcionalment la resta de coeficients. S'ha definit un interval de coeficients entre l'1,05 per a les façanes més curtes i de 0,95 per a les façanes més llargues. Això és degut a que la variable de longitud de façana és directament proporcional al Vv unitari.
 - c) Situació en cantonada: 1,10 immobles sense aquesta característica
1,00 immobles amb aquesta característica.
- Superfície: S'ha definit un coeficient d'1,00 per a l'immoble de mida mitjana (tipus) i s'han calculat proporcionalment la resta de coeficients. S'ha definit un interval de coeficients entre l'1,10 per als immobles més grans i de 0,90 per als immobles més petits. Això és degut a que la variable superfície és inversament proporcional al Vv unitari. La superfície de referència és de 200 m²st construïts.
- Antiguitat i estat de conservació: Segons art. 24 RVLS.

El VvCOM serà de 1.829,33 €/m²st.

— Valor de venda de l'ús d'Aparcament en soterrani (VvPK)

id	vv	any	edat	planta	ascensor	CH			vv'
						LOC	ANT	QUA	
1	9.500,00	2007	16	-1	1	1,01	1,19	1,00	11.398,76
2	18.000,00	2004	19	-1	1	0,99	1,24	1,00	22.196,97
3	10.000,00	1999	24	-1	0	0,99	1,34	1,05	13.907,60
4	13.000,00	1974	49	-1	0	0,99	2,67	1,05	36.058,72
5	4.300,00	1992	31	-1	1	0,99	1,53	1,00	6.554,80
6	3.600,00	1992	31	-5	1	0,99	1,53	1,00	5.487,74
7	16.000,00	2007	16	-1	0	0,99	1,19	1,05	19.861,37
8	12.000,00	2001	22	-1	0	0,99	1,30	1,05	16.147,67
9	13.700,00	2006	17	-1	1	1,03	1,21	1,00	16.956,47

Valor 1: presència de l'element
 Valor 0: absència de l'element

Mitjana 16.744,81

Tal i com s'especifica al RVLS, s'han analitzat els CH corresponents a les següents variables:

- Localització: S'ha definit un coeficient de comparació entre les diferents localitzacions dels testimonis valorats. Per al càlcul d'aquest coeficient s'han tingut en compte les distàncies entre el testimoni i els elements més representatius del territori tals com zones verdes, equipaments, eixos estructurants, espais naturals i d'altres infraestructures.
- Antiguitat i estat de conservació: El càlcul d'aquest coeficient respon als requeriments metodològics establerts al RVLS.
- Qualitat de l'edificació: S'ha integrat un únic CH en base a les característiques llistades a continuació i que han demostrat ésser un element de valor:
 - c) Ascensor: 1,00 immobles amb ascensor
1,05 immobles sense ascensor.

La variable de superfície no s'ha tingut en compte a l'hora del càlcul final del Vv d'aquest producte immobiliari donada la poca fiabilitat dels amidaments presents als anuncis d'aparcaments consultats. Per a compensar aquesta manca de precisió, s'han realitzat tots els càlculs en base a places senceres que més endavant es repercutiran per la superfície total del soterrani per a obtenir un valor unitari.

A més, s'ha pogut comprovar estadísticament que els immobles més similars als proposats, presenten places d'aparcament considerades de gran mida segons els anunciant. D'aquesta manera, s'ha realitzat un estudi de valors complementari per a esbrinar el Vv d'aquestes places d'aparcament de tipologia superior. Els valors observats són els següents:

id	vv
1	17.900,00
2	14.000,00
3	17.000,00
4	19.000,00
5	16.500,00
6	15.000,00
7	14.000,00
8	15.000,00

promig	16.050,00
--------	-----------

La relació entre les mitjanes dels Vv de les mostres d'ambdues tipologies de PK prèvia homogeneïtzació és de 1,44. Tenint en compte aquesta proporció i el valor calculat mitjançant el primer EM PK, **el Vv final per plaça de PK serà de 24.163,71 €/plaça.**

$$Vv\ PKgran(sense\ Homog.)/Vv\ PK(sense\ Homog.) = 1,44$$

$$VvPK(Homog.) * 1,44 = VvPKgran(Homog.)$$

— Valor de venda de l'ús de Traster en soterrani (VvT)

Degut a la dimensió del soterrani i la configuració de les Unitats de Projecte (UP) establertes en la MPGM i en compliment de l'article 298 de la *Normativa Urbanística Metropolitana*, s'ha plantejat una plaça d'aparcament per habitatge, de 25 m2 de superfície (inclosos elements comuns). Aquest fet permet la inclusió d'un traster per cada HLL i un per cada HPPv. S'ha realitzat una petita consulta de trasters en soterrani propers al sector proposat, resultant en els següents valors:

id	vv	sup	mun	vvunitari
1	12.000,00	11,00	gava	1.090,91
2	27.900,00	15,00	gava	1.860,00
3	30.000,00	35,00	gava	857,14
4	24.000,00	13,00	sant boi	1.846,15
5	15.000,00	18,90	sant joan despi	793,65
6	29.000,00	30,00	cornella	966,67

Mitjana	1.235,75
---------	----------

El Vv T ha serà de 1.235,75 €/m2.

— Valor de venda de l'ús d'Habitatge de Protecció Pública i espais annexos (VvHPP)

S'han valorat les dues tipologies d'HPP proposats: els de venda (HPPv) i els de lloguer (HPPII). S'ha de tenir en compte, que el municipi de Sant Vicenç dels Horts **es troba inclòs a la Zona B** de preus d'aquest tipus d'immoble segons la Generalitat de Catalunya. També s'han valorat els annexos que acompanyaran a aquests productes immobiliaris.

Els preus de venda i lloguer dels HPP s'estableixen d'acord amb el DL 50/2020 de 9 de desembre que modifica el DL 17/2019. D'altra banda, i d'acord amb l'apartat 2 de la DT5bis aquests valors s'han d'actualitzar a primer de gener mitjançant instrucció.

— Vv HPPv

En el cas del primer valor, aquest s'ha obtingut mitjançant la instrucció 1/2023 d'actualització dels mòduls dels habitatges amb protecció oficial realitzada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

RÈGIM GENERAL VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.666,02	1.333,01
B	2.166,15	1.083,07
C	1.916,21	958,09
D	1.666,27	833,13

El Vv unitari per superfície útil dels HPPv és de 2.166,15 €/m²st present a la instrucció esmentada. **Aquest valor s'ha minorat aplicat un coeficient de 0,75 entre superfície útil i construïda per arribar al Vv unitari per superfície construïda amb elements comuns de 1.624,61 €/m²st.**

— Vv HPPII

En el cas del Vv equivalent unitari dels HPPII, aquest s'ha hagut de capitalitzar a partir dels valors d'arrendament que especifica l'AHC a la mateixa instrucció.

RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	10,01	5,01
B	8,13	4,05
C	7,19	3,59
D	6,24	3,13

La taxa de capitalització s'ha obtingut de la consulta dels DL 50/2020 i DL 17/2019. La fórmula de capitalització utilitzada és la que es proposa per a càlculs a perpetuïtat al RVLS per a immobles de naturalesa urbana. **El Vv unitari final dels HPPII és de 1.524,38 €/m2st.**

El procediment de càlcul ha estat el següent:

Dades de l'immoble a capitalitzar			Rendes		
Superfície	70,00	(m2)	Renda bruta útil	8,13	(€/m2/mes)
Coefficient útil-construït	0,75	(€/m2/mes)	Renda bruta construïda	6,10	(€/m2/mes)
Esperança de vida restant	100,00	(anys)			

Despeses immoble			VRS inicial		
% de despeses sobre la renda bruta	0,00%	(%/m2/mes)	K	1,20	(€/m2)
Renda neta mensual unitària	6,10	(€/m2/mes)	Valor de construcció	1.173,14	(€/m2)
Renda neta mensual total	426,83	(€/m2/immoble)	Despeses addicionals	12,65%	(€/m2)
Renda neta anual unitària	73,17	(€/m2/any)	PEC	1.041,40	(€/m2)
Renda neta anual total	5.121,90	(€/immoble/any)	Benefici industrial	20,00%	(€/m2)
			PEM	867,83	(€/m2)

VRS final (a perpetuïtat)			$V_A = \frac{R_n}{i}$
Vv const	€/m2	1.524,38	
Vv util	€/m2	2.032,50	
K		1,20	
Vc	€/m2	1.173,14	
Valor total de l'immoble	€	106.706,25	

Taxa de capitalització	
	4,80%

— Vv Annexos

Respecte dels annexos que acompanyen els HPP estudiats (és a dir, aparcaments i trasters), s'utilitzarà la ràtio especificada a la instrucció 1/2023 que fixa el màxim Vv unitari en 1.083,07 €/m2 útils (812,30 €/m2 construïts amb elements comuns).

El valor de venda unitari final dels annexos (PK i T) als HPP serà de 812,30 €/m2.

2.1.2. Valors de la construcció (Vc)

El valor de la construcció (Vc) s'ha definit mitjançant la consulta de publicacions especialitzades, en aquest cas el BEC núm. 334 (per a les tipologies residencials i aparcaments) i la revista EMEDOS 183 (per a la tipologia comercial). Per als HLL s'ha consultat la tipologia d'edificació "CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS", a la qual se li han majorat les partides relacionades amb la façana i els tancaments exteriors per a adaptar-la a un edifici exempt. En el cas dels HPP, s'ha consultat la tipologia d'edificació "VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS". Per als COM, s'ha consultat l'exemple de local comercial present a la revista EMEDOS "RESTAURANTE CAFETERÍA EN PLANTA BAJA Y SÓTANO", al qual se li han minorat les despeses relacionades amb els elements de cuina i mobiliari, així com s'ha adaptat a una tipologia exclusivament distribuïda en planta baixa. També s'ha actualitzat aquest valor mitjançant els *INDICES DE COSTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN* publicats pel *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*.

A tall de resum, la definició del PEC (Pressupost d'Execució per Contracte) dels diferents productes proposats és la següent:

PEC HLL	€	PEC HPP	€
Movimiento de tierras	6,44	Movimiento de tierras	2,37
Cimentación	11,76	Cimentación	7,7
Estructura	192,9	Estructura	118,27
Saneamiento	39,59	Saneamiento	37,55
Albañilería gruesa	231,55	Albañilería gruesa	242,96
Albañilería azoteas	34,25	Albañilería azoteas	16,16
Albañilería fachada	74,34	Albañilería fachada	34,56
Albañilería solados	87,38	Albañilería solados	47,61
Albañilería acabados interiores	51,39	Albañilería acabados interiores	36,58
Albañilería industriales	35,41	Albañilería industriales	23,8
Yesería	57,63	Yesería	61,1
Cerrajería	38,95	Cerrajería	27,63
Carpintería exterior	117,64	Carpintería exterior	48,22
Carpintería interior	61,98	Carpintería interior	36,7
Persianas	16,38	Persianas	7,93
Fontanería	42,79	Fontanería	30,21
Renovación aire	13,4	Renovación aire	16,71
Energía solar	46,66	Energía solar	45,3
Material sanitario y grifería	35,62	Material sanitario y grifería	12,38
Electricidad	65,38	Electricidad	37,5
Calefacción	52,07	Calefacción	38,63
Instalaciones especiales	18,22	Instalaciones especiales	13,56
Fumistería	62,16	Fumistería	40,35
Ascensores	11,54	Ascensores	8,53
Vidriería	36	Vidriería	20,87
Pintura y estuco	52,83	Pintura y estuco	28,22
PEC (€/m2st)	1.494,26	PEC (€/m2st)	1.041,40

PEC COM	%
Albañilería	2,91
Solados	7,90
Chapados y alicatados	11,66
Revocos y enlucidos int.	2,70
Yesos y escayolas	3,44
Carpintería interior	3,68
Carpintería exterior	9,30
Vidrios	3,98
Aparatos sanitarios	1,44
Muebles de cocina y electrodomésticos	-
Pintura	0,90
Aparatos de elevación	-
Varios	15,00
Total (%)	62,91
Ejecución material (€/m2st)	760,41
20% BI (€/m2st)	152,08
PEC (€/m2st)	912,50

PEC PK	€
Concepte	muntant
45% PEC HLL	672,42
PEC per plaça (€/plaça)	16.810,43

PEC Traster	€
Concepte	muntant
55% PEC HLL	821,84
PEC per plaça (€/plaça)	20.546,08

PEC Traster	€
Concepte	muntant
60% PEC HPP	624,84
PEC per plaça (€/plaça)	15.621,00

A aquests valors se'ls hi addicionen les Despeses Addicionals (DP) a la construcció, que inclouen els conceptes de seguretat i salut i els d'honoraris tècnics i permisos d'obra.

VcHLL, amb un 13,25% de DP, és de 1.692,25 €/m2st.

VcHPPv, amb un 12,65% de DP, és de 1.173,14 €/m2st.

VcHPPII, amb un 12,65% de DP, és de 1.173,14 €/m2st.

VcCOM, amb un 13,25% de DP, és de 1.033,40 €/m2st.

VcPK, amb un 13,25% de DP, és de 761,51 €/m2.

VcT, amb un 13,25% de DP, és de 930,74 €/m2.

VcT protegits, amb un 13,25% de DP, és de 707,63 €/m2.

2.1.3. Valor de repercussió del sòl (VRS)

Amb les dades exposades als apartats anteriors i mitjançant la fórmula del mètode residual estàtic establerta a l'article 22.2 del RVLS, s'han calculat els (VRS) per a cada tipologia de producte immobiliari. La fórmula de càlcul es defineix de la següent manera:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

La definició dels elements involucrats és la següent:

- **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, incloses les 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. L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:
 - 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 de l'edificació, 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, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- **Vc:** Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És 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'han minorat tots els Vv unitaris per un CRig de 0,93. Aquest coeficient representa la capacitat de negociació del comprador en una transacció immobiliària. S'ha extret del portal especialitzat preciosviviendas.com per al municipi de Sant Vicenç dels Horts. El recull dels càlculs per a l'obtenció del VRS és el següent:

ÚS	Vv of.	Rigid.	Vv con	PEC	altresD	Vc	K	VRS	CH
Residencial									
Hll	3.250,59	0,93	3.023,05	1.494,26	13,25%	1692,25	1,40	467,07	1,00
HPP venda	-	-	1.624,61	1.041,40	12,65%	1173,14	1,20	180,71	0,39
HPP lloguer	-	-	1.524,38	1.041,40	12,65%	1173,14	1,20	97,18	0,21
Terciari									
Comercial pb	1.829,33	0,93	1.701,28	912,50	13,25%	1033,40	1,40	181,79	0,39
Altres									
Aparcament 1	966,55	0,93	898,89	672,42	13,25%	761,51	1,20	- 12,44	- 0,03
Traster	1.235,75	0,93	1.149,25	821,84	13,25%	930,74	1,20	26,97	0,06
Traster protegit	-	-	812,30	624,84	13,25%	707,63	1,20	- 30,71	- 0,07

2.1.4. Aprofitament urbanístic i ingressos previstos associats a l'àmbit

El sostre edificable proposat es pot consultar a l'apartat 0.3. *PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA MPGM* d'aquest mateix document. Addicionalment, tot i no ser considerats sostre amb aprofitament degut a la seva situació sota rasant, s'han repercutit les superfícies de PK i T de forma unitària per al posterior càlcul d'ingressos necessari per a l'anàlisi de la viabilitat de la operació. La relació d'aquestes superfícies es troba al següent quadre:

Sostre equivalent aparcament	3.497,27
Sostre equivalent trasters lliures	1.220,00
Sostre equivalent trasters protegits	828,80
Total	5.546,07
Superfície màxima soterrani	5.546,07

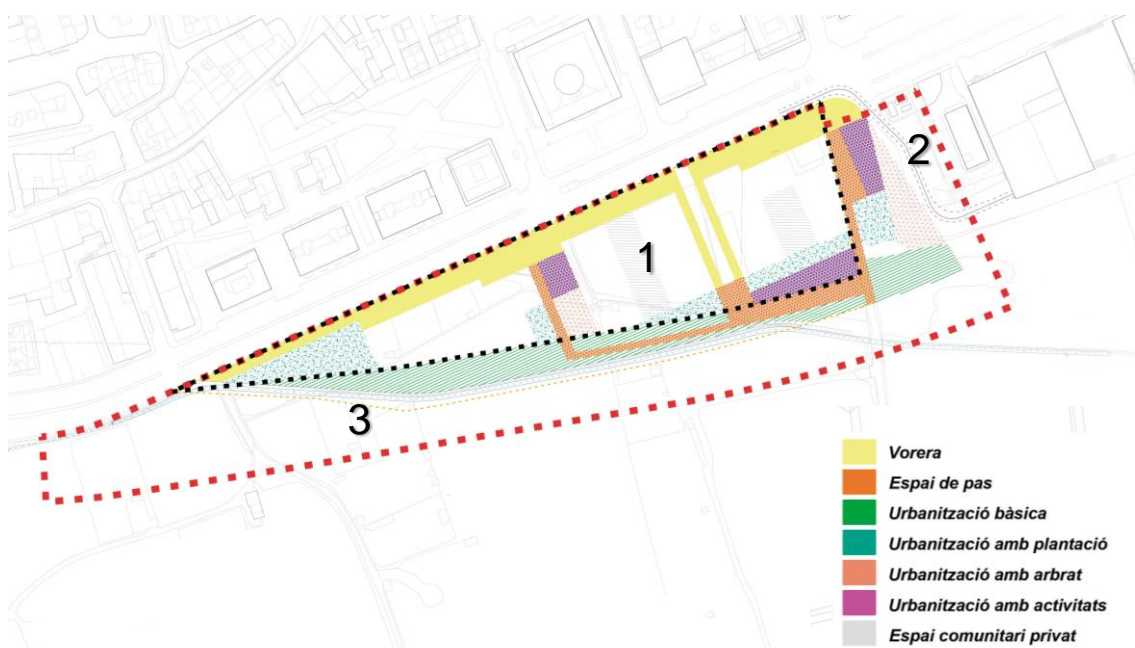
Tal i com s'ha especificat al Marc Normatiu d'aquest document, la cessió obligatòria d'aprofitament d'aquesta figura de planejament serà del 15% de l'aprofitament total. El càlcul de les unitats d'aprofitament i de les cessions obligatòries finals és el següent:

ÚS	VRS	Sostre	CH	Uas	Ingressos	Aprof. Privatiu	
						uas	€
Residencial							
HII	467,07	5.525,00	1,00	5.525,00	2.580.563,44	4.696,25	2.193.478,93
HPP venda	180,71	2.762,50	0,39	1.068,79	499.202,12	908,48	424.321,80
HPP lloguer	97,18	2.762,50	0,21	574,75	268.447,04	488,53	228.179,99
Terciari							
Comercial pb	181,79	1.150,00	0,39	447,61	209.063,33	380,46	177.703,83
Subtotal				7.616,15	3.557.275,93	6.473,72	3.023.684,54
Altres							
Aparcament 1	- 12,44	3.497,27	- 0,03	-	- 43.496,53	-	- 36.972,05
Traster	26,97	1.220,00	0,06	-	32.905,91	-	27.970,02
Traster protegit	- 30,71	828,80	- 0,07	-	- 25.454,56	-	- 21.636,38
Subtotal				-	- 36.045,18	-	- 30.638,41
Total				-	3.521.230,75	-	2.993.046,14

Finalment, els ingressos provinents de la venda dels productes immobiliaris de la transformació és de 3.521.230,75 € tal i com es pot veure al quadre anterior.

2.1.5. Despeses de transformació del sòl

S'han calculat les despeses d'urbanització mitjançant la consulta de la publicació especialitzada BEC núm. 334. El detall gràfic de les superfícies a urbanitzar per la proposta es pot trobar al plànol *P06.c Planta d'urbanització indicativa. Tipus d'ordenació* inclòs a l'apartat 3 *DOCUMENTACIÓ GRÀFICA* del *D2 MEMÒRIA, NORMES I PLÀNOLS*. En la següent reproducció es mostra l'abast de les càrregues internes del propi sector (1), les càrregues externes al nord de l'àmbit (2) i les càrregues externes del Parc Agrari (3).



S'han dividit les superfícies a urbanitzar en tres paquets principals:

— Càrregues internes d'urbanització del propi sector (1)

CÀRREGUES INTERNES	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	348,00		
Vorera	3.401,00		
Total vials	3.749,00	190,00	712.310,00
Camí	336,00	20,42	6.861,79
Verd (Gespa)	950,00	31,53	29.955,40
Verd (Arbustiu)	753,00	49,12	36.988,87
Verd (Arbrat)	308,00	69,00	21.252,62
Verd (Equipat)	734,00	87,15	63.969,57
Total verds	3.081,00		159.028,24
Reconstrucció canal Rec	-	49,13	-
Enderroc canal Rec	-	40,00	-
Muret (rocalla)	-	90,84	-
Moviment de terres	-	6,61	-
Total altres	-		-
Total	6.830,00		871.338,24

— Adequació de la urbanització al nord del sector (2)

CÀRREGUES EXTERNES NORD	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	-		
Vorera	225,00		
Total vials (amb instal·lacions)	225,00	190,00	42.750,00
Camí	493,00	20,42	10.068,05
Verd (Gespa)	702,00	31,53	22.135,46
Verd (Arbustiu)	350,00	49,12	17.192,70
Verd (Arbrat)	688,00	69,00	47.473,38
Verd (Equipat)	377,00	87,15	32.856,30
Total verds	2.610,00		129.725,89
Reconstrucció canal Rec	-	49,13	-
Enderroc canal Rec	-	40,00	-
Muret (rocalla)	-	90,84	-
Moviment de terres	-	6,61	-
Total altres	-		-
Total	2.835,00		172.475,89

— Adquisició i adequació dels terrenys que conformen l'espai lliure de vora (3)

Concepte (Càr. ext. P. Agrari)	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	-		
Vorera	-		
Total vials (amb instal·lacions)	-	190,00	-
Camí	782,00	20,42	15.970,00
Verd (Gespa)	2.362,00	31,53	74.478,58
Verd (Arbustiu)	-	49,12	-
Verd (Arbrat)	-	69,00	-
Verd (Equipat)	-	87,15	-
Total verds	3.144,00		90.448,59
Adquisició de terrenys	5.285,00	8,11	42.846,58
Reconstrucció canal Rec	290,00	49,13	14.247,70
Enderroc canal Rec	290,00	40,00	11.600,00
Muret (rocalla)(2*1,5 per ml)	245,00	90,84	22.255,80
Moviment de terres	7.713,00	6,61	50.982,93
Total altres	13.823,00		141.933,01
Total	16.967,00		232.381,60

El total de despeses d'urbanització referents a la realització d'obres és de 1.276.195,73 € (871.338,24 € de càrregues internes, 172.475,89 € de càrregues externes "Nord" i 232.381,60 € de càrregues externes "Parc Agrari").

A aquest muntant se li hauran d'afegir les despeses de gestió, els imprevistos i les despeses de connexions a serveis urbanístics i altres despeses. Representaran un 10,00%, un 3,00% i un 17,63% de les despeses d'obra respectivament.

Finalment, el muntant total de les despeses d'urbanització necessàries per a la transformació proposada serà de 1.667.101,17 €.

2.1.6. Càlcul del Valor del Sòl pel mètode residual estàtic (VSperMRE)

Per a poder actualitzar la viabilitat de la MPGM, s'ha utilitzat el mètode de càlcul residual estàtic, a partir tant els ingressos com les despeses del projecte i permet aproximar el desenvolupament de la inversió econòmica necessària per a la transformació. Aquest càlcul es pot consultar al següent quadre:

Ingressos	3.521.230,75
Despeses	1.667.101,17
Ing.-Desp.	1.854.129,58
Superfície de sòl brut	19.859,26
Valor del Sòl unitari	93,36

El VSperMRE resulta en 93,36 €/m²s.

2.1.7. Agenda i Calendari de la transformació

Atenent a les dades facilitades per l'AHC per a Municipis de més de 5.000 habitants, s'ha estudiat el nombre de compravendes d'habitatges realitzades durant el darrer quinquenni al municipi de Sant Vicenç dels Horts.

any	trimestre	Nre. Compravendes			Total
		Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	
2023	1	15	1	53	69
2022	4	49	1	208	258
	3	39	0	157	196
	2	15	0	47	62
	1	13	0	50	63
2021	4	10	0	38	48
	3	17	1	62	80
	2	11	0	45	56
	1	7	2	61	70
2020	4	11	0	40	51
	3	13	2	29	44
	2	11	0	32	43
	1	19	0	44	63
2019	4	11	1	41	53
	3	12	0	53	65
	2	14	1	42	57
	1	14	0	33	47
2018	4	13	0	48	61
	3	12	1	48	61
	2	12	1	70	83
	1	11	0	39	50
2017	4	8	0	35	43
	3	8	0	52	60
	2	11	0	57	68
	1	11	1	53	65
2016	4	9	0	24	33
	3	9	1	44	54
	2	7	0	28	35
	1	13	2	38	53
Totals		405	15	1571	

Suposant que els immobles proposats a la MPGMM puguin representar un 40% de les compravendes totals del municipi, es pot preveure un escenari d'absorció a 6 semestres o 3 anys aproximadament a raó de 46 habitatges nous a l'any.

D'altra banda, per a arribar a aquesta situació d'ingressos, caldrà primerament construir els immobles objecte de venda i, paral·lelament, urbanitzar els espais públics que els acompanyaran. Es preveu llavors un desenvolupament en el període dels propers 8 anys, a comptar des de la data en què els instruments de gestió derivats de la MPGMM esdevindran executius. Els ingressos provinents dels productes immobiliaris residencials es concentraran en els tres anys posteriors a la urbanització del sector.

Els terminis per a la construcció dels HPP, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, segons l'article 83.2.e del

Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC). El detall del calendari proposat es pot analitzar al següent gràfic de despeses i ingressos:

	1	2	3	4	5	6	7	8	anys
Despeses									%
C.INT.	25	25	25	25	0	0	0	0	
C.EXT.	25	25	25	25	0	0	0	0	
Ingressos									%
HLL	0	0	0	30	30	30	10	0	
HPPv	0	0	30	30	30	10	0	0	
HPPII	0	0	30	30	30	10	0	0	
COM	0	0	0	0	25	25	25	25	
PK	0	0	0	25	25	25	25	0	
Trasters 1	0	0	0	25	25	25	25	0	
Trasters 2	0	0	0	25	25	25	25	0	

2.1.8. Càlcul del valor actual net del sòl pel mètode residual dinàmic (VAN)

Per a poder analitzar la viabilitat del planejament proposat, s'ha utilitzat el mètode de càlcul dinàmic, que té en compte l'escenari temporal previst per a la transformació del sòl com una variable econòmica i permet aproximar el desenvolupament de la inversió econòmica necessària per a la transformació.

Concepte	Ingressos	Privatius	Despeses	1	2	3	4	5	6	7	8
Càrregues internes											
Urbanització vials			712.310,00	178.077,50	178.077,50	178.077,50	178.077,50	-	-	-	-
Urbanització espais lliures			159.028,24	39.757,06	39.757,06	39.757,06	39.757,06	-	-	-	-
Càrregues externes (Nord)											
Urbanització vials			42.750,00	10.687,50	10.687,50	10.687,50	10.687,50	-	-	-	-
Urbanització espais lliures			129.725,89	32.431,47	32.431,47	32.431,47	32.431,47	-	-	-	-
Càrregues externes (Parc Agrari)											
Adquisició terrenys (20m)			42.846,58	10.711,64	10.711,64	10.711,64	10.711,64	-	-	-	-
Moviments de terres			50.982,93	12.745,73	12.745,73	12.745,73	12.745,73	-	-	-	-
Construcció rec			14.247,70	3.561,93	3.561,93	3.561,93	3.561,93	-	-	-	-
Enderroc rec			11.600,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	-	-	-	-
Construcció muret			22.255,80	5.563,95	5.563,95	5.563,95	5.563,95	-	-	-	-
Urbanització			90.448,59	22.612,15	22.612,15	22.612,15	22.612,15	-	-	-	-
Despeses Generals											
Imprevistos	3,00%		38.285,87	9.571,47	9.571,47	9.571,47	9.571,47	-	-	-	-
Gestió i altres	10,00%		127.619,57	31.904,89	31.904,89	31.904,89	31.904,89	-	-	-	-
Connexions i altres despeses	17,63%		225.000,00	56.250,00	56.250,00	56.250,00	56.250,00	-	-	-	-
Total			1.667.101,17	416.775,29	416.775,29	416.775,29	416.775,29	-	-	-	-
Habitatge Lliure	2.580.563,44	2.193.478,93					658.043,68	658.043,68	658.043,68	219.347,89	
Habitatge PP venda	499.202,12	424.321,80				127.296,54	127.296,54	127.296,54	42.432,18		
Habitatge PP lloguer	268.447,04	228.179,99				68.454,00	68.454,00	68.454,00	22.818,00		
Local Comercial	209.063,33	177.703,83					44.425,96	44.425,96	44.425,96	44.425,96	44.425,96
Aparcament soterrani	- 43.496,53	- 36.972,05					- 9.243,01	- 9.243,01	- 9.243,01	- 9.243,01	
Traster soterrani lliure	32.905,91	27.970,02					6.992,51	6.992,51	6.992,51	6.992,51	
Traster soterrani protegit	- 25.454,56	- 21.636,38					- 5.409,09	- 5.409,09	- 5.409,09	- 5.409,09	
Total	3.521.230,75	2.993.046,14	1.667.101,17	- 416.775,29	- 416.775,29	- 221.024,76	846.134,61	890.560,57	760.060,21	256.114,25	44.425,96
Total	3.521.230,75	2.993.046,14	1.667.101,17	- 416.775,29	- 416.775,29	- 221.024,76	429.359,32	890.560,57	760.060,21	256.114,25	44.425,96
Taxa d'actualització	8,00%										
VAN	655.424,24			- 385.903,05	- 357.317,64	- 175.456,58	315.591,92	606.100,56	478.966,86	149.440,20	24.001,96
Sòl brut sector	19.859,26										
Sòl sector	14.508,60										
VAN sòl unitari	33,00										

Per a valorar l'efecte temporal a les finances cal calcular la taxa d'actualització, que representa la devaluació del balanç entre ingressos i despeses obtingut per cada unitat de temps (anys en aquest cas). Aquest percentatge és acumulatiu i penalitza els balanços més llunyans en el temps. Aquesta taxa té en compte la inflació i el rendiment dels bons de l'Estat a curt i mig termini, així com la prima de risc.

Degut a la excepcional situació econòmica global actual, el càlcul d'aquesta taxa resulta en valors poc fiables, fet pel qual s'ha optat per adoptar com a valor mínim la prima de risc lligada als immobles de primera residència que és d'un 8% segons l'annex de primes de risc de l'Ordre ECO esmentada al Marc Normatiu d'aquest document.

El VAN final de la transformació és de 33,00 €/m2s. Això significa d'una banda que és viable i de l'altra, que la inversió és capaç de vèncer la devaluació econòmica produïda pel pas del temps.

2.2. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Les despeses de transformació de l'àmbit suposen un cost de 130,15 €/m2 de sòl urbanitzat, que representen 257,52 € per unitat d'aprofitament o, el que és el mateix, per m2 de sostre residencial de renda lliure.

Despeses d'urbanització / Superfície de sostre privatiu total proposat	257,52 €/m2st
Despeses d'Urbanització / Sòl Urbanitzat	130,15 €/m2s

Aquests valors estan en consonància amb d'altres figures de planejament aprovades recentment a la resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Val a dir, a més, que aquest municipi pertany a la Zona B de preus d'HPO, cosa que dificulta la viabilitat de la transformació ja que els marges de benefici són menors.

En base als càlculs desenvolupats al present document i dades actuals, **es pot concloure que la transformació proposada és adient i viable econòmicament, amb un VAN resultant de 33,00 €/m2s i un desenvolupament a 8 anys**, sempre i quan la situació econòmica es mantingui constant i estable.

3 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA (SEPARATA)

La *Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives*, que es presenta juntament amb la *Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2010*, estableix la Modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, per al reforçament del control públic, la transparència i la recuperació de plusvàlues en les modificacions d'instruments de planejament urbanístic general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos previstos. Així, les modificacions de planejament que comportin un increment de sostre, han d'incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la proposta d'acord amb l'art.99 del TRLUC:

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

3.1. RENDIMENT ECONÒMIC DE LA MPGM

3.1.1. Ingressos de la proposta

ÚS	Vv of.	Rigid.	Vv con	PEC	altresD	Vc	K	VRS	CH
Residencial									
HII	3.250,59	0,93	3.023,05	1.494,26	13,25%	1692,25	1,40	467,07	1,00
HPP venda	-	-	1.624,61	1.041,40	12,65%	1173,14	1,20	180,71	0,39
HPP lloguer	-	-	1.524,38	1.041,40	12,65%	1173,14	1,20	97,18	0,21
Terciari									
Comercial pb	1.829,33	0,93	1.701,28	912,50	13,25%	1033,40	1,40	181,79	0,39
Altres									
Aparcament 1	966,55	0,93	898,89	672,42	13,25%	761,51	1,20	- 12,44	- 0,03
Traster	1.235,75	0,93	1.149,25	821,84	13,25%	930,74	1,20	26,97	0,06
Traster protegit	-	-	812,30	624,84	13,25%	707,63	1,20	- 30,71	- 0,07

La cessió obligatòria d'aprofitament d'aquesta figura de planejament serà del 15% de l'aprofitament total. El càlcul de les unitats d'aprofitament i de les cessions obligatòries finals és el següent:

ÚS	VRS	Sostre	CH	Uas	Ingressos	Aprof. Privatiu	
						uas	€
Residencial							
Hll	467,07	5.525,00	1,00	5.525,00	2.580.563,44	4.696,25	2.193.478,93
HPP venda	180,71	2.762,50	0,39	1.068,79	499.202,12	908,48	424.321,80
HPP lloguer	97,18	2.762,50	0,21	574,75	268.447,04	488,53	228.179,99
Terciari							
Comercial pb	181,79	1.150,00	0,39	447,61	209.063,33	380,46	177.703,83
Subtotal				7.616,15	3.557.275,93	6.473,72	3.023.684,54
Altres							
Aparcament 1	- 12,44	3.497,27	- 0,03	-	- 43.496,53	-	- 36.972,05
Traster	26,97	1.220,00	0,06	-	32.905,91	-	27.970,02
Traster protegit	- 30,71	828,80	- 0,07	-	- 25.454,56	-	- 21.636,38
Subtotal				-	- 36.045,18	-	- 30.638,41
Total				-	3.521.230,75	-	2.993.046,14

Per tant, tal i com indica el quadre anterior, els ingressos provinents de la venda dels productes immobiliaris de la transformació és de 3.521.230,75 €.

3.1.2. Despeses de la proposta

S'han calculat les despeses d'urbanització mitjançant la consulta de la publicació especialitzada BEC núm. 334. S'han dividit les superfícies a urbanitzar en tres paquets principals:

— Càrregues internes d'urbanització del propi sector

CÀRREGUES INTERNES	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	348,00		
Vorera	3.401,00		
Total vials	3.749,00	190,00	712.310,00
Camí	336,00	20,42	6.861,79
Verd (Gespa)	950,00	31,53	29.955,40
Verd (Arbustiu)	753,00	49,12	36.988,87
Verd (Arbrat)	308,00	69,00	21.252,62
Verd (Equipat)	734,00	87,15	63.969,57
Total verds	3.081,00		159.028,24
Reconstrucció canal Rec	-	49,13	-
Enderroc canal Rec	-	40,00	-
Muret (rocalla)	-	90,84	-
Moviment de terres	-	6,61	-
Total altres	-		-
Total	6.830,00		871.338,24

— Adequació de la urbanització al nord del sector

CÀRREGUES EXTERNES NORD	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	-		
Vorera	225,00		
Total vials (amb instal·lacions)	225,00	190,00	42.750,00
Camí	493,00	20,42	10.068,05
Verd (Gespa)	702,00	31,53	22.135,46
Verd (Arbustiu)	350,00	49,12	17.192,70
Verd (Arbrat)	688,00	69,00	47.473,38
Verd (Equipat)	377,00	87,15	32.856,30
Total verds	2.610,00		129.725,89
Reconstrucció canal Rec	-	49,13	-
Enderroc canal Rec	-	40,00	-
Muret (rocalla)	-	90,84	-
Moviment de terres	-	6,61	-
Total altres	-		-
Total	2.835,00		172.475,89

— Adquisició i adequació dels terrenys que conformen l'espai lliure de vora

Concepte (Càr. ext. P. Agrari)	Amidament	Valor unitari	Valor total
Asfalt	-		
Vorera	-		
Total vials (amb instal·lacions)	-	190,00	-
Camí	782,00	20,42	15.970,00
Verd (Gespa)	2.362,00	31,53	74.478,58
Verd (Arbustiu)	-	49,12	-
Verd (Arbrat)	-	69,00	-
Verd (Equipat)	-	87,15	-
Total verds	3.144,00		90.448,59
Adquisició de terrenys	5.285,00	8,11	42.846,58
Reconstrucció canal Rec	290,00	49,13	14.247,70
Enderroc canal Rec	290,00	40,00	11.600,00
Muret (rocalla)(2*1,5 per ml)	245,00	90,84	22.255,80
Moviment de terres	7.713,00	6,61	50.982,93
Total altres	13.823,00		141.933,01
Total	16.967,00		232.381,60

El total de despeses d'urbanització referents a la realització d'obres és de 1.276.195,73 € (871.338,24 € de càrregues internes, 172.475,89 € de càrregues externes "Nord" i 232.381,60 € de càrregues externes "Parc Agrari").

A aquest muntant se li hauran d'afegir les despeses de gestió, els imprevistos i les despeses de connexions a serveis urbanístics i altres despeses. Representaran un 10,00%, un 3,00% i un 17,63% de les despeses d'obra respectivament.

Finalment, el muntant total de les despeses d'urbanització necessàries per a la transformació proposada serà de 1.667.101,17 €.

3.1.3. Establiment del calendari de la proposta

Un cop analitzada la dinàmica immobiliària del municipi, s'estableix un ritme d'absorció de 46 habitatges a l'any, que resulta en una transformació a 8 anys. Els ingressos provinents dels productes immobiliaris residencials es concentraran en els tres anys posteriors a la urbanització de l'àmbit.

3.1.4. Càlcul del Valor del Sòl pel mètode residual estàtic (VSperMRE)

Per a poder actualitzar la viabilitat de la MPGM, s'ha utilitzat el mètode de càlcul residual estàtic, a partir tant els ingressos com les despeses del projecte i permet aproximar el desenvolupament de la inversió econòmica necessària per a la transformació. Aquest càlcul es pot consultar al següent quadre:

Ingressos	3.521.230,75
Despeses	1.667.101,17
Ing.-Desp.	1.854.129,58
Superfície de sòl brut	19.859,26
Valor del Sòl unitari	93,36

El VSperMRE resulta en 93,36 €/m2s.

3.1.5. Càlcul del valor actual net del sòl pel mètode residual dinàmic (VAN)

Per a poder analitzar la viabilitat del planejament proposat, s'ha utilitzat el mètode de càlcul dinàmic, que té en compte el pas del temps com una variable econòmica i permet aproximar el desenvolupament de la inversió econòmica necessària per a la transformació.

Per a valorar l'efecte temporal a les finances cal calcular la taxa d'actualització, que representa la devaluació del balanç entre ingressos i despeses obtingut per cada unitat de temps (anys en aquest cas). Aquest percentatge és acumulatiu i penalitza els balanços més llunyans en el temps. Aquesta taxa té en compte la inflació i el rendiment dels bons de l'Estat a curt i mig termini, així com la prima de risc.

Degut a la excepcional situació econòmica global actual, el càlcul d'aquesta taxa resulta en valors poc fiables i enganyosos, fet pel qual s'ha optat per adoptar com a valor mínim la prima de risc lligada als immobles de primera residència que és d'un 8%. Aquest valor es pot trobar a l'annex de primes de risc de l'Ordre ECO esmentada al Marc Normatiu d'aquest document.

Concepte	Ingressos	Privatius	Despeses	1	2	3	4	5	6	7	8
Càrregues internes											
Urbanització vials			712.310,00	178.077,50	178.077,50	178.077,50	178.077,50	-	-	-	-
Urbanització espais lliures			159.028,24	39.757,06	39.757,06	39.757,06	39.757,06	-	-	-	-
Càrregues externes (Nord)											
Urbanització vials			42.750,00	10.687,50	10.687,50	10.687,50	10.687,50	-	-	-	-
Urbanització espais lliures			129.725,89	32.431,47	32.431,47	32.431,47	32.431,47	-	-	-	-
Càrregues externes (Parc Agrari)											
Adquisició terrenys (20m)			42.846,58	10.711,64	10.711,64	10.711,64	10.711,64	-	-	-	-
Moviments de terres			50.982,93	12.745,73	12.745,73	12.745,73	12.745,73	-	-	-	-
Construcció rec			14.247,70	3.561,93	3.561,93	3.561,93	3.561,93	-	-	-	-
Enderroc rec			11.600,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00	-	-	-	-
Construcció muret			22.255,80	5.563,95	5.563,95	5.563,95	5.563,95	-	-	-	-
Urbanització			90.448,59	22.612,15	22.612,15	22.612,15	22.612,15	-	-	-	-
Despeses Generals											
Imprevistos	3,00%		38.285,87	9.571,47	9.571,47	9.571,47	9.571,47	-	-	-	-
Gestió i altres	10,00%		127.619,57	31.904,89	31.904,89	31.904,89	31.904,89	-	-	-	-
Connexions i altres despeses	17,63%		225.000,00	56.250,00	56.250,00	56.250,00	56.250,00	-	-	-	-
Total			1.667.101,17	416.775,29	416.775,29	416.775,29	416.775,29				
Habitatge Lliure	2.580.563,44	2.193.478,93		-	-	-	658.043,68	658.043,68	658.043,68	219.347,89	-
Habitatge PP venda	499.202,12	424.321,80		-	-	127.296,54	127.296,54	127.296,54	42.432,18	-	-
Habitatge PP lloguer	268.447,04	228.179,99		-	-	68.454,00	68.454,00	68.454,00	22.818,00	-	-
Local Comercial	209.063,33	177.703,83		-	-	-	-	44.425,96	44.425,96	44.425,96	44.425,96
Aparcament soterrani	- 43.496,53	- 36.972,05		-	-	-	- 9.243,01	- 9.243,01	- 9.243,01	- 9.243,01	-
Traster soterrani lliure	32.905,91	27.970,02		-	-	-	6.992,51	6.992,51	6.992,51	6.992,51	-
Traster soterrani protegit	- 25.454,56	- 21.636,38		-	-	-	- 5.409,09	- 5.409,09	- 5.409,09	- 5.409,09	-
Total	3.521.230,75	2.993.046,14	1.667.101,17	- 416.775,29	- 416.775,29	221.024,76	846.134,61	890.560,57	760.060,21	256.114,25	44.425,96
Total	3.521.230,75	2.993.046,14	1.667.101,17	- 416.775,29	- 416.775,29	221.024,76	429.359,32	890.560,57	760.060,21	256.114,25	44.425,96
Taxa d'actualització	8,00%										
VAN	655.424,24			- 385.903,05	- 357.317,64	175.456,58	315.591,92	606.100,56	478.966,86	149.440,20	24.001,96
Sòl brut sector	19.859,26										
Sòl sector	14.508,60										
VAN sòl unitari	33,00										

El VAN final de la transformació és de 33,00 €/m2s. Això significa d'una banda que és viable i de l'altra, que la inversió és capaç de vèncer la devaluació econòmica produïda pel pas del temps.

3.2. RENDIMENT ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT VIGENT

Actualment, la proposta d'ordenació vigent està qualificada de sistemes públics en la seva totalitat i té una rendibilitat social que suposa disposar d'uns sistemes públics adequats i al servei del ciutadà, però no té rendibilitat econòmica. Amb el pas del temps, aquelles previsions dels anys 70 han quedat obsoletes, fet que planteja la necessitat de modificar-les.

No obstant, atesa la necessitat de comparació de les dues situacions (vigent i proposada) s'emprarà, per a la situació vigent, el valor urbanístic que correspon a un aprofitament màxim de 0,2 m2st/m2s, sostre que s'atribueix a aquells sistemes generals ubicats dins de sectors de planejament parcial, segons planejament vigent (article 169 de la Normativa Urbanística del PGM).

3.3. COMPARACIÓ DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I EL QUE RESULTA DE LA NOVA ORDENACIÓ

Assimilada l'edificabilitat del planejament vigent a 0,2 m²st/m²s, aquesta resulta inferior a la de la proposta d'ordenació (MPGM) de 0,84 m²st/m²s.

Aquesta edificabilitat superior és la que permet assolir les despeses derivades de la transformació en la proposta, tal i com es va demostrar en l'anàlisi del valor actual net (VAN) del sòl amb un resultat de 33,00 €/m²s, valor raonable segons dades econòmiques actuals i durada de la transformació estimada (8 anys).

Adicionalment, s'ha valorat el rendiment dels sòls en el seu estat actual. Seguint les indicacions del RVLS en el seu Capítol Tercer, s'han considerat els terrenys existents com sòls rurals i, per tant, s'han valorat seguint el mètode de capitalització de rendes agràries. Aquest mètode permet esbrinar el Vv unitari d'un sòl tenint en compte la producció agrària del mateix. Per a classificar les produccions de les parcel·les afectades, s'ha recorregut al portal SIGPAC i s'han utilitzat dades de producció i capitalització de l'ATC per a l'any 2023 en sòls rústics de la província de Barcelona. El detall del càlcul és el següent:

id	Sup. total	Us	CA-Viales	FY-Frutales	IM-Improductiv	PR-Pasto arbusc	TA-Tierras ar	TH-Huerta	Sup. MPGM	Prop. usos	Sup. Cada us	Vunitari us	Vtotal	
2	3.747,39	Arable	-	-	-	-	-	41,73	100%	41,73	-	0,50	20,87	
3	237,81	Fruiters	-	237,81	-	-	-	107,03	100%	107,03	-	3,31	354,27	
4	280,00	Fruiters	-	280,00	-	-	-	280,00	100%	280,00	-	3,31	926,80	
5	2.475,12	Arables+Fruiters	-	649,62	-	-	-	1.825,49	26%	582,33	1.636,38	0,50	291,16	
6	30.567,10	Arables+Arbustiu	-	-	-	517,06	6.142,64	-	490,39	8%	38,07	452,32	19,04	
7	1.319,02	Hort+Arbustiu	-	-	-	119,61	-	1.199,39	837,39	9%	75,93	761,46	372,08	
8	219,31	Fruiters	-	219,31	-	-	-	-	212,83	100%	212,83	-	704,47	
9	2.293,64	Fruiters	-	2.293,64	-	-	-	-	1.724,53	100%	1.724,53	-	5.708,19	
13	7.507,04	Matolls	-	-	-	-	-	-	2.544,93	100%	2.544,93	-	127,25	
14	691,24	Arables+Vial	141,52	-	-	-	549,72	-	661,38	20%	135,41	525,97	262,99	
15	538,00	Hort	-	-	-	-	538,00	-	538,00	100%	538,00	-	2.636,20	
16	930,62	Fruiters	-	930,62	-	-	-	-	750,85	100%	750,85	-	2.485,31	
17	1.575,00	Fruiters	-	1.575,00	-	-	-	-	1.575,00	100%	1.575,00	-	5.213,25	
18	914,00	Arables	-	-	-	-	914,00	-	914,00	100%	914,00	-	457,00	
19	4.121,62	Hort+Fruiters	-	211,30	-	-	-	3.910,28	1.832,03	5%	93,92	1.738,11	460,22	
20	2.288,00	Fruiters+Arables	-	2.154,38	-	-	133,64	-	2.265,70	94%	2.133,36	132,34	7.061,43	
21	2.357,60	Fruiters	-	2.357,60	-	-	-	-	640,00	100%	640,00	-	2.118,40	
23	1.762,00	Matolls	-	-	1.762,00	-	-	-	1.762,00	100%	1.762,00	-	-	
Subtotals													28.955,94	11.656,51
Totals													40.612,45	

Valor unitari	2,09	€/m ²
Coef.corrector	3,52	index
Valor u1+u2	7,37	€/m ²
Valor amb u3	8,11	€/m ²

El resultat de la viabilitat econòmica de la proposta de MPGM és la necessària per a dur a terme la compleció i urbanització de la vora del municipi. La rendibilitat superior de la MPGM respecte a la del planejament vigent, posa aquest increment al servei de l'interès públic amb l'adquisició i urbanització dels nous espais destinats a sistemes públics. A més, el resultat de la valoració indica que els sòls rústics de l'àmbit presenten uns valors de venda unitaris de 8,11 €/m²s, inferiors als valors de la proposta, que se situarien al voltant dels els 33,00 €.

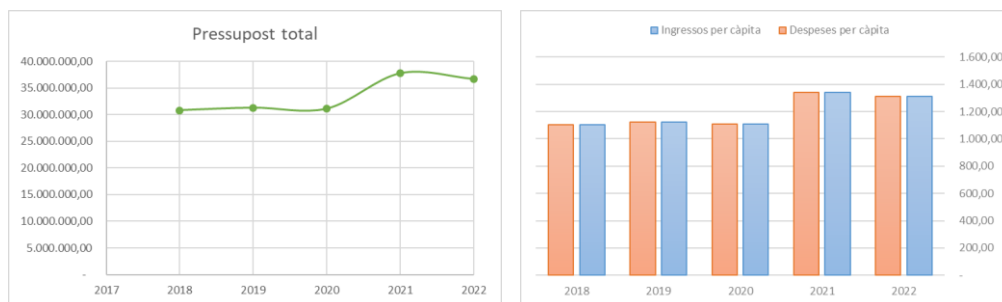
4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La memòria dels plans d'ordenació urbanística, en aquest cas de la MPGM, ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris (art.59.3.d del TRLUC).

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta rau en la seva integració a les finances municipals de forma que tots els nous sòls inclosos al sector puguin ser autosuficients a nivell de manteniment. Per a poder avaluar aquesta realitat cal analitzar l'evolució del pressupost municipal de Sant Vicenç dels Horts, parant especial atenció als principals ingressos del municipi així com de les despeses relacionades amb els nous sòls de la MPGM. Aquestes dades són de consulta oberta a través del Portal de Transparència de Catalunya (PTC).

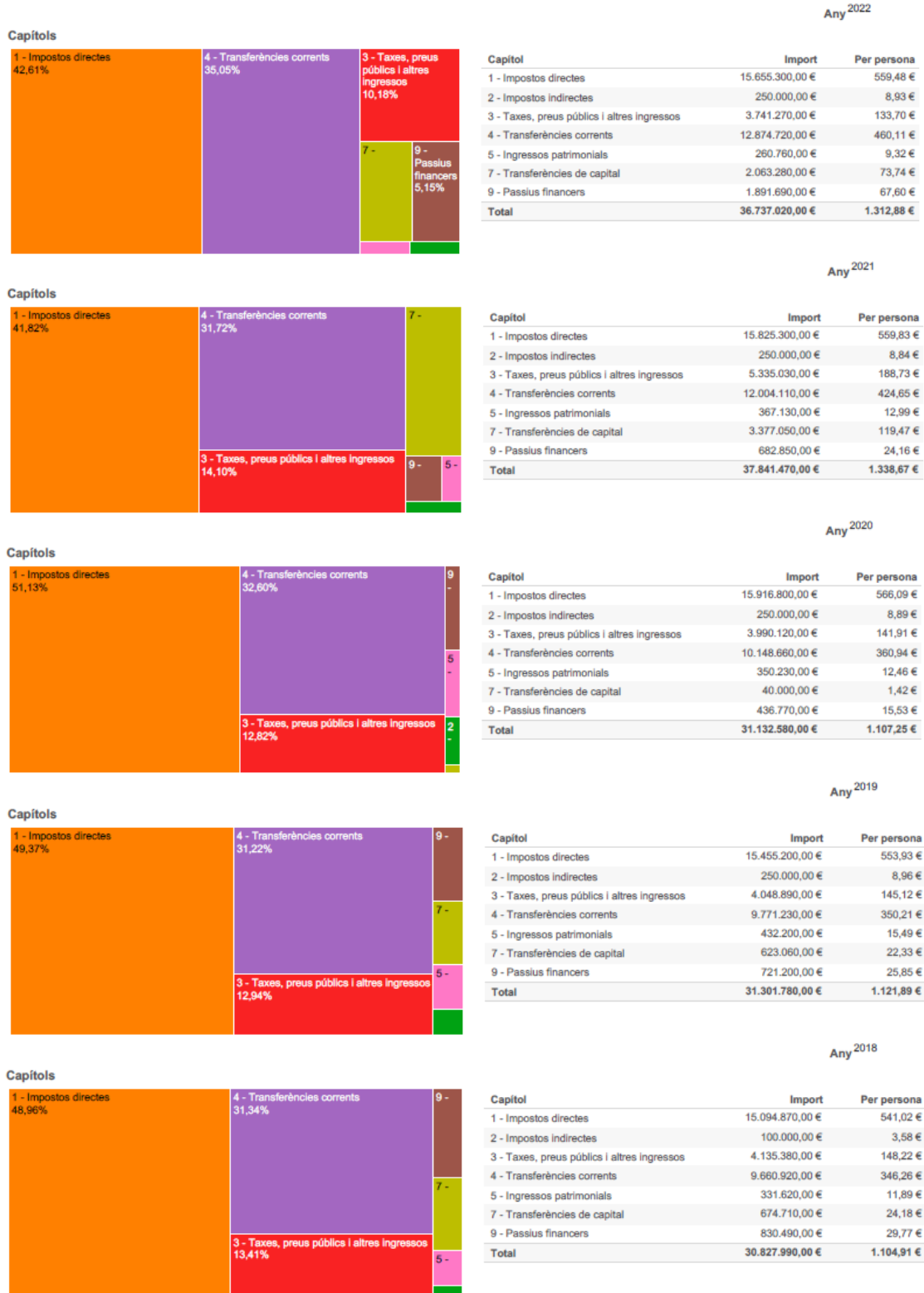
Any	Pressupost	Per càpita	Ingressos	Per càpita	Despeses	Per càpita
2022	36.737.020,00	1.312,80	36.737.020,00	1.312,80	36.737.020,00	1.312,80
2021	37.841.470,00	1.338,60	37.841.470,00	1.338,60	37.841.470,00	1.338,60
2020	31.132.580,00	1.107,20	31.132.580,00	1.107,20	31.132.580,00	1.107,20
2019	31.301.780,00	1.121,80	31.301.780,00	1.121,80	31.301.780,00	1.121,80
2018	30.827.990,00	1.104,90	30.827.990,00	1.104,90	30.827.990,00	1.104,90

Com es pot veure al quadre previ i a les gràfiques següents, el pressupost del municipi ha experimentat un increment substancial durant els darrers 5 anys.



Per a poder avaluar la integració de la proposta dins les finances presentades, caldrà primer analitzar el detall tant dels Ingressos com de les despeses involucrades en el pressupost total de Sant Vicenç dels Horts.

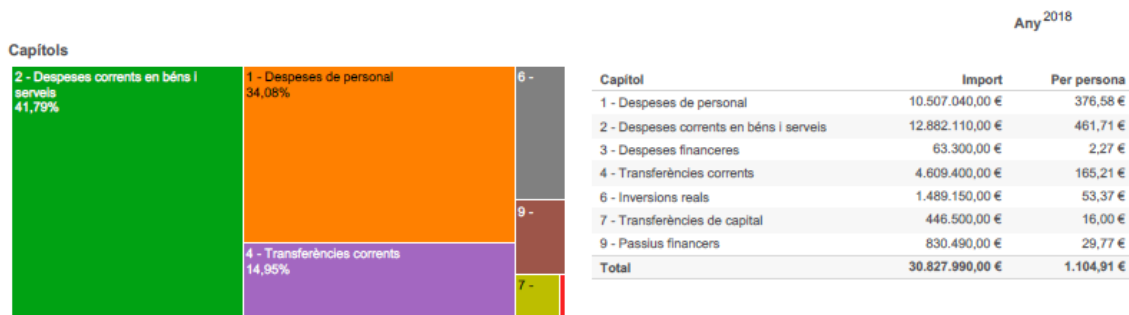
La procedència dels ingressos per anys (2018-2022) de l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts per capítols és la següent:



Com es pot extreure dels quadres detallats dels ingressos del municipi, la majoria dels mateixos provenen d'impostos directes. Els impostos directes d'aplicació a la transformació són **l'IBI (Impost a Béns i Immobles)** i **l'IVTM (Impost als Vehicles de Tracció Motoritzada)**. Aquests impostos són de gestió municipal i provindran dels habitatges proposats i de les places d'aparcament incloses a la MPGM.

La procedència de les despeses per anys (2018-2022) de l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts per capítols és la següent:





Com es pot comprovar, la gran majoria de despeses estan relacionades amb les despeses de personal i amb les despeses corrents en béns i serveis.

4.1. CÀLCUL DELS INGRESSOS DERIVATS DE LA MPGM

Per a la confecció d'aquest valor s'ha avaluat l'increment de població resultant de la construcció dels nous usos residencials al sector objecte de transformació. S'ha utilitzat com a referència de càlcul la ràtio extreta del portal IDESCAT de 2,82 habitants per llar al municipi de Sant Vicenç dels Horts per a l'any 2022. Aquesta proporció resulta en un increment de 347 habitants al municipi degut a la MPGM, xifra que permet aproximar la totalitat dels ingressos derivats de la transformació aplicant les ràtios per càpita presents a la informació del PTC.

El càlcul dels ingressos per càpita a Sant Vicenç dels Horts s'ha produït de la següent manera:

Impost	Total	Per càpita
IBI 2022	9.200.000,00	328,78
IVTM 2022	1.600.000,00	57,18
Total	10.800.000,00	385,96

El càlcul dels nous habitants aportats per la MPGM s'ha produït de la següent manera:

Llars MPGM	123
Habitants per llar	2,82
Habs. MPGM	347

$$\text{Habs. MPGM} * \text{Ing. per càpita} = 133.874,09 \text{ €}$$

Els ingressos derivats de la transformació vorejarien els 133.874,09 € anuals.

4.2. CÀLCUL DE LES DESPESES DERIVADES DE LA MPGM

En aquest cas, cal precisar les despeses municipals abans exposades per a l'any 2022 per a poder detallar les despeses derivades del manteniment de l'espai urbà proposat.

Programes



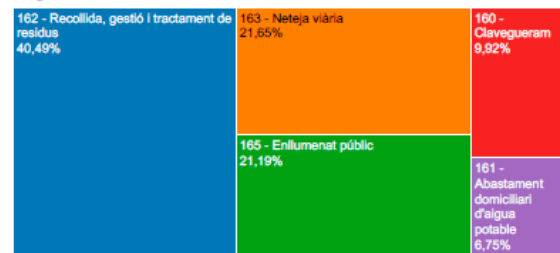
Programa	Import	Per persona
130 - Administració gral. de seguretat i protecció civil	76.570,00 €	2,74 €
132 - Seguretat i ordre públic	2.240.610,00 €	80,07 €
133 - Ordenació del trànsit i de l'estacionament	178.440,00 €	6,38 €
134 - Mobilitat urbana	243.780,00 €	8,71 €
135 - Protecció civil	54.750,00 €	1,96 €
136 - Servei de prevenció i extinció d'incendis	21.800,00 €	0,78 €
Total	2.815.950,00 €	100,63 €

Programes



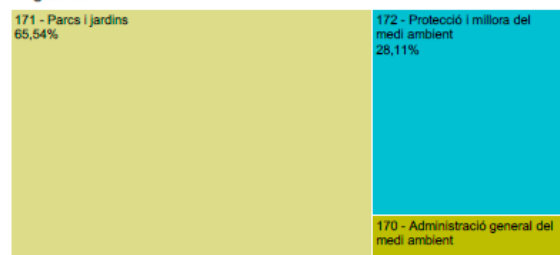
Programa	Import	Per persona
150 - Administració general d'habitatge i urbanisme	433.480,00 €	15,49 €
151 - Urbanisme: Planejament, gest. exec. i disc. urb.	5.000,00 €	0,18 €
153 - Vies públiques	2.167.510,00 €	77,46 €
Total	2.605.990,00 €	93,13 €

Programes



Programa	Import	Per persona
160 - Clavegueram	441.000,00 €	15,76 €
161 - Abastament domiciliari d'aigua potable	300.000,00 €	10,72 €
162 - Recollida, gestió i tractament de residus	1.800.000,00 €	64,33 €
163 - Neteja viària	962.600,00 €	34,40 €
165 - Enllumenat públic	942.040,00 €	33,67 €
Total	4.445.640,00 €	158,87 €

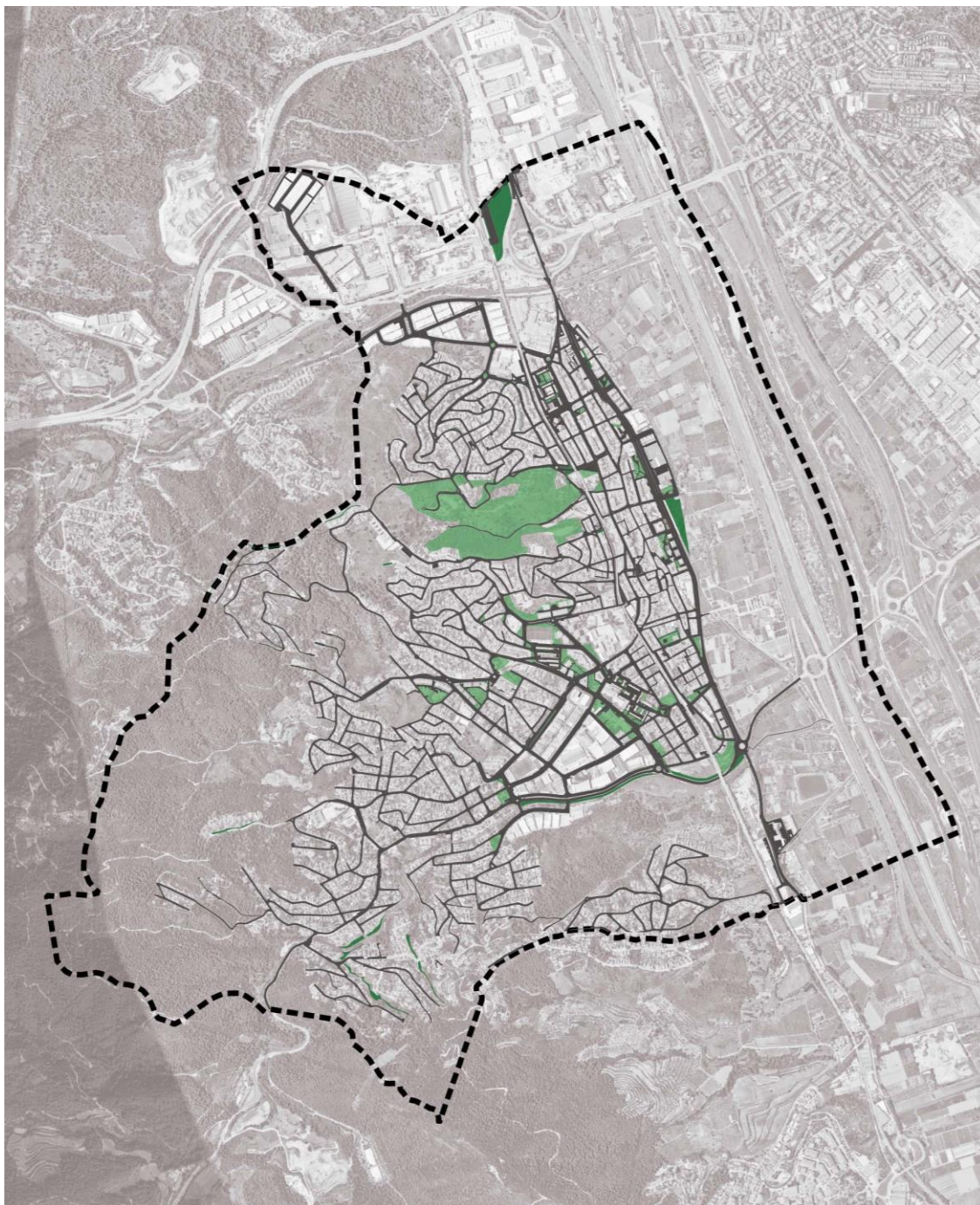
Programes



Programa	Import	Per persona
170 - Administració general del medi ambient	146.100,00 €	5,22 €
171 - Parcs i jardins	1.506.880,00 €	53,85 €
172 - Protecció i millora del medi ambient	646.230,00 €	23,09 €
Total	2.299.210,00 €	82,17 €

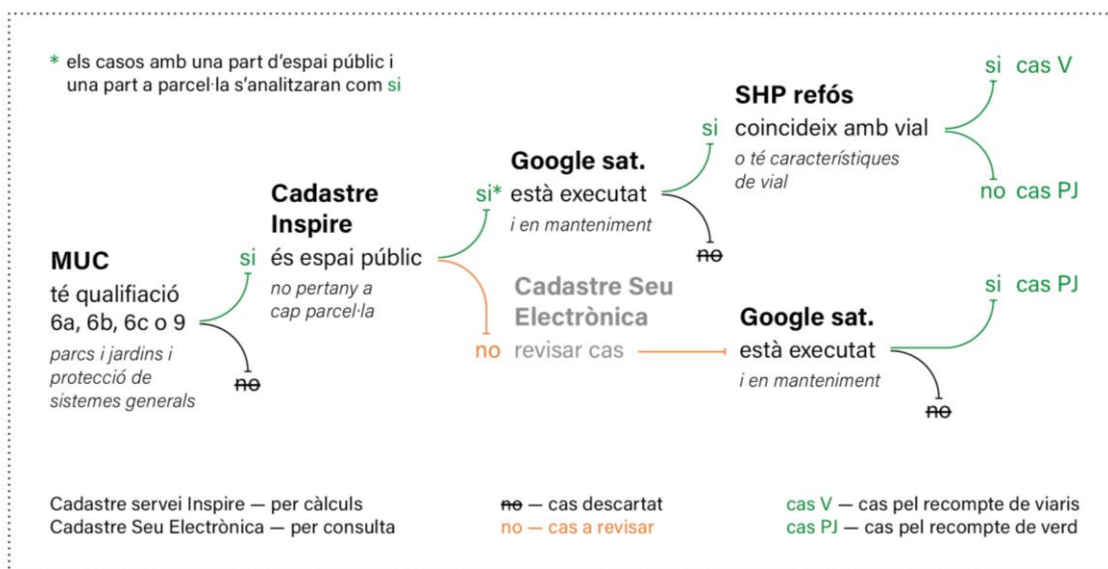
El repartiment de les despeses s'haurà de calcular en base a la superfície afectada per les mateixes, i no per càpita com en el cas dels impostos abans esmentats. Per al càlcul de les superfícies més pròximes a la realitat possibles tant de vials com d'espais lliures gestionats pel municipi, s'ha utilitzat la base cartogràfica metropolitana a escala 1:1000 produïda per l'AMB, a més d'un reconeixement visual per satèl·lit, una anàlisi del parcel·lari a través del Cadastre i, finalment, una comprovació de la qualificació d'aquests espais de gestió municipal gràcies al MUC.

El resultat ha estat el següent plànol, que recull les superfícies de vials, parcs urbans i protecció de sistemes de gestió municipal:



Superfícies	SVH		Àmbit	
	Superfície (m2)	Superfície (Ha)	Superfície (m2)	Superfície (Ha)
Vialitat en Sòl Urbà	936.427,30	93,64	3.974,00	0,40
Zones verdes en Sòl Urbà	260.114,00	26,01	9.418,00	0,94
*ZV protecció de sistemes	48.332,40	4,83	-	-
Total	1.244.873,70	124,49	13.392,00	1,34

La metodologia emprada per al recompte d'aquestes superfícies segueix el principi de prudència ja que s'han deixat fora del còmput aquelles zones verdes no executades, privades i no gestionades municipalment. Aquest fet redueix sensiblement l'àrea de repartiment de les despeses de l'ajuntament en aquest concepte respecte de la considerada pel planejament, encarint el manteniment real per m2s. El detall del procés utilitzat és el següent:



Un cop extretes aquestes superfícies, es pot procedir al càlcul de les despeses generades pels nous sòls de l'àmbit objecte de transformació. Primerament, s'ha establert la ràtio de les despeses municipals per hectàrea de gestió municipal.

Concepte	Import	Per càpita	Concepte	€/Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	2.815.950,00	100,63	vialitat i zones verdes	22.620,37
Enllumenat públic	942.040,00	33,67	vialitat i zones verdes	7.567,35
Neteja viària	962.600,00	34,40	vialitat	10.279,50
Vies públiques	2.167.510,00	77,46	vialitat	23.146,59
Parcs i jardins	1.506.880,00	82,17	zones verdes	57.931,52
Total	8.394.980,00	328,33		

Finalment, en base a les noves superfícies proposades per la transformació, es calculen les despeses anuals derivades de la gestió de l'àmbit i la sostenibilitat final.

Concepte	Superfícies(Ha)	Despesa àmbit
Seguretat i mobilitat ciutadana	1,34	30.293,20
Enllumenat públic	1,34	10.134,20
Neteja viària	0,40	4.085,07
Vies públiques	0,40	9.198,46
Parcs i jardins	0,94	54.559,91
Despeses MPGM		108.270,83

4.3. BALANÇ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Les despeses generades per la transformació urbanística (nous vials i espais lliures que s'hauran de mantenir) suposen 108.270,83 € anuals. Els ingressos (impostos directes com l'IBI i l'IVTM) generats pels nous usos i habitants derivats de la MPGM, s'estimen en 133.874,09 € anuals.

Ingressos MPGM	133.928,12
Despeses MPGM	108.270,83
Balanç	25.657,29

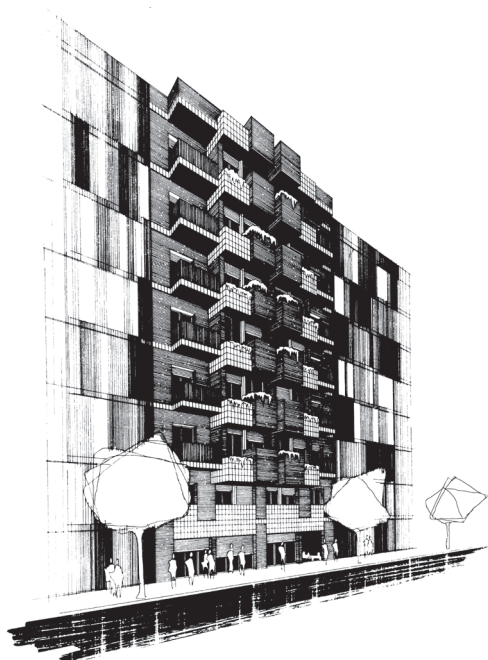
Atesa la previsió d'ingressos superiors a les despeses esperades, es conclou amb la sostenibilitat del planejament proposat.

Sant Vicenç dels Horts

5 ANNEXOS

5.1. REFERÈNCIES DE CONSULTA DELS VC

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	6,44	*Energía solar (A.C.S.)	46,66
Cimentación	11,76	Material sanitario y grifería	35,62
Estructura	192,90	Electricidad	65,38
Saneamiento (horizontal y vertical) .	39,59	Calefacción	52,07
Albañilería gruesa	231,55	Instalaciones especiales	18,22
» azoteas e impermeab. . .	34,25	Fumistería y muebles de cocina . . .	62,16
» acabados de fachada . . .	37,17	Ascensores	11,54
» solados	87,38	Vidriería	18,00
» acabados interiores . . .	51,39	Pintura y estuco	52,83
» ayudas a industriales . . .	35,41	Total	1.372,08
Yesería y cielorrasos	57,63	Seguridad y salud, 2 %	27,44
Cerrajería	38,95	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	58,82	obra, 11,25 %	154,36
» interior	61,98	Total €/m²	1.553,88
Persianas	8,19		
Fontanería	42,79		
Renovación aire	13,40		

*Agua caliente sanitaria

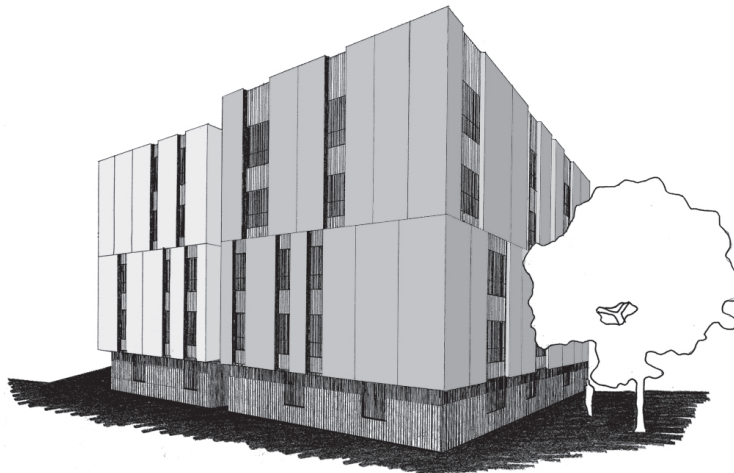
DESCRIPCION

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

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 210,00 €/m².

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



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

Movimiento de tierras	2,37	*Energía solar (A.C.S.)	45,30
Cimentación	7,70	Material sanitario y grifería	12,38
Estructura	118,27	Electricidad	37,50
Saneamiento (horizontal y vertical)	37,55	Calefacción	38,63
Albañilería gruesa	242,96	Instalaciones especiales	13,56
» azoteas e impermeab.	16,16	Fumistería y muebles de cocina	40,35
» acabados de fachada	34,56	Ascensores	8,53
» solados	47,61	Vidriería	20,87
» acabados interiores	36,58	Pintura	28,22
» ayudas a industriales	23,80	Total	1.041,40
Yesería y cielorrasos	61,10	Seguridad y salud, 2 %	20,83
Cerrajería	27,63	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	110,91
Carpintería exterior	48,22	Total €/m²	1.173,14
» interior	36,70		
Persianas	7,93		
Fontanería	30,21		
Renovación aire	16,71		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 145,00 €/m².

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



RESTAURANTE CAFETERÍA EN PLANTA BAJA Y SÓTANO

Superficie aproximada: 296,00 m²

RESÚMENES Y PRESUPUESTOS

Porcentajes por partidas sobre el presupuesto de ejecución material y valor en euros por m² construido.

Calidad media	CAT	CEN	NOR	LEV	P.VAS	AND
Albañilería	2,91	2,64	2,50	2,64	3,03	2,78
Solados	7,90	7,16	8,74	6,98	6,56	6,22
Chapados y alicatados	11,66	11,66	11,77	12,14	12,66	13,39
Revocos y enlucidos int.	2,70	2,39	2,24	2,39	2,81	2,52
Yesos y escayolas	3,44	3,03	2,94	3,30	2,96	3,01
Carpintería interior	3,68	3,64	3,60	3,89	3,61	3,75
Carpintería exterior	9,30	7,48	6,22	6,32	7,23	5,73
Vidrios	3,98	2,88	2,41	2,48	2,89	2,93
Aparatos sanitarios	1,44	1,54	1,55	1,55	1,54	1,57
Muebles de cocina y electrod.	37,73	41,39	41,82	41,75	40,50	41,86
Pintura	0,90	0,63	0,93	1,14	0,76	0,70
Aparatos de elevación	4,84	5,31	5,37	5,36	5,20	5,37
Varios	9,52	10,24	9,94	10,06	10,25	10,18
Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ejecución material	1.115,16	1.016,55	1.006,03	1.007,76	1.038,74	1.005,18
20% gastos y B.I.	223,03	203,31	201,21	201,55	207,75	201,04
COSTE TOTAL EUROS/M2	1.338,19	1.219,86	1.207,24	1.209,31	1.246,49	1.206,22

5.2. FITXES DELS TESTIMONIS IMMOBILIARIS PELS EM

5.2.1. Fitxes de testimonis HLL

01-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101821807/>

01

17/7/23, 11:56

Piso en venta en calle Serral, 18, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista

idealista

Pertenece a esta promoción

👉 **Obra nueva terminada SERRAL, 18, Gestió immobiliària de Finques Sant Vicenç**

Desde **295.000 €**

Pisos de 4 habitaciones



1/39

Textos adicionales:

Complejo exclusivo de 5 viviendas, parking y trasteros con tendencias vanguardistas. Excelente ubicación junto colegios, centro de atención primaria, centro comercial, y FFCC. Fácil acceso y a 15 minutos de ciudad. Sensacional vistas. Acabados de 1ª calidad y alta eficiencia energética. Última vivienda en venta de 4 habitaciones, planta baja con jardín. Zona comunitaria exterior. Gastos e impuestos NO incluidos.



2-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/98152194/>

02

24/7/23, 9:55

Piso en venta en plaza de Joan Prats i Escala, 2, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista

idealista

Ver teléfono
Particular
Lorena

Referencia del anuncio
98152194

Piso en venta en plaza de Joan Prats i Escala, 2

Sant Vicenç Dels Horts

266.000 € ~~279.000 €~~ ↓ 5%

103 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

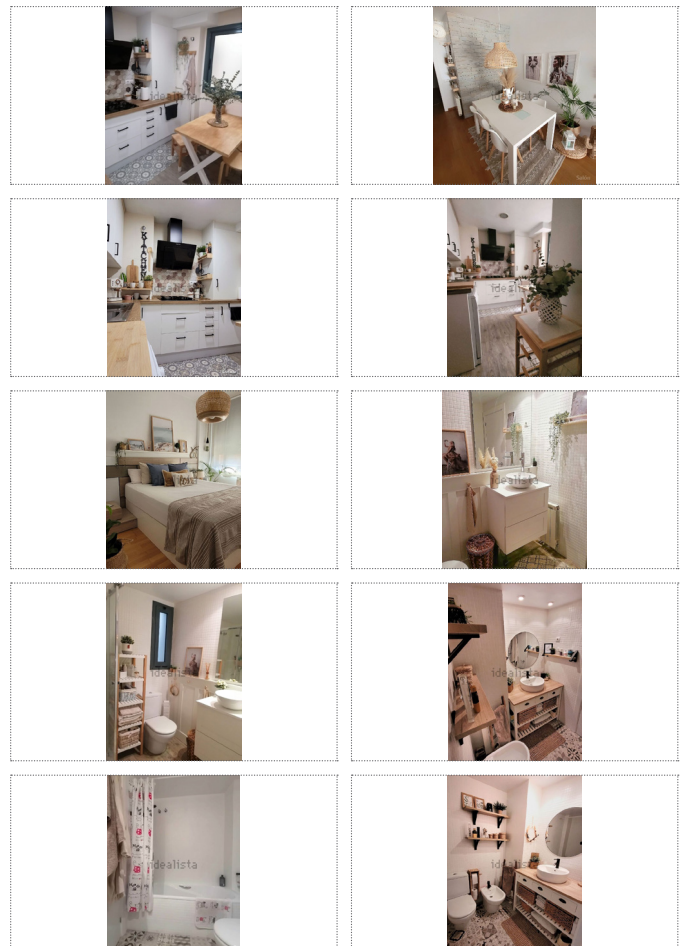
- 103 m² construidos, 92 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur



1/20

Textos adicionales:

Preciós pis de 103m2 a El Serral, a prop de col·legis, comerços, ferrocarrils i ambulatori. Molt lluminós, consta de saló de 28 m2, 3 habitacions, una en suite, 2 banys complets, cuina i bonica terrassa. Terra de parquet, fusteria exterior alumini gris, fusteria interior lacada blanca, bomba de fred/calor, calefacció de gas natural. El preu inclou plaça de garatge gran per a cotxe i moto. Només PARTICULARS, abstenir-se agències.



3-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101772640/>

03

17/7/23, 12:08

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista



Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

205.000 € ~~239.000 €~~ ↓ 14%

80 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Desca

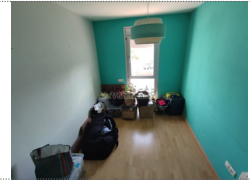
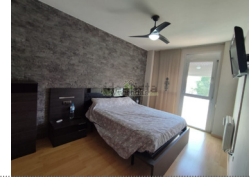


Características básicas

- 80 m² construidos, 79 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero

Textos adicionales:

Excelente piso de 80 m² construidos en fincasminueva del 2009 con ascensor. El piso dispone de 3 habitaciones y 2 baños completos (uno con plato de ducha y otro con bañera). Actualmente una de las habitaciones se usa como gran vestidor. Una de las habitaciones es Suite. Vivienda con amplio salón/comedor con salida al balcón/terraza, amplia cocina y zona destinada como lavadero. Vivienda con calidades excelentes, dispone de suelos de parquet, ventanas de aluminio con doble cristal, puertas de roble y calefacción por radiadores mediante gas natural. La venta incluye plaza de parking y trastero en lamisma finca. Si buscas un piso listo para entrar a vivir en fincasminueva, no lo dudes más y llámanos para venir a verlo. ¡Te enamorará!



4-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/100733575/>

04

17/7/23, 12:13

Piso en venta en Miguel Hernández, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista



Piso en venta en Miguel Hernández

Sant Vicenç Dels Horts

199.000 €

98 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Guardar

Desca

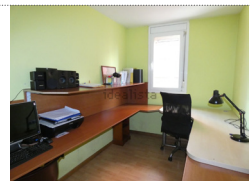


Características básicas

- 98 m² construidos, 86 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, oeste

Textos adicionales:

PISO EN SANT VICENÇS DELS HORTS Situado junto a la Estación de Ferrocarriles Catalanes. Consta de 3 habitaciones (2 dobles), todas exteriores. Comedor independiente con salida directa al balcón. Cocina conservada, exterior y lavadero. Baño completo con bañera y exterior. Aseo conservado con plato de ducha. Carpintería exterior de aluminio. Suelo de parquet en toda la vivienda. Puertas interiores de roble macizo. Balcón cerrado en aluminio. Dispone de aire acondicionado. Instalación de calefacción por radiadores. Muy cerca de colegios privados y estatales, a tan solo 100 metros todo tipo de comercio en la zona. Muy bien comunicado con Barcelona. NO DEJE DE VERLO, LE GUSTARÁ! Más información y visitas: MR GRUP IMMOBILIARI Tu agente inmobiliario de confianza con más de 27 años de experiencia en el sector.



5-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101554613/>

05

17/7/23, 12:17

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista



Gestió immobiliària de Fincas Rosillo
Sant Vicenç Dels Horts

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

270.000 €

112 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Guardar

Descarga

Características básicas

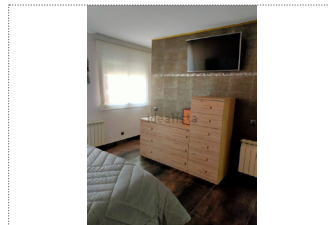
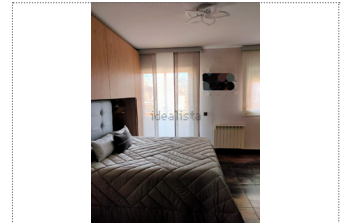
- 112 m² construidos, 95 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2000
- Calefacción individual: Gas natural



1/21

Textos adicionales:

FINQUES SANT VICENÇ ¡Descubre este piso todo exterior! La vivienda cuenta con: tres dormitorios, la habitación principal es suit con vestidor y salida abalcón. Salón comedor con salida a balcón Gran cocina preciosa totalmente equipada con gran lavadero. Dos baños reformados preciosos. Calefacción a gas y AACC/calefacción por conducto. Carpintería interior de roble decapada. Carpintería exterior de aluminio. Suelo de grés. La finca dispone de ascensor. Situado cerca de colegios y servicios. ¡Contacte con nosotros! Nuestros asesores están encantados de atenderles
GASTOS E IMPUESTOS NO INCLUIDOS[W].



6-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101923333/>

06

17/7/23, 12:22

Piso en venta en Urb. EL SERRAL, Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista



FINCAS ROSILLO
Sant Vicenç Dels Horts

Piso en venta en Urb. El Serral, Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

280.000 €

86 m² | 3 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Descarga

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- 86 m² construidos, 85 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado



1/25

Textos adicionales:

FINCAS ROSILLO le presenta en exclusiva este espectacular piso en la zona de El Serral, finca joven, vistas despejadas y con plaza de parking. La vivienda consta de 86 m² que se distribuyen en amplio salón comedor de 20 m² con salida abalcón, cocina tipo office junto a lavadero, 2 baños completos y 3 habitaciones, una de ellas doble con salida a balcón, además de una plaza de parking de 11 m². Suelo de parquet, ventanas de aluminio blanco, puertas de haya vaporizada, A/A distribuido por conductos y calefacción por radiadores. Excelente ubicación, zona muy tranquila y a pocos metros del centro y todos los servicios. ¡VENGA AVERLO!



7-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/98240533/>

07

17/7/23, 12:28

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

DAMACRI Fincas
MAGNIFICAS Dels Horts

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts

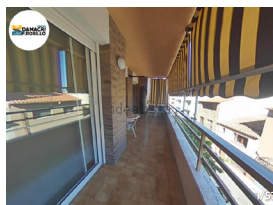
Baix Llobregat Sud, Barcelona

250.000 €

115 m² | 4 hab. | Planta 2ª sin ascensor

Guardar

Desca



Características básicas

- 115 m² construidos, 96 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1982

Edificio

- Planta 2ª
- Sin ascensor

Certificado energético

Textos adicionales:

Amplia vivienda, exterior, cerca de todos los servicios (colegios, centros médicos, centros deportivos, transporte público, zonas de ocio, parques, centro comercial, supermercados, biblioteca) 4 Habitaciones, dos dobles (1 con salida a balcón) y dos individuales todas exteriores, gran salón comedor exterior y consola a balcón, baño completo con bañera y aseo, cocina oficca con salida a soleado lavadero exterior. en pleno centro y zona tranquila. Ideal para familias VISÍTELO VIRTUALMENTE AQUÍ:



8-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/99062258/>

08

17/7/23, 12:33

Piso en venta en calle de la Mare de Déu de Montserrat, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

DAMACRI Fincas
MAGNIFICAS Dels Horts

Piso en venta en calle de la Mare de Déu de Montserrat

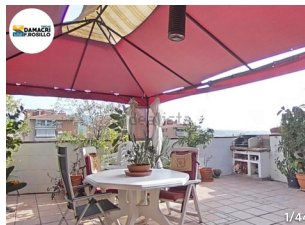
Sant Vicenç Dels Horts

259.000 €

94 m² | 3 hab. | Planta 2ª sin ascensor

Guardar

Desca

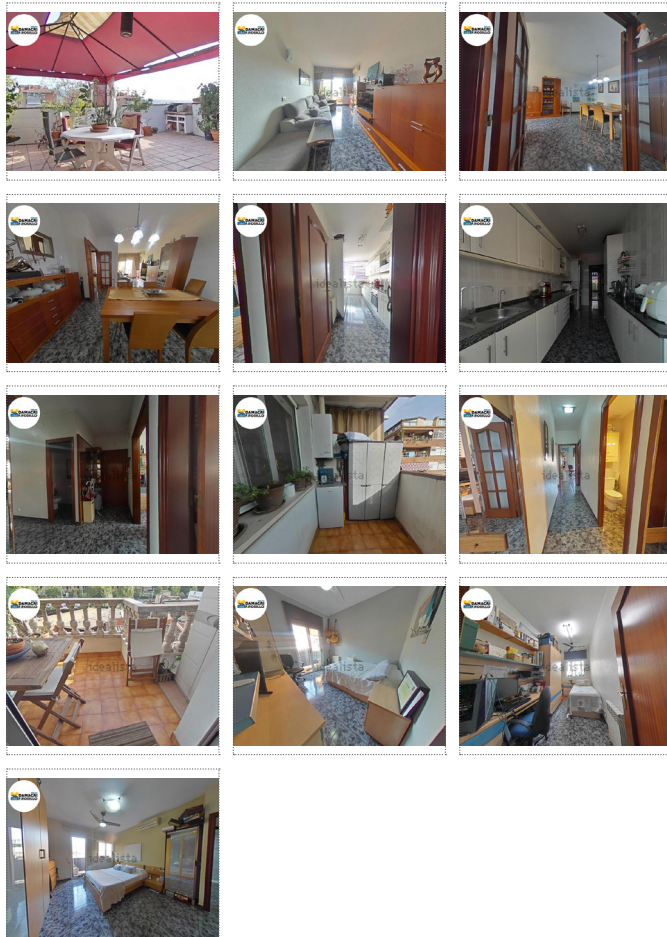


Características básicas

- 94 m² construidos, 90 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños

Textos adicionales:

Vivienda de 94 m2 construidos. Salón-comedor con salida a balcón, 3 habitaciones, baño+aseo. Tiene una terraza en la planta de arriba de 44 m2 con barbacoa. Calefacción, aire acondicionado, suelo de gres. JUNTO A TODOS LOS COMERCIOS Y TRANSPORTE PÚBLICO. MOBILIARIO NO INCLUIDO, GASTOS E IMPUESTOS NO INCLUIDOS.



9-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/99971511/>

09

17/7/23, 12:46

Piso en venta en Travessera de Barcelona, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

inveriba Profesional
Molins De R

Piso en venta en Travessera de Barcelona

Sant Vicenç Dels Horts

213.000 €

107 m² | 3 hab. | Bajo exterior con ascensor

Guardar

Desca

Características básicas

- 107 m² construidos, 89 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños



1/15

Textos adicionales:

Piso en venta en Sant Vicenç dels Horts, Barcelona. Dispone de una superficie de 107 m² distribuidos en salón-comedor, 3 habitaciones, cocina con lavadero, 2 baños, 1 tipo suite y con bañera y dosterrazas. Calefacción Central de Gas. Finca con ascensor. Piso ubicado alrededor de servicios básicos, comercios, panadería, óptica, farmacia, restaurantes, escuelas (Escuela Mare de Déu del Rocio), parques, pabellón municipal Sant Josep, paradas de autobús, un centro médico y zonas deportivas. Con fácil acceso con múltiples líneas de ferrocarril en la estación de Can Ros y a la BV-2002. Puede encontrar más información en nuestra página web y si necesita más información nodudes en contactar-nos para asesorarte en lo que necesites, sin compromiso alguno. Nos avalan 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.



10-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101882203/>

10

17/7/23, 12:49

Piso en venta en enric aymerich i rigol, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Key2bcn flats
BN y 2000000

Piso en venta en enric aymerich i rigol

Sant Vicenç Dels Horts

260.000 €

80 m² | 3 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Desca

Características básicas

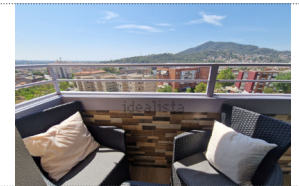
- 80 m² construidos, 70 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Seounda mano/buen estado



1/29

Textos adicionales:

Key2bcn te ofrece esta increíble oportunidad inmobiliaria: precioso piso luminoso y totalmente exterior, ubicado en zona de San Vicenç residencial y tranquila. La propiedad ha sido completamente renovada, ofreciendo un diseño moderno y de alta calidad. Cuenta con 3 habitaciones espaciales y 2 baños completos con plato de ducha. El amplio salón comedor es perfecto para disfrutar de momentos en familia y tiene acceso directo a un balcón con impresionantes vistas. Además, el precio incluye plaza de parking privada y trastero en el mismo nivel que la plaza de parking. El edificio cuenta con 2 ascensores, lo que facilita el acceso a la vivienda. También hay una zona de jardín para disfrutar de la naturaleza, así como un área de juegos infantil. No pierdas la oportunidad de adquirir este piso renovado, luminoso y bien ubicado. ¡Por favor



11-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101985647/>

11

17/7/23, 12:53

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — Idealista

idealista

Grocasa Red Inmobiliaria
Baix Llobregat

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

297.000 €

109 m² | 4 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Desca

Características básicas

- 109 m² construidos, 100 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este
- Construido en 1999



Edificio

Textos adicionales:

Espectacular piso en el centro del pueblo con 4 habitaciones, 2 baños, ascensor, parking y 3 balcones. Adentrándonos en la vivienda encontramos un recibidor que nos da acceso tanto a una amplia cocina con salida a balcón con galería como a un amplio salón/comedor con salida a balcón y vista totalmente despejada. Desde el comedor accedemos mediante un pasillo a la zona de noche donde encontramos 4 habitaciones (2 dobles y 2 individuales, la principal con salida a balcón) y dos baños completos. La finca dispone de una plaza de parking grande incluida en el precio. Gastos de compraventa y honorarios no incluidos en el precio.



12-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/obra-nueva/98054449/inmueble/98061033/>

12

Way House
partamento comercial

Piso en venta en carretera Crta. Sant Boi, 104

Sant Vicenç Dels Horts

260.000 €

Obra nueva 75 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Guardar

Desca

Características básicas

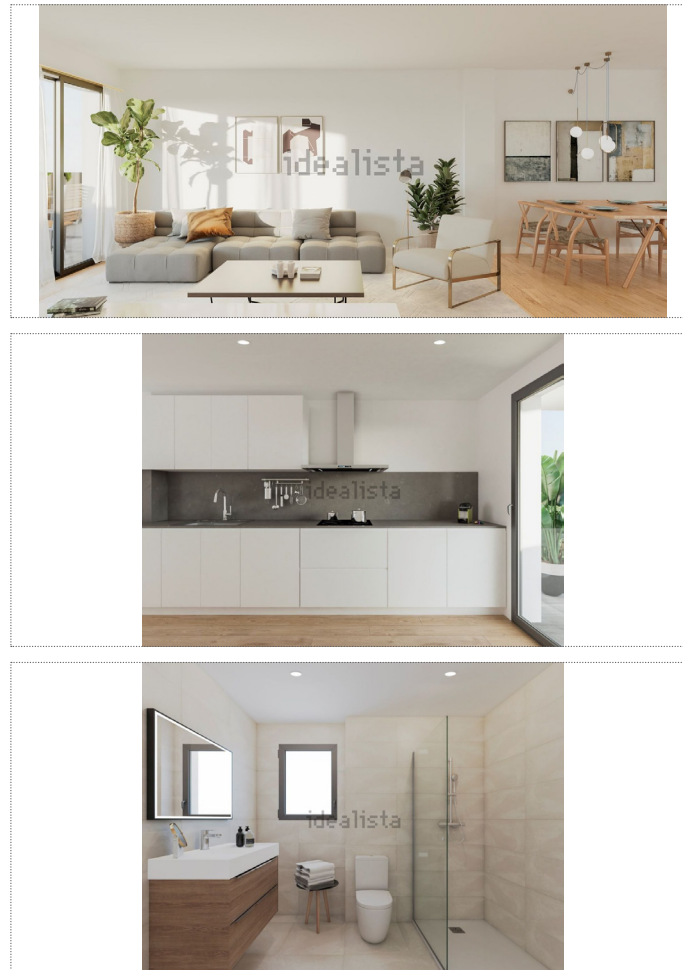
- 75 m² construidos
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Promoción de obra nueva



Edificio

Textos adicionales:

Promoción de obra nueva formada por 20 viviendas. Viviendas de 2, 3 habitaciones. Posibilidad de parking y trastero.



13-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/obra-nueva/98054449/inmueble/98061049/>

13

24/7/23, 10:10

Piso en venta en carretera CRTA. SANT BOI, 104, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista



Piso en venta en carretera Crta. Sant Boi, 104

Sant Vicenç Dels Horts

265.000 €

Obra nueva 86 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Guardar

Desca

Características básicas

- 86 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva



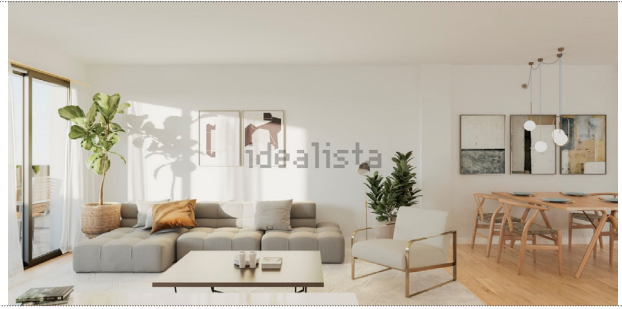
1/5

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Textos adicionales:

Promoción de obra nueva formada por 20 viviendas. Viviendas de 2, 3 habitaciones. Posibilidad de parking y trastero.



14-SVH-HLL

<https://www.idealista.com/inmueble/101624363/>

14

17/7/23, 13:08

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — Idealista

idealista

DOMUS finca domus
INMOBILIARIA Barcelona De Llobregat

Piso en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

299.000 €

120 m² | 4 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Guardar

Desca

Características básicas

- 120 m² construidos, 100 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Construido en 2007
- Calefacción individual: Gas natural
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida



1/24

Textos adicionales:

SANT VICENÇ DELS HORTS – CENTRO "PISAZO" de 100 m² útiles con trastero, en finca semi nueva de año 2007 de pocos vecinos, y sólo un piso porrellano. 4 habitaciones, dos de ellas dobles, magnífico salón comedor de 25 m² con salida a balcón, amplia cocina, dos baños, uno de ellos ensuite y un segundo balcón con salida desde dos de las habitaciones. Equipado con calefacción de gascon radiadores, aire acondicionado y bomba decalor por conductos, carpintería exterior de aluminio doble cristal, suelos de gres, videoportero, persianas motorizadas, instalación de osmosis y fachada de obra vista. Totalmente exterior muy soleado y luminoso con una magnífica orientación. Ubicado en una de las mejores zonas y más solicitadas en el centro de la población, junto Plaza del Ayuntamiento. ¡ UNAPIEZA EXCLUSIVA QUE NO PUEDES DEJAR ESCAPAR



5.2.2. Fitxes de testimonis COM

01-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/98403547/>

01

24/7/23, 8:42

Alquiler de Local en calle de Barcelona, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

DAMACRI Fincas
Móvil Fincas
Sant Vicenç Dels Horts

Alquiler de Local en calle de Barcelona

Sant Vicenç Dels Horts

800 €/mes

90 m² | 8,89 €/m²

Guardar

Desca



Características básicas

- 90 m² construidos, 78 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates

Textos adicionales:

Parcela de 170m2, local 90 m2 construidos másalmacén y patio interior. Este fabuloso local comercial, ha estado abierto al público comopapelería librería durante décadas manteniendouna cuidada y numerosa clientela. En su interior seencuentran instaladas abundantes estanterías ymobiliario en buen estado además de los dosalmacenes también con estanterías para almacenargénero. Desde la parte destinada al público seaccede al baño con ducha, despacho equipado yprimer almacén que da acceso a la bonita ysoleada zona ajardinada desde la que también seaccede al segundo almacén. Si está pensando enabrir su negocio en buena zona y requiere almacény zona ajardinada, éste es su local!



2-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/92960723/>

02

24/7/23, 8:46

Alquiler de Local en Urb. CENTRO, Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

FINCAS ROSILLO Fincas
casas Rosillo
Sant Vicenç Dels Horts

Alquiler de Local en Urb. Centro, Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

1.500 €/mes

95 m² | 15,79 €/m²

Guardar

Desca



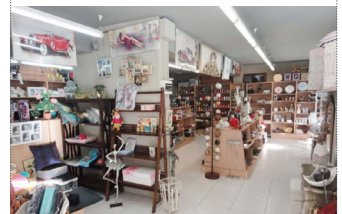
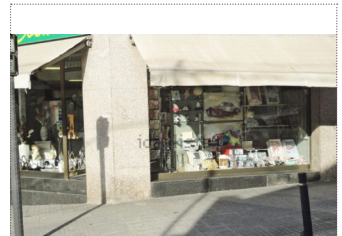
Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- 95 m² construidos, 90 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina

Textos adicionales:

Estupendo local completamente diáfano de 90 m2, en pleno centro del pueblo. Cerramientos dealuminio con persiana, aire acondicionado y baño.Local esquinero con dos escaparates, en la calleprincipal. ¡EN LA MEJOR ZONA DE SANT VICENÇ!



3-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/92960845/>

03

24/7/23, 8:48

Alquiler de Local en Urb. ZONA CENTRO, Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista



Alquiler de Local en Urb. Zona Centro, Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

1.200 €/mes

105 m² | 11,43 €/m²

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al propietario

Características básicas

- 105 m² construidos, 98 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle



1/3

Textos adicionales:

Estupendo local completamente diáfano de 90 m², en pleno centro del pueblo. Cerramientos de aluminio, aire acondicionado y baño. ¡ZONA INMEJORABLE!



4-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/30070368/>

04

24/7/23, 8:49

Alquiler de Local en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista



Alquiler de Local en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

750 €/mes

80 m² | 9,38 €/m²

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al propietario



1/4

Características básicas

- 80 m² construidos, 75 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3-5 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Bar

Textos adicionales:

Bar en Sant Vicenç Dels Horts, muy bien ubicado, de 80m², totalmente montado ¡Listo para empezar a trabajar!



5-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/96812539/>

05

24/7/23, 8:51

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — Idealista

idealista

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL Barcelona

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

242.500 €

147 m² | 1.650 €/m²

Guardar

Descar



Características básicas

- 147 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle

Edificio

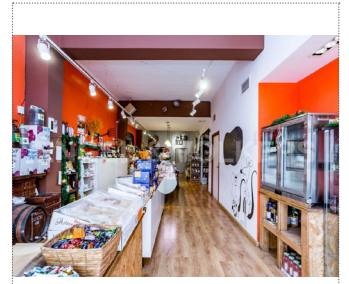
- Bajo

Certificado energético

Textos adicionales:

Local comercial de 120m2, construidos 147m2, en centro histórico de Sant Vicenç Del Horts, en muy buen estado y a pocos metros del Ayuntamiento. Local a pie de calle con escaparate acristalado de aproximadamente 3m, cerca de tiendas, oficinas y cafés, a pocos minutos andando de la estación de trenes. El local se vende en rentabilidad, con contrato de arrendamiento vigente hasta 2024.

Nota: Los datos expuestos son ofrecidos por terceros, meramente informativos y se suponen correctos. Nuestra empresa no garantiza su veracidad. La oferta se sujeta a posibles cambios. Los precios establecidos no incluyen tributos.



6-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99208713/>

06

idealista

merkapiso
MERCAPISO
RUBIÓ & BARRERA

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

118.000 €

70 m² | 1.686 €/m²

Guardar

Descar



Características básicas

- 70 m² construidos, 69 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños

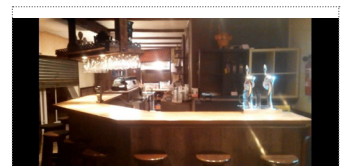
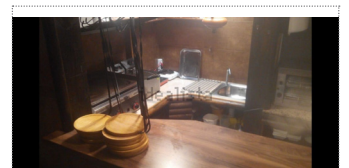
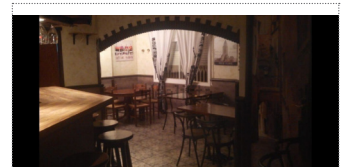
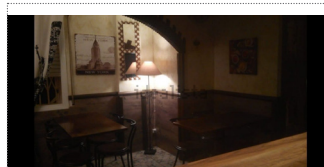
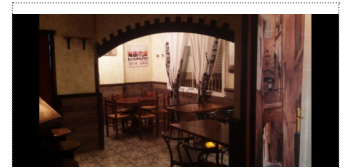
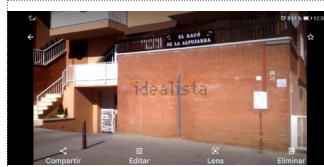
1/21

Edificio

- Bajo

Textos adicionales:

Se vende local de 70 m2 en Sant Vicens dels HortsCan Costa. El local dispone de licencia de Bar activa. Dispone de una terraza para 5 mesas y 20 sillas. Facilidad en la financiación.



7-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99219630/>

07

20/7/23, 8:28

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — Idealista

idealista



Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

749.000 €

686 m² | 1.092 €/m²

Guardar

Desca



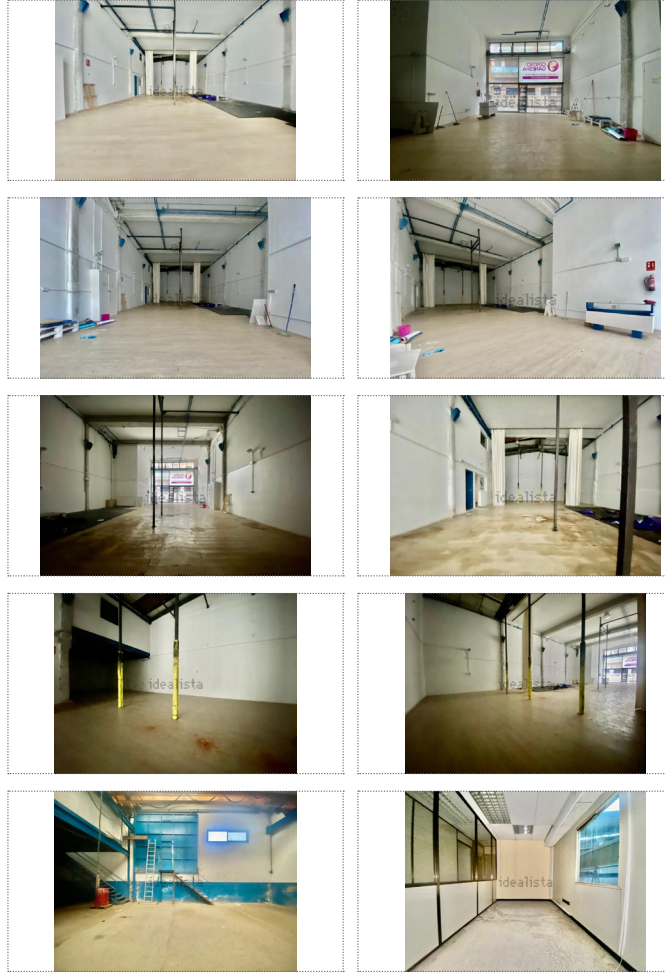
Características básicas

- 686 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/para reformar
- Distribución 3 estancias
- 3 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: Gimnasio
- Construido en 1960

Edificio

Textos adicionales:

RFG Properties les presenta este local con gran visibilidad y ubicado en pleno centro de Sant Vicenç dels Horts. En el centro de Sant Vicenç, en una finca del 1960, encontramos este local pasante con ventilación cruzada, de doble acceso con gran fachada de 7m dando a calle La Pobla y 16m dando a Plaza de Francisco Tomas y Valiente. Actualmente se divide en 2 alturas, con un total de 685m² en planta baja y un altillo de 240m². Altitude de techo 7m. Cuenta con bajantes y zona de aguas en ambos lados del local. Ubicado en el centro de Sant Vicenç dels Horts. Zona con multitud de servicios, supermercados, colegios, restaurantes. RFG PROPERTIES les ofrece una tasación completamente gratuita y sin compromiso de suviivienda.



8-SVH-COM

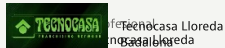
<https://www.idealista.com/inmueble/101219256/>

08

20/7/23, 8:32

Local en venta en anselma clave, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista

idealista



Local en venta en anselma clave

Sant Vicenç Dels Horts

119.000 €

110 m² | 1.082 €/m²

Guardar

Desca



Características básicas

- 110 m² construidos, 90 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado

Textos adicionales:

TECNOCASA ESTUDI SANT VICENÇ DELS HORTS tiene el placer de ofrecerles este piso en exclusiva. Estamos desempeñando nuestra labor con el compromiso y la responsabilidad social de poder evitar la propagación del COVID-19 respetando y aplicando al milímetro las medidas de seguridad respectivas. Añadimos a los servicios habituales visitas virtuales de nuestros inmuebles y nos adaptamos a todas vuestras necesidades. No se pierda los detalles... Local comercial en venta de 100m² en una de las mejores zonas de Sant Vicenç dels Horts. Local perfecto para cualquier tipo de negocio o para almacén. El local está distribuido en planta primera y sótano. Dispone de baño con ducha. En finca del 1970. Cerca de todos los servicios, transporte público, FFGG Sant Vicenç dels Horts, comercios, parques, supermercados, farmacias. ¡No pierda la oportunidad de venir a verlo! O bien solicite más información en nuestro punto de venta de CARRER DE MOSSEN JACINT VERDAGUER nº135 Bajos 1ª. También puede llamarnos al o enviarnos un Whatsapp al Información al consumidor: Les comunicamos que, en el precio ofertado de venta, no están incluidos los gastos de compraventa (notariales, registrales, gestoría e impuestos estatales de ITP, ni gestión de la agencia). Si desean visitar este inmueble nuestros agentes, le informará detalladamente de estos gastos, antes de visitarlo. ¡Os esperamos! Tecnocasa la tranquilidad de acertar.



9-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/98432780/>

09

20/7/23, 8:37

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

DOMUS finca domus
INMOBILIARIA Barcelona De Llobregat

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

110.000 €

60 m² | 1.833 €/m²

Guardar

Desca

Características básicas

- 60 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños



Textos adicionales:

SANT VICENÇ DELS HORTS – CENTRO Local en venta de 60 m² ubicado en la zona más comercial de la población. Equipado con Split de aire acondicionado, y un aseo. Se divide en tres zonas: 1ª zona donde se realiza la actividad, con escaparate a la calle, 2ª zona de trastienda, almacén y donde está ubicado el aseo, y una tercera zona con una gran cámara frigorífica, ya que este local había tenido la actividad de carnicería. Buena localización, ya que es una de las zonas más comerciales del pueblo.

10-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99291007/>

10

20/7/23, 8:40

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

DOMUS finca domus
INMOBILIARIA Barcelona De Llobregat

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

170.000 €

80 m² | 2.125 €/m²

Guardar

Desca

Características básicas

- 80 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Última actividad: PELUQUERIA
- Construido en 2008



Textos adicionales:

SANT VICENÇ DELS HORTS – ZONA CENTRO Local de 80 m² esquina con escaparates en todo lo que es la fachada del local, totalmente exterior, en finca seminueva. Completamente reformado y habilitado para la actividad que se ejerce actualmente de peluquería, negocio funcionando a pleno rendimiento con inquilino con contrato en vigor. Equipado con aire por conductos, para frío y calor, puerta motorizada, suelos de gres y termosélicos para agua caliente. Excelente ubicación, en zona comercial, en el centro de la población.

11-SVH-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/101181095/>

11

idealista

compracasa.com hiperfincas.com inmobiliaria.com inmobiliaria.com

Local en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

159.000 €

185 m² | 859 €/m²

Guardar

Descargar



Características básicas

- 185 m² construidos
- Segunda mano/para reformar
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Construido en 1980

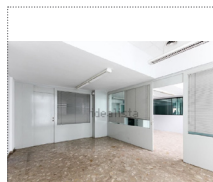
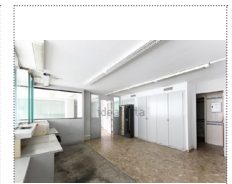
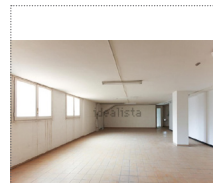
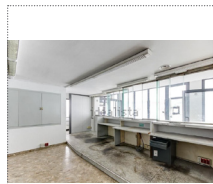
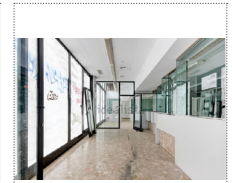
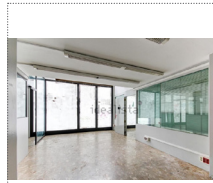
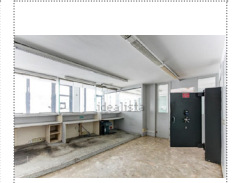
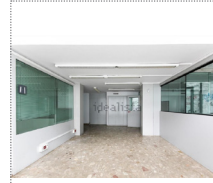
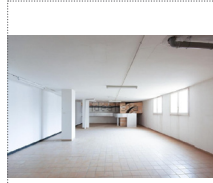
Edificio

- Bajo

Certificado energético

Textos adicionales:

Local comercial en planta baja situado en la localidad de Sant Vicenç dels Horts, en la provincia de Barcelona. El local consta de una planta y un altillo. Precisa reforma y es un local con varias dependencias y dos aseos. El local se localiza en la planta baja de un edificio residencial (haciendo esquina en chafalán) y se haya rodeado de locales y viviendas de similares características. Buenas comunicaciones por carretera (A-2) y transporte público. A tan solo 300 metros de la estación de tren de San Vicente dels Horts y junto a varias paradas de autobús. Excelente ubicación en zona con fuerte actividad comercial. Todo tipo de servicios e infraestructuras próximos como centros educativos (Salesians Sant Vicenç dels Horts), comercios, supermercados, farmacias, bancos, zonas verdes...



5.2.3. Fitxes de testimonis PK

01-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/100941905/>

01

20/7/23, 9:02

Garaje en venta en RAFAEL CASANOVAS, 161, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista



Traserra & Associats
separatistes

Garaje en venta en Rafael Casanovas, 161

Sant Vicenç Dels Horts

9.500 €

Plaza para coche grande | 11 m²

Guardar

Desca

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 11 m²
- Con ascensor



Comentario del anunciante

Textos adicionales:

Plaza de parking en venta de 11m2 (2,4 m2 x 4,55m2) en la zona del Colegio Salesianos de SantVicenç dels Horts. Fácil acceso. El parking también cuenta con acceso peatonal.



2-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/25599460/>

02

20/7/23, 9:03

Garaje en venta en calle Serral, 51, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Ver teléfono
Particular
Cristina

Referencia del anuncio
25599460

Garaje en venta en calle Serral, 51

Sant Vicenç Dels Horts

18.000 €

Plaza para coche grande | 10,6 m²

Guardar

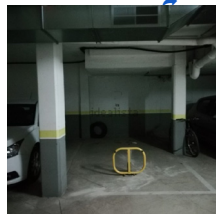
Desca



Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 10,6 m²
- Cubierta
- Con ascensor

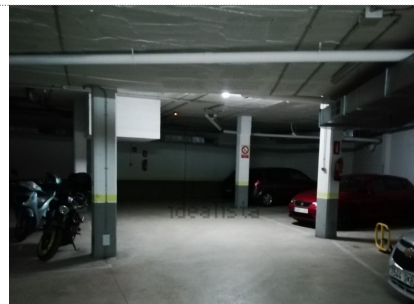


1/3

Extras

Textos adicionales:

Plaza de parking, en finca seminueva, situada en zona tranquila, en el Serral, (Sant Vicenç del Horts, Barcelona).



3-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/95242201/>

03

20/7/23, 9:05

Garaje en venta en calle del doctor Robert, 11, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Ver teléfono
Particular
David

Referencia del anuncio
95242201

Garaje en venta en calle del doctor Robert, 11

Sant Vicenç Dels Horts

10.000 €

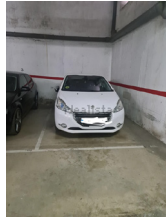
Plaza para coche pequeño | 12 m²

Guardar

Desca

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 12 m²
- Cubierta



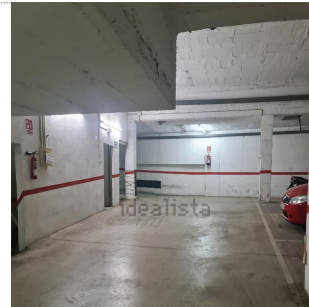
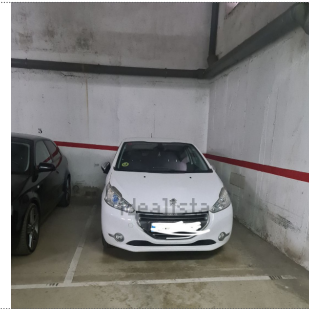
1/3

Extras

- Puerta automática de garaje
- Cámaras de seguridad

Textos adicionales:

vendo plaza para coche pequeño o 2 motos.



4-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/96867497/>

04

20/7/23, 9:10

Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

DAMACRI Fincas
Mossèn Jacint Verdaguer
Sant Vicenç Dels Horts

Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer

Sant Vicenç Dels Horts

13.000 €

Plaza para coche pequeño | 9 m²

Guardar

Desca

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 9 m²



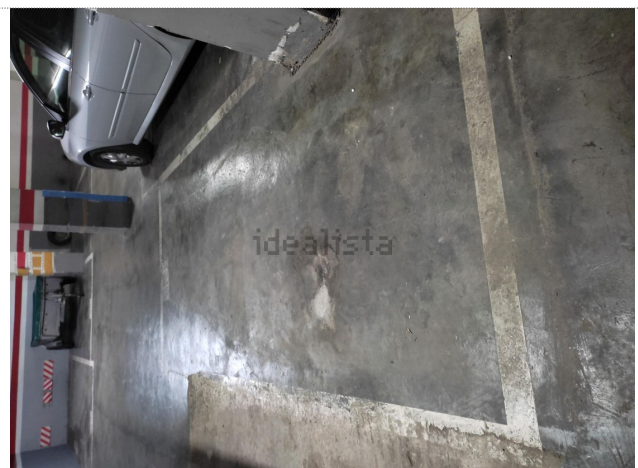
1/2

🔔 Anuncio actualizado hace 2 horas

Ubicación

Textos adicionales:

[...]



5-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/99057774/>

05

20/07/23, 9:13

Garaje en venta en calle de Balmes, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista

idealista

aliseda Aliseda Inmobiliaria
Inmobiliaria Aliseda Inmobiliaria

Garaje en venta en calle de Balmes

Sant Vicenç Dels Horts

4.300 € ~~5.100 €~~ ↓ 16%

Plaza para coche pequeño | 9 m²

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



1/3

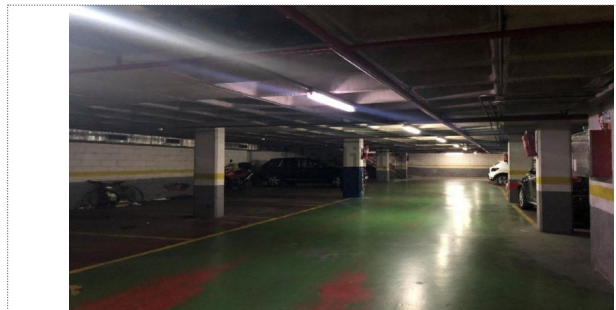
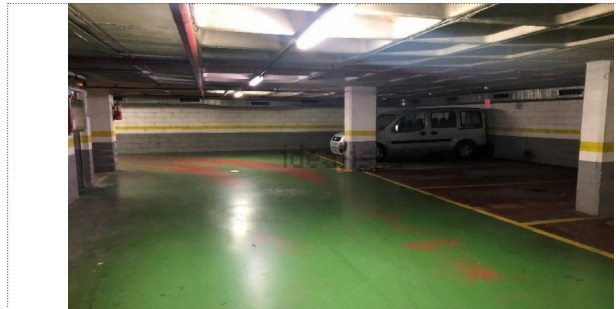
Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 9 m²
- Con ascensor

Comentario del anunciante

Textos adicionales:

Plaza de garaje en la calle Balmes nº 52 planta 1 en el municipio de Sant Vicenç dels Horts.



6-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/99057649/>

06

20/7/23, 9:13

Garaje en venta en calle de Balmes, Sant Vicenç Dels Horts — Idealista

idealista

aliseda Aliseda Inmobiliaria
Inmobiliaria Aliseda Inmobiliaria

Garaje en venta en calle de Balmes

Sant Vicenç Dels Horts

3.600 € ~~4.200 €~~ ↓ 14%

Plaza para coche pequeño | 7 m²

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



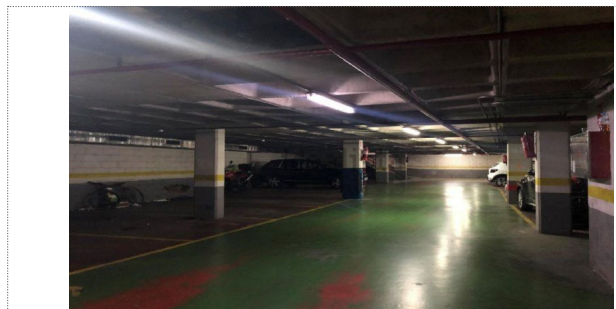
1/3

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 7 m²
- Con ascensor

Textos adicionales:

Segunda plaza al 50% (ver condiciones en [alisedainmobiliaria.com/baseslegales](https://www.alisedainmobiliaria.com/baseslegales)). Plaza de garaje en la calle Balmes nº 52 planta 1 en el municipio de Sant Vicenç dels Horts.



7-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/96565033/>

07

20/7/23, 9:15

Garaje en venta en calle de Barcelona, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista



Haya Real Estate
Madrid

Garaje en venta en calle de Barcelona

Sant Vicenç Dels Horts

16.000 €

Guardar

Desca



Comentario del anunciante

Plaza de aparcamiento en la planta sótano de un edificio plurifamiliar ubicado en la Travesía de Barcelona de Sant Vicenç dels Horts, Barcelona.

Tiene una superficie aproximada de 10,50 m2.

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Textos adicionales:

Plaza de aparcamiento en la planta sótano de un edificio plurifamiliar ubicado en la Travesía de Barcelona de Sant Vicenç dels Horts, Barcelona.

Tiene una superficie aproximada de 10,50 m2.



8-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/98955734/>

08

20/7/23, 9:17

Garaje en venta en calle comercio, 85, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Ver teléfono
Particular
Verónica

Referencia del anuncio
98955734

Garaje en venta en calle comercio, 85

Sant Vicenç Dels Horts

12.000 €

Plaza para coche pequeño | 10 m²

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h



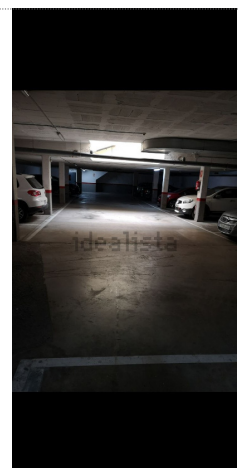
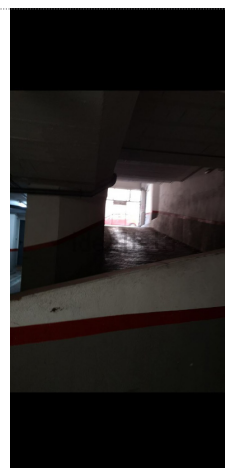
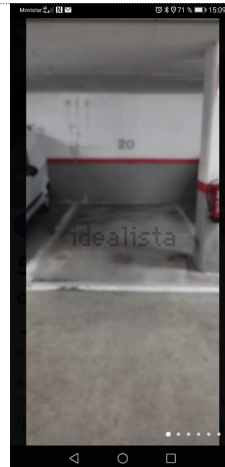
Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 10 m²
- Cubierta

Extras

Textos adicionales:

Garage amplio puerta automática.



9-SVH-PK

<https://www.idealista.com/inmueble/101492475/>

09

25/7/23, 13:44

Garaje en venta en calle Baix Llobregat, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista



Haya Real Estate
Madrid

Garaje en venta en calle Baix Llobregat

Sant Vicenç Dels Horts

13.700 €

Guardar

Descargar



Comentario del anunciante

Plaza de garaje ubicada en el municipio Sant Vicenç dels Horts, en la provincia de Barcelona. Tiene una superficie útil de 9,40 m2, aproximadamente.

Se localiza próximo al centro de la población, que en sus alrededores dispone de todos los servicios, tales como, supermercados, restaurantes, zonas de

Textos adicionales:

Plaza de garaje ubicada en el municipio Sant Vicenç dels Horts, en la provincia de Barcelona. Tiene una superficie útil de 9,40 m2, aproximadamente.

Se localiza próximo al centro de la población, que en sus alrededores dispone de todos los servicios, tales como, supermercados, restaurantes, zonas deportivas y culturales, sucursales bancarias, centros educativos, sanitarios y deportivos, entre otros.

En cuanto a las comunicaciones, las carreteras cercanas a la zona son la N-340, B-24 y BV-2002.



01-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/95366098/>

01

20/7/23, 12:37 Garaje en venta en avenida del Ferrocarril, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

DAMACRI Fincas
Gestió Immobiliària de Finques Sant Vicenç
Sant Vicenç Dels Horts

Garaje en venta en avenida del Ferrocarril

Sant Vicenç Dels Horts

17.900 €

Plaza para coche y moto | 19 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 19 m²

Comentario del anunciante

Para 2 coches, o coche grande y moto. Gastos e impuestos no incluidos.

📅 Anuncio actualizado hace más de 10 meses

Ubicación

Avenida del Ferrocarril
Sant Vicenç Dels Horts
Baix Llobregat Sud, Barcelona

02-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/100763036/>

02

20/7/23, 12:40 Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

FINQUES SANT VICENÇ
Gestió Immobiliària de Finques Sant Vicenç
Sant Vicenç Dels Horts

Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts

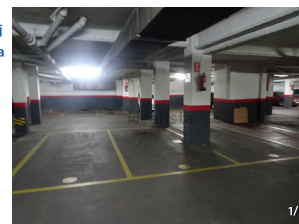
Baix Llobregat Sud, Barcelona

14.000 €

Plaza para coche y moto | 19 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 19 m²

Comentario del anunciante

FINQUES SANT VICENÇ

Plaza de parking en venta en el centro de Sant Vicenç.
Apta para todo tipo de vehículos.

Próxima a la estación de ferrocarriles (Can Ros) y servicios. ¡Una gran ocasión! Contacta con nosotros.

****GASTOS E IMPUESTOS NO INCLUIDOS**[IW].**

03-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/101653100/>

03

20/7/23, 12:42 Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

FINQUES ROSILLO
Gestió Immobiliària de Finques Sant Vicenç
Sant Vicenç Dels Horts

Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts

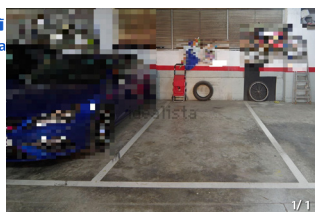
Baix Llobregat Sud, Barcelona

17.000 €

Plaza para coche grande | 12 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²

Comentario del anunciante

FINQUES SANT VICENÇ

Plaza de parking en venta en Sant Josep.

Apta para todo tipo de vehículos fácil acceso y maniobra.

¡Una gran ocasión! Contacta con nosotros.

****GASTOS E IMPUESTOS NO INCLUIDOS**[IW].**

04-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/85716645/>

04

20/7/23, 12:43 Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

FINQUES ROSILLO
Gestió Immobiliària de Finques Sant Vicenç
Sant Vicenç Dels Horts

Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

19.000 €

Plaza para 2 coches o más | 20 m²

Guardar

Desca



🗨 Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- Plaza para 2 coches o más
- 20 m²
- Cubierta

Comentario del anunciante

Fabulosa plaza de parking doble de 20 m², fácil accesibilidad y maniobra. Muy cerca de la estación de tren. ¡EN VENTA, ES LA SUYA!

📅 Anuncio actualizado hace 2 días

Ubicación

05-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/96759104/>

05

20/7/23, 13:01 Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 268, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Ver teléfono Particular Fpadiño

Referencia del anuncio 96759104

Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 268

Sant Vicenç Dels Horts

29.000 € ~~35.000 €~~ ↓ 17%

Plaza para 2 coches o más

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para 2 coches o más
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Comentario del anunciante

Se vende plaza de parking, 44 metros cuadrados. plaza de garaje muy grande, mejor verlo.

i Anuncio actualizado hace 15 días

Ubicación

Calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 268.

06-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/101945405/>

06

20/7/23, 13:03 Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

Gestió immobiliària de Finques Sant Vicenç
Finques Sant Vicenç
Finques Sant Vicenç

Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

16.500 €

Plaza para coche grande | 12 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²

Comentario del anunciante

FINQUES SANT VICENÇ

Plaza de parking en venta en el centro de Sant Vicenç.

Apta para todo tipo de vehículos situación ideal planta -1.

Próxima a la estación de ferrocarriles (Can Ros) y servicios. ¡Una gran ocasión! Contacta con nosotros.

1/1

07-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/101979474/>

07

20/7/23, 13:08 Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 213, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

DOMUS Finques domus
INMOBILIARIA Sant Vicenç De Llobregat

Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 213

Sant Vicenç Dels Horts

15.000 €

Plaza para coche grande | 13 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- Plaza para coche grande
- 13 m²
- Con ascensor

Comentario del anunciante

SANT VICENÇ DELS HORTS - CAN ROS Amplia plaza de parking en venta, posibilidad de cabida coche y moto, dependiendo de las dimensiones de los vehículos. Ubicad en planta -1, con ascensor y fácil acceso, una sola rampa con muy poco desnivel. Acceso peatonal desde dos calles, y un sólo sentido de circulación, con una puerta de entrada y otra de salida para los vehículos, ambas motorizadas.

08-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/95801715/>

08

20/7/23, 13:36 Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts, Baix Llobregat Sud, Barcelona — idealista

idealista

FINQUES CASTELL Finques Castell
Finques Castell

Garaje en venta en Sant Vicenç Dels Horts

Baix Llobregat Sud, Barcelona

4.000 €

17 m²

Guardar

Desca



Características básicas

- 17 m²

Comentario del anunciante

Plazas de aparcamiento en venta, ubicadas en la Travessera de Barcelona 2, disponemos de diferentes tipologías y precios desde 4.000 €.

Disponen de puerta automática así como buen acceso.

Ubicadas en la zona de Can Ros, justo al lado de la estación de Ferrocarriles Catalanes ff. cc.

i Anuncio actualizado hace más de 5 meses

1/7

09-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/101194375/>

09

20/7/23, 13:59 Garaje en venta en calle de Balmes, 34, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Particular
Lidia

Puedes contactar con el anunciante por chat (no ha facilitado teléfono).
Referencia del anuncio: 101194375

Garaje en venta en calle de Balmes, 34

Sant Vicenç Dels Horts

14.000 €

Plaza para coche grande | 13 m²

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 13 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Comentario del anunciante

Muy céntrico. Cabe un coche grande o para coche + moto o bicicletas.
Es amplio y ancho.



10-SVH-PK2

<https://www.idealista.com/inmueble/96970470/>

10

20/7/23, 14:01 Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 47 -59, Sant Vicenç Dels Horts — idealista

idealista

Ver teléfono

Particular
Juan Francisco

Referencia del anuncio: 96970470

Garaje en venta en calle de Mossèn Jacint Verdaguer, 47 -59

Sant Vicenç Dels Horts

15.000 €

Plaza para coche y moto | 14 m²

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 14 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Comentario del anunciante

Plaza de parking grande. Para turismo y motocicleta. Medidas: 5,6 x 2,5.
Se puede visitar sin ningún compromiso, y probarla con tus vehículos.



5.3. REFERÈNCIA A PRIMES DE RISC (ORDRE ECO/805/2003)

Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

5.4. REFERÈNCIA A ÍNDEX D'ACTUALITZACIÓ DE PREUS DE LA CONSTRUCCIÓ MITMA

