

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07
e-mail: jduatis@coac.cat
NIF: B55025936
www.duatis-arquitectes.com



Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 28 d'octubre de 2025.

Firmado por JOSEP LLUIS VALENTIN MARTINEZ - DNI ***9253** (TCAT) el día 11/03/2026 con un certificado emitido por EC-SectorPublic

ACTUALITZACIÓ DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB D-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE
MAR CABARROCAS SALVADOR, ARQUITECTA

JUNY 2024



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Mar Cabarrocas, arquitecta

Col·laboració:
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA 6

1.	Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM.....	6
2.	Marc legal d'aplicació.....	7
2.1	L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat.....	7
3.	Context Econòmic del municipi.....	8
3.1	Context territorial i econòmic.....	8
3.2	Creixement, evolució econòmica i mercat de treball.....	8
3.3	Característiques del teixit residencial de l'àmbit.....	9
4.	Pla Parcial Urbanístic del SUB d-1 Sector Turó de Sant Sebastià- Riera de Sant Andreu de Llavaneres.....	10
4.1	Antecedents urbanístics.....	10
4.2	Implantació del nou planejament.....	11
4.3	Característiques del Pla Parcial.....	13
4.4	Gestió urbanística.....	14
5.	Estat actual de l'àmbit de planejament.....	15
5.1	Descripció de les preexistències dels àmbits.....	15
5.2	Estructura de propietat.....	17
5.3	Preexistències dins l'àmbit del planejament.....	17

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL 19

6.	Estudi de mercat dels diferents usos.....	19
6.1	Tipologies edificatòries del Pla Parcial.....	19
6.2	El mercat residencial al municipi.....	21
6.2.1.	L'oferta del mercat residencial.....	21
6.2.2.	La demanda del mercat residencial.....	22
6.2.3.	El mercat residencial d'obra nova.....	25
6.2.4.	El mercat residencial d'obra nova plurifamiliar.....	26
6.2.5.	El mercat residencial d'obra nova unifamiliar.....	27
6.3	El mercat de locals comercials en baixos de plurifamiliar.....	28
7.	Valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat.....	29

VIABILITAT ECONÒMICA..... 30

8.	Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica.....	30
8.1	Metodologia.....	30
8.2	Determinació del valor de sòl urbanitzat.....	30
8.2.1.	Mètode residual estàtic.....	30
8.3	Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN.....	32

8.3.1.	Mètode residual dinàmic.....	32
8.4	Valoració de les indemnitzacions de les edificacions i activitats incompatibles	33
9.	Determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat.....	34
10.	Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.....	36
11.	Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions.....	37
11.1	Costos d'urbanització propis del sector	37
11.2	Valoració de les edificacions i activitats econòmiques incompatibles.....	38
11.3	Indemnitzacions d'activitats	40
11.4	Despeses enderrocs	41
11.5	Inversió tercer pont riera de Sant Andreu	42
11.6	Despeses de gestió.....	42
11.7	Resum de les despeses del sector a efectes de càlcul de viabilitat	42
12.	Calendari de la promoció de sòl.....	43
13.	Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN	43
14.	Conclusions viabilitat econòmica	45
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....		46
1.	Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	47
2.	Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius....	48
3.	Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis	49
4.	Ingressos corrents general pel funcionament del teixit residencial i econòmic	49
5.	Incidència econòmica en el manteniment d'infraestructures i prestació de serveis.....	50
6.	Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal.....	52
ANNEX PREEXISTÈNCIES		53
1.	Relació de preexistències	54
1.1	Turó de Sant Sebastià.....	54
1.2	Riera de Sant Andreu	56
2.	Parcel·les edificades incompatibles amb el planejament.....	58
2.1	Sense ús residencial	58
2.2	Amb ús residencial i d'activitat econòmica.....	59
3.	Amb ús residencial	61

ANNEX ESTUDI DE MERCAT – RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.....	64
ANNEX ESTUDI DE MERCAT – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	71
ANNEX ESTUDI DE MERCAT – COMERCIAL URBÀ.....	78

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM.

Sant Andreu de Llavanes és un municipi de la comarca del Maresme, situat a 36 km al nord de Barcelona, amb una població d'11.839 habitants (IDESCAT 2023). Limita a ponent amb Mataró, a llevant amb Sant Vicenç de Montalt, al nord amb Dosrius i al sud amb el mar.

En les darreres dècades l'activitat econòmica s'ha enfocat cap als sectors comercial i serveis, lligada sobretot al turisme i al caràcter residencial del poble. En són exponents el Club de Golf Llavanes i el port esportiu del Balís. En el municipi s'hi localitzen un nombre elevat de cases d'estiueig de principis del segle XX, modernistes o noucentistes.

Sant Andreu de Llavanes té una economia en creixement i un elevat índex de nivell de vida (d'acord amb les dades d'IDESCAT, la 20a població de Catalunya amb més renda familiar disponible bruta per persona).

Les comunicacions amb Barcelona i xarxa viària són molt bones: l'autopista del Maresme C-32 i la N-II i disposa també de tren de Rodalies (línia R-1).

Tots aquests factors esmentats fan que Sant Andreu de Llavanes tendeixi a evolucionar d'un municipi amb forta presència de segona residència a un amb predomini d'habitatges principals. Els preus de l'habitatge en relació als preus de Barcelona, la bona comunicació, la manca d'oferta en municipis del maresme més propers a Barcelona i la qualitat de vida són alguns dels factors que permeten augurar un creixement de la demanda.

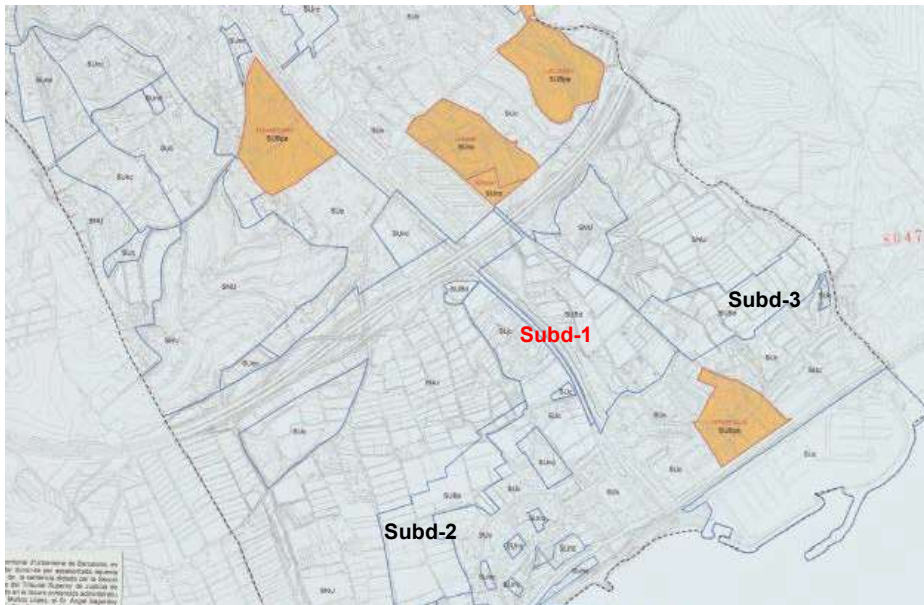
El nucli original del municipi està ubicat a la zona de muntanya, mentre que posteriorment s'han desenvolupat nous barris a la zona de mar, separats 2km del nucli urbà de Sant Andreu de Llavanes.

El Pla Parcial del SUB D-1, està ubicat principalment a la zona marítima, junt a la carretera que l'uneix amb el nucli urbà principal. Malgrat que el barri està separat del nucli de la muntanya per l'autopista C-32, la construcció d'aquest barri ajudarà a unir els dos nuclis actuals de Sant Andreu de Llavanes (zona muntanya i zona mar).

Es tracta d'un nou barri que a més de les oportunitats que ja hem esmentat del municipi, gaudeix de molt bona accessibilitat a les infraestructures viàries (C.32 i N-II), de la proximitat a la platja i al port esportiu i, a més, es tracta d'una zona de població jove i familiar perquè s'han desenvolupat diferents creixements en els darrers anys .

El POUM de Sant Andreu de Llavanes preveu a la zona de mar 3 sectors de sòl urbanitzable, si bé deixa clar que el SUBd-1 és el que s'ha d'executar primer (1er sexenni) i els àmbits SUBd-2 i SUBd-3 (2on sexenni) s'han de realitzar posteriorment, de manera successiva.

SUBd-1	Sector Turó de San Sebastià - La Riera	residencial	1er sexenni	privada
SUBd-2	Sector Ponent / de la Torreta	residencial	2on sexenni	privada
SUBd-3	Sector Llevant/ El Cogol	residencial	2on sexenni	privada



2. Marc legal d'aplicació.

2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

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

Pel que fa al planejament derivat, l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans parcials el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i 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. e) El pressupost de les obres i els serveis.

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

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

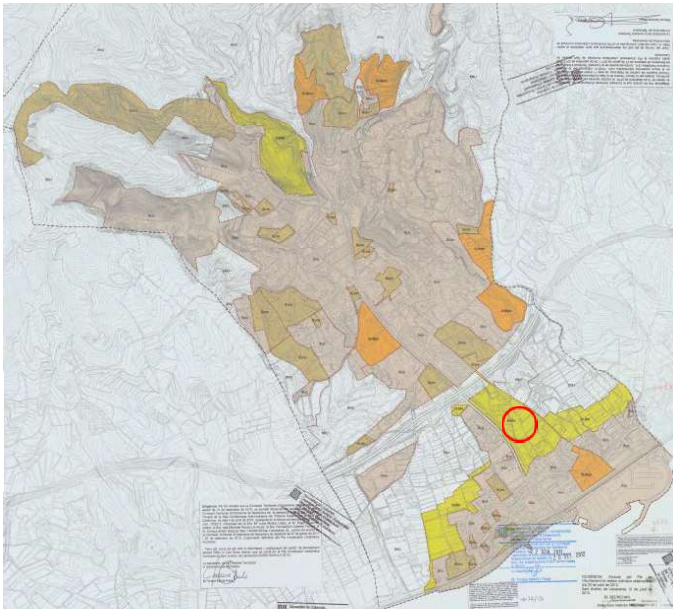
En aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

3. Context Econòmic del municipi

3.1 Context territorial i econòmic

Sant Andreu de Llavanes és una població del maresme molt propera i ben comunicada amb Barcelona, situada al costat de Mataró. Té una població de 12.108 habitants (dades 2023) i el terme municipal té una superfície total de 11,83 km.



Plànol d'ordenació del planejament vigent (POUM). Règim urbanístic del sòl.

3.2 Creixement, evolució econòmica i mercat de treball

Sant Andreu de Llavanes es veu directament afectat per les tensions i demandes del sistema metropolità.

Els últims moviments demogràfics responen més a migracions de l'àrea metropolitana que al creixement vegetatiu de la població del municipi.

Actualment és un municipi amb una població jove, destacant la franja d'adults d'entre 35 i 60 anys i joves d'entre 5 i 24 anys. Es correspon amb les dades de la grandària i tipologia de les llars, on es detecta el predomini de llars familiars de dues persones o més.

D'acord amb dades de l'IDESCAT, al 1991 la majoria d'habitatges del municipi eren segona residència (2.237 en front als 1.210 de principals), al 2001 ja va canviar la tendència augmentant a 2.666 els

habitatges principals, i reduint-se dràsticament els habitatges secundaris a 948 habitatges. L'any 2011 la proporció al municipi era de 3.785 habitatges principals enfront a 1.148 habitatges secundaris. S'observa com les segones residències es mantenen mentre que el municipi experimenta un important creixement de nova població que busquen primera residència.

L'any 2021 aquesta tendència es consolida, i d'acord amb dades de l'IDESCAT, els habitatges principals són 4.132 i els no principals 1.429.

La renda bruta familiar disponible a de Sant Andreu de Llavanes ha augmentat en un 16,34% els últims 5 anys (2023-2018) d'acord amb dades de la Diputació de Barcelona. El quinquenni anterior la renda bruta familiar havia augmentat en un 23,05% (2018-2013). En conjunt significa un creixement de l'ordre del 40% passant d'una renda bruta familiar disponible mitja l'any 2013 de 221.642 €, a 317.677 € l'any 2023.



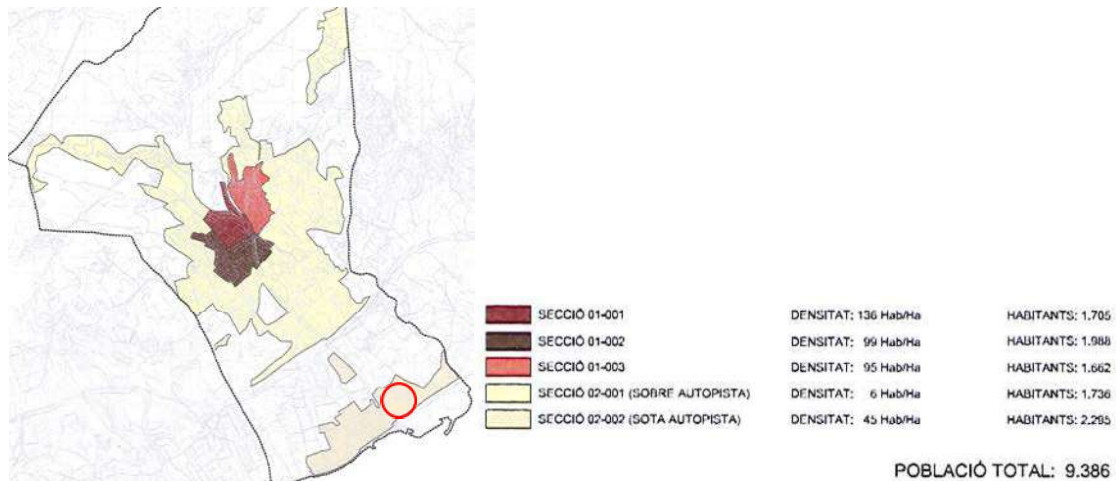
Evolució dels assalariats a Sant Andreu de Llavanes.

Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.

3.3 Característiques del teixit residencial de l'àmbit

Es tracta d'un sector urbanitzable que no està ubicat en el nucli urbà de Sant Andreu de Llavanes sinó per sota de la C-32, a la plana del litoral i molt propera al Port marítim (Port Balís).

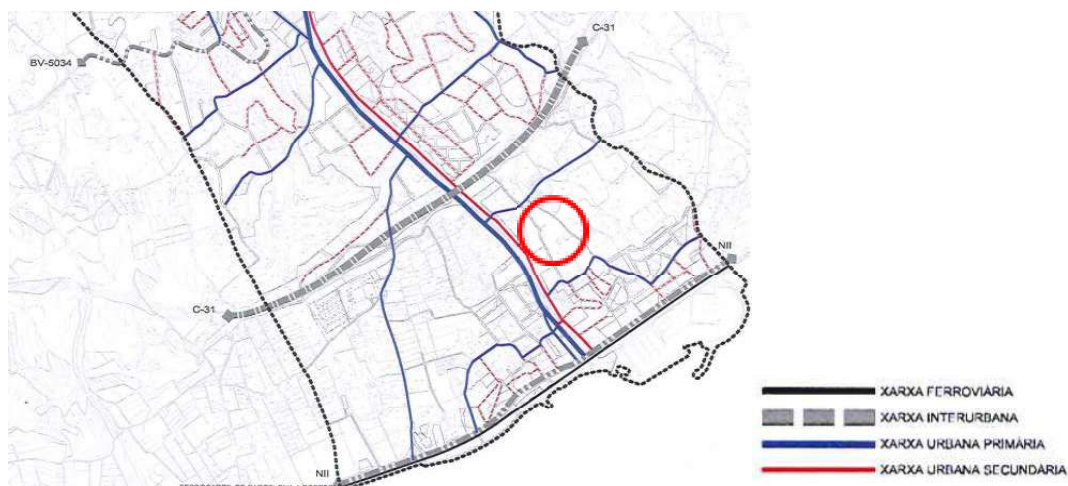
La zona presenta una densitat molt més baixa que el centre de Sant Andreu de Llavanes, de l'ordre de 45 habitatges per hectàrea. Al plànol annex es visualitza la diferència de densitat de la zona on s'ubica l'àmbit edificable del Pla Parcial objecte de l'estudi econòmic i la resta del municipi (on s'ubica el sector discontinu d'aquest Pla destinat principalment a sistemes).



Plànols d'informació del planejament vigent. Distribució de la població segons Cens any 2004.

La comunicació del sector és molt bona tant pel que fa a transport públic com a transport privat. La zona està ubicada a 15 minuts de l'estació de FFCC de Sant Andreu de Llavanes.

Pel que fa a transport privat la zona té bons accessos amb la N-II i la C-32, vies principals de comunicació amb Barcelona i les poblacions de les rodalies.



Plànols d'informació del planejament vigent. Xarxes de comunicació.

4. Pla Parcial Urbanístic del SUB d-1 Sector Turó de Sant Sebastià- Riera de Sant Andreu de Llavanes

4.1 Antecedents urbanístics

El 5 de març de 2013 es publica al DOGC el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavanes. El POUM delimita el Sector Turó de Sant Sebastià-riera de Sant Andreu (SUBd-1), objecte del present Pla Parcial Urbanístic.

A 30 de novembre de 2017 es constitueix la Junta de Compensació Provisional del SUBd-1. Aquesta junta assumeix la iniciativa del present Pla Parcial que es presenta a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el 15 de març de 2018.

Amb posterioritat s'han emès diversos informes tècnics i jurídics per part dels serveis municipals en que es plantegen diversos aspectes de revisió i millora del document, sense que cap d'ell impliqui la impossibilitat de procedir a la tramitació del document. Així mateix, s'han emès informes sectorials les prescripcions dels quals han estat incorporades al present Pla Parcial.

En relació a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona:

- S'ha ajustat la tipologia de l'habitatge de protecció pública i s'ha identificat en els plànols la seva localització exacta.
- S'han ajustat els paràmetres urbanístics i normativa del planejament d'acord amb les consideracions emeses en l'informe.
- S'ha millorat la definició dels sistemes públics i la convivència entre el trànsit de vianants i la vialitat rodada.

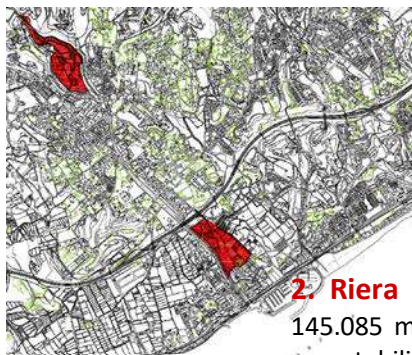
En el document que es presenta i al que s'adjunta el present informe econòmic es dona acurada resposta a les qüestions plantejades en els diversos informes tècnics i jurídics emesos.

Anotar que l'àmbit del Turó de Sant Sebastià es correspon a l'àmbit del Pla Parcial d'ordenació del Sector PP-16 Turó de Sant Sebastià, aprovat definitivament per la CTUB en data 18 de maig de 2005, i amb tet refós confirmat per la CTUB mitjançant acord de 22 de setembre de 2005.

4.2 Implantació del nou planejament

El sector Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu (SUBd-1) és un sector discontinu de 290.720 m², segons el POUM vigent, 291.654 m² d'acord amb el plànol topogràfic realitzat, dels quals es comptabilitzen uns 260.908 m² de sòl computable. El sector s'integra dels àmbits següents:

1. Turó de Sant Sebastià: de 145.654 m² segons POUM i 146.569 m² d'acord amb topogràfic, dels quals 142.807 m² es consideren computables.



2. Riera de Sant Andreu: de 145.066 m² segons POUM i 145.085 m² d'acord amb topogràfic, dels quals 118.101 m² es comptabilitzen com a sòl aportat.

Localització del sector en el municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

La transformació urbanística proposada en el present Pla Parcial es concentra principalment a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, repartint-se equitativament els beneficis i càrregues entre les propietats dels dos àmbits i donant-se aprofitament de la Riera de Sant Andreu als propietaris del Turó de Sant

Sebastià. La proposta d'ordenació es conforma principalment en la majoria del seu sostre per habitatges plurifamiliars, però consta de les següents tipologies edificatòries:

1. Plurifamiliar en tipologia de barra o torre, de planta baixa i dues plantes pis en vials secundaris i plantes baixes i tres plantes pis en vials principals o en front d'espais lliures. Els habitatges resultants del sostre i els habitatges màxims, comprenen superfícies d'entre 90-110 m².
2. Comercial en planta baixa dels edificis plurifamiliars. Es distribueix en tres illes de la proposta d'ordenació, una al nord de l'àmbit i dues al sud de l'àmbit tocant al nou Parc dels Horts que fa d'espai de transició entre el sòl agrícola de fora l'àmbit i el sòl urbà. S'ha volgut apostar en el Pla Parcial per un comerç de proximitat, que pugui satisfer les necessitats bàsiques de les persones residents a l'àmbit.
3. Unifamiliar aïllat urbà. Corresponent-se a tres parcel·les cadastrals existents que es mantenen amb una qualificació unifamiliar similar i per tant es mantenen compatibles amb el nou planejament.
4. Unifamiliar aïllat del Turó de Sant Sebastià. En correspondència també amb dos habitatges unifamiliars existents actualment, al quals es dona certa edificabilitat i es mantenen amb una qualificació unifamiliar compatible amb el planejament.

La conveniència i oportunitat del present Pla Parcial es justifica en les previsions del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, que delimita el Sector SUB-1 Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu i en preveu el desenvolupament. Els objectius del Pla Parcial es mantenen alineats als que el POUM incorpora a la fitxa normativa del sector:

Turó de Sant Sebastià:

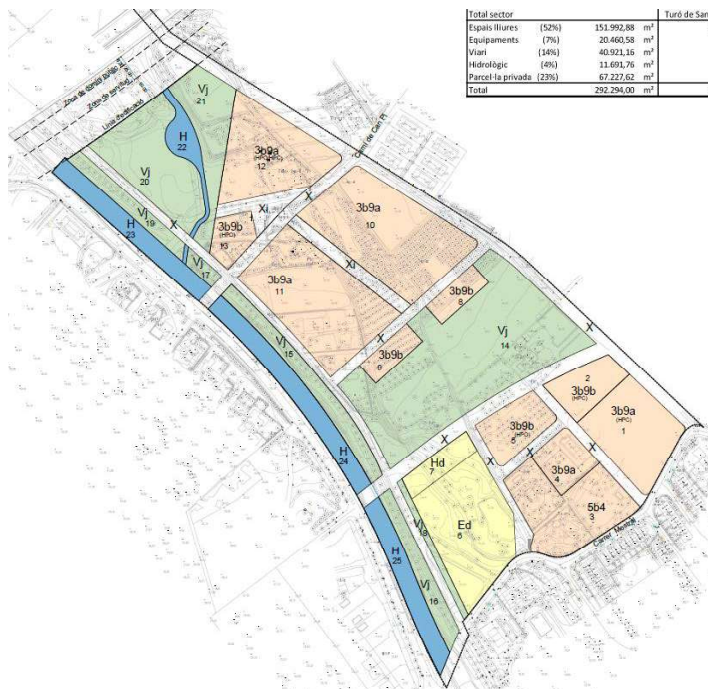
- Mantenir els drets dels propietaris del Turó de Sant Sebastià d'acord amb l'establir a l'anterior Pla Parcial del Sector PP-16 Turó de Sant Sebastià (anterior a l'aprovació del POUM i el nou Sector SUB-1).
- Cedir terrenys de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià a l'Ajuntament com a espai lliure.



Plànol de zonificació del Pla Parcial objecte del present estudi de l'àmbit del turó de Sant Sebastià.

Riera de Sant Andreu:

- Preservar els terrenys per millorar la qualitat urbana de l'àrea central del terme municipal i reforçar la façana de la Riera de Llavaneres. Ordenar l'àmbit de la Riera de Sant Andreu amb usos residencials i d'activitat.
- Obtenir la cessió d'una àrea verda que ha de garantir la connectivitat entre els sòls agrícoles protegits i que han de formar part de l'espai de transició agrícola-urbà (Parc dels Horts), que recorrerà de llevant a ponent el sòl agrícola.
- Obtenir el sòl destinat a equipaments docents en el que poder localitzar una nova escola a la part baixa de Sant Andreu de Llavaneres.



Plànol de zonificació del Pla Parcial objecte del present estudi de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu.

4.3 Característiques del Pla Parcial

El planejament proposat manté les superfícies i l'edificabilitat del planejament vigent (POUM), ajustant les superfícies d'acord amb un aixecament topogràfic executat i la comprovació del sòl aportat i computable.

A resultes de l'ajust s'obté una superfície i un sostres lleugerament inferiors als de la fitxa normativa del planejament.

PLANEJAMENT PROPOSAT

Superfície sòl (topogràfic)	291.654,00 m²s	
Superfície sòl computable	260.908,00 m²s	
coef. Edificabilitat bruta	0,2677 m ² st/s	
Sostre total	69.845,07 m²st	100%

Distribució sòl: 291.654,00 m²s

Sòl sistemes	227.969,68 m²s	100%	78%
Vialitat (clau X, Xi)	40.010,00 m ² s	18%	13,7%
Espais lliures (clau Vf, Vj)	153.988,68 m ² s	68%	52,8%
Equipaments (clau Ef, Ec, Ed i Hd)	21.882,00 m ² s	10%	7,5%
Sistema hidrològic (clau H)	12.089,00 m ² s	5%	4,1%

Sòl aprofitament	63.684,32 m²s	100%	22%
coef. Edificabilitat neta	1,10 m ² st/s		

Distribució sostres: 69.845,07 m²st

Activitat econòmica	6.366,16 m²st	100%	9%
Comercial	6.366,16 m ² st	100%	

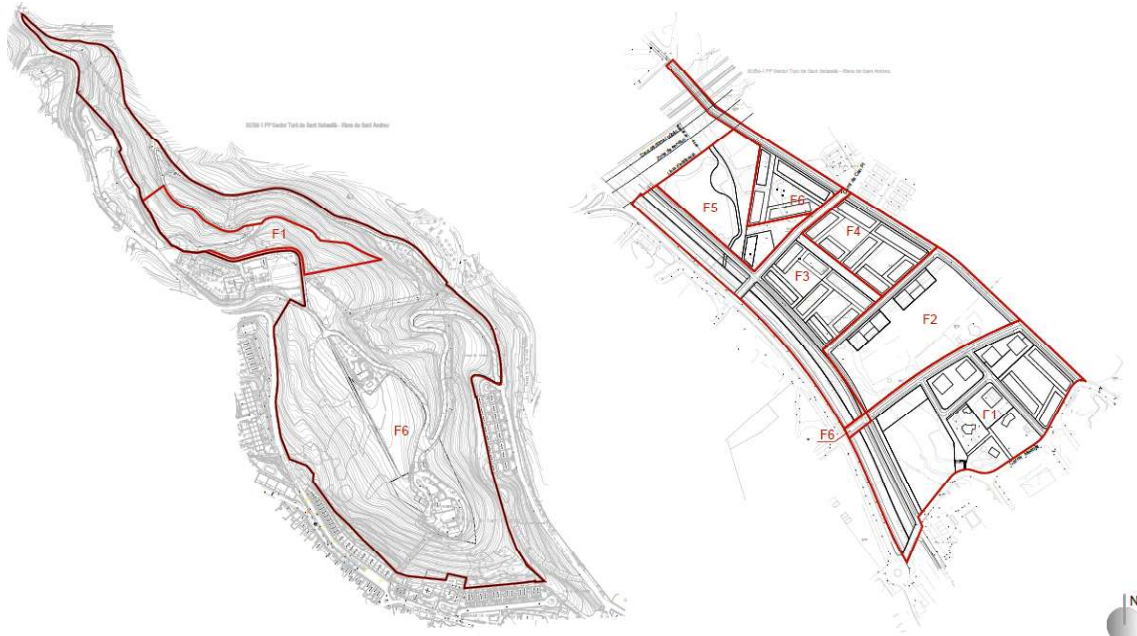
Habitatge	63.478,91 m²st	100%	91%
	585 hab.		
Iliure plurifamiliar	34.077,35 m ² st	54%	
	310 hab.		
Iliure unifamiliar	4.010 hab.	6%	
	7 hab.		
HPO RG	25.391,56 m ² st	40%	
	282 hab.		

4.4 Gestió urbanística

El Pla Parcial objecte del present informe, determina un únic polígon d'execució, coincident amb la totalitat del Sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació per compensació.

El Pla Parcial preveu que el projecte d'urbanització haurà d'incloure el desenvolupament de les obres d'urbanització per fases, de conformitat amb el plànol d'ordenació del pla parcial P11, on es preveuen 6 fases d'execució.



Delimitació de les fases d'execució del planejament d'acord amb la proposta del present Pla Parcial urbanístic.

5. Estat actual de l'àmbit de planejament

5.1 Descripció de les preexistències dels àmbits

Àmbit del Turó de Sant Sebastià

D'acord amb la informació de la què hem pogut disposar, en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià hi ha un total de quinze parcel·les cadastrals, tres de les quals d'acord amb informació del cadastre es destinen a ús residencial i una a ús religiós. No obstant només hi ha actualment dues parcel·les edificades de les tres d'ús residencial.

Anotar també la presència en el Turó de Sant Sebastià d'un edifici d'interès històric-artístic catalogat amb nivell de protecció B, anomenat "Capella de Sant Sebastià" que es qualifica en la proposta del present Pla Parcial com a equipament cultural (Ec). Aquesta capella es troba catalogada a la fitxa CB_NU 06 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres com a edificació patrimonial actualment sense ús del S.XVI en estat de conservació regular (dolent-ruïnós).



Vistes de la vialitat existent d'acord amb el Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi, plànols I07-I08.

Àmbit de la Riera de Sant Andreu

A l'àmbit de la Riera de Sant Andreu en canvi, hi ha un total de vint-i-cinc parcel·les cadastrals, onze de les quals destinades a ús residencial, dues destinades a ús de magatzem, una destinada a ús agrari i una destinada a ús esportiu. Les altres parcel·les del sector es troben sense edificar.

En relació a les infraestructures existents, anotar que en ambdós àmbits hi ha una xarxa viària parcial existent conformada per carrers, si bé en mal estat de conservació.



Vistes de la vialitat existent d'acord amb el Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi, plànols I07-I08.

Finalment considerar la presència en l'àmbit de la Riera de Sant Andreu del jaciment arqueològic "Sant Pere" que apareix a l'inventari del Patrimoni Arqueològic de la Generalitat de Catalunya, i del qual caldrà realitzar una prospecció arqueològica per tal de determinar l'existència o no de restes (s'hi van trobar restes ibèriques disperses i en poca quantitat el 1987). Actualment es troba en un estat dolent de conservació i d'acord amb la documentació gràfica de què disposem, edificat.



Jaciment arqueològic de Sant Pere a l'interior de l'àmbit, segons plànol I09 del Pla Parcial Urbanístic objecte d'aquest informe.

D'acord amb el plànol informatiu del present Pla Parcial, aquest jaciment es localitza en les parcel·les edificables 3 a 7, corresponents a qualificació d'equipament, qualificació de plurifamiliar protegit i lliure, i a les tres edificacions unifamiliars que resulten compatibles amb la qualificació del planejament proposat. Totes aquestes parcel·les s'inclouen dins la proposada fase 1.

5.2 Estructura de propietat

S'ha disposat de la informació de la memòria del Pla Parcial en relació a l'estructura de la propietat. Aquesta informació s'ha determinat a partir de les fitxes cadastrals, la informació registral de què disposa la junta, i la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el 8 de desembre del 2017.

La propietat del Sector està molt fragmentada i, d'altre banda, cal contemplar també que alguna de les finques cadastrals tenen part de la seva superfície fora de l'àmbit objecte del present estudi. Un aixecament topogràfic del sector en fase de gestió urbanística confirmarà els percentatges de participació de cada propietari.

5.3 Preexistències dins l'àmbit del planejament

L'àmbit es compon principalment de parcel·les forestals i agràries, en les quals es localitzen construccions agrícoles i d'habitatge unifamiliar puntuals.

- 10 parcel·les edificades a l'àmbit les edificacions de les quals resultaran incompatibles amb la proposta del Pla Parcial objecte del present informe. Totes aquestes construccions es localitzen a la xona de la Riera de Sant Andreu. D'acord amb dades del cadastre, es tracta de 8 parcel·les amb ús residencial (3 d'urbanes i 5 rústiques) i dues parcel·les agràries.
- 5 habitatges unifamiliars aïllats actuals que mantenen la qualificació en la ordenació proposada, a tals efectes resulten compatibles amb el planejament i no seran objecte d'indemnització. Es tracta de dos habitatges al Turó de Sant Sebastià i tres habitatges a la Riera de Sant Andreu.
Al Turó de Sant Sebastià s'hi localitza la "Capella de Sant Sebastià" catalogada en el planejament i qualificada d'equipament en el planejament proposat.

Presentem la relació de preexistències a continuació, tanmateix es detallen de forma més específica les preexistències en l'annex específic que adjuntem al final de la memòria.

PREEXISTÈNCIES							S. Parcel·la	S. Construïda
1	8214716DG5081S0001DP	PS RIERA 35 000908600DG50B	Urbà	Residencial		1 181.00 m ²	251.00 m ²	
				Magatzem	1968		105	
				Magatzem	1968		9	
				Habitatge	1968		137	
2	08196A006000230001SF	CM PLA DE S PERE 27 Polígono 6 Parcela 23 PLA DE SANT PERE	Urbà	Residencial		14 838.00 m ²	224.00 m ²	
				Piscina	1940		20	
				Magatzem	1940		56	
				Habitatge	1940		71	
				Porxo	1940		6	
				Habitatge	1940		71	
13	8016305DG5081N0001BW	PL SURREY EST	Rústic	Agrari		2 053.00 m ²	60.00 m ²	
				Magatzem	2006		60	
20	8214708DG5081S0001FP	PL SANT PERE NORD	Rústic	Agrari		12 889.00 m ²	65.00 m ²	
				Magatzem	2000		65	

11	8016302DG5071N0001HZ	CM CAN PI 1 000908900DG	Rústic Agrari	2 057.00 m ²	417.00 m ²
			Habitatge	1974	117
			Indústria	1974	300
18	8214706DG5081S0001LP	PS RIERA 65	Rústic Agrari	2 370.00 m ²	396.00 m ²
			Magatzem	1990	23
			Habitatge	1990	22
			Piscina	1990	39
			Habitatge	1990	100
			Aparcament	1990	43
			Habitatge	1990	169
19	8214707DG5081S0001TP	PS RIERA 63	Rústic Agrari	2 813.00 m ²	406.00 m ²
			Habitatge	1988	116
			Habitatge	1988	28
			Habitatge	1988	262
22	8214712DG5081S0001MP	PS RIERA 33 000908700DG50B	Urbà Residencial	1 491.00 m ²	184.00 m ²
			Habitatge	1968	18
			Magatzem	1968	37
			Magatzem	1968	8
			Habitatge	1968	121
24	8214714DG5081S0001KP	PS RIERA 31 000908800DG50B	Rústic Residencial	1 075.00 m ²	312.00 m ²
			Habitatge	1900	66
			Habitatge	1900	90
			Habitatge	1900	156
25	8214715DG5081S0001RP	PS RIERA 37 000908500DG50B	Rústic Agrari	906.00 m ²	109.00 m ²
			Habitatge	1910	109
				41 673	2 424

Els coberts agraris tenen poca entitat, tanmateix a les parcel·les que inclouen edificacions residencials s'observen habitatges unifamiliars consolidats.

Activitats econòmiques:

L'any 2021 a les parcel·les 1 i 11 de la Riera de Sant Andreu es detectaven dues activitats econòmiques de taller mecànic.

D'acord amb la informació publicada a google maps, a juny de 2024, el taller mecànic de la parcel·la 11 ja no s'ubica en aquesta localització, sinó que s'hi localitza una altre empresa tancada permanentment: "La Branca, Agrocentre".

D'altre banda, el taller mecànic de la parcel·la 1 que s'anomenava "taller mecànic Aj Bonamusa Scp" s'ha mantingut en aquesta localització però també s'ha ubicat a la finca l'empresa "Kimkeys", un servei a domicili de pèrdua total de les claus del cotxe que treballa a diverses poblacions del Maresme i el Vallès.

En el càlcul s'ha tingut en compte que és molt probable que les noves activitats implantades entre 2021 i 2024 es corresponguin a activitats provisionals no indemnitzables.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Estudi de mercat dels diferents usos

6.1 Tipologies edificatòries del Pla Parcial

La proposta del present pla parcial consta de les següents tipologies edificatòries:

1. Plurifamiliar en tipologia de barra o torre de planta baixa i dues plantes pis en vials secundaris i plantes baixes i tres plantes pis en vials principals o en front d'espais lliures. Es realitza un sol estudi de mercat per tota la tipologia plurifamiliar, en tant que les diferències esmentades (edificacions en barra o en torre i altures de dos o tres plantes) no són factors determinants en el mercat plurifamiliar alhora d'augmentar o disminuir el valor d'un habitatge.
2. Comercial en planta baixa dels edificis plurifamiliars. Es distribueix en tres illes de la proposta d'ordenació, una al nord de l'àmbit i dues al sud de l'àmbit tocant al nou Parc dels Horts que fa d'espai de transició entre el sòl agrícola de fora l'àmbit i el sòl urbà. A tals efectes es prenen mostres de comercial urbà en teixit urbà consolidat de característiques similars al proposat en el present Pla Parcial i s'homogeneïtza d'acord a una superfície i tipologia mitjana que es considera adequada a la nova urbanització.
3. Unifamiliar aïllat urbà. Es correspon a tres parcel·les cadastrals existents que es mantenen amb una qualificació unifamiliar similar i per tant es mantenen compatibles amb el nou planejament. Tanmateix se'ls atorga nou sostre i per tant un aprofitament que cal valorar. S'ha tingut en consideració per a l'estudi de mercat que la tipologia unifamiliar derivada del sostre d'aquesta qualificació es correspon a edificacions aïllades de 500 m² en parcel·les que ronden els 2.000-2.500 m². Tanmateix la seva localització en un entorn urbà consolidat i molt a prop de la platja ens ha semblat determinant per a la homogeneïtzació de les mostres obtenint un valor de mercat diferenciat dels habitatges unifamiliars en el Turó de Sant Sebastià.
4. Unifamiliar aïllat del Turó de Sant Sebastià. En correspondència també amb dos habitatges unifamiliars existents actualment, al quals es dona certa edificabilitat i es mantenen amb una qualificació unifamiliar compatible amb el planejament. Tanmateix se'ls atorga nou sostre i per tant un aprofitament que cal valorar. S'ha tingut en consideració per a l'estudi de mercat que la tipologia unifamiliar derivada del sostre d'aquesta qualificació i el nombre d'habitatges màxims, es correspon a edificacions aïllades de 600 m² en parcel·les que ronden els 2.000-2.500 m². Tanmateix la seva localització en un entorn forestal, en parcel·la gran, a certa distància de la platja i del centre urbà, sense veïns i amb vistes, ens ha semblat determinant per a la homogeneïtzació de les mostres, obtenint un valor de mercat diferenciat dels habitatges unifamiliars de la riera de Sant Andreu.



Plànols de la proposta d'ordenació a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu del Pla Parcial objecte del present estudi.

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

- Es determinen les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- S'analitza el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, s'obtenen preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- Es selecciona entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
- Es realitza la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- S'assigna el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

A totes les mostres obtingudes, s'ha aplicat un coeficient reductor en funció al % que s'estima es redueix el valor en oferta de l'immoble en relació al valor final de transacció a causa de les negociacions entre comprador i venedor.

En aquells casos en què no s'han localitzat suficients mostres d'obra nova, s'ha recorregut a mostres de segona mà assimilables en bon estat o localització molt propera o similar, convenientment homogeneïtzades. La homogeneïtzació de les mostres s'ha dut a terme a partir de coeficients de localització, superfície, tipologia, antiguitat – conservació i un últim coeficient de qualitat.

6.2 El mercat residencial al municipi

6.2.1. L'oferta del mercat residencial

El POUM de Sant Andreu de Lllavaneres té previst la construcció d'un total de 395 habitatges a la zona de dalt i central i de l'ordre de 1.397 a la zona de mar.

Unitats residencials en el conjunt territorial de Lllavaneres dalt, central llevant i central ponent:

sectors		Edificabilitat			habitatges i habitatges protegits					densitat
nom	superfície total sector	cf edif hbtg	sostre hbtg	hbtg total màxim	hbtg exist	hbtg lliure nous	hbtg protegit gra	hbtg pr preu ctat		
	m ²	m ² /m ² s	m ²	ut	ut	ut	ut	ut	hbtg/ha	
PMU -1	Onze Pins dalt	109.507	0,12	11.681	47	14	33	0	0	4,27
PMU -2	Onze Pins baix	40.823	0,11	4.246	21	4	17	0	0	5,20
PMU -3	Riera d'Acatà	9.025	0,17	1.381	8	1	7	0	0	8,50
PMU -4	La Cornisa	277.931	0,06	14.000	70	22	48	0	0	2,52
Total		437.287		31.307	146	41	105	0	0	

nom	superfície total sector	cf edif hbtg	sostre hbtg	hbtg total màxim	hbtg exist	hbtg lliure nous	hbtg protegit gra	hbtg pr preu ctat	densitat	
	m ²	m ² /m ² s	m ²	ut	ut	ut	ut	ut	hbtg/ha	
PMU -7	Massorrà	20.172	0,20	4.034	33	0	16	11	6	16,49
PA-CT	Can Tarnis	5.655	0,41	2.315	10	1	9	0	0	17,68
PA-LL	La Llarga	38.954	0,15	5.702	46	0	46	0	0	11,81
Total		64.780		12.052	89	1	71	11	6	

nom	superfície total sector	cf edif hbtg	sostre hbtg	hbtg total màxim	hbtg exist	hbtg lliure nous	hbtg protegit gra	hbtg pr preu ctat	densitat	
	m ²	m ² /m ² s	m ²	ut	ut	ut	ut	ut	hbtg/ha	
PMU -10	Can Marperà	5.668	0,40	2.267	21	0	11	6	3	37,11
PMU -11	El Sorral	28.047	0,25	4.899	46	1	24	14	7	16,56
PMU -5	El Vendrell	48.951	0,15	6.434	21	8	13	0	0	4,29
PMU -6	Canafort nord	55.423	0,23	11.201	45	14	31	0	0	8,12
PA-CS	Canafort_sud	3.181	0,15	465	3	0	3	0	0	9,13
PMU-14	Sector Camí del Moll	52.503	0,10	4.725	20	6	14	0	0	3,81
PMU -8	Les Palmes	9.819	0,09	863	4	0	4	0	0	4,07
Total		203.592		30.853	160	29	101	20	11	

La major part dels sectors es corresponen a sectors de sòl urbà ja delimitats en les antigues normes subsidiàries que es revisen en el planejament vigent (POUM) i que per diferents dificultats de gestió encara no s'havien executat en el moment de l'aprovació del POUM.

Unitats residencials en el conjunt territorial de Llanerres mar:

	nom	superfície total sector	cf edific hbtg	sostre hbtg	hbtg total màxim	hbtg exist	hbtg lliure	hbtg protegit	hbtg cctat	densitat
		m2	m2/m2s	m2	ut		ut	ut	ut	hbtg/ha
PMU_13	Can Sans interior	10.847	0,40	4.339	39	0	22	11	7	35,78
PMU -9	Can Sans dalt	14.220	0,18	2.560	11	4	7	0	0	7,74
PMU -12	Front Litoral	12.209	0,20	2.062	19	0	10	6	3	15,67
PA-SB	Surray - Balis	4.461	0,51	2.268	24	0	0	13	11	53,67
SUBd-1	Sector Turó de San Sebas	290.720	0,24	64.436	594	11	322	143	129	20,44
SUBd-2	Sector Ponent / de la Torre	110.951	0,40	42.301	392	0	212	118	63	35,37
SUBd-3	Sector Llevant/ El Cogol	86.773	0,40	34.225	318	0	171	95	51	36,59
	Total	530.181		152.190	1.397	15	744	385	265	

El Pla Parcial SUB d-1 objecte d'estudi preveu un total de 585 habitatges. D'aquests habitatges, 310 es corresponen a habitatges lliures plurifamiliars i 282 HPO RG. (A més a més s'estableix una edificabilitat de 7 habitatges unifamiliars que s'atorga a propietats existents actualment i que resultaran compatibles amb el planejament proposat).

Segons la Fitxa normativa del POUM:

	% sostre	m² sostre	ut habitatges
Habitatge protegit en règim general	20 %	12.887,15 m² st	143 hbtg
Habitatge protegit de preu concertat	20 %	12.887,15 m² st	129 hbtg
Habitatge lliure	60 %	36.607,43 m² st	322 hbtg
Total	100 %	64.435,73 m² st	594 hbtg

*A efectes d'ajustar el planejament a la legislació urbanística més recent, tot l'habitatge protegit del planejament es destina a habitatge protegit de règim general.

El mercat no pot absorbir tots els sectors de sòl urbanitzables de la zona de mar de Sant Andreu de Llanerres, si bé cal tenir en compte que l'agenda del POUM prioritza el desenvolupament d'aquest sector (primer sexenni), mantenint la resta de sectors en el segon sexenni. A més considerem que la bona ubicació d'aquest sector (posició propera al port i a la platja i bona comunicació tant privada com pública) així com un interès constatat per desenvolupar-lo, facilitarà el seu desenvolupament.

6.2.2. La demanda del mercat residencial

A partir de dades de la Generalitat de Catalunya en l'any 2022 El Vallès Oriental, el Baix Penedès, el Maresme i el Garraf tenen els saldos migratoris més elevats dins de Catalunya.

L'any 2022 es registren 272.971 canvis de residència entre municipis de Catalunya. Segons l'IDESCAT, les ciutats tenen un saldo negatiu de 13.599 residents que s'han traslladat a viure a municipis no urbans, si bé el flux net en direcció a aquests municipis va ser més intens en els anys de la pandèmia de la covid-19 (-21.672 el 2021 i -27.867 el 2020).

L'anàlisi de la migració dins de Catalunya segons el grau d'urbanització dels municipis, constata un procés de desconcentració urbana: les ciutats tenen més sortides que entrades. Barcelona és el municipi amb més sortides netes cap a la resta de Catalunya (-10.079 persones). La segueixen l'Hospitalet de Llobregat i Badalona, amb saldos negatius per migració amb la resta de Catalunya de 1.518 i 1.224 habitants, respectivament.

Els municipis de les localitats i àrees semi denses (generalment entre 5.000 i 50.000 habitants) han estat els principals receptors de la migració dins de Catalunya, amb un saldo positiu de 9.531 habitants l'any 2022, d'una magnitud semblant a l'any 2019, previ a la pandèmia, que va ser de 9.167.

El Barcelonès és la comarca amb el major flux net negatiu (-13.279), mentre que els saldos migratoris positius més alts es registren al Vallès Oriental (1.634), el Baix Penedès (1.577), el **Maresme** (1.498) i el Garraf (1.107).

Així, es detecta una expulsió de població de Barcelona cap a poblacions del seu entorn, i alhora l'increment de nova població de la resta del territori català que es mou als entorns de la metròpolis per motius laborals.

Llavaneres és un municipi que ha anat canviant amb els anys d'un predomini de segones residències a un predomini clar d'habitatges principals. Actualment, per la seva bona comunicació i l'estat de consolidació d'altres municipis costaners del maresme més pròxims a Barcelona, entra a formar part de l'impuls de l'habitatge que s'està produint a poblacions de l'entorn de la metròpolis a causa d'oferir més bons preus, millor qualitat de vida i bones opcions de mobilitat a la feina.

La bona localització de l'àmbit prop del mar, del port i del centre del municipi, la seva magnitud i proposta urbanística ofereix una oportunitat molt competent en el mercat d'habitatge plurifamiliar en una nova promoció excel·lentment comunicada amb l'N-II i la C-32, així com amb el tren de rodalies (R1).

Entenem que aquestes característiques també situarien els habitatges del projecte en una posició preferent en el mercat de Llavaneres enfront a altres sectors per desenvolupar del planejament.

Per aquest motiu, creiem que actualment la proposta gaudeix d'un context i localització privilegiada.

Especialment per a una demanda latent extra municipal, que garanteix l'absorció dels habitatges nous proposats pel Pla Parcial.

Així mateix, d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya actualment en fase d'aprovació provisional (Versió febrer de 2024), Sant Andreu de Llavaneres forma part de les àrees de demanda forta i acreditada i configura el sistema urbà de Mataró (es considera subcentre del seu continu urbà de menys de 10.000 habitants). S'hi preveu una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alt, del 18,9% amb horitzó l'any 2037. És a dir, dels 4.332 habitatges principals que actualment el Pla Territorial hi estima, passaria a 4.542 habitatges (2024-2029).

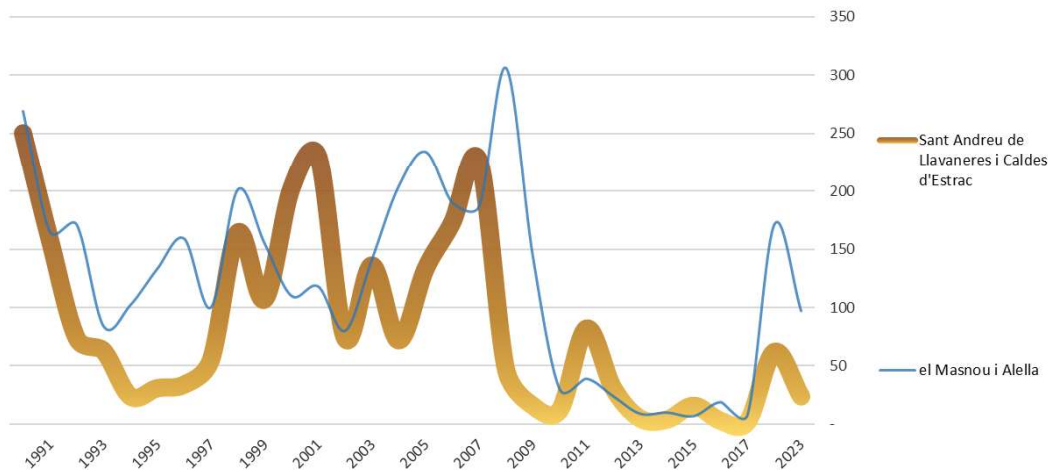
Pot comprovar-se analitzant la sèrie històrica 1990-2023 que l'absorció anual normal és de l'ordre de 100-150 habitatges/any. Com es pot observar en períodes de crisi el ritme d'absorció ha estat de l'ordre de 50 unitats (menys de 20 en els anys 2013-2017), mentre que en el moment de boom de la construcció (2005-2008) el volum d'habitatges era de 100-200 unitats continuant una tendència important de creixement al municipi que durava des del 1998. Entre 1998 i 2007 hi va haver un mínim de 72 habitatges anuals (2004) i un màxim de 230 habitatges (2001) a sistema de Sant Andreu de Llavaneres i Caldes d'Estrac.

SANT ANDREU DE LLAVANERES		
PERÍODE	HABITATGES	
1990 - 1992	161	
1993 - 1997	41	
1998 - 2002	155	(màxim 230 a l'any 2001)
2003 - 2007	148	(225 a l'any 2007)
2008 - 2012	38	
2013 - 2017	6	
2018	62	
2020 - 2025	100-150	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS
POBLACIONS EN PROCESSOS SIMILARS AL MARESME		
1990 - 1992	202	
1993 - 1997	116	
1998 - 2004	144	
2005 - 2009	212	(màxim 306 a l'any 2008)
2010 - 2012	31	
2013 - 2017	11	
2018	171	
2020 - 2025	150-200	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS

Nombre d'habitatges acabats del sistema urbà de Sant Andreu de Llavanes i Caldes d'Estrac, i Nombre d'habitatges acabats al sistema urbà d'Alella i el Masnou que està experimentant un procés poblacional similar.
 Font: elaboració pròpia a partir de dades obertes de la Generalitat.

A efectes comparatius s'ha considerat el procés de canvi que ha fet Sant Andreu de Llavanes de segones residències a llars principals i la forta influència d'aquesta nova demanda expulsada de Barcelona que trobaria en la localització i bona comunicació de l'àmbit una bona resposta. Així, en poblacions molt més consolidades que han rebut l'impuls d'aquesta demanda en anterioritat i sense un sòl de d'aquests dimensions per a nous assentaments, s'està construint a un ritme de 150-200 habitatges acabats anuals.

Històric d'habitatges acabats



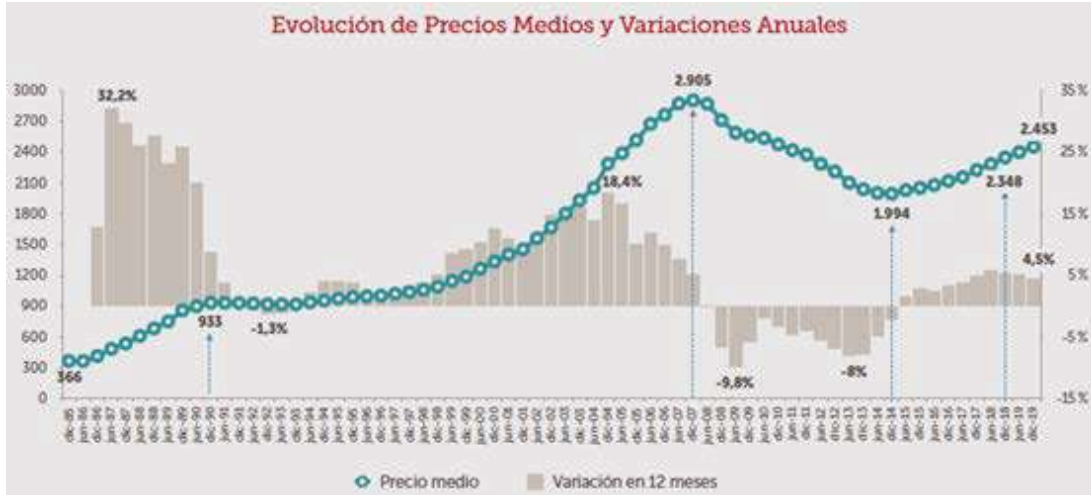
Nombre d'habitatges acabats a Sant Andreu de Llavanes i municipis de l'entorn
 Font: elaboració pròpia a partir de dades obertes de la Generalitat. Maig 2024

A efectes de càlcul de l'estudi de viabilitat econòmica considerem que en situació normal s'ha de recuperar un ritme de vendes de l'ordre de 150 habitatges anuals.

El Pla Parcial SUB d-1 incorporarà 310 habitatges lliures plurifamiliars i 282 habitatges de protecció nous al municipi. Aquests habitatges quedaran repartits en 6 fases de desenvolupament que es preveu que s'urbanitzin amb un calendari d'execució de 6-7 anys.

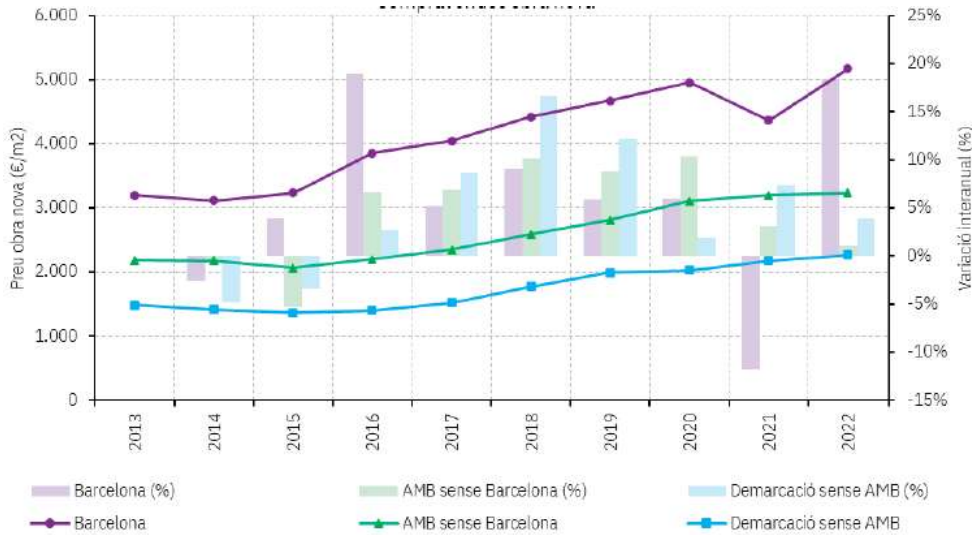
6.2.3. El mercat residencial d'obra nova

En el següent gràfic es representa la sèrie estadística estatal dels preus de l'habitatge des de l'any 1986 al desembre de 2019. En aquest gràfic s'aprecia perfectament la davallada de preus des de finals de 2007 per l'efecte crisi i, d'altra banda, l'estabilització de preus dels darrers anys, amb un cert creixement de l'ordre del 3,3% anual de mitjana estatal.



Tendències de sector immobiliari. Mercat de l'habitatge d'obra nova a Espanya. Sociedad de Tasación. Gener 2020.

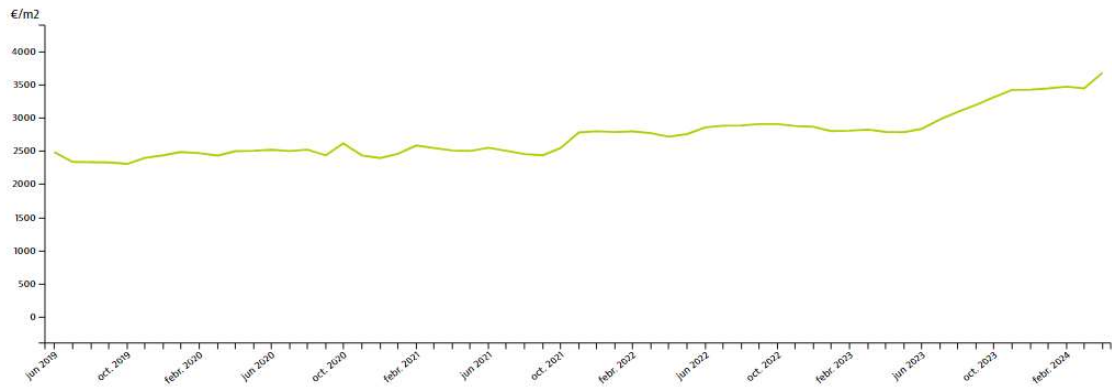
Corroborar aquestes dades l'estudi de l'habitatge desenvolupat des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, que desenvolupa la següent gràfica en el document de l'estat de "L'habitatge a la metròpoli de Barcelona" publicat l'any 2022:



Preu mitjà de l'habitatge de compravenda d'obra nova (€/m²) per àmbits territorials. 2013-2022.

Font: dades de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori i el Col·legi de Registrador.

Segons el portal immobiliari Idealista, els valors han pujat en el darrer any al barri "Platja" de Sant Andreu de Llavaneres de l'ordre d'un 32,2% entre 2023 i 2024, amb un valor màxim històric de 3.684 €/m² l'abril de 2024.



Evolució dels preus de l'habitatge a Sant Andreu de Llavanes (Sector Platja) (2019-2024)

Font: Idealista

Localització	Preu m2 abr. 2024	Variació mensual	Variació trimestral	Variació anual	Màxim històric	Variació màxima
Playa	3.684 €/m2	+ 7,0 %	+ 7,0 %	+ 32,2 %	3.684 €/m2 abr. 2024	0,0 %

Evolució dels preus de l'habitatge a Sant Andreu de Llavanes (Sector Platja) (2019-2024) Font: Idealista

En resum, tots els indicadors confirmen una tendència de valor creixent en el mercat residencial des dels anys 2014-2015, que s'ha accelerat aquets últims anys.

6.2.4. El mercat residencial d'obra nova plurifamiliar

S'ha portat a terme un estudi de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar valorant especialment la localització, i que es tracti de promocions d'obra nova en entorns i característiques similars.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/m²	coef. of./demanda	PREU €/m²
1	Carrer del Mar, 1-3 St. Andreu de LL.	CORP PROMOTORS	72,95	405.000	5.551,75	1,00	5.551,75
2	Carrer del Mar, 5 St. Andreu de LL.	TR CORPORACIÓN	88,84	398.000	4.479,96	1,00	4.479,96
3	Carrer del Mar, 5 St. Andreu de LL.	TR CORPORACIÓN	88,64	404.000	4.557,76	1,00	4.557,76
4	Carrer Josep Pla, 1 St. Andreu de LI.	LA LLAVE DE ORO	107,46	402.500	3.745,58	1,00	3.745,58
5	Carrer Josep Pla, 1 St. Andreu de LI.	PISOS MIL	105,57	356.000	3.372,17	1,00	3.372,17
6	Carrer del Doctor, 33 St. Andreu de LI.	INVERSEMBLANT	77,74	257.950	3.318,11	1,00	3.318,11
7	Carrer del Doctor, 33 St. Andreu de LI.	INVERSEMBLANT	80,72	273.735	3.391,17	1,00	3.391,17

S'ha considerat que en promocions plurifamiliars d'obra nova no hi ha diferència entre el preu en oferta de les promocions i el preu final de transacció. A tals efectes s'ha aplicat un coeficient 1 de relació entre l'oferta i la demanda, per ajustar el preu final al preu en que realment es porten a terme les transaccions.

A la taula següent homogeneïtzem el valor de mercat en funció de les característiques dels testimonis en relació a la tipologia residencial plurifamiliar del projecte d'acord a l'especificitat de les mostres en relació a la localització, superfície, tipologia, antiguitat o conservació, i qualitats de la mostra o promoció.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU €/m ²	coef. Local.	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conserv.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtat
1	Carrer del Mar, 1-3 St. Andreu de LL.	CORP PROMOTORS	72,95	5.551,75	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	3.553,12 €
2	Carrer del Mar, 5 St. Andreu de LL.	TR CORPORACIÓN	88,84	4.479,96	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	3.583,97 €
3	Carrer del Mar, 5 St. Andreu de LL.	TR CORPORACIÓN	88,64	4.557,76	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	3.646,21 €
4	Carrer Josep Pla, 1 St. Andreu de LL.	LA LLAVE DE ORO	107,46	3.745,58	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	3.932,86 €
5	Carrer Josep Pla, 1 St. Andreu de LL.	PISOS MIL	105,57	3.372,17	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	3.540,78 €
6	Carrer del Doctor, 33 St. Andreu de LL.	INVERSEMBLANT	77,74	3.318,11	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	3.658,22 €
7	Carrer del Doctor, 33 St. Andreu de LL.	INVERSEMBLANT	80,72	3.391,17	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	3.738,76 €
3.664,85 €										

De l'estudi de mercat d'habitatges plurifamiliars realitzat, es pot deduir que els valor de les mostres oscil·len principalment entre 3.500- 3.900 €/m², variant principalment en funció de la situació, superfície, antiguitat i qualitat. Atenent a les característiques de cada testimoni de mercat hem obtingut un valor homogeneïtat de:

Valor venda habitatges plurifamiliars: 3.664,85 €/m²

6.2.5. El mercat residencial d'obra nova unifamiliar

Es parteix d'una mostra única d'habitatge unifamiliar, considerant que la tipologia unifamiliar proposada a l'àmbit de mar i del turó resultant del sostre atorgat, és molt similar (parcel·les de 2.000-2.500 m² aproximadament i habitatges unifamiliars aïllats de 500-600 m²).

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/m ²	coef. of. / deman	PREU €/m ²
1	El Mirador, Camp de Tir.	LA MAISON BCN	526	1.885.000	3.583,65	0,90	3.225,29
2	Av. Camp de Tir, 1	LA MAISON BCN	363	1.295.000	3.567,49	0,90	3.210,74
3	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	453	1.611.000	3.556,29	0,90	3.200,66
4	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	281	1.412.000	5.024,91	0,90	4.522,42
5	Rocaferrera. Passeig Perelló	KONECTAS	675	4.000.000	5.925,93	0,90	5.333,34
6	Rocaferrera. Av. del Turó	ATIPIKA	470	1.575.000	3.351,06	0,90	3.015,95
7	Carrer Mallorca 2 (Can Sans)	ATIPIKA	450	1.300.000	2.888,89	0,90	2.600,00

Tanmateix es valora que la localització (a prop de mar o a certa distància del centre) i l'entorn (urbà o forestal sense veïns propers i amb vistes) esdevenen determinants pel valor final de les mostres. S'homogeneïtza cadascuna de les mostres trobades, de forma diferenciada per a mar i turó, tenint present aquests factors de localització. En canvi, considerant que la tipologia és similar, s'homogeneïtzen igual les mostres en relació als coeficients de tipologia, antiguitat – conservació, i qualitat.

En tots els casos s'ha aplicat un coeficient d'ajust entre el preu d'oferta i el preu final de transacció del 10%, per considerar que és el marge de negociació que més s'ajusta a la tipologia de les mostres de mercat analitzades.

HABITATGE UNIFAMILIAR - MAR

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU €/m ²	coef. Local.	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conser. v.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtat
1	El Mirador, Camp de Tir.	LA MAISON BCN	526	3.225,29	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	3.555,88 €
2	Av. Camp de Tir, 1	LA MAISON BCN	363	3.210,74	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	3.716,83 €
3	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	453	3.200,66	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	3.040,63 €
4	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	281	4.522,42	0,95	0,80	1,10	1,00	1,00	3.780,74 €
5	Rocaferrera. Passeig Perelló	KONECTAS	675	5.333,34	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	4.053,34 €
6	Rocaferrera. Av. del Turó	ATIPIKA	470	3.015,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	2.865,15 €
7	Carrer Mallorca 2 (Can Sans)	ATIPIKA	450	2.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	3.120,00 €

3.447,51 €

Valor venda habitatges unifamiliars (zona mar): **3.447,51 €/m²**

HABITATGE UNIFAMILIAR - TURÓ

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU €/m ²	coef. Local.	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conser. v.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtat
1	El Mirador, Camp de Tir.	LA MAISON BCN	526	3.225,29	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	3.047,90 €
2	Av. Camp de Tir, 1	LA MAISON BCN	363	3.210,74	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	3.185,86 €
3	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	453	3.200,66	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	2.560,53 €
4	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Pntó	CERO HOMES	281	4.522,42	0,80	0,80	1,10	1,00	1,00	3.183,78 €
5	Rocaferrera. Passeig Perelló	KONECTAS	675	5.333,34	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	3.413,34 €
6	Rocaferrera. Av. del Turó	ATIPIKA	470	3.015,95	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	2.412,76 €
7	Carrer Mallorca 2 (Can Sans)	ATIPIKA	450	2.600,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,20	2.652,00 €

2.922,31 €

Valor venda habitatges unifamiliars (zona turó): **2.922,31 €/m²**

6.3 El mercat de locals comercials en baixos de plurifamiliar

S'ha realitzat una prospecció de mercat i s'han obtingut mostres de locals comercials de segona mà en entorns molt similars al de la nova transformació urbanística proposada en el present pla. S'han localitzat poques mostres de característiques similars a l'interior del municipi i conseqüentment s'ha ampliat la prospecció de mercat a localitzacions comparables de l'entorn.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/M ²	coef. of./demanda	PREU €/m ²
1	Camí de la Masia, Aretllareda St. Andreu de LL.	INMOMAR	104	170.000	1.634,62	0,90	1.471,16
2	Zona St. Pere St. Andreu de Ll.	ÀREA REAL ESTATE	38	58.000	1.526,32	0,90	1.373,69
3	Carrer Tetuan, Mataró	INMOBILIARIA OCEAN	104	130.000	1.250,00	0,90	1.125,00
4	Zona centre - Mataró	MAURI GESTIONS	145	185.000	1.275,86	0,90	1.148,27
5	Zona centre - Mataró	FINQUES ROSELLÓ	78	113.000	1.448,72	0,90	1.303,85
6	Zona centre - Mataró	FINQUES CASTELLÀ	400	750.000	1.875,00	0,90	1.687,50

Del preu d'oferta dels testimonis s'ha deduït un percentatge del 10% en concepte d'ajust oferta/demanda, per ajustar el preu final al preu en que realment es porten a terme les transaccions. A la taula següent homogeneïtzem el valor de mercat en funció de les característiques dels testimonis en relació a un local a de nova planta a la zona del Pla Parcial.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU €/m ²	coef. Local.	coef. Sup.	coef. Tip.	coef. Antig. conserv.	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtzat
1	Camí de la Masia, Ametllareda	St. Andreu de LL. INMOMAR	104	1.471,16	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1.467,48 €
2	Zona St. Pere	St. Andreu de LL. ÀREA REAL ESTATE	38	1.373,69	1,00	0,90	1,15	1,00	1,00	1.421,77 €
3	Carrer Tetuan,	Mataró INMOBILIARIA OCEAN	104	1.125,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1.215,00 €
4	Zona centre - Mataró	MAURI GESTIONS	145	1.148,27	0,85	1,00	1,00	1,00	1,20	1.171,24 €
5	Zona centre - Mataró	FINQUES ROSELLÓ	78	1.303,85	0,95	1,00	1,00	1,10	1,10	1.498,78 €
6	Zona centre - Mataró	FINQUES CASTELLÀ	400	1.687,50	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	1.577,81 €
1.392,01 €										

De l'estudi de mercat de locals realitzat, es pot deduir que els valor de les mostres oscil·len principalment entre 1.200- 1.600 €/m², variant principalment en funció de la situació, superfície, antiguitat i qualitat. Atenent a les característiques de cada testimoni de mercat hem obtingut un valor homogeneïtzat de:

Valor venda locals comercials: 1.392,01 €/m²

7. Valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat

Valor de Venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat:

Habitatge Plurifamiliar Obra nova:	VV = 3.664,85 €/m ²
Habitatge Unifamiliar Turó Obra nova:	VV = 2.922,31 €/m ²
Habitatge Unifamiliar Mar Obra nova:	VV = 3.447,51 €/m ²
Ús Comercial:	VV = 1.392,01 €/m ²

VIABILITAT ECONÒMICA

8. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

8.1 Metodologia

El present informe té per objecte realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica del Pla Parcial urbanístic del Sector SUBd-1, Sector Turó de Sant Sebastià - Riera de Sant Andreu.

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

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

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

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme en dos fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat: Mètode residual estàtic

No existeix un mercat suficient de parcel·les en venda per a promoció residencial i de comercial urbà i per tant, és necessari emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de sòl d'ús residencial i comercial. Per obtenir el valor de venda dels diferents usos necessari per aplicar el mètode residual, s'ha emprat el mètode de comparació de mercat.

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

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

8.2 Determinació del valor de sòl urbanitzat

8.2.1. Mètode residual estàtic

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica hem calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix el planejament. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat dels diferents usos de l'àmbit (residencial plurifamiliar lliure, residencial unifamiliar lliure a mar i muntanya, Habitatge Protegit Règim General, Habitatge Preu Concertat i ús comercial urbà) s'ha emprat el Mètode residual estàtic.

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

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

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

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

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

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

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

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 immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

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

- Es determinaran les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, s'obtidran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- Es seleccionarà entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin las condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
- Es realitzarà la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- S'assignarà el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de las regles precedents.

8.3 Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN.

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

8.3.1. Mètode residual dinàmic

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

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment hem passat per una acusada crisi immobiliària, i podem esperar una certa recuperació dels preus immobiliaris en els anys en que es produeixin les vendes; malgrat lo anterior considerem a efectes de càlcul la hipòtesi prudent d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

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

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

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

8.4 Valoració de les indemnitzacions de les edificacions i activitats incompatibles

La valoració de les indemnitzacions de les construccions incompatibles amb el planejament s'ha portat a terme pel mètode de reposició, és a dir, calculant el valor actual de les edificacions incompatibles amb el planejament.

Pel que fa al marc normatiu, l'únic article de la Llei del sòl que fa referència a la reparcel·lació és l'article 40 que només es refereix a la valoració del sòl. D'altra banda, el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl aporta un sistema de valoració de les edificacions per a les valoracions en finques rurals (art. 18 Valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions, susceptibles de ser desvinculades del sòl rural).

La legislació catalana no aporta cap sistema específic de valoració de les construccions, i generalment es valoren aplicant la metodologia de la normativa cadastral, pel fet de que les lleis de sòl antigues utilitzaven aquesta metodologia per valorar les finques urbanes.

A efectes de valoració de les edificacions hem emprat el sistema de valoració cadastral.

Considerem en aquest apartat, el cost de reposició de les edificacions, és a dir, el cost de construir edificacions de utilitat similar, no idèntica. No es tracta d'avaluar el cost de materials de construcció o tècniques constructives ja obsoletes sinó que ens limitarem a partir del que costaria edificar de nou, amb tècniques i materials actuals un edifici d'utilitat i tipologia similar.

Per altre costat, hem inclòs en aquest apartat l'avaluació de les despeses necessàries per executar la promoció d'aquestes edificacions o elements constructius: honoraris de arquitectes, arquitectes tècnics, llicència d'obra, despeses de notaria i registre, etc.

Finalment hem calculat la depreciació física de les edificacions en funció de les característiques de les diferents edificacions; s'han aplicat els coeficients de depreciació física d'acord a la normativa cadastral (RD 1020/1993 de 25 de juny), concretament el coeficient d'antiguitat (H) i el coeficient d'estat de conservació (I).

Coeficient H de depreciació per antiguitat

T Años Completo	H								
	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Coefficient I estat de conservació

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

Pel que fa a la valoració de les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament no s'ha disposat de informació suficient i s'ha estimat la indemnització per trasllat de l'activitat aplicant un valor unitari.

9. Determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat

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

A partir de l'estudi de mercat realitzat, calculem en aquest apartat el valor de repercussió d'habitatge lliure en edifici plurifamiliar en règim lliure i en habitatges unifamiliar lliure, així com el valor de repercussió per a HPO Règim General en edificis plurifamiliars, i dels locals comercials en entorn residencial.

Per obtenir el valor de repercussió del sòl utilitzem el mètode residual estàtic, aplicant l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RDL 1492/2011, de 24 d' octubre).

- Valor de venda: d'acord als estudis de mercat realitzats

- Cost de construcció: BEC del 1rt trimestre de 2024 (núm. 337). A efectes de càlcul s'ha considerat el cost d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres per l'habitatge plurifamiliar lliure i un cost més econòmic per habitatge de protecció oficial. Pels habitatges unifamiliars s'ha considerat el cost d'un xalet normal.

- Despeses de promoció (honoraris, llicències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 10-15%.

- Benefici Promoció: El coeficient K en tots els casos s'ha considerat el valor estàndard de 1,4 a excepció dels habitatges protegits de Règim General que s'ha aplicat un coeficient de 1,2, i en els habitatges unifamiliars que per les grans dimensions de les seves parcel·les s'ha considerat més adient l'aplicació d'un coeficient d'1,3.

Valor de repercussió d' Habitatges en edifici plurifamiliar (règim lliure)

Valor venda:	3.664,85 €/m ²	
Cost contracte:	1.626,25 €/m ²	
Despeses promoció:	Seguretat i Salut + control qualitat	24,39 €/m ²
	Honoraris professionals	81,31 €/m ²
	Permisos i taxes	24,39 €/m ²
	Assegurança desenal	32,53 €/m ²
	Altres despeses	16,26 €/m ²

K= 1,4

Valor de repercussió: 812,62 €/m²

Valor de repercussió d' Habitatges unifamiliars (règim lliure)

Com s'ha comentat anteriorment, valorem que hi ha un mercat diferenciat pels xalets en entorn urbà i pròxims a la platja i els xalets en entorn natural i vistes edificats al turó.

Valor venda localització mar:	3.447,51 €/m ²	
Valor venda localització turó:	2.922,31 €/m ²	
Cost contracte:	1.687 €/m ²	
Despeses promoció:	Seguretat i Salut + control qualitat	25,31 €/m ²
	Honoraris professionals	84,37 €/m ²
	Permisos i taxes	25,31 €/m ²
	Assegurança desenal	33,75 €/m ²
	Altres despeses	16,87 €/m ²

K= 1,3

Valor de repercussió localització mar: 778,83 €/m²

Valor de repercussió localització turó: 374,83 €/m²

Valors de repercussió d' Habitatges en edifici plurifamiliar (HPO RG)

HPO Règim General, zona A: 2.759,33 €/m² útil (2.069,50 €/m² construït)

Valor venda:	2.069,50 €/m ²	
Cost contracte:	1.301 €/m ²	
Despeses promoció:	Seguretat i Salut + control qualitat	19,52 €/m ²
	Honoraris professionals	65,05 €/m ²
	Permisos i taxes	19,52 €/m ²
	Assegurança desenal	26,02 €/m ²
	Altres despeses	13,01 €/m ²

K= 1,2

Valor de repercussió: 280,46 €/m²

Valors de repercussió d'ús comercial

Valor venda:	1.317,65 €/m ²	
Cost contracte:	582,77 €/m ²	
Despeses promoció:	Seguretat i Salut + control qualitat	14,57 €/m ²
	Honoraris professionals	46,62 €/m ²
	Permisos i taxes	17,48 €/m ²
	Altres despeses	14,57 €/m ²

K= 1,4

Valor de repercussió: 265,17 €/m²

- **Resum valors repercussió:**

Valors de repercussió de sòl urbanitzat (VR):

Habitatge Plurifamiliar:	VR = 812,62 €/m ² st
Habitatge unifamiliar mar:	VR = 778,83 €/m ² st
Habitatge unifamiliar turó:	VR = 374,83 €/m ² st
HPO Règim General venda:	VR = 280,46€/m ² st
Comercial:	VR = 269,50 €/m ² st

10. Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

D'acord als càlculs realitzats a l'apartat anterior adoptem a efectes de càlcul dels ingressos per l'estudi de viabilitat els valors de repercussió calculats amb el mètode residual estàtic.

En el quadre següent resumim els ingressos previstos del sostre residencial i el sostre d'activitat econòmica de l'àmbit del present Pla Parcial urbanístic:

INGRESSOS DE L'ÀMBIT				
ÚS	VR(€/m ² st)	SOSTRE	INGRESSOS	APROFITAMENT
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Comercial	269,50 €/m ²	6.366 m ² st	1.715.637 €	1.544.073,30 €
RESIDENCIAL				
Iliure pluri	812,62 €/m ²	34.077 m ² st	27.691.652 €	24.922.486,80 €
Iliure uni RSA 5b4	778,83 €/m ²	1.547 m ² st	1.204.850 €	1.084.365,00 €
Iliure uni TSS 5c	374,83 €/m ²	2.463 m ² st	923.206 €	830.885,40 €
HPO RG	280,46 €/m ²	25.392 m ² st	7.121.440 €	6.409.296,00 €
			38.656.785 €	34.791.106,50 €

Restat el % de cessió s'obté l'aprofitament de la propietat de la modificació:

<u>Aprofitament propietat:</u>	90 %
<u>INGRESSOS:</u>	34.791.106,50 €

11. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística cal tenir en compte:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
- La contribució a les actuacions externes imputades al sector.
- Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.
- Les altres despeses d'urbanització corresponents a enderrocs, honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notariales i registrals.

11.1 Costos d'urbanització propis del sector

Per a la definició dels costos d'urbanització s'han utilitzat els valors de Pressupost d'execució per contracte definits en el capítol 7 d'Avaluació econòmica i Financera de la Memòria del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del SUB d-1 Sector Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu.

Dins els costos de la urbanització interna del sector s'inclouen:

- Despeses d'urbanització de viaris i espais verds.
- Conveni ACA: Conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua pel tractament de l'àmbit de 564.742€.
- Pressupost Endesa: Pressupost pel condicionament de l'àrea de 1.124.724 €.
- Altres obres complementàries d'urbanització: valorades en uns 253.713 €. En compliment de la fitxa del POUM vigent, s'ha inclòs expressament dins aquests costos d'urbanització les següents actuacions:
 - La connexió viària a través de la Riera de Sant Andreu de la prolongació del camí del Mig procedent de Sant Vicenç de Montalt (plànols d'ordenació P04 del POUM).
 - La connexió viària del carrer Mestral amb la rotonda de la Riera de Sant Andreu, connexió que assumeix el sector com a despesa d'urbanització.
 - La prospecció arqueològica a l'àrea d'expectativa arqueològica del jaciment arqueològic protegit "Sant Pere" que apareix a l'inventari del Patrimoni Arqueològic de la Generalitat de Catalunya. Aquesta prospecció tindrà l'objectiu de determinar l'existència o inexistència de restes arqueològiques.



Urbanització vinculada a la transformació del sector, d'acord amb els plànols P09 i P10 del Pla Parcial Urbanístic del SUBd-1.

Despeses urbanització:

TOTAL: 15.315.314.509 €

11.2 Valoració de les edificacions i activitats econòmiques incompatibles

Com s'ha comentat en l'apartat de preexistències hi ha diferents edificacions afectades pel planejament.

S'ha calculat el valor de la construcció mitjançant el mètode de reposició, calculant el cost a nou i les despeses de promoció i aplicant la depreciació corresponent en funció de l'antiguitat i estat de conservació. S'han pres com a referència pel cost a nou els valors del 'Boletín Económico de la Construcción' (BEC) número 337 del 1r trimestre del 2024. S'ha partit del valor dels habitatges unifamiliars de diferents tipologies i del valor d'una nau industrial simple per a magatzems, aparcaments i coberts (adaptant-lo segons la senzillesa de la construcció específica de cada cas).

Per a valorar la depreciació de les construccions s'ha tingut en consideració l'antiguitat i estat de conservació de les diferents tipologies edificatòries que es troben a l'àmbit. Per obtenir aquest valor s'han aplicat al cost a nou de la construcció els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació definits a l'Annex II del RD 1492/2011.

PREEXISTÈNCIES								Valoració construcció	
			S. Construïda	BEC + despeses promoció	Antiguitat	coef antiguitat	coef conserció		
1	8214716DG5081S0001DP	Residencial	251,00 m ²						
	Magatzem	1968	105	603,19 €/m ²	56	0,42	1	26.600,68 €	
	Magatzem	1968	9	603,19 €/m ²	56	0,42	1	2.280,06 €	
	Habitatge	1968	137	1.498,22 €/m ²	56	0,46	1	94.417,82 €	123.298,56 €
2	08196A006000230001SF	Residencial	224,00 m ²						
	Piscina	1940	20	149,82 €/m ²	84	0,37	1	1.108,67 €	
	Magatzem	1940	56	482,55 €/m ²	84	0,37	1	9.998,44 €	
	Habitatge	1940	71	1.498,22 €/m ²	84	0,41	1	43.613,18 €	
	Porxo	1940	6	150,80 €/m ²	84	0,41	1	370,97 €	
	Habitatge	1940	71	1.498,22 €/m ²	84	0,41	1	43.613,18 €	98.704,44 €
13	8016305DG5081N0001BW	Agrari	60,00 m ²						
	Magatzem	2006	60	482,55 €/m ²	18	0,77	1	22.293,81 €	22.293,81 €
20	8214708DG5081S0001FP	Agrari	65,00 m ²						
	Magatzem	2000	65	482,55 €/m ²	24	0,7	1	21.956,03 €	21.956,03 €
11	8016302DG5071N0001HZ	Agrari	417,00 m ²						
	Habitatge	1974	117	1.498,22 €/m ²	50	0,48	1	84.140,04 €	
	Indústria	1974	300	603,19 €/m ²	50	0,45	1	81.430,65 €	165.570,69 €
18	8214706DG5081S0001LP	Agrari	396,00 m ²						
	Magatzem	1990	23	482,55 €/m ²	34	0,65	1	7.214,12 €	
	Habitatge	1990	22	1.498,22 €/m ²	34	0,68	1	22.413,37 €	
	Piscina	1990	39	199,12 €/m ²	34	0,65	1	5.047,69 €	
	Habitatge	1990	100	1.498,22 €/m ²	34	0,68	1	101.878,96 €	
	Aparcament	1990	43	482,55 €/m ²	34	0,65	1	13.487,27 €	
	Habitatge	1990	169	1.991,24 €/m ²	34	0,68	1	228.833,30 €	378.874,71 €
19	8214707DG5081S0001TP	Agrari	406,00 m ²						
	Habitatge	1988	116	1.498,22 €/m ²	36	0,64	1	111.227,85 €	
	Habitatge	1988	28	1.498,22 €/m ²	36	0,64	1	26.848,10 €	
	Habitatge	1988	262	1.991,24 €/m ²	36	0,64	1	333.891,12 €	471.967,07 €
22	8214712DG5081S0001MP	Residencial	184,00 m ²						
	Habitatge	1968	18	1.498,22 €/m ²	56	0,46	1	12.405,26 €	
	Magatzem	1968	37	482,55 €/m ²	56	0,42	1	7.498,83 €	
	Magatzem	1968	8	482,55 €/m ²	56	0,42	1	1.621,37 €	
	Habitatge	1968	121	1.498,22 €/m ²	56	0,46	1	83.390,93 €	104.916,39 €
24	8214714DG5081S0001KP	Residencial	312,00 m ²						
	Habitatge	1900	66	1.498,22 €/m ²	124	0,32	0,85	26.896,05 €	
	Habitatge	1900	90	1.498,22 €/m ²	124	0,32	0,85	36.676,43 €	
	Habitatge	1900	156	1.991,24 €/m ²	124	0,32	0,85	84.492,30 €	148.064,78 €
25	8214715DG5081S0001RP	Agrari	109,00 m ²						
	Habitatge	1910	109	1.498,22 €/m ²	114	0,32	0,85	44.419,23 €	44.419,23 €

Valoració de les edificacions incompatibles:

TOTAL: 1.580.066 €

11.3 Indemnitzacions d'activitats

Entre 2021 i 2024, d'acord amb la informació publicada a google maps, l'activitat econòmica present a la parcel·la 11 s'ha modificat, mentre que s'ha detectat una nova activitat econòmica a la parcel·la 1 de l'àmbit de planejament. D'altre banda, l'activitat modificada de la parcel·la 11 consta llistada com a "tancada permanentment".

No s'ha pogut disposar d'informació concreta en relació a l'estat de les activitats i llicències.

A tals efectes, considerem que el més provable és que:

1. La nova activitat de la finca 11 ja no estigui en funcionament.
2. La nova activitat existent a la finca 1 no disposi d'una llicència d'activitat amb drets indemnitzatoris.

Conseqüentment, per prudència valorativa i únicament a efectes del present estudi econòmic i financer del planejament, s'ha considerat un valor mínim d'indemnització del trasllat de l'activitat de l'ordre de 100 €/m²st sobre l'ús construït industrial o magatzem de les corresponents parcel·les que estimem ocupat per les noves activitats, i una indemnització teòrica de l'ordre de 300 €/m²st per a l'activitat de Taller mecànic que s'ha mantingut a la parcel·la 1.

PREEXISTÈNCIES					S. Construïda		Activitats	
1	8214716DG5081S0001DP	PS RIERA 35 000908600DG50B	Urbà	Residencial	251,00 m ²			
				Magatzem	1968	105 300	31.500,00 €	
				Magatzem	1968	9 100	900,00 €	
				Habitatge	1968	137 0	- €	32.400,00 €
11	8016302DG5071N0001HZ	CM CAN PI 1 000908900DG50B	Rústic	Agrari	417,00 m ²			
				Habitatge	1974	117 0	- €	
				Indústria	1974	300 100	30.000,00 €	30.000,00 €

Indemnització activitats:

TOTAL: 62.400 €

11.4 Despeses enderrocs

El cost d'enderroc, considerada la naturalesa de la majoria de les construccions, s'ha calculat a 50 €/m² construït.

PREEXISTÈNCIES				S. Construïda				Enderrocs	
								50 €/m ²	
1	8214716DG5081S0001DP	PS RIERA 35 000908600DG50B	Urbà	Residencial		251,00 m²			
				Magatzem	1968	105	5.250,00 €		
				Magatzem	1968	9	450,00 €		
				Habitatge	1968	137	6.850,00 €	12.550,00 €	
2	08196A006000230001SF	CM PLA DE S PERE 27 Poligono 6 Pe	Urbà	Residencial		224,00 m²			
				Piscina	1940	20	1.000,00 €		
				Magatzem	1940	56	2.800,00 €		
				Habitatge	1940	71	3.550,00 €		
				Porxo	1940	6	300,00 €		
				Habitatge	1940	71	3.550,00 €	11.200,00 €	
13	8016305DG5081N0001BW	PL SURREY EST	Rústic	Agrari		60,00 m²			
				Magatzem	2006	60	3.000,00 €	3.000,00 €	
20	8214708DG5081S0001FP	PL SANT PERE NORD	Rústic	Agrari		65,00 m²			
				Magatzem	2000	65	3.250,00 €	3.250,00 €	
11	8016302DG5071N0001HZ	CM CAN PI 1 000908900DG50B	Rústic	Agrari		417,00 m²			
				Habitatge	1974	117	5.850,00 €		
				Indústria	1974	300	15.000,00 €	20.850,00 €	
18	8214706DG5081S0001LP	PS RIERA 65	Rústic	Agrari		396,00 m²			
				Magatzem	1990	23	1.150,00 €		
				Habitatge	1990	22	1.100,00 €		
				Piscina	1990	39	1.950,00 €		
				Habitatge	1990	100	5.000,00 €		
				Aparcament	1990	43	2.150,00 €		
				Habitatge	1990	169	8.450,00 €	19.800,00 €	
19	8214707DG5081S0001TP	PS RIERA 63	Rústic	Agrari		406,00 m²			
				Habitatge	1988	116	5.800,00 €		
				Habitatge	1988	28	1.400,00 €		
				Habitatge	1988	262	13.100,00 €	20.300,00 €	
22	8214712DG5081S0001MP	PS RIERA 33 000908700DG50B	Urbà	Residencial		184,00 m²			
				Habitatge	1968	18	900,00 €		
				Magatzem	1968	37	1.850,00 €		
				Magatzem	1968	8	400,00 €		
				Habitatge	1968	121	6.050,00 €	9.200,00 €	
24	8214714DG5081S0001KP	PS RIERA 31 000908800DG50B	Rústic	Residencial		312,00 m²			
				Habitatge	1900	66	3.300,00 €		
				Habitatge	1900	90	4.500,00 €		
				Habitatge	1900	156	7.800,00 €	15.600,00 €	
25	8214715DG5081S0001RP	PS RIERA 37 000908500DG50B	Rústic	Agrari		109,00 m²			
				Habitatge	1910	109	5.450,00 €	5.450,00 €	

Despeses enderrocs:

TOTAL: 121.200 €

11.5 Inversió tercer pont riera de Sant Andreu

Per requeriment de l'Ajuntament el sector SUBd-1 objecte del present estudi, assumirà la despesa d'execució del tercer pont sobre la riera tot i que el POUM disposa que aquesta infraestructura constitueix una càrrega urbanística del Sector SUBd-2 Ponent – La Torreta.

Aquesta obra del tercer pont sobre la riera constituirà un avançament de les obres que corresponen al referit sector SUBd-2. Per tant, els propietaris d'aquest Pla Parcial podran rescabalar-se del seu import, més les despeses de projecte i amb aplicació dels interessos legals del diner, quan aquell sector SUBd-2 es desenvolupi. En cas que es modifiqui o revisi el POUM relatiu al Sector SUB-d2 i s'alteri la previsió de l'execució d'aquest pont com a càrrega urbanística del sector, l'Ajuntament assumirà aquesta despesa en les condicions indicades.

S'ha valorat una despesa de 699.720 € que inclou la urbanització i el projecte.

Inversió tercer pont:

TOTAL: 699.720 €

11.6 Despeses de gestió

Per completar el càlcul econòmic, es tenen en consideració les despeses de gestió del planejament que s'estimen en l'apartat 7 d'Avaluació Econòmica i Financera de la Memòria del Text Refós del SUBd-1 en de l'ordre de 700.000 €.

Despeses de gestió:

TOTAL: 700.000 €

11.7 Resum de les despeses del sector a efectes de càlcul de viabilitat

DESPESES DE L'ÀMBIT		
URBANITZACIÓ INTERNA		
PEC àmbit Riera de St Andreu	10.713.868,40 €	
PEC àmbit Turó de Sant Sebastià	2.657.460,95 €	
Conveni ACA	564.741,88 €	
Pressupost Endesa	1.124.724,41 €	
Altres obres complementàries d'urbanització	253.713,29 €	15.314.508,93 €
INCOMPATIBILITATS		
Indemnitzacions construccions	1.580.065,71 €	
Indemnitzacions activitats	62.400,00 €	
ENDERROCS		
Enderrocs	121.200,00 €	1.763.665,71 €
ALTRES		
Inversió tercer pont	699.720,00 €	699.720,00 €
GESTIÓ		700.000,00 €
		18.477.894,64 €

Despeses totals:

TOTALS: 18.477.895 €

12. Calendari de la promoció de sòl

En l'escenari de càlcul de viabilitat s'ha considerat que el desenvolupament de les parcel·les de sòl urbanitzat tindrà una durada de 7 anys. Com hem esmentat anteriorment es considera un escenari de promoció de parcel·les urbanitzades, no de l'edificació i promoció dels edificis.

La inversió es concentra principalment en els tres primers anys que és el període previst d'execució de l'obra, mentre que la resta de la inversió es distribueix durant el temps de comercialització. Pel que fa als ingressos, es preveu que les vendes de les parcel·les es concentren bàsicament entre els anys tercer, quart i cinquè.

El quadre següent resumeix el calendari temporal previst per l'operació de transformació urbanística:

Calendari de Promoció de sòl	1	2	3	4	5	6	7
Despeses inversió							
URBANITZACIÓ INTERNA							
PEC àmbit Riera de St Andreu	20%	20%	20%	15%	15%	10%	
PEC àmbit Turó de Sant Sebastià	20%	20%	20%	15%	15%	10%	
Conveni ACA	20%	20%	20%	15%	15%	10%	
Pressupost Endesa	20%	20%	20%	15%	15%	10%	
Altres obres complementàries d'urbanització	20%	20%	20%	15%	15%	10%	
INCOMPATIBILITATS							
Indemnitzacions construccions	35%	25%	20%	10%	10%		
Indemnitzacions activitats	35%	25%	20%	10%	10%		
ENDERROCS							
Enderrocs	30%	30%	25%	10%	5%		
ALTRES							
Inversió tercer pont							100%
GESTIÓ							
	10%	20%	20%	20%	20%	10%	
Venda de sòl urbanitzat							
ACTIVITAT ECONÒMICA							
Comercial		30%	25%	15%	10%	10%	10%
RESIDENCIAL							
lliure pluri		15%	20%	25%	20%	10%	10%
lliure uni RSA 5b4		15%	20%	25%	20%	10%	10%
lliure uni TSS 5c		15%	20%	25%	20%	10%	10%
HPO RG		15%	20%	25%	20%	10%	10%

Es preveu alhora un calendari hipotètic de 15 anys pel retorn de la despesa corresponent a la inversió del tercer pont de la riera de Sant Andreu.

13. Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10 %, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus.

En la present modificació els ingressos previstos per la promoció privada de sòl són de 34.791.107 € un cop realitzades les cessions d'aprofitament urbanístic i, d'altre banda, les despeses estimades són de 18.477.895 €.

El càlcul s'ha realitzat amb una única fase i considerant una durada estimada de l'ordre de set anys, aplicant una TIR del 10 %. Amb aquest escenari, el preu del sòl inicial, abans d'urbanitzar, resulta de l'ordre de 35-38 €/m² sòl unitari, quantitat que considerem ajustada als valors de sòl actuals de l'àmbit al municipi. És determinant per a entendre la relació d'aquest VAN amb la viabilitat del sector, prendre en consideració el gran pes en l'àmbit del sòl forestal existent que es manté. Aquest sòl forestal forma part del sòl brut de l'àmbit que es pren de referència per obtenir el valor del VAN.

Anotar que s'ha considerat també com a part dels ingressos del dinàmic, el retorn a 15 anys de la inversió del tercer pont a la riera de Sant Andreu.

Es desenvolupa el següent quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

RESIDUAL DINÀMIC DE L'ÀMBIT										
Operació de promoció de sòl										
Despeses inversió										
Anualitats d'inversió:		1	2	3	4	5	6	7	15	
URBANITZACIÓ INTERNA										
PEC àmbit Riera de St Andreu	10.713.868,4 €	2.142.774	2.142.774	2.142.774	1.607.080	1.607.080	1.071.387	0	0	
PEC àmbit Turó de Sant Sebastià	2.657.461,0 €	531.492	531.492	531.492	398.619	398.619	265.746	0	0	
Conveni ACA	564.741,9 €	112.948	112.948	112.948	84.711	84.711	56.474	0	0	
Pressupost Endesa	1.124.724,4 €	224.945	224.945	224.945	168.709	168.709	112.472	0	0	
Altres obres complementàries d'urbanit:	253.713,3 €	50.743	50.743	50.743	38.057	38.057	25.371	0	0	
INCOMPATIBILITATS										
Indemnitzacions construccions	1.580.065,7 €	553.023	395.016	316.013	158.007	158.007	0	0	0	
Indemnitzacions activitats	62.400,0 €	21.840	15.600	12.480	6.240	6.240	0	0	0	
ENDERROCS										
Enderrocs	121.200,0 €	36.360	36.360	30.300	12.120	6.060	0	0	0	
ALTRES										
Inversió tercer pont	699.720,0 €	0	0	0	0	0	0	699.720	0	
GESTIÓ	700.000,0 €	70.000	140.000	140.000	140.000	140.000	70.000	0	0	
TOTAL	18.477.895	3.744.125	3.649.878	3.561.695	2.613.543	2.607.483	1.601.450	699.720	0	
Ingressos <small>90% AM</small>										
Anualitats d'inversió:		1	2	3	4	5	6	7	15	
ACTIVITAT ECONÒMICA										
Comercial	1.715.637	1.544.073,3	0	463.222	386.018	231.611	154.407	154.407	154.407	
RESIDENCIAL										
lliure pluri	27.691.652	24.922.486,8	0	3.738.373	4.984.497	6.230.622	4.984.497	2.492.249	2.492.249	
lliure uni RSA 5b4	1.204.850	1.084.365,0	0	162.655	216.873	271.091	216.873	108.437	108.437	
lliure uni TSS 5c	923.206	830.885,4	0	124.633	166.177	207.721	166.177	83.089	83.089	
HPO RG	7.121.440	6.409.296,0	0	961.394	1.281.859	1.602.324	1.281.859	640.930	640.930	
Retorn inversió tercer pont	699.720								699.720	
TOTAL	38.656.785	34.791.107	0	5.450.277	7.035.424	8.543.369	6.803.813	3.479.112	3.479.112	699.720
FLUXOS PROJECTE (Ingr-Desp)	17.012.933 €	- 3.744.125	1.800.399	3.473.729	5.929.826	4.196.330	1.877.662	2.779.392	699.720	
TIR fixada promoció:	10,0%									
VAN (v. sòl abans urbanitzar) :	10.003.455 €	- 3.403.750	1.487.933	2.609.864	4.050.151	2.605.591	1.059.891	1.426.268	167.507	
Àmbit	sòl brut	VAN €/m²								
Sector	260.908 m²	38 €/m²s								

Per comprovar la sensibilitat de l'estudi, hem calculat el valor de sòl inicial variant la TIR entre 10-12%. Com es pot comprovar els valors de sòl oscil·la entre 35-38 €/m² de sòl brut, valors que considerem admissibles per les característiques urbanístiques del municipi.

% TIR	VAN / sòl brut
10%	38 €/m²s
11%	36 €/m²s
12%	35 €/m²s

Resultats VAN (TIR=10%):

Valor del sòl brut urbanitzat: 35-38 €

14. Conclusions viabilitat econòmica

La posició estratègica de l'àmbit dins del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, permet que sigui el sector de sòl urbanitzable amb més facilitats per desenvolupar-se. El fet de d'estar situat sobre l'eix de connexió del centre de Llavaneres amb la zona de mar, la compleció de la trama urbana entre el teixit del nucli urbà i el barri de mar; la proximitat a la platja i al Port Balís, la bona accessibilitat a l'estació de rodalies i als accessos a la C-32 i N-II; són alguns dels factors que justifiquen el desenvolupament d'aquest sector de Pla Parcial SUBd-1 pel fet de tenir uns avantatges clars en relació a la resta de sectors de sòl urbanitzable del municipi i especialment de la zona de mar.

Les circumstàncies econòmiques actuals propicien que es desenvolupi per iniciatives privades el SUBd-1.

Pel que fa a la rendibilitat de l'operació s'ha comprovat que el sector és viable en el seu conjunt. Aplicant la metodologia del valor residual dinàmic, obtenim un valor de sòl inicial, abans d'urbanitzar, de l'ordre de **35-38 €/m²** aplicant una TIR del 10%.

És a dir, aplicant una rendibilitat que considerem adequada per les característiques de la inversió (TIR=10%), podem afirmar que el desenvolupament del sector SUBd-1 és viable.

Girona, 26 de juny de 2024

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num: [REDACTED]

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS
I PUIGDOLLERS / num: [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=[REDACTED], cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num: [REDACTED]
email=jordiduatis@duatis-
arquitectes.com
Fecha: 2024.06.26 11:49:02 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES SLP

CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL
MAR (FIRMA)

Firmado digitalmente
por CABARROCAS
SALVADOR, MARIA
DEL MAR (FIRMA)
Fecha: 2024.06.26
11:36:31 +02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 66 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans parcials urbanístics els següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 66. d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i 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.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

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

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

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

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

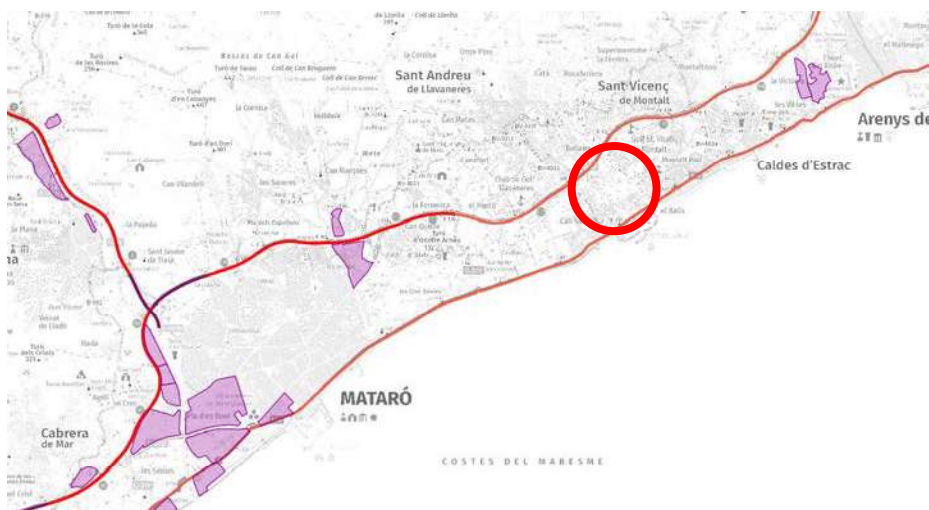
1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación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

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

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

A efectes de considerar la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius en el barri de la riera de Sant Andreu i el Turó de Sant Sebastià en relació a l'increment de sostre destinat a ús residencial, cal tenir en compte:

- Es col·loquen a l'àmbit 6.366 m² de sostre comercial pensant amb nou comerç de proximitat.
- El nou sostre residencial es localitza a la riera de Sant Andreu, un àmbit molt ben comunicat amb les principals vies de circulació del territori, amb molta proximitat als polígons d'activitat econòmica de Mataró i Arenys de Munt, i amb molt bona comunicació amb Barcelona i rodalies.



Plànol de polígons industrials i principals eixos de comunicació. Font: SIPAE.

- Al propi municipi de Sant Andreu de Llavanes hi ha un polígon industrial urbanitzat. Aquest polígon permet usos d'indústria i magatzems en 50 parcel·les d'uns 600-500 m² (33.170 m² de sòl i edificabilitat de 0,80 m²st/m²s a les parcel·les). Actualment s'estan comercialitzant parcel·les en aquest emplaçament. Per tant, actualment hi ha oferta d'activitat econòmica al municipi que no s'ha absorbit en el mercat.



Imatge aèria del polígon industrial de Sant Andreu de Llavanes.

3. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

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

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

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

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

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

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

4. Ingressos corrents general pel funcionament del teixit residencial i econòmic

En aquest cas, únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Béns Immobles, per considerar que és el més rellevant a efectes econòmics. El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Direcció General de Catastro" de l'any 2017.

MUNICIPI	Unit. Urbanes	V. Cat	Sup. Mitjana	Rebutos	Quota íntegra	Quota líquida	Quota líquida /rebut	Q líquida/m ² st urbà
Sant Andreu	8 097	891 616 734	165	7 873	3 985 604	3 962 237	503.3	3.1
Caldes d'Estr	2 405	203 014 839	119	2 370	1 728 727	1 693 037	714.4	6.0
Masnou, el	14 905	1 143 392 518	202	14 891.0	8 828 721	8 791 794	590.4	2.9
Alella	5 555	760 172 308	247	5 456	4 668 184	4 602 688	843.6	3.4

Hem analitzat les dades del municipi de Sant Andreu de Llavanes, i com a comprovació, la d'altres municipis que hem considerat assimilables. Com es pot observar, les dades d'aquests municipis són

força homogènies (2,9-3,4 €/m²), mentre que Caldes d'Estrac no resulta comparable, pel fet de que els ingressos per IBI són molt superiors (6 €/m²).

Per tal de fer una aproximació de la repercussió econòmica de l'IBI tant actualment com en els proper anys, hem calculat la quota mitjana per rebut, així com la quota per m² de sostre. Com es pot observar la quota a Llavanes és de 503,3€, oscil·lant en els municipis analitzats entre 503 – 844 €/m²; considerant que la superfície mitjana de les unitats cadastrals és la obtinguda de les dades del cadastre, la quota d'IBI unitària hem considerat que oscil·la entre 3 i 4 €/m², sent la mitjana de Llavanes de 3,1 €/m².

En el quadre següent hem calculat en el sector la recaptació estimada de l'IBI.

Àmbit	ús	sostre	entre:	previst entre:
SUB d-1				
	Total Mar	67.382 m ²	3,00 €/m ²	202.146,00 €
			4,00 €/m ²	<u>269.528,00 €</u>
	Total Turó	2.463 m ²	3,00 €/m ²	7.389,00 €
			4,00 €/m ²	<u>9.852,00 €</u>
MAR: IBI anual previst entre: 202.146,00 € i 269.528,00 €				
TURÓ: IBI anual previst entre: 7.389,00 € i 9.852,00 €				

Cal tenir en compte que els càlculs realitzats són molt prudents, atès que el valor cadastral dels futurs immobles serà molt superior al calculat pel fet de que seran immobles d'obra nova, i conseqüentment la quota tributaria serà superior a la mitjana del municipi.

5. Incidència econòmica en el manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

Per calcular l'impacte per a les Hisendes local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altra banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

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

Es consideren uns costos de manteniment de l'espai lliure diferenciats pels vials i espais lliures de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu (que hem anomenat zona mar) de caràcter urbà, i l'àmbit del Turó de Sant Sebastià de caràcter forestal.

MAR:	Manteniment d'espais lliures:	entre	1.00 €/m ²	i	1.50 €/m ²
	Manteniment de l'espai viari:	entre	1.50 €/m ²	i	2.50 €/m ²
TURÓ:	Manteniment d'espais lliures:	entre	0.10 €/m ²	i	0.50 €/m ²
	Manteniment de l'espai viari:	entre	0.50 €/m ²	i	1.00 €/m ²

D'acord a una possible proposta d'ordenació del planejament, les superfícies d'espais lliures i zones verdes de cadascun dels àmbits són les relacionades en els càlculs del cost de manteniment anual previst adjunts en el quadre següent:

Àmbit		sostre	entre:	previst entre:	
SUB d-1					
MAR:	Esp Lliures	40.476 m ²	1,00 €/m ²	40.476,00 €	
			1,50 €/m ²	<u>60.714,00 €</u>	
	Esp Viari	28.818 m ²	1,50 €/m ²	43.227,00 €	
			2,50 €/m ²	<u>72.045,00 €</u>	
TURÓ:	Esp Lliures	113.513 m ²	0,10 €/m ²	11.351,30 €	
			0,50 €/m ²	<u>56.756,50 €</u>	
	Esp Viari	11.192 m ²	0,50 €/m ²	5.596,00 €	
			1,00 €/m ²	<u>11.192,00 €</u>	
MAR:	Despesa manteniment prevista entre:		83.703,00 €	i	132.759,00 €
TURÓ:	Despesa manteniment prevista entre:		16.947,30 €	i	67.948,50 €

6. Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal

En el quadre següent podem comprovar que els nous ingressos en concepte d'Impost de Béns Immobles superen àmpliament les despeses de manteniment de l'espai públic en l'àmbit de la zona de mar (Riera de Sant Andreu), mentre que resulta deficitari en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià:

MAR:				
Àmbit		Mínim	Màxim	Mitjana
SUB d-1				
IBI recaptat:	entre	202.146,00 €	i 269.528,00 €	235.837,00 €
Despesa manteniment :	entre	83.703,00 €	i 132.759,00 €	108.231,00 €
	Diferència:	118.443,00 €	136.769,00 €	127.606,00 €
Despesa - IBI :				127.606,00 €

Despesa màxima - IBI mínim: 69.387 €
Despesa mínima - IBI màxim: 185.825 €

TURÓ:				
Àmbit		Mínim	Màxim	Mitjana
SUB d-1				
IBI recaptat:	entre	7.389,00 €	i 9.852,00 €	8.620,50 €
Despesa manteniment :	entre	16.947,30 €	i 67.948,50 €	42.447,90 €
	Diferència:	- 9.558,30 €	- 58.096,50 €	- 33.827,40 €
Despesa - IBI :				- 33.827,40 €

Despesa màxima - IBI mínim: - 60.560 €
Despesa mínima - IBI màxim: - 7.095 €

Tanmateix observem com l'escreix que s'obté de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu és suficient per cobrir les pèrdues ocasionades en les arques municipals per l'àmbit del Turó de Sant Sebastià. Resultant en un impacte econòmic positiu per a l'administració de Sant Andreu de Llavaneres.

Es conclou doncs, que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altre banda, és sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic es cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

D'altre banda, cal tenir en compte que no s'ha considerat en el càlcul dels ingressos l'Impost d'Activitats Econòmiques, per lo que l'ingrés real derivat del nou sector és superior al que hem considerat a efectes de càlcul.

Girona, 26 de juny de 2024

JORDI DUATIS
 PUIGDOLLERS
 / num: [REDACTED]

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num: [REDACTED]
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, tit=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS, givenName=JORDI, serialNumber=[REDACTED], cn=JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num: [REDACTED], email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
 Fecha: 2024.06.26 11:48:30 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
 DUATIS ARQUITECTES SLP

CABARROCAS
 SALVADOR,
 MARIA DEL MAR
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por CABARROCAS SALVADOR, MARIA DEL MAR (FIRMA)
 Fecha: 2024.06.26 11:37:06 +02'00'

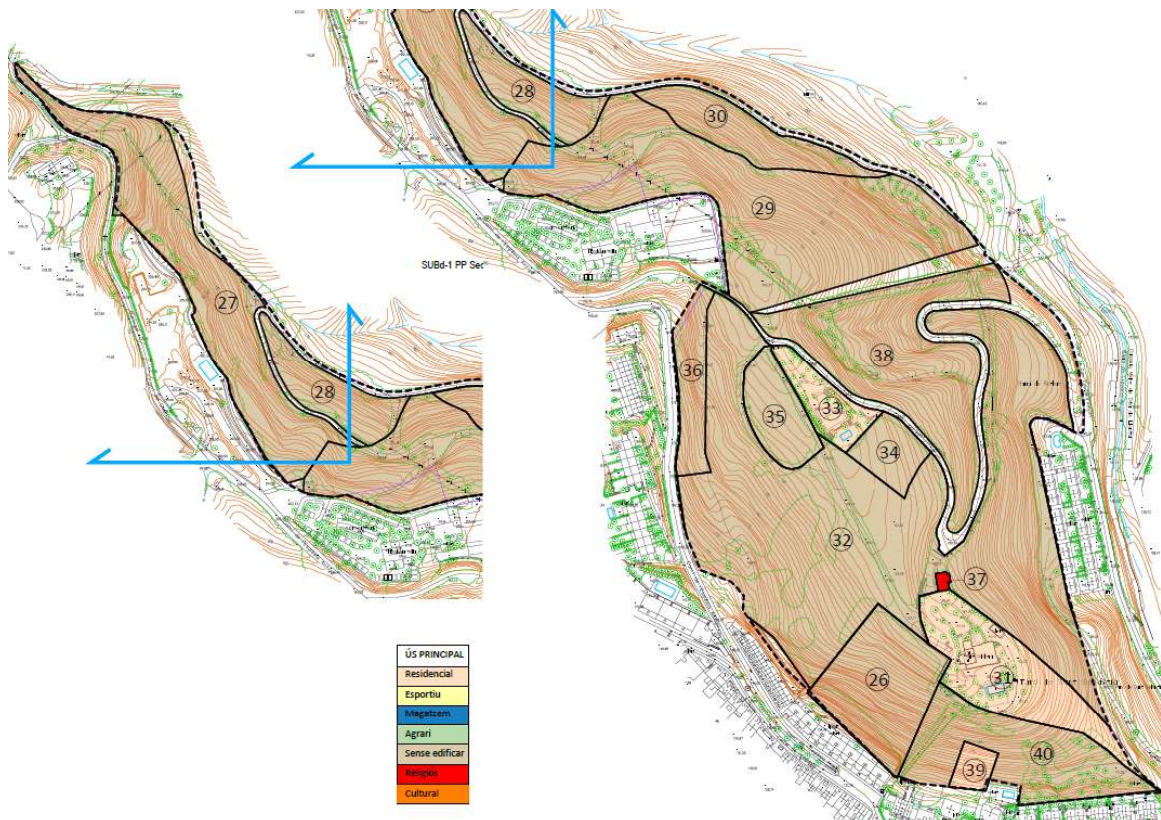
Mar Cabarrocas Salvador
 Arquitecta

ANNEX PREEXISTÈNCIES

1. Relació de preexistències

1.1 Turó de Sant Sebastià

Núm.	Propietat	Referència cadastral	Superfície cadastral	Superfície edificada	Any de construcció
26	Montserrat Belvis Valero	6830612DG5063S0001KD	7 173		
39		6830605DG5063S0001TD	1 986	549	1925
31	ESAI, S.A.	6731201DG5063S0001SD	7 488	690	1950
28	SAMATO, S.A.	6435601DG5063N0001ET	3 513		
29		6534401DG5063S0001TD	23 681		
30		6534402DG5063S0001FD	4 494		
32		6731202DG5063S0001ZD	45 751		
34		6731205DG5063S0001WD	2 135		
35		6731206DG5063S0001AD	3 208		
36		6731210DG5063S0001BD	2 947		
38		6733601DG5063S0001GD	13 318		
37		6731211DG5063S0001YD	122	122	1900
27		6336601DG5063N0001HT	13 759		
33	HIGROMA, S.A.	6731203DG5063S0001UD	2 557	393	1967
40	Fèlix Matas Llonch	6830610DG5063S0001MD	8 498		



Plànol d'informació I12 dels usos actuals de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

En el Turó de Sant Sebastià hi ha 3 parcel·les edificades i una quarta parcel·la l'edificació de la qual queda fora de l'àmbit del planejament objecte de l'estudi (número 39).

Cal esmentar que el cadastre considera la parcel·la 37 erròniament com a equipament religiós referint-se a la capella de Sant Sebastià. Entenem que aquesta edificació de 122 m² forma part de la parcel·la 31, en l'interior de la qual es localitza la citada capella.

Totes aquestes construccions queden incloses dins la qualificació 5c i Ec de l'àmbit del turó i per tant resulten compatibles amb el planejament proposat.



Parcel·les 37 i 31 del Turó de Sant Sebastià.



Parcel·la 33 del Turó de Sant Sebastià.

1.2 Riera de Sant Andreu

Núm.	Propietat	Referència cadastral	Superfície cadastral	Superfície edificada	Any de construcció
1	Andrés Bonamusa Royo	8214716DG5081S0001DP	1 181	252	1968
2	Josefina Punsola Radó	08196A006000230001SF	14 838	224	1940
4	Andrés Mora Oller	08196A005000280000AB	9 453	780	1920
5	SANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS	08196A006000350000AW	18 111		
6		08196A006000570000AI	5 978		
13		8016305DG5081N0001BW	2 053	60	2005
20		8214708DG5081S0001FP	12 889	65	2000
7	Jose Sánchez Moya	001410100DG50B0001MU	5 260	2 507	1965
9				339	1980
3		001410300DG50B0001KU	1 778	1 843	1962
8	Jose M ^a Álvarez Álvarez	001410200DG50B0001OU	1 574	1 645	1996
10	TREBLA 21, S.L.	8016301DG5081N0001UW	2 679		
11	Vicenç Perich Aberich	8016302DG5071N0001HZ	2 057	417	1974
12	SOLMAR LLAVANERES,	8016304DG5081N0001AW	9 756		
14	Lidia López Cayuela	8016306DG5081N0001YW	3 585		
15	Gloria Puig Llorca	8016307DG5081N0001GW	4 673		
16	M ^a Elisa del Pozo Brutau	8214701DG5081S0001BP	3 907		
17	Ramón Suárez Barril	8214704DG5081S0001QP	13 499		
18	Jesús Vives Olivares	8214706DG5081S0001LP	2 370	396	1990
19	Dolores Maya Aznar	8214707DG5081S0001TP	2 813	406	1988
21	Maria Rosa Alsina Bagó	8214710DG5081S0001TP	3 972		
22	Jose Maria Bonamusa Royo	8214712DG5081S0001MP	1 491	184	1968
23		8214713DG5081S0001OP	423		
24	Vanesa Bonamusa	8214714DG5081S0001KP	1 075	312	1900
25	Joaquín Bonamusa	8214715DG5081S0001RP	906	109	1910



Plànol d'informació I13 dels usos actuals de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

Cal esmentar que el quadre de propietaris anterior, no hi ha incloses les parcel·les 41 a 44 presents a la documentació gràfica. Aquestes es corresponen a la petita superfície residual que queda entre el vial existent al nord-est de l'àmbit (que recorre pel costat dret de les parcel·les 5 i 2), i el límit de l'àmbit a l'altre costat del vial.

En l'àmbit de la Riera de Sant Andreu hi ha 15 parcel·les edificades amb les següents característiques:

- 2 són parcel·les agrícoles amb coberts edificats (13 i 20).
- L'edificació de la parcel·la número 4 queda fora de l'àmbit de l'estudi i per tant no queda afectada.
- Els habitatges de les parcel·les 7, 9 i 8 queden incloses en la qualificació unifamiliar proposada 5b4 i per tant seran compatibles amb la proposta de planejament objecte d'aquest estudi.



Parcel·les 9, 8, 7 i 3.

Per tant, resultaran incompatibles amb el planejament proposat les construccions de les parcel·les 1, 2, 13, 20, 3, 11, 18, 19, 22, 24 i 25 d'aquest àmbit.

2. Parcel·les edificades incompatibles amb el planejament

Es localitzen totes a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu i es detallen a continuació.

2.1 Sense ús residencial

Hi ha 2 parcel·les agrícoles (13 i 20) i una parcel·la d'ús esportiu (3) en l'àmbit que no resulten compatibles amb el planejament proposat.

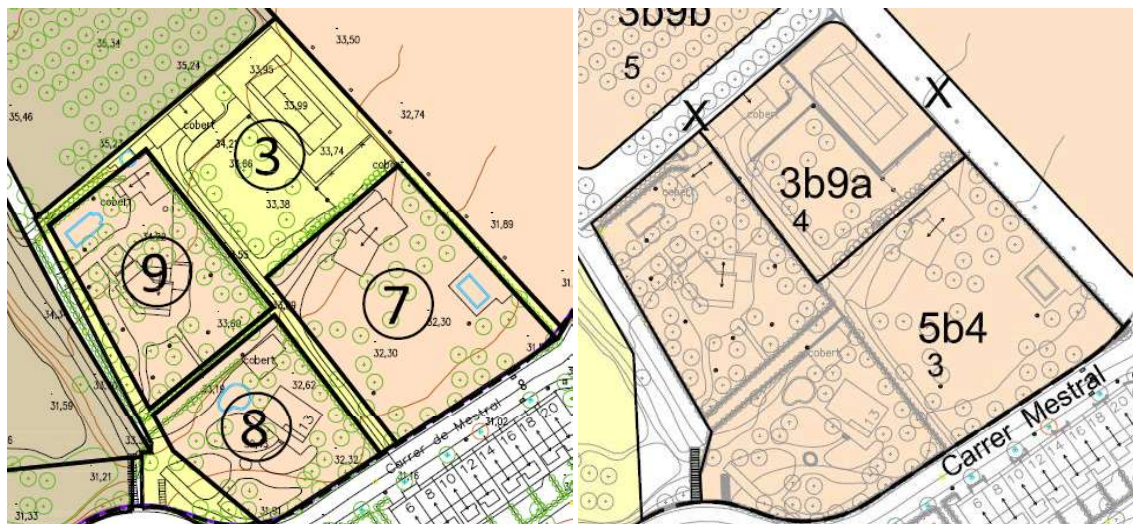


Construcció agrícola parcel·la 13.



Construcció agrícola parcel·la 20.

Les parcel·les 3 i 7 comparteixen referència cadastral, tanmateix les edificacions corresponents a la parcel·la 3 del plànol informatiu I13 del Pla Parcial Urbanístic objecte de l'estudi es localitzen a l'interior de la qualificació 3b9a (habitatge plurifamiliar). A efectes indemnitzatoris i a partir de la informació de què s'ha disposat en el moment del present estudi, considerem que s'atorgarà a la propietat la mateixa parcel·la final en la reparcel·lació, no havent-se d'indemnitzar o enderrocar les construccions.



Comparativa plànol d'informació I13 dels usos actuals de l'àmbit i del plànol de zonificació P02 del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

2.2 Amb ús residencial i d'activitat econòmica

Es tracta de les dues parcel·les en les que l'any 2021 s'hi havia localitzat una activitat econòmica de taller mecànic complementària a l'ús residencial. Actualment a la parcel·la 11 l'activitat implementada s'han modificat i s'hi localitza una activitat comercial d'agrocentre (tancada permanentment segons la informació de l'activitat relacionada a l'eina Google Maps). D'altre banda, a la parcel·la 1 s'hi ha establert una nova activitat que ofereix serveis a domicili de copia de les claus del cotxe en cas de pèrdua total.

Parcel·la 11 – La Branca Agrocentre (Tancat permanentment)

11	8016302DG5071N0001HZ	CM CAN PI 1 000908900DG50B	Rústic	Agrari	2 057.00 m ²	417.00 m ²
				Habitatge	1974	117
				Indústria	1974	300



Vista aèria de la parcel·la. Imatge aèria de l'any 2020.

La Branca Agrocentre



Imatge de l'edifici i activitat des del vial.

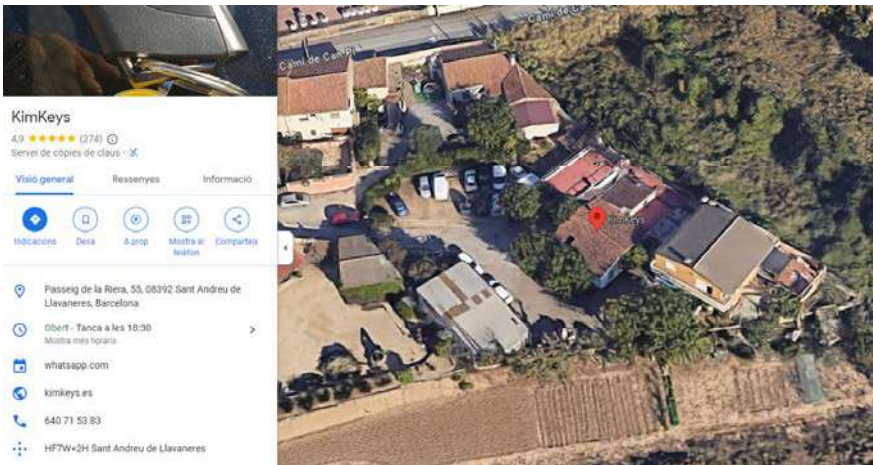
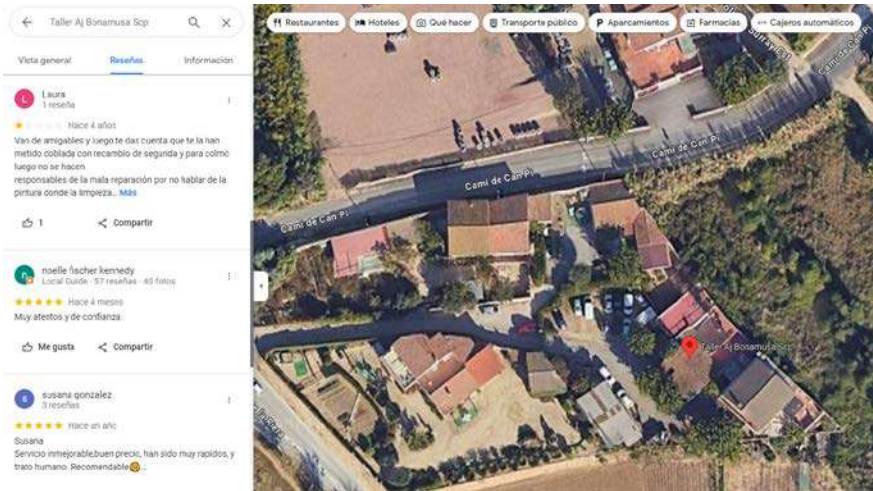
Font: google maps. Captura de juny de 2024, i imatge streetview de juny de 2023.

Parcel·la 1 – Taller Aj Bonamusa Scp i Kimkeys

1	8214716DG5081S0001DP	PS RIERA 35 000908600DG50B	Urbà	Residencial	1181.00 m ²	251.00 m ²
				Magatzem	1968	105
				Magatzem	1968	9
				Habitatge	1968	137



Vista aèria de la parcel·la des de dues perspectives diferents. Imatge aèria del 2020.



Imatge aèria i ressenyes dels dos negocis. Font: google maps juny 2024.

3. Amb ús residencial

Parcel·la 18

18	8214706DG5081S0001LP	PS RIERA 65	Rústic	Agrari		2 370.00 m ²	396.00 m ²
				Magatzem	1990		23
				Habitatge	1990		22
				Piscina	1990		39
				Habitatge	1990		100
				Aparcament	1990		43
				Habitatge	1990		169



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

Parcel·la 19

19	8214707DG5081S0001TP	PS RIERA 63	Rústic	Agrari		2 813.00 m ²	406.00 m ²
				Habitatge	1988		116
				Habitatge	1988		28
				Habitatge	1988		262



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

Parcel·la 22

22	8214712DG5081S0001MP	PS RIERA 33 000908700DG50B	Urbà	Residencial		1 491.00 m ²	184.00 m ²
				Habitatge	1968		18
				Magatzem	1968		37
				Magatzem	1968		8
				Habitatge	1968		121



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

Parcel·la 24

24	8214714DG5081S0001KP	PS RIERA 31 000908800DG50B	Rústic	Residencial		1 075.00 m ²	312.00 m ²
				Habitatge	1900		66
				Habitatge	1900		90
				Habitatge	1900		156



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

Parcel·la 25

25	8214715DG5081S0001RP	PS RIERA 37 000908500DG50B	Rústic	Agrari		906.00 m ²	109.00 m ²
				Habitatge	1910		109



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

Parcel·la 2

2	08196A006000230001SF	CMPLA DE S PERE 27 Poligono 6 Pz Urbà		Residencial		14 838.00 m ²	224.00 m ²
				Piscina	1940		20
				Magatzem	1940		56
				Habitatge	1940		71
				Porxo	1940		6
				Habitatge	1940		71



Vista aèria de les construccions. Imatge aèria del 2020.

ANNEX ESTUDI DE MERCAT – RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Font:	HABITACLIA – CORP PROMOTORS	TESTIMONI 01
Adreça:	Carrer del Mar, 1 Can Sans	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	73 m ²	
Preu venda:	405.000 € (un cop descomptat l'aparcament)	
Preu €/m²	5.552 €	

435.000 €

Piso 64m² obra nueva en Can Sans Sant Andreu de Llavanes

Can Sans - Carrer del Mar 1

desde 64 m² 2 hab. 1 baño 6.797 €/m²

Obra nueva

EXCLUSIVOS ATICOS DE OBRA NUEVA CON ZONA COMUNITARIA

Áticos con espectaculares vistas al mar:

Viviendas de obra nueva en edificio en primera línea.

Amplias terrazas tipo dúplex de hasta 140 m².

Zona comunitaria con piscina ajardinada.

Plazas de aparcamiento tipo BOX incluidas en el precio.

Ascensor privado con acceso a los áticos.

A poco más de 100 metros de la playa y en primera línea, se encuentra esta promoción de viviendas pensadas para que vivir relajado junto al mar. Un proyecto desarrollado en dos fases: la primera, con dos bloques, entregada en 2011 y la segunda, con un bloque adicional, entregada en

Vistas al mar, estancias luminosas y amplias terrazas para disfrutar de las buenas temperaturas durante todo el año. La población de Sant Andreu de Llavanes, en la comarca del Maresme, invita a desconectar a la vez que estás bien comunicado a solo tres kilómetros de Mataró y a 30 minutos de Barcelona en coche.

Puro bienestar en una de las zonas más cotizadas de la Costa de Barcelona, con el Club de Golf Llavanes y el Puerto Deportivo Ballús a sus alrededores y el plus de las facilidades Corp en casa: dos piscinas comunitarias y jardines de uso privado. Además, el complejo incluye parkings para los residentes.



Ubicación
 Can Sans Carrer del Mar 1

EDIFICI D'HABITATGES
 C/ MAR 1-3
 SANT ANDREU DE LLAVANES

PLANTA CUARTA
 4548

INDICADORES IMPORTANCIES
 SUPERFICIE ÚTIL 04
 SUPERFICIE COMUNITARIA 04
 SUPERFICIE TERRAZA P.ÚT. 11
 SUPERFICIE TERRAZA COMUNITARIA 78

HabitacLIA no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en esta mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que se haga de dicha información.

Font:	TR CORPORACIÓ	TESTIMONI 02-03
Adreça:	Carrer del Mar, 5	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	89 m ² / 89 m ²	
Preu venda:	398.000 € / 404.000€	
Preu €/m²	4.480 € - 4.558 €	



si que incorporación
Barcelona



Pis en venda a carrer del mar, 5

Playa, Sant Andreu de Llavanes

398.000 €

Obra nova 95 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb



Desca



1/9



si que incorporación
Barcelona



Pis en venda a carrer del mar, 5

Playa, Sant Andreu de Llavanes

404.000 €

Obra nova 96 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior amb



Descartar

Compartir



1/9

Un projecte únic davant del Mar Mediterrani Blau Llavanes ha estat concebut com una experiència de vida mediterrània. Un projecte de 39 habitatges amb àmplies terrasses, espectaculars vistes al mar i magnífiques zones comunes, dissenyat perquè gaudeixis de casa teva les 24 hores del dia durant els 365 dies de l'any. Habitatges moderns, lluminosos i amb vistes al mar Els habitatges de Blau Llavanes sorgeixen com una solució pràctica a l'estil de vida actual i destaquen pel disseny modern i una acurada distribució per aprofitar els espais i minimitzar les zones de pas. Els espais interiors s'obren al mar, gràcies a les grans finestres i a les àmplies terrasses, orientades per obtenir les millors vistes i una lluminositat òptima durant tot l'any.

L'entorn perfecte per a la vida que voleu Viure a Sant Andreu de Llavanes a primera línia de mar convertirà el teu dia a dia en una experiència única.

La brisa del mar, el so de les onades i gaudir de totes les opcions de lleure i esport que ofereix la zona portaran el teu estil de vida a un altre nivell. A més, la seva proximitat i fàcil accés a altres municipis de la zona o Barcelona també us permetrà estar connectat a la vida urbana.

Característiques bàsiques

- 95 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Promoció d'obra nova

Edifici

- 2a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

- Piscina

Certificat energètic del projecte

- Consum: **A**
- Emissions: **A**

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Font:	HABITACLIA – LA LLAVE DE ORO	TESTIMONI 4-5
Adreça:	Carrer Josep Pla, 1 CAN TRIAS	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	107 m ² / 106 m ²	
Preu venda:	402.500 € - 356.000€	
Preu €/m²	3.746 € / 3372€	

Oportunidad

402.500 €  Avisame si baja

Piso 102m² en carrer josep pla obra nueva en Centre Sant Andreu de Llavanes

 Centre - Carrer Josep Pla, 1

desde 102 m² 3 hab. 2 baños 3.946 €/m²



La Llave de Oro
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante


356.000 € **3 Dormitorios**

Superficie interior

95.67 m²

Api.cat > Pisos i cases en obra nova a Catalunya > Pisos i cases en obra nova a la província de Barcelona > Obra nova d' habitatges a Pis en obra nova de 95 m2 a Sant Andreu de Llavanes, Barcelona

Pis en obra nova de 95 m2 , Sant Andreu de Llavanes

 Sant Andreu de Llavanes

Ref: B-230927-02

95 m²

3.747 €/m²

 9 fotos

Avisar-me si baixa

Obra nueva

Nueva Promoción Residencial Can Trias, en Sant Andreu de Llavanes, una localidad entre mar y montaña, a solo 35 km de Barcelona. El escenario perfecto para aquellos que buscan tranquilidad y naturaleza sin renunciar a la proximidad de la ciudad.

*Todas las viviendas incluyen 2 plazas + 1 trastero en el precio.

*Consúltenos las diferentes disponibilidades.

*Imágenes de piso tipo.

[Pedir más datos al anunciante](#)

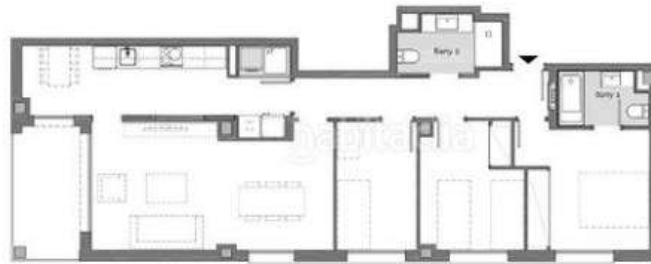
última modificación 03/06/2024



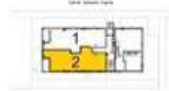


◆ **Residencial Can Trias**

Bloc: 3
 Planta: Segona
 Porta: 2
 C/ Salvador Espriu, 8
 St. A. de Llavanes



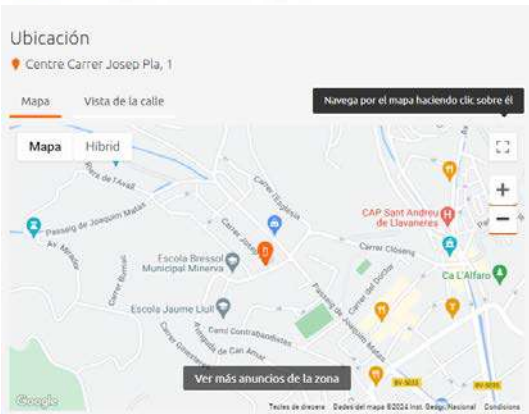
Superfície Construïda Interior	38,78 m ²
Superfície Construïda Exterior Coberta	4,38 m ²
Total Superfície Construïda	43,16 m ²
Superfície Útil Interior	35,82 m ²



Data: 03 juny 2023



Pg. Masuarià Oriola, 61 - 08034 Barcelona - Tel. 931 051 000 - www.lalavedeoro.com



Font:	HABITACLIA – INVERSEMBLANT SL	TESTIMONI 6-7
Adreça:	C/ Del Dr., 33	
Localitat:	SANT ANDREU DE LLAVANERES	
Superfície:	78 m ² - 81 m ²	
Preu venda:	257.950 € - 273.735€	
Preu €/m²	3.318 € - 3.391 €	

Oportunitat

257.950 €  Avísame si baja

Piso 67m² en carrer del doctor obra nueva en Centre Sant Andreu de Lllavaneres

 Centre - CARRER DEL DOCTOR, 33

desde 67 m² 3 hab. 2 baños 3.850 €/m²



INVERSEMBLANT S.L.

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

273.735 €  Avísame si baja

Piso 71m² en carrer del doctor obra nueva en Centre Sant Andreu de Lllavaneres

 Centre - CARRER DEL DOCTOR, 33

desde 71 m² 3 hab. 2 baños 3.855 €/m²



INVERSEMBLANT S.L.

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Obra nueva

INVERSEMBLANT promociona obra nova al centre de Sant Andreu de Lllavaneras.

Els habitatges disposaran d'un sistema d'aerotermo que proporcionarà aigua calenta sanitària, preinstal·lació de línia blava de calefacció i una preinstal·lació de sistema d'aire condicionat mitjançant màquines split. Balcons i finestres en fusteria d'alumini amb trencament de pont tèrmic i acabat lacat de color, disposaran de doble vidre laminat transparent amb càmera d'aire interior segons especificacions del Codi Tècnic de l'Edificació CTE i mapa de soroll de la ciutat.

Amb una ubicació excel·lent a prop de tota mena de serveis, bona comunicació i proximitat a grans ciutats. Disposa d'una àmplia gamma de serveis pròxims com escoles i instituts, museus, parcs, comerços, transport públic, centres d'interès, ofertes culturals i gastronòmiques.

Tot això, fa que aquesta promoció al carrer del Doctor sigui una opció d'habitatge privilegiat.

A què esperes per a crear la teva llar?

última modificación 21/11/2022



ANNEX ESTUDI DE MERCAT – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Font:	Habitacleia – La Maison	TESTIMONI 01
Adreça:	Camp de Tir – El Mirador – La cornisa	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	526 m ²	
Preu venda:	1.885.000€	
Preu:	3.584 €/m ²	

1.885.000 €  Avísame si baja

La Maison LA MAISON BCN
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntale al

Contactar con el anunciante

Casa en El Mirador-La Cornisa Sant Andreu de Llavanes

 El Mirador-La Cornisa - Camp de Tir

526 m² 5 hab. 4 baños 3.584 €/m²

Empezamos la comercialización y construcción de la que será sin duda, una de las mejores casas de El Mirador de Sant Andreu de Llavanes. Ubicada en una parcela en la parte alta de la urbanización, con una superficie de 1618 m². Las vistas 360° son sencillamente espectaculares, el mar cubre prácticamente 180° de la visión, y los otros 180° son verdes de un bosque espectacular. El diseño de la casa se ha pensado para tener privacidad absoluta.

última modificación 11/05/2024

Distribución

5 habitaciones
Superficie 526 m²
Jardín 1747 m²

4 Baños
Lavadero
Trastero

Características generales

Calefacción
Piscina propia
Plaza parking
Aire acondicionado
Año construcción 2024

Vistas al mar

Certificado energético :

Consumo:  999 kWh m² / año

Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)



Font:	Habitacleia – La Maison	TESTIMONI 02
Adreça:	Camp de Tir – El Mirador – La cornisa	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	363 m ²	
Preu venda:	1.295.000€	
Preu:	3.568 €/m ²	



Apptat / Preu i lloc en obra nova a Catalunya / Preu i lloc en obra nova a la península de Barcelona / Obra nova i habitatges a Sant Andreu de Llavanes / Xalet / Torre en obra nova de 363 m2 a Calle Camp de Tir, 1 a Sant Andreu de Llavanes, Barcelona

Xalet / Torre en obra nova de 363 m2 a calle camp de tir, 1, Sant Andreu de Llavanes



Empezamos la comercialización y construcción de la que será sin duda, una de las mejores casas de El Mirador de Sant Andreu de Llavanes. Ubicada en una parcela en la parte alta de la urbanización, con una superficie de 1555 m2. Las vistas 360_ son sencillamente espectaculares, el mar cubre prácticamente 180_ de la visión, y los otros 180_ son verdes de un bosque espectacular. El diseño de la casa se ha pensado para tener privacidad absoluta. Pero no sólo las vistas y la ubicación son impresionantes, esta vivienda es el resultado de incontables horas de diseño de su arquitecto y el equipo constructor, una vivienda donde se ha pensado en todos y cada uno de los centímetros que tiene construidos, Hablemos ahora de la casa, totalmente funcional, de diseño vanguardista, de gran eficiencia energética y unos acabados de gran calidad, Rubén el promotor quiere que como cliente escojas todos y cada uno de los acabados de tu futura vivienda, por eso todo el equipo de Domain Systems te acompañará en cada fase de la construcción. La pensada distribución en 2 plantas más garaje, que define 2 ambientes claramente diferenciados, zona de día y zona de noche, proporciona a la casa una gran funcionalidad. En la planta sótano tenemos un garaje para 4 coches, aseo, una gran sala diáfana, lavadero, y ascensor que nos permite acceder a las plantas superiores sin tener que subir escaleras.

Característiques

Any construcció **2022** Estat de conservació **Nueva** N ° de banys **6**


Nombre de dormitoris **4** Orientació **Sur-Este** Aparcament **Si**

Calefacció Dormitoris dobles **4** Vistes **Si**

Certificat energètic

Certificació energètica **En tràmit**

Font:	IDEALISTA – CERO HOMES	TESTIMONI 3-4
Adreça:	C/ Molí de Vent, 9-11-15 Canafort El Puntó	
Localitat:	SANT ANDREU DE LLAVANERES	
Superfície:	453 m ² / 281 m ²	
Preu venda:	1.611.000 € - 1.412.000 €	
Preu €/m²	3.556 €/m ² - 5.025 €/m ²	



9 fotos 3 plànols Mapa

Casa o xalet independent en venda a carrer Moli de Vent, 9, 11, 15
 Canafort - El Puntó, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)
1.611.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)
 Obra nova 453 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

Pregunta a l'anunciant


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

Contactar

Veure telèfon

Referència de l'anunci CH-450

Promotora CERO HOMES

CERO HOMES Sabadell 

Casa o xalet independent en venda a carrer Moli de Vent, 9, 11, 15
 Canafort - El Puntó, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)
1.412.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)
 obra nova 281 m² | 3 dorm. | Pàrking inclòs

Villa

Xalet unifamiliar d'obra nova als quatre vents amb orientació sud i magnífiques vistes al mar.

Aquest habitatge ubicat en una parcel·la de 2.402 m² gaudirà d'un meravellós jardí i la seva piscina privada, tot això dins d'un entorn de natura i exclusivitat.

Fantàstica vivenda distribuïda en dues plantes que sumen 453,36 m² construïts. A la planta baixa ens trobem amb un rebedor de somni que ens distribueix a la zona de dia la sala d'estar, menjador i cuina. A l'altra banda del rebedor, aquest ens separa la zona de dia de la zona de nit amb les tres habitacions i la Suite amb bany i vestidor. Dos banys més completen aquest fantàstic habitatge a la seva planta baixa de disseny funcional.

A més a la planta soterrani, amb els 205,46 m² tindran cabuda quatre places d'aparcament, una cambra d'instal·lacions, un celler, una sala polivalent i un espai distribuïdor que mitjançant l'escala ens connectarà amb la planta baixa.

I per gaudir de la màxima privadesa, hem dissenyat a la planta primera un estudi amb sortida directa a la terrassa superior amb un fantàstic solàrium i un jacuzzi. El relax amb les meravelloses vistes al mar i la brisa marina estarà garantit.


Reviseu amb nosaltres la memòria de qualitats i els seus acabats, gaudireu d'una casa Zero Homes clau en mà i amb tota la llum del Maresme a Sant Andreu de Llavaneres.

ADREÇA: Moli de Vent, 11, codi postal: 08392, Sant Andreu de Llavaneres, Barcelona.

Veure telèfon

Referència de l'anunci CH-280

Promotora CERO HOMES

CERO HOMES Sabadell 

Característiques bàsiques


- Casa o xalet independent
- 2 plantes
- 453 m² construïts
- 4 habitacions
- 3 banys
- Parcel·la de 2.402 m²
- Parking space included in the price
- Promoció d'obra nova

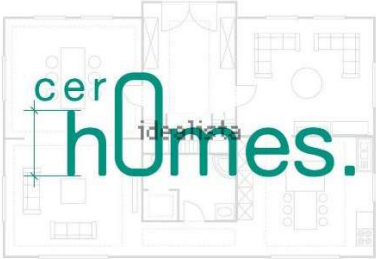
Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic del projecte

- No indicat





Font:	KONECTAS	TESTIMONI 05
Adreça:	Rocaferrera. Passeig Perelló.	
Localitat:	SANT ANDREU DE LLAVANERES	
Superfície:	675 m ²	
Preu venda:	4.000.000 €	
Preu €/m²	5.926 €/m ²	

4.000.000 €

Casas en Barcelona

KONECTAS

CONTACTAR AMB L'ANUNCIANT

Unifamiliar aïllada en obra nova de 675 m2 a bell-air, Sant Andreu de Llavaneres

Sant Andreu de Llavaneres Ref: KON06199 675 m² 5.926 €/m² 33 fotos

Avisar-me si baixa



2.915m2 terreno / 675m2 construidos / 6 suites / 6 baños / 8 plazas aparcamiento. . Nos enorgullece presentar esta excepcional proyecto que finalizará en el segundo trimestre del 2025, libre de campos magnéticos y gas radón, que pueden representar riesgos para la salud. Esta vivienda está equipada con sistemas avanzados de recirculación de aire. Además, cuenta con fachadas de Neolith y sistemas de piscina con baja salinidad. El ambicioso diseño del jardín potenciará la plantación de árboles autóctonos como algarrobos, robles, encinas y fresnos, y se talarán todos los pinos, especie invasora y foránea. . . Situada en la prestigiosa zona de Bell-Aire de Sant Andreu de Llavaneres, esta residencia está estratégicamente ubicada a tan solo 1,5 km de la costa, adyacente a Port Balis, a 600 metros del Club de Golf de Llavaneres y a solo 500 m. del centro del pueblo. A sólo 36 km de BCN, 53 km del aeropuerto de BCN, 56 km del aeropuerto de Girona y 42 km de la Costa Brava. . . - Pl. sótano (155,72 m² útiles) - Aparcamiento / trastero / sala de instalaciones . Esta planta cuenta con un amplio estacionamiento para cinco vehículos, una sala de instalaciones para la casa y la piscina, y un espacioso trastero. Se accede directamente a la vivienda a través de una gran escalera circular y un ascensor. . - Pl. Baja (265,34 m² útiles) - Salón comedor / Cocina con zona de comedor / Sala de televisión / Aseo / Habitación de servicio / Baño de servicio / Lavadero / Ascensor / Despacho. La planta baja se organiza alrededor de un amplio espacio central de recepción, una cocina espaciosa y la zona de servicio. Hacia el sur, la casa se adentra en el terreno albergando la zona de estar y la sala de televisión. Los porches conectados a estos espacios vitales permiten una integración armónica entre el interior y el exterior. . - Pavellón Piscina (29,04 m² útiles) - Sala-Habitación / Baño / Spa. Esta área probablemente representa la zona más singular de la planta baja. Es una segunda incursión significativa en el terreno, que alberga la sección más privada de la vivienda: el pabellón de la piscina, que incluye una amplia habitación con vestidor y un baño completo equipado con un pequeño spa. La peculiar forma del pabellón abraza el área de la piscina, brindándole protección contra el viento del norte y las vistas de los vecinos. . - Pl. Primera (142,56 m² útiles) - Sala de juegos / Suite principal / Vestidor de la suite principal / Baño principal con spa / Suite secundaria / Baño suite / Hab 1 / Hab 2 / Baño 1 / Asc. La primera planta está destinada a la zona de acceso, con una escalera circular y un ascensor, con una sala de juegos frente a la zona de circulación vertical. En el lado este se encuentra la suite principal, mientras que en el lado oeste se ubica otra suite y dos habitaciones dobles que comparten un amplio baño. . . Sant Andreu de Llavaneres, un municipio costero, que invita a visitar su puerto deportivo y su amplia oferta gastronómica, admirar la arquitectura modernista, participar en fiestas tradicionales y deportes de vela. Antes era un lugar de retiro por la burguesía catalana y hoy es un resort de verano. Más allá de la playas, el puerto deportivo de Balis, el club de golf y el casco urbano, Llavaneres ofrece bosques de pinos y encinas que conducen al Puig de Montait. .

Font:	HABITACLIA – ATIPIKA LIFESTYLE	TESTIMONI 06
Adreça:	Urbanització Rocaferrera de St. Andreu de Lllavaneres	
Localitat:	St. Andreu de Lllavaneres	
Superfície:	470 m ²	
Preu venda:	1.575.000 €	
Preu €/m²:	3.351 €/m ²	

1.575.000 €  Avísame si baja



ATIPIKA Lifestyle Properties
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

[Contactar con el anunciante](#)

Casa proyecto de vivienda a 4 vientos de alto standing con vistas al mar . en Sant Andreu de Lllavaneres

 Rocaferrera

470 m² 4 hab. 5 baños 3.351 €/m²

Proyecto de vivienda a 4 vientos de alto standing con vistas al mar en Sant Andreu de Lllavaneres.

Espectacular proyecto de vivienda de 470m2 sobre parcela de 1.600 m². Dividida en 2 plantas situada en Sant Andreu de Lllavaneres. En una de las ubicaciones más exclusivas de la zona, a 5 minutos del pueblo.

La vivienda se proyectara en una planta a pie de calle donde encontramos un garaje para 4 coches, sala de home-cinema, dormitorio, un baño completo, un aseo, un salón comedor con cocina integrada y un porche.

En la planta primera encontramos 2 suites con baño y la suite principal que dispone de baño (con ducha y bañera) y un vestidor, una librería, ascensor y un solárium. Suelos de parquet flotante laminado. Cristales Climait. Aire acondicionado y calefacción central. Falso techo. Con piscina. Vistas al mar. Orientación este. De obra nueva, luminosa y en zona de alto nivel. ZONA: Sant Andreu de Lllavaneres.

última modificación 02/04/2024

4 habitaciones

Superficie 470 m²

Terraza 77 m²

4 Baños

1 Aseo

Trastero

Calefacción

Piscina propia

Plaza parking

Aire acondicionado

Año construcción 2022

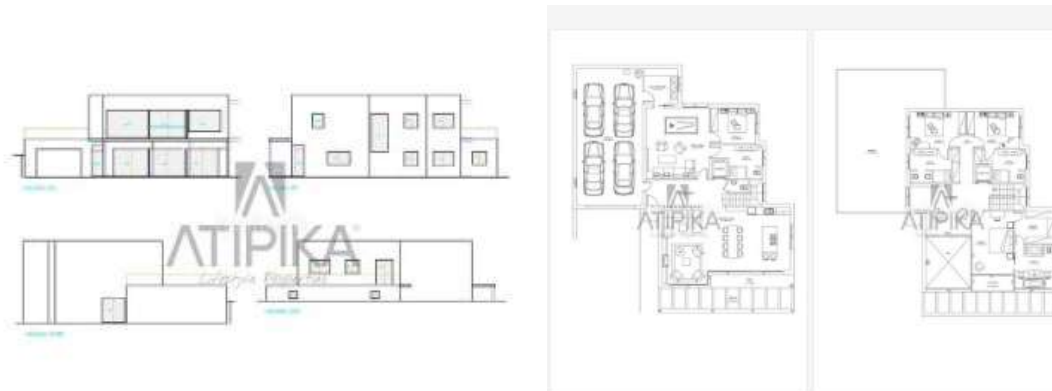
Vistas al mar

Certificado energético :


Consumo: **G** 999 kWh m² / año

Emisiones: **G** 999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)



Font:	HABITACLIA – PARTICULAR	TESTIMONI 07
Adreça:	C/ Mallorca, 2 Can Sans St. Andreu de Llavanes	
Localitat:	St. Andreu de Llavanes	
Superfície:	450 m ²	
Preu venda:	1.300.000 €	
Preu €/m²:	2.889 €	

1.300.000 €  Avísame si baja

Particular

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

Casa en carrer mallorca Can Sans / carrer mallorca en Sant Andreu de Llavanes

 Can Sans - Carrer Mallorca, 2

450 m² 5 hab. 4 baños 2.889 €/m²

Can Sans / Carrer Mallorca

Una vivienda de lujo que merece la pena ver.

Casa a 4 ventos en venta en Sant Andreu de Llavanes, de más de 400 metros cuadrados útiles, compuesta por dos plantas y una planta sótano. Está construida sobre una parcela de 700 metros cuadrados, con jardín alrededor de toda la casa, piscina y porche cubierto.

En la planta baja encontramos un amplio salón-comedor que ofrece acceso directo al porche y al jardín. Además, cuenta con habitación suite con baño propio, amplia cocina office perfectamente equipada y con una zona de comedor diario, con ventana al jardín.

La primera planta dispone de cuatro habitaciones con armarios empotrados, dos de ellas en suite y tres baños.

Finalmente, el sótano dispone de bodega o espacio de uso libre, trastero y garaje con capacidad hasta cinco coches. La amplitud del garaje permite ampliar zona de vivienda para sala de juegos o diversos usos.

La vivienda se encuentra a tan solo 30 minutos de la ciudad de Barcelona. Se trata de una de las zonas más exclusivas de la costa del Maresme, a cinco minutos andando de la playa y del puerto deportivo del Balis. Además, tiene servicios cercanos como campos de golf, clubes de pádel, hipica.

Pídemme más fotos y hablémos!!!

ABSTENERSE INMOBILIARIAS

última modificación 03/12/2023




ANNEX ESTUDI DE MERCAT – COMERCIAL URBÀ

Font:	IDEALISTA – INMOMAR	TESTIMONI 01
Adreça:	Camí de La Masia, Urb. Ametllareda	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	104 m ²	
Preu venda:	170.000 €	
Preu €/m²:	1.635 €	

idealista Posa el teu anunci de franc Iniciar sessió Català

[← Locals o naus en Ametllareda](#)



11 fotos
Mapa

Local en venda a camí de la Masia

Ametllareda, Sant Andreu de Llavanes [Veure mapa](#)

170.000 €

104 m² | 1.635 €/m²

Pregunta a l'anunciant

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


[Contactar per xat](#)

[Veure telèfon](#)

Referència de l'anunci
SAL0075

Professional
Inmomar

Inmomar
Sant Andreu de Llavanes



ATENCIÓ INVERSORS!

Avui us presentem un local LLOGAT situat a Sant Andreu de Llavanes.

El local consta de 104m² dividit en dues plantes. La planta a peu de carrer té 52m² i una alçada de més de 5m i té una gran vidriera el que fa que sigui un local molt lluminós.

La planta inferior té la mateixa mida que la planta superior i en aquesta planta hi ha lavabo.

Els llogaters actuals són pagadors i amb una bona renda mensual. Aquest local té una rendibilitat de més del 5% brut.

Què esperes? Truca per sol·licitar més informació i concertar una visita.

Aquest local i molts més on estarem encantat d'ajudar-te i aconsellar-te a trobar la teva nova inversió.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Inmobiliària** per xat.

Característiques bàsiques

- 104 m² construïts
- 2 plantes
- Segona mà/bon estat
- Distribució 2 estances
- 1 lavabos o banys
- Situat a peu de carrer
- 1 aparadors
- Última activitat: Oficina

Equipament

- Magatzem/arxiu

Certificat energètic

- En tràmit



Font:	IDEALISTA – ÀREA	TESTIMONI 02
Adreça:	Zona de St. Pere	
Localitat:	Sant Andreu de Llavanes	
Superfície:	38 m ²	
Preu venda:	58.000 €	
Preu €/m²:	1.526 €	

idealista
Posa el teu anunci de franc
Iniciar sessió
Català

Local en venda a Playa

Sant Andreu de Llavanes [Veure mapa](#)

58.000 €

38 m² | 1.526 €/m²

Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

Veure telèfon

Referència de l'anunci
V.0060124-PA

Professional
Paquita Asensio

Area Real Estate
Sant Andreu de Llavanes

Comentari de l'anunciant

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

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

Us presentem aquest local comercial de 38 m2.molt ben ubicat a la zona de Sant Pere, a la localitat de Sant Andreu de Llavanes, a una zona privilegiada del poble envoltat d'habitatges residencials i comerços, proper a les estacions d'autobusos i de Renfe.I amb fàcil accés a la C32.

Ideal per a petit negoci i serveis.

Característiques bàsiques

- 38 m² construïts, 34 m² útils
- Segona mà/bon estat
- Distribució diàfana
- 1 lavabos o banys
- Construït en 1991

Edifici

- Baix

Certificat energètic

- No indicat

Ubicació

Districte Playa
Sant Andreu de Llavanes
Maresme, Barcelona

Per privacitat, l'anunciant no ha indicat la ubicació exacta de l'immoble.

Preu

Preu de l'immoble

Preu per m²:

Fer una contraoferta

Rebre avís si baixa de preu

58.000 €

1.526 €/m²

Font:	HABITACLIA – IMMOBILIÀRIA OCEAN	TESTIMONI 03
Adreça:	Carrer Tetuan	
Localitat:	Mataró	
Superfície:	104 m ²	
Preu venda:	130.000 €	
Preu €/m²:	1.250 €	

130.000 €

Local comercial a Centre Mataró

📍 Carrer Tetuan

104 m² 1 bany 1.250 €/m²

Inmobiliaria Ocean
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntale al

contactar amb l'anunciant

Local comercial/Oficina en venta en la calle Tetuan 67-73

La ubicación del activo se encuentra en la zona centro del municipio, cercano a la plaza Granollers. Zona residencial consolidada, próxima a comercios y servicios públicos.

Inmueble en planta baja con acceso directo desde la calle, cuenta con aseo y una superficie construida de 104m2 diáfana.

Para más información no duden en contactar. Trato directo con la propiedad.

Demandar más dades a l'anunciant

última modificació 04/06/2024

traduir text: al català

Distribució

Superfície 104 m² 1 Lavabo


Característiques generals

Sense aire acondicionat
Any construcció 2004

Certificat energètic:

Consum: 🔥 156 kWh m² / año
Emisiones: 🌳 36 kg CO₂ m² / año

Ver etiqueta de Clasificación energética





Planta Baja - Local 1
Sup. Construida: 104 m²



Font:	HABITACLIA – MAURI GESTIONS IMMOBILIÀRIES	TESTIMONI 04
Adreça:	Apropo de la Rambla – Mataró	
Localitat:	Mataró	
Superfície:	145 m ²	
Preu venda:	185.000 €	
Preu €/m²:	1.276 €	

Oportunitat

185.000 €  Avisa'm si baixa

Local comercial a Centre Mataró



145 m² 1.276 €/m²

LOCAL 145M2 + PATI TOCANT A LA RAMBLA

Local comercial de 145m2 més pati de 15 m2 i terrat bàsic de 25m2 per instal·lació de motors d'aire condicionat.

El local està per acabar de condicionar, la propietat ho acabarà segons les necessitats del comprador.

Té sortida de fums.

Bona ubicació al Camí Real a prop de la Rambla.

[Demaneu més dades a l'anunciant](#)

Última modificació 10/11/2023

[Traduir text al català](#)

Distribució Superfície 145 m²

Característiques generals Sense aire acondicionat
Any construcció 2022

Certificat energètic:

Consum 185 kWh/m²/any

Emissió 195 kg CO₂/m²/any

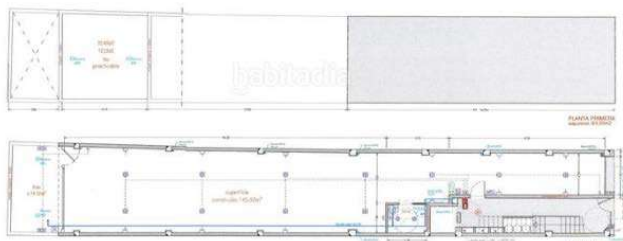
[Veure etiqueta certificació energètica](#)



MAURI GESTIONS
IMMOBILIÀRIES
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

[contactar amb l'anunciant](#)



SAFARIENNE EDIFICI d'HABITATGES
al Camí Real de la Marató n.º 440
08002 Mataró (Barcelona)
08002 Mataró (Barcelona)



Font:	HABITACLIA – FINQUES ROSELLÓ	TESTIMONI 05
Adreça:	Zona centre	
Localitat:	Mataró	
Superfície:	78 m ²	
Preu venda:	113.000 €	
Preu €/m²:	1.449 €	

113.000 € Avisa'm si baixa

↓ ha baixat 9.000 €

Local comercial a Centre Mataró



78 m² 1 bany 1.449 €/m²

FINQUES ROSELLÓ
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

LOCAL EN VENTA EN CALLE ALTAFULLA DE MATARÓ. 2 PLANTAS, LAVABO, EXTERIOR, ESQUINERO

Local en venta en el centro de Mataró. Se trata de un local exterior esquinero muy amplio y muy bien aprovechado de 78m2 distribuidos en dos plantas y un aseo. Suelos de gres, muy luminoso y rodeado de todo tipo de servicios.

¡LLÁMENOS Y SE LO ENSEÑAMOS!

[Demandar més dades a l'anunciant](#)

última modificació 15/02/2024



Font:	HABITACLIA – FINQUES CASTELLÀ	TESTIMONI 06
Adreça:	Zona centre – Mataró	
Localitat:	Mataró	
Superfície:	400 m ²	
Preu venda:	750.425 €	
Preu €/m²:	1.875 €	

750.000 € Avisa'm si baixa



FINQUES CASTELLÀ
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l'anunciant

Local comercial a Centre Mataró



400 m² 1.875 €/m²

Veure telèfon

OBRA NUEVA, entrega segundo trimestre de 2025. Buscas una oportunidad única para expandir tu negocio a una de las zonas más prósperas

OBRA NUEVA, entrega segundo trimestre de 2025.

¿Buscas una oportunidad única para expandir tu negocio a una de las zonas más prósperas de Mataró? ¡No busques más! Te presentamos un espectacular local comercial con 400 m² construidos distribuidos estratégicamente para satisfacer todas tus necesidades empresariales.

Excelente ubicación, en una de las calles más anchas y señoriales de la ciudad.

En el Eje principal de comercio diario ya pocos metros de los centros Culturales (Museo Ca l'Arenas, Casa

Puig i Cadafalch, entre otros) así como de esparcimiento (Nuevo Parque Central) que, permite hacer la práctica del running, o simplemente disfrutar del aire, los eucaliptos y pino mediterráneo.

La zona dispone de comercios, servicios como escuelas, centros médicos (CAP) y el conocido mercado de la plaza de Cuba que facilita nuestro día a día.

Acceso directo a pie plano desde calle y/o vestíbulo de entrada; acceso mediante ascensor desde el aparcamiento (opción).

Local de forma rectangular, diáfano con mucha luz en fachada principal y posterior (patio de manzana).

[▼ Ampliar descripció](#)

Última modificació 28/05/2024

