

Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de El Masnou en el carrer Sant Jordi i el Parc del Llac

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

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: Novembre 2022
Referència interna VIA: V-20534.1.EVE.Ap.Ini.

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT.....	4
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MP	5
5. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	6
6. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	7
6.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda	7
6.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari.....	12
6.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	12
7. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	15
7.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent	15
7.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP	15
8. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	16
8.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la PM PGOU.....	16
8.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic	17
9. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS	18
10. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	19
11. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU	19
11.1 Taxa d'actualització	19
11.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure.....	20
11.3 Establiment de l'escenari temporal	20
11.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	21
12. CONCLUSIONS.....	22
SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC	23
Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. .	23

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC

Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2022

1. INTRODUCCIÓ

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

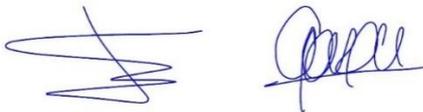
El present document analitza la viabilitat econòmica de MP del PGOU de El Masnou en l'àmbit del Carrer Sant Jordi i Parc del Llac.

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

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

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, novembre de 2022



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

2. MARC LEGAL

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

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

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

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

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

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

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

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

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

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

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

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

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MP

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

QUADRE RESUM MPPGOU						
El Masnou						
		PGOU		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%	2.364,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		2.364,00 m²s	100,00%	1.792,00 m²s	75,80%	-572,00 m²s
Sistema viari	1c	182,00 m ² s	7,70%	182,00 m ² s	10,16%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.182,00 m ² s	92,30%	1.610,00 m ² s	68,10%	-572,00 m ² s
ZONES		0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	24,20%	572,00 m²s
Zona Volumètrica definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	24,20%	572,00 m ² s
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%	2.589,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		1.741,00 m²s	67,25%	2.189,00 m²s	84,55%	448,00 m²s
Sistema viari	1c	1.229,00 m ² s	47,47%	776,00 m ² s	35,45%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	17,65%	457,00 m ² s	17,65%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	55,00 m ² s	2,12%	956,00 m ² s	43,67%	901,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	32,75%	400,00 m²s	15,45%	-448,00 m²s
Zona Volumètrica definida	11a/NE	848,00 m ² s	32,75%	400,00 m ² s	15,45%	-448,00 m ² s
AMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%	4.953,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		4.105,00 m²s	82,88%	3.981,00 m²s	80,38%	-124,00 m²s
Sistema viari	1c	1.411,00 m ² s	28,49%	958,00 m ² s	19,34%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	9,23%	457,00 m ² s	9,23%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.237,00 m ² s	45,16%	2.566,00 m ² s	51,81%	329,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	17,12%	972,00 m²s	19,62%	124,00 m²s
Residencial: Volumètrica definida	11a/NE	848,00 m ² s	17,12%	400,00 m ² s	8,08%	-448,00 m ² s
Residencial: Volumètrica definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	11,55%	572,00 m ² s
Edificabilitat bruta		0,00 m²st/m²s		0,24 m²st/m²s		0,24 m²st/m²s
SOSTRE TOTAL		0,00 m²st		1.200,00 m²st		1.200,00 m²st
Sostre residencial		0,00 m²st		1.200,00 m²st	100,00%	1.200,00 m²st
Habitatge Lliure		0,00 m ² st		840,00 m ² st	70,00%	840,00 m ² st
HPP Venda		0,00 m ² st		180,00 m ² st	15,00%	180,00 m ² st
HPP Lloguer		0,00 m ² st		180,00 m ² st	15,00%	180,00 m ² st
Habitatges		0 hab.		12 hab.	100,00 m²/hab.	12 hab.
Habitatge Lliure		0 hab.		8 hab.	105,00 m ² /hab.	8 hab.
HPP Venda		0 hab.		2 hab.	90,00 m ² /hab.	2 hab.
HPP Lloguer		0 hab.		2 hab.	90,00 m ² /hab.	2 hab.

Nota: Dades facilitades per OUA-Gamma, SL

5. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

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

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

- Habitatges lliures plurifamiliar.
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de lloguer. Zona A
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar, tant lliure com d'HPO.

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

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

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels dos usos que el seu valor depèn del mercat: ús residencial plurifamiliar lliure i ús d'aparcament.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

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

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

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar en bloc

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar en bloc, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sense elements comuns) de 95 m2st, sense espai comunitari ni piscina comunitària. Aparcament no inclòs en el preu de l'habitatge atès que es comercialitza a banda.

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

NUM. RECERC A	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	BARRI	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	ANY ANTIGUITAT*	ESTAT CONSERV.	OBRA NOVA*	DORMIS	TPUS HAB	ASCENSOR	JARDÍ COM.	PECNA COM.	CALEFACIÓ	JARDÍ PR. / TERR. GRAN	GARATGE INCLÒS EN E*	RÀTIO m²/DORM.	API
01	Casa oc	El Masnou	Bellesguard-Cr	146	400.000€	2.739,72	1976	normal	no	4	pl	si	si	si	si	no	si	36,50	si
02	Irbenia Serv. es Immobiliari	El Masnou	Masnou Alt	65	145.000€	2.538,46	1979	normal	no	2	pl	si	no	no	si	no	si	32,50	si
03	Hilomie	El Masnou	Bellesguard-Cr	269	550.000€	2.044,41	1976	normal	no	4	òtic dúplex	si	si	si	si	si	si	47,25	si
04	Selclous	El Masnou	Masnou Alt	101	360.000€	3.564,36	2003	normal	no	3	pl	si	no	no	si	no	si	33,67	si
05	Ínques Methe Quadrat. SI	El Masnou	Bellesguard-Cr	145	430.000€	2.965,52	1980	normal	no	4	pl	si	si	si	si	no	no	36,25	si
06	IMMOL	El Masnou	Carithe	150	439.000€	2.926,67	1977	normal	no	4	pl	si	si	si	si	no	si	37,50	si
07	IMMOL	El Masnou	Bellesguard-Cr	148	460.000€	3.108,11	1977	normal	no	4	pl	si	si	si	si	no	no	37,00	si
08	Tecnocasa	El Masnou	Masnou Alt	104	270.000€	2.596,15	1979	normal	no	4	pl	si	no	no	si	no	no	26,00	si
09	privat	El Masnou	Masnou Alt	95	350.000€	3.684,21	2020	normal	no	3	òtic	no	no	no	si	si	si	31,67	no

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

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com totes les mostres tenen un estat de conservació normal. El càlcul automàtic es du a terme seguint la metodologia establerta al RD 1492/2011. Es considera un coeficient F de 0,44.
- Ascensor: Es preveu que els habitatges de la promoció disposin d'ascensor. Mostres amb ascensor, coeficient 1,00. Mostres sense ascensor, coeficient 1,10.
- Calefacció: La promoció a estudiar disposarà de calefacció. Mostres amb calefacció: Coeficient: 1,00. Mostres sense calefacció: 1,02.
- Localització: Totes les mostres son properes a l'emplaçament de la MP. Per tant, totes les mostres disposen de coeficient 1,00.
- Obra nova: Aquest coeficient pondera el fet d' "estrenar habitatge". Mostres d'obra nova, coeficient 1,00. Mostres d'habitatge usat, coeficient 1,05.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 95 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10 m² de diferència de superfície, atenent al criteri que el m² d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m² d'un habitatge més gran.
- Jardí i piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de jardí i piscina comunitària. Mostres amb jardí i piscina: Coeficient: 0,95. Mostres sense piscina: 1,00.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge. Per tant, totes les mostres disposaran de coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 30 i 40 m²/dorm, ràtio que es considera normal (la mitjana de les mostres està en 37 m²/habitació). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.

- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

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

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

NUM. RECERC A	PREU (€/m²)	c. localització	c. obra nova	c. superfície	c. ascensor	c. calefacció	c. jardí comunitari i piscina	c. garatge inclòs en el preu	c. ràtio m²/hab.	c. antiguitat i conservac.	c. API	TOTAL COEFICIENT	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	2.739,73	1,0000	1,0500	1,1020	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,1731	0,9700	1,1883	3.255,72
02	2.538,46	1,0000	1,0500	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1563	0,9700	1,1070	2.810,07
03	2.044,61	1,0000	1,0500	1,3480	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	1,0500	1,1731	0,9700	1,5263	3.120,67
04	3.564,36	1,0000	1,0500	1,0120	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0523	0,9700	1,0846	3.866,03
05	2.965,52	1,0000	1,0500	1,1000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0643	3.156,30
06	2.926,67	1,0000	1,0500	1,1100	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,1674	0,9700	1,1911	3.486,04
07	3.108,11	1,0000	1,0500	1,1060	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,1674	0,9700	1,2493	3.882,96
08	2.596,15	1,0000	1,0500	1,0180	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,1563	0,9700	1,2588	3.268,04
09	3.684,21	1,0000	1,0500	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0045	0,9700	1,0691	3.938,88

El valor mig homogeneïtzat és de 3.434,06 €/m2const (sense elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang, per tant **el valor obtingut és de 3. 434,06 €/m2const (sense elements comuns).**

Anàlisi de mercat: Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'una plaça d'aparcament en un aparcament soterrat per a un cotxe de mesura gran.

En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, no s'ha dut a terme cap procés d'homogeneïtzació.

1	19.000 €
2	16.000 €
3	18.000 €
4	20.000 €
5	15.000 €
6	27.000 €
7	14.500 €
8	18.000 €
9	8.000 €
10	18.500 €
11	8.500 €
12	10.000 €
13	7.730 €
14	19.000 €
15	11.000 €
16	12.500 €

El valor mig obtingut és de **15.171 €/plaça**.

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

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

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un **coeficient de 0,93** respecte al preu d'oferta. El coeficient s'ha obtingut del portal immobiliari precioviviendas.com, en el que s'estableix el gap mitjà entre els preus d'oferta i els preus de transacció final. El portal calcula el gap per a tots els municipis. En el cas de El Masnou, aquest gap és de 7,40%.

Aquest coeficient únicament s'aplica en aquelles ofertes de segona ma. Es considera que, per al cas d'obra nova, no es produeix un procés de negociació entre el promotor immobiliari i el comprador particular.

Coefficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús d'habitatge lliure

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

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

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El **coeficient emprat és 0,90**.

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

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

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar	3.434,06	0,93	3.193,67	0,90	2.874,31

Ús	Valor homog. (€/plaça)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/plaça)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/plaça)
Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar	15.170,63	0,93	14.108,68	---	14.108,68

Indicador comparatiu del valor en venda (Vv) obtingut

Aquest apartat pretén recollir valors estadístics i de publicacions oficials per tal de poder contrastar els valor obtingut durant la present valoració pel que fa al valor en venda (Vv).

Els valors expressats en el present apartat es fan única i exclusivament a títol informatiu i s'usen per a poder posar en un context més ampli de valors aquells obtinguts en el present document.

Segons dades estadístiques publicades pel Departament d' Habitatge de la Generalitat de Catalunya, **el preu mitjà de compravenda d'habitatge nou** al municipi de el Masnou i referit a al període juliol'21 a juny'22 ha estat de 3.572,61 €/m2const sense elements comuns (47 mostres). L'estadística no diferencia per tipus d'habitatge (unifamiliar, plurifamiliar, etc.).

Aquest valor estadístic és 391,52 €/m2 més elevat que el valor obtingut en l'estudi de mercat ad hoc per aquesta MP (3.434,06 €/m2sy sense comuns). Aquesta diferència és de -10,61% respecte al valor estadístic.

Atesa la casuista del producte immobiliari en estudi per a la MP, els valors en venda Vv obtinguts dels estudis de mercat (i de l'aplicació de la posterior homogeneïtzació i coeficients) son raonables i coherents amb les dades estadístiques.

Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit en venda

El valor màxim en venda per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors.

El Masnou és zona A, amb un valor en venda màxim de 2.459,43 €/m2 útil. El valor màxim està prou allunyat del valor de mercat de la MP (+55,83% d'increment preu lliure respecte preu màxim HPO) per poder considerar-se el preu màxim establert per llei.

A aquest valor cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.844,57 €/m2st amb comuns**

Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit en lloguer

Respecte a l'habitatge protegit en règim de lloguer, en el Decret Llei 17/2019 també s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014. Així mateix, aquests preus també han estat actualitzats per l'IPC, obtenint-se uns nous valors màxims publicats a la plana web de la Generalitat de Catalunya.

El Masnou és zona A, amb un valor en lloguer màxim de 9,23 €/m2útil/mes. Per a obtenir el valor en venda partir del valor de lloguer, cal aplicar una taxa de rendibilitat. Aquesta es fixa en el 4,8%, segons DL 17/2019, de 23 de desembre.

Aquest valor de lloguer està suficientment allunyat del valor de lloguer del mercat lliure i, per tant, es pot considerar com a vàlid el valor màxim de lloguer. S'ha dut a terme una recerca de l'índex de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El preu de mercat per a un habitatge semblant al que es proposa com a habitatge de lloguer és de 12,85 €/m2útil/mes (un 39,22% per sobre del preu màxim d'HPO de lloguer). Per tant, el preu màxim de l'HPO de lloguer és suficientment inferior al preu del mercat lliure per considerar els preus màxims d'HPO de lloguer.

El document 2 és una reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC.

Per tant, valor en venda: $9,23 \text{ €/m2/mes} \cdot 12 \text{ mesos} / 4,8\% = 2.307,50 \text{ €/m2útil}$.

Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.730,63 €/m2st amb comuns**.

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

Determinació del valor de construcció (Vc)

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

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

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

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

Costos de construcció (CEC)

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

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

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2022.

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

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

El document 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2022.

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

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

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

6.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

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

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

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

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

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'habitatge protegit de venda i lloguer, en els que s'ha usat un coeficient K de 1,25. La norma permet reduir la K fins a 1,20 i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen s'inclouen els 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. El valor en venda Vv en sostre amb elements comuns és de 1.844,57 €/m² (per a l'HPO de venda) i de 1.730,63 € (per a l'HPO de lloguer), ambdós allunyats del preu de l'habitatge lliure obtingut per mitjà de l'estudi de mercat (2.862,98 €/m² amb elements comuns). Concretament, el preu lliure és un 55,83 % més alt respecte a l'HPO de venda i un 66,08 % més alt respecte a l'HPO de lloguer. Per tant, aquest elevat gap entre el valor màxim de l'HPO i el valor de mercat permet aplicar el criteri que preveu la norma com a requisit per a reduir el coeficient K.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m² de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		RD 1492/2011
Vv aplicable	2.874,31	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.277,88	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.277,88	€/m2 sostre
Cost CH + TR (11,25 % sobre el CEC)	143,76	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	25,56	€/m2 sostre
Total Vc	1.447,20	€/m2 sostre
K	1,4	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		605,88 €/m2 sostre
Nota: Revista BEC 3r Tr 2022. "Casa renta normal"		

Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A		RD 1492/2011
Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil)	2.459,43	€/m2 sup util
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.844,57	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC) (1)	977,37	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM)	104,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	19,55	€/m2 sostre
Total Vc	1.101,01	€/m2 sostre
K	1,25	
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A		374,65 €/m2 sostre
Nota: Revista BEC 3r Tr 2022. "Casa renta social PB+4"		

Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A		RD 1492/2011
Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil)	2.307,50	€/m2 sup util
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.730,63	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC) (1)	977,37	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM)	104,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	19,55	€/m2 sostre
Total Vc	1.101,01	€/m2 sostre
K	1,25	
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A		283,49 €/m2 sostre
Nota: Revista BEC 3r Tr 2022. "Casa renta social PB+4"		

Aparcament lliure		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.108,68	€/m2 plaça
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	17.251,38	€/m2 plaça
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC)	1.638,88	€/m2 plaça
Seguretat i Salut (2%)	345,03	€/m2 plaça
Total Vc	19.235,29	€/m2 plaça
K	1,2	
Aparcament lliure	-7.478,05	€/m2 plaça
Es considera una ràtio de:	30,00	m2/plaça
Nota: Es considera el 45% de cost sobre rasant	575,05	€/m2st (PS)
Cost total de plaça d'aparcament	17.251,38 €	

Respecte a l'**aparcament de l'habitatge protegit**, en el Decret Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014, mantenint únicament l'habitatge de règim general i especial. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins són els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

El Masnou és zona A, amb un valor en venda màxim de 1.229,71 €/m2 per a les peces annexes (on s'inclou l'aparcament). Suposant una ràtio de 25 m2 per plaça (ràtio màxima que permet aplicar-se per a la determinació del preu màxim), el valor màxim en venda per a la plaça és de 30.742,75 €/plaça. Aquest valor està molt per sobre del valor d'una plaça d'aparcament en el mercat lliure (14.108,68 €/plaça). Per tant, no té sentit considerar aquest valor màxim. Conseqüentment, com a valor de repercussió de les places d'aparcament associades a l'habitatge protegit s'adopta el mateix valor que les places de renda lliure, és a dir, -7.478,05 €/plaça.

7. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

7.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

No hi ha aprofitament urbanístic segons el planejament vigent atès que tot el sòl està qualificat de sistemes o de claus sense edificabilitat. No hi ha sostre edificable amb aprofitament privatiu.

7.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP

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

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		2.874,31	1.447,20	1,40	605,88
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2.459,43	1.844,57	1.101,01	1,25	374,65
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	2.307,50	1.730,63	1.101,01	1,25	283,49
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Aparcament lliure		14.108,68	19.235,29	1,20	-7.478,05
Aparcament HPO venda					-7.478,05
Aparcament HPO lloguer					-7.478,05

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	840	605,88	8	508.937,04 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	180	374,65	2	67.437,13 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	180	283,49	2	51.028,69 €
Total	1.200		12	627.402,85 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Plaça de pàrking. Lliure		-7.478,05	8	-59.824,43 €
Plaça de pàrking. HPO venda		-7.478,05	2	-14.956,11 €
Plaça de pàrking. HPO lloguer		-7.478,05	2	-14.956,11 €
Total			12	-89.736,65 €
TOTAL INGRESSOS				537.666,20 €

8. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic i, a partir d'aquest valor econòmic, es determinarà quin és el sostre corresponent per a poder fer efectiva aquesta cessió.

8.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la PM PGOU

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La MP del PGOU que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableix a l'art. 99.3 del TRLUC.

		% cessió	Import Cessió
Aprofitament urbanístic total. P. Vigent	0,00 €	10,00%	0,00 €
Aprofitament urbanístic total. PAU-1 MPGM	537.666,20 €		
Increment d'aprofitament	537.666,20 €	15,00%	80.649,93 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT			80.649,93 €

8.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic

A partir de la quantificació econòmica de la cessió d'aprofitament, dels VRS unitaris i sostre de cada ús previst per a la MP, es determinarà amb quin tipus d'ús es du a terme la cessió de l'aprofitament urbanístic associat a la MP.

A partir de l'article 12 del DL 19/2019, es regula com s'ha de dur a terme aquesta cessió. Aquest article diu així:

Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 46

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

[...]

Tot i que l'articulat de la llei fa referència al procés de reparcel·lació, atès que aquest en bona part depèn del planejament urbanístic, s'ha optat per atribuir el sostre associat a la cessió a l'administració segons els preceptes del DL 19/2019.

En aquest sentit, s'adjudicarà a l'administració actuant el sostre destinat a HPO, prioritzant el que és de lloguer.

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	840	605,88	8	508.937,04 €	0,000000%	0,00 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	180	374,65	2	67.437,13 €	84,939958%	57.281,07 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	180	283,49	2	51.028,69 €	100,000000%	51.028,69 €
Total	1.200		12	627.402,85 €		108.309,75 €

Nom de clau	VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració
Plaça de pàrking. Lliure	-7.478,05	8	-59.824,43 €	0,000000%	0,00 €
Plaça de pàrking. HPO venda	-7.478,05	2	-14.956,11 €	84,939958%	-12.703,71 €
Plaça de pàrking. HPO lloguer	-7.478,05	2	-14.956,11 €	100,000000%	-14.956,11 €
Total		12	-89.736,65 €		-27.659,82 €

TOTAL INGRESSOS				537.666,20 €		80.649,93 €
-----------------	--	--	--	--------------	--	-------------

Tal i com es pot observar al quadre, adjudicant el 100% de l'habitatge protegit de lloguer (i les seves corresponents places d'aparcament atès que aquestes s'entenen com a un producte lligat a l'habitatge i que forma part del mateix edifici), no s'arriba a l'import calculat com a cessió a l'administració actuant. Per aquest motiu, ha calgut cedir addicionalment un percentatge d'habitatge protegit de venda i les seves places d'aparcament.

9. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat són els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	% d'aprofitament privatiu	aprofitament restant privatiu
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	840	605,88	8	508.937,04 €	0,000000%	100,000000%	508.937,04 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	180	374,65	2	67.437,13 €	84,939958%	15,060042%	10.156,06 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	180	283,49	2	51.028,69 €	100,000000%	0,000000%	0,00 €
Total	1.200		12	627.402,85 €			519.093,10 €

Nom de clau	VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració	aprofitament restant privatiu
Plaça de pàrking. Lliure	-7.478,05	8	-59.824,43 €	0,000000%	100,000000%
Plaça de pàrking. HPO venda	-7.478,05	2	-14.956,11 €	84,939958%	15,060042%
Plaça de pàrking. HPO lloguer	-7.478,05	2	-14.956,11 €	100,000000%	0,000000%
Total		12	-89.736,65 €		-62.076,83 €

TOTAL INGRESSOS				537.666,20 €		457.016,27 €
-----------------	--	--	--	--------------	--	--------------

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat són de 457.016,27 €.

10. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos previstos són els següents:

Despeses de transformació del sòl				
Despeses urbanització internes				
	PEM unitari	amidament (superfície)	PEM TOTAL	PEC TOTAL
(1) Vialitat S1	40,00	182,0000	7.280,00 €	8.663,20 €
(2) Parc i Jardins S1	15,50	1.610,0000	24.955,00 €	29.696,45 €
Imprevistos Urb. Interna (10%)				3.835,97 €
Total PEC urbanització			32.235,00	42.195,61 €
Despeses urbanització externes				
	PEM unitari	amidament (superfície)	PEM TOTAL	PEC TOTAL
(3) Vialitat S2	40,00	215,0000	8.600,00 €	10.234,00 €
(4) Parc i Jardins S2	46,57	417,0000	19.419,06 €	23.108,69 €
Imprevistos Urb. Externa (10%)				3.334,27 €
Total PEC urbanització			28.019,06	36.676,96 €
Altres costos				
Costos de gestió				30.000,00 €
Cànon ACA				10.500,00 €
Total altres costos				40.500,00 €
		TOTAL DESPESES		119.372,57 €
(1) Únicament es preveu completar la urbanització per mitjà del paviment d'acabat de la vorera				
(2) Únicament es preveu l'enjardinament. Cost segons ITEC Pressupostos tipus 2021: Cost enjardinament Jardí tipus 1				
(3) Únicament es preveu la col·locació d'un paviment d'acabat (tipus panot) sobre l'asfalt existent				
(4) Únicament es preveu la urbanització del sòl qualificat com a Parcs i Jardins i que actualment no estan urbanitzats com a Espais lliures. S'urbanitza amb un acabat de paviment equivalent a la zona qualificada de vialitat . PEM:				
Mov. Terres: 20,43 €/m ³ *0,2. Repàs i piconatge caixa paviment: 1,44 €/m ² .				
Subbase formigó: 85,55 €/m ³ *0,15. Paviment panot 28,21 €/m ²				

Nota: Dades facilitades per OUA-Gamma SL.

11. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU

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

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

11.1 Taxa d'actualització

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

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

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lliure	Total Res
m2 sostre per tipus	360,00	840,00	1.200,00
% del tipus de sostre			100,00%
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys
Taxa lliure de risc (1)	-0,22%	0,08%	0,88%
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2016-20)	1,44%	1,44%	1,44%
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-1,64%	-1,34%	-0,56%
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Mitjana ponderada primes de risc	8,00%	8,00%	8,00%
Taxa actualització anual (3)	6,36%	8,00%	7,44%
Taxa actualització semestral	3,13%	3,92%	3,66%
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		3,92%	
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2016-20)			
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)			
(3): Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint criteri de prudència s'aplica la prima de risc			

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Per un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

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

Per tant, **la taxa semestral és del 3,92%**.

11.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Atesa la petita dimensió de la promoció immobiliària, es considera que la venda del solar amb aprofitament d'habitatge lliure es realitza el mateix semestre que es conclou la urbanització de l'àmbit.

11.3 Establiment de l'escenari temporal

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

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	508.937,04 €						100,00%			
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	10.156,06 €						100,00%			
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	0,00 €						100,00%			
Plaça de pàrking. Lliure	-59.824,43 €						100,00%			
Plaça de pàrking. HPO venda	-2.252,40 €						100,00%			
Plaça de pàrking. HPO lloguer	0,00 €						100,00%			
TOTAL	457.016,27 €									
DESPESES			Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Viabilitat S1	8.663,20 €						100%			
Parc i Jardins S1	29.696,45 €						100%			
Imprevistos Urb. Interna (10%)	3.835,97 €						100%			
Viabilitat S2	10.234,00 €						100%			
Parc i Jardins S2	23.108,69 €						100%			
Imprevistos Urb. Externa (10%)	3.334,27 €						100%			
Costos de gestió	30.000,00 €			50%	25%		25%			
Cànon ACA	10.500,00 €						100%			
TOTAL	119.372,57 €									

11.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

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

INGRESSOS		Semestres						TOTAL	
		0	1	2	3	4	5		
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	508.937,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	508.937,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	508.937,04 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	10.156,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.156,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.156,06 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plaça de pàrking. Lliure	-59.824,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-59.824,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-59.824,43 €
Plaça de pàrking. HPO v'enda	-2.252,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.252,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.252,40 €
Plaça de pàrking. HPO lloguer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	457.016,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	457.016,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	457.016,27 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	407.188,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	407.188,99 €
DESPESES									
		Semestres							
		0	1	2	3	4	5	6	
Valtat S1	8.663,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.663,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.663,20 €
Parc i Jardins S1	29.696,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.696,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.696,45 €
Imprevistos Urb. Intema (10%)	3.835,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.835,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.835,97 €
Valtat S2	10.234,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.234,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.234,00 €
Parc i Jardins S2	23.108,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23.108,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23.108,69 €
Imprevistos Urb. Externa (10%)	3.334,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.334,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.334,27 €
Costos de gestió	30.000,00 €	0,00 €	15.000,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €
Cànon ACA	10.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.500,00 €
	119.372,57 €	0,00 €	15.000,00 €	7.500,00 €	96.872,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	119.372,57 €
TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	14.433,76 €	6.944,44 €	86.310,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.689,01 €
		Ingressos-Despeses							
		0,00 €	-15.000,00 €	-7.500,00 €	360.143,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	337.643,70 €
		Ingressos-Despeses Actualitzat							
		0,00 €	-14.433,76 €	-6.944,44 €	320.878,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	299.499,98 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de **299.499,98 €**, corresponent a **140,18 €/m²** de sòl d'aportació. (2.136,55 m² de sòl d'aportació)

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

12. CONCLUSIONS

La MP del PGOU de El Masnou en l'àmbit del Carrer Sant Jordi i Parc del Llac preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

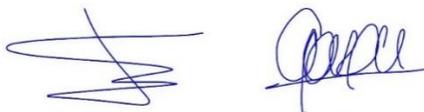
- Uns ingressos totals de 537.666,20 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 80.649,93 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 457.016,27 €.
- Unes despeses d'urbanització de 119.372,57 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **299.499,98 €**, corresponent a **140,18 €/m2 de sòl d'aportació**. (2.136,55 m2 de sòl d'aportació)

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 22 pàgines (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, novembre de 2022



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

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

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

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

Article 99

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

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

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

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

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

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

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

El planejament vigent no preveu aprofitament privatiu atès que tot el sostre està qualificat de sistemes o claus urbanístiques que no permeten cap edificabilitat.

Per tant, no té sentit calcular la viabilitat econòmica del planejament vigent.

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Ja s'ha avançat que no té sentit calcular la viabilitat econòmica del planejament vigent atès que el planejament vigent no preveu cap ingrés privatiu-

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

No s'han pogut calcular dades respecte a la viabilitat del planejament vigent.

El valor residual del sòl segons la proposta de modificació puntual del PGOU s'ha estimat en 299.499,98 €, que es correspon amb un valor residual unitari de 140,18 €/m².

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MP és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent, al no disposar aquest darrer d'ingressos privatis.

Així mateix, el rendiment econòmic de la MP, estimat en 140,18 €/m², es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu ma MP.

Aquesta Separata consta de 2 pàgines.

Barcelona, novembre de 2022

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

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

Annex 1

Recull de les mostres de mercat. Mercat d'habitatge lliure plurifamiliar

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

← Viviendas en Bellresguard-Can Teixidó
1 de 11 viviendas
Siguiente >



27 fotos
Plano
Visita 3D
Vídeo

Piso en venta en Bellresguard-Can Teixidó

El Masnou [Ver mapa](#)

400.000 €

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

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

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas ▾](#)

CASASC les presenta esta vivienda en una de las mejores urbanizaciones y con mas solera de el Masnou. La comunidad de Bellresguard dispone de una amplia zona comunitaria con equipamientos deportivos como tres pistas de tenis, dos piscinas, un polideportivo y zonas ajardinadas. Con conserje 24horas.

Consta de 146 m2 todo exterior con cuatro habitaciones (una individual, dos dobles y una suite con armarios empotrados), dos baños completos. Amplia cocina reformada de aproximadamente 18 m2 y gran salón comedor de 30 m2 con salida a terraza con buenas vistas.

Incluye una plaza de parking y un trastero.

Disfrute de un entorno tranquilo a escasos metros del mar y del centro del pueblo. También a cinco minutos andando del tren.

Suelos de paquet, calefacción a gas y AACC.

La vivienda está semi reformada.

No deje de visitarlo.

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional

Casa sc

Referencia del anuncio

1P2211

Casa sc

Sant Cugat Del Vallès



Disfrute de un entorno tranquilo a escasos metros del mar y del centro del pueblo. También a cinco minutos andando del tren.

Suelos de paquet, calefacción a gas y AACC.

La vivienda está semi reformada.

No deje de visitarlo.

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Características básicas

- 146 m² construidos, 140 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, oeste
- Construido en 1976
- Calefacción individual

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- Consumo: **D** 45 kWh/m² año
 - Emisiones: **D** 45 kg CO2/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

Ver teléfono

Profesional
Casa sc
Referencia del anuncio
1P2211

Casa sc
Sant Cugat Del Vallès



i Anuncio actualizado hace 4 días



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Casa sc
Referencia del anuncio
1P2211

Casa sc
Sant Cugat Del Vallès





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Casa sc
Referencia del anuncio
1P2211

Casa sc
Sant Cugat Del Vallès



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Casa sc
Referencia del anuncio
1P2211

Casa sc

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Casa sc
Referencia del anuncio
1P2211

Casa sc
Sant Cugat Del Vallès



idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

[Viviendas en Masnou Alt](#)
2 de 11 viviendas

[Anterior](#)
[Siguiente](#)



16 fotos
 Virtual tour

Piso en venta en Masnou Alt

El Masnou [Ver mapa](#)

165.000 €

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

65 m² | 2 hab. | exterior con ascensor

Guardar favorito
 Descartar
 Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

OPORTUNIDAD. Planta baja reformada recientemente en calle peatonal en Masnou. La vivienda está compuesta por un salón-comedor luminoso y soleado que conecta directamente con la cocina. La vivienda tiene dos habitaciones, una doble que dispone de armario empotrado y una habitación individual, ambas dan al patio trasero de 15 m2 que tiene una separación para usar como lavadero. Completa el piso el baño completo.

Acabados: parquet AC4, ventanas de aluminio, aire acondicionado, calefacción. Está situado en una zona muy tranquila, pero cerca de todos los servicios a menos de 5 minutos andando. No dejes escapar esta oportunidad y ven a visitarlo*.

<h4>Características básicas</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 65 m² construidos • 2 habitaciones • 1 baño • Terraza • Balcón • Segunda mano/buen estado • Armarios empotrados • Construido en 1979 <h4>Edificio</h4> <ul style="list-style-type: none"> • exterior • Con ascensor 	<h4>Equipamiento</h4> <ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado <h4>Certificado energético</h4> <ul style="list-style-type: none"> • En trámite
--	---

Anuncio actualizado hace 22 días

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Urbenia Maresme Sud

Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Urbenia Maresme Sud

Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Urbenia Maresme Sud
Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Urbenia Maresme Sud
Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Urbenia Maresme Sud
Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Urbenia Maresme Sud
Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró



Ubicación

Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Urbenia Maresme Sud
Referencia del anuncio
89524

Urbenia Serveis
Inmobiliaris
Mataró



Estadísticas

Anuncio actualizado el 28 de septiembre



58 fotos 360 Virtual tour Vídeo

Piso en venta en paseo del Bellresguard

Bellresguard-Can Teixidó, El Masnou [Ver mapa](#)

550.000 €

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

269 m² | 4 hab. | Planta 7ª exterior con ascensor | Garaje incluido

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

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Fantástico Ático dúplex en la estupenda y renombrada urbanización de Bellresguard en Masnou. A tan solo 200 mts del mar y estación de tren.

Esta completa urbanización cuenta con zonas comunes ajardinadas, parques infantiles, pistas de tenis, campo de fútbol 7 con césped, pista polideportiva y 3 piscinas, una de ellas de agua salada.

Curiosidad! Tienen un chiringuito privado para esta comunidad en la piscina! y zona de picnic.

Hay una silla especial para personas con movilidad reducida para acceder a la piscina y toda la comunidad dispone de rampas.

También tienen una tienda muy práctica con productos de alimentación.

La calle es sin salida, solo transitan los vecinos y es una zona tranquila donde siempre se puede aparcar. Mas a mas hay una explanada de parking gratuito

La finca es del año 1976, cuenta con ascensor y conserje, rehabilitarán los balcones y la fachada del edificio en general. Este gasto ya está pagado. Los nuevos propietarios disfrutarán de estas mejoras.

En sus 269m2 construidos se distribuyen 4 habitaciones totalmente exteriores, 3 baños, un amplio y acogedor salón comedor con salida directa al balcón terraza con vistas despejadas y muy buena orientación.

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Valeria Fiore

Referencia del anuncio

AticoDuplexBellresguard

HiHomie

Badalona



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Valeria Fiore

Referencia del anuncio

AticoDuplexBellresguard

HiHomie

Badalona



En la planta de entrada encontramos un precioso distribuidor, la espaciosa y luminosa cocina tipo office con vistas increíbles que cuenta con placa de inducción, horno integrado, lavadora, lavavajillas y un hueco grande para nevera. La cocina tiene dos salidas, pudiendo acceder directamente al amplio salón comedor de 40 m2 con ventilación cruzada ya que tiene orientación sudeste y noroeste. Este espacio tiene salida directa a un balcón de 10 m2 con espectaculares vistas al mar y al puerto de Masnou. En el salón comedor también hay un precioso cerramiento que actualmente es utilizado como estudio.

En esta planta también encontramos una habitación y un baño de 3 piezas con plato de ducha y ventana

Subiendo una bonita escalera con barandilla de madera barnizada accedemos a la planta superior del dúplex donde se ubican 3 dormitorios, dos de ellos de excepcionales medidas y una individual, 2 cuartos de baños uno con plato de ducha y otro con bañera y una espléndida terraza de 35 m2 con maravillosas vistas al mar y al litoral de la ciudad.

Suelo de parquet Pulido recientemente, puertas de madera barnizadas.

La vivienda dispone de 3 plazas de parking, una de ellas incluida en el precio para coches grandes.

No dude en solicitar mas información de esta increíble propiedad ubicada en un entorno inmejorable que reúne todas las condiciones de confort cerca de todo!

Además desde HIHOMIE te ofrecemos el estudio de viabilidad financiera sin ningún coste y te ayudamos a conseguir tu vivienda pudiendo conseguir hasta el 100% de financiación.

Estaremos encantados de atenderte!
Gracias! Te esperamos.

Características básicas

- 269 m² construidos, 173 m² útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este, oeste
- Construido en 1976
- Calefacción individual: Gas natural

Edificio

- Planta 7ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- Consumo:  72 kWh/m² año
 - Emisiones:  14 kg CO2/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

 Anuncio actualizado hace más de un mes

Pregunta al anunciante

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

 [Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Valeria Fiore

Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona

Hi HOMIE

Pregunta al anunciante

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

 [Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Valeria Fiore

Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona

Hi HOMIE



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Valeria Fiore
Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona

Hi HqMiE



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
Valeria Fiore
Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona

Hi HqMiE





Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Valeria Fiore

Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Valeria Fiore

Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona



Ubicación

Paseo del Bellresguard
Distrito Bellresguard-Can Teixidó
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 8 de septiembre

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional

Valeria Fiore

Referencia del anuncio
AticoDuplexBellresguard

HiHomie
Badalona



idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

← Viviendas en Masnou Alt
4 de 11 viviendas

[← Anterior](#)
[Siguiente →](#)



16 fotos

Piso en venta en Masnou Alt

El Masnou [Ver mapa](#)

360.000 €

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

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

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Assessors Immobiliaris Setclaus

Referencia del anuncio
8738

Setclaus

El Masnou



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas ▾](#)

EL MASNOU. Bonito piso, todo exterior, esquinero y con mucha luz. Orientado el sureste y con vistas despejadas. En una primera planta, en una finca del 2004, con ascensor.

El piso cuenta con 95m. - distribuidos en un salón comedor de 25m, con dos grandes cristaleras que le aportan mucha luz, y que dan salida dos balcones con vistas despejas al parque.

La cocina office que cuenta con un practico lavadero. Y con tres habitaciones, una de ellas en suite con un baño completo con bañera y dos individuales con otro baño completo con ducha, a compartir.

Con una buena ubicación, cerca de todo tipo de servicios, comercios, paradas de bus. A pocos minutos andando del centro, de la estación de tren y de las playas.

Dispone de calefacción de gas, suelos de parquet, cerramientos de aluminio.

¡El piso está en perfecto estado y listo para entrar a vivir!

Setclaus te ayuda con todo el proceso de compraventa, de principio a fin.

Características básicas

- 101 m² construidos, 95 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur, este
- Construido en 2003
- Calefacción individual: Gas natural

Certificado energético

- Consumo: 🔥 140 kWh/m² año
- Emisiones: 🔥 29 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

📌 Anuncio actualizado hace 6 horas

VIA

VIABILITAT
ECONÒMICA
APLICADA A
L'URBANISME

+34 934 08012
871
115

Rambles de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

OUA
gamma

Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de El Masnou en l'àmbit del Carrer Sant Jordi i Parc del Llac. ANNEXOS

Ref.V-20534.1.EVE. Ap. In. Data nov. 2022 ANNEXOS. Pàg. núm. 13



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Assessors Immobiliaris Setclaus
Referencia del anuncio
8738

Setclaus
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Assessors Immobiliaris Setclaus



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Assessors Immobiliaris Setclaus
Referencia del anuncio
8738

Setclaus
El Masnou



Ubicación

Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Assessors Immobiliaris Setclaus
Referencia del anuncio
8738

Setclaus
El Masnou



Estadísticas

Anuncio actualizado el 21 de octubre



46 fotos Plano Vídeo

Piso en venta en Bellresguard-Can Teixidó

El Masnou [Ver mapa](#)

430.000 €

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

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

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

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Si estás pensando vivir en el Masnou, este piso en Bellresguard, tienes que verlo. Ubicado en la comunidad más prestigiosa del Masnou, no sólo por la ubicación de la misma, a pie de playa, RENFE y puerto deportivo; sino por los metros cuadrados de zona de ocio, deportivo y verde, para poder disfrutar. El piso de 140m² está muy bien orientado y mucha luz, la doble orientación del piso, hace que tengamos todas las habitaciones y el salón comedor exteriores y esa agradable ventilación cruzada. Un amplio y generoso recibidor nos divide la zona de día, de la zona de noche. En la zona sur, salón comedor con salida directa a terraza, un magnífico salón comedor, con unas vistas fabulosas. En el mismo plano, cocina totalmente equipada, muebles altos y bajos, columnas despenseras, zona de office y zona de lavado. El resto de la vivienda, a una habitación de matrimonio suite, con baño incorporado y tres habitaciones, todas ellas exteriores, y baño completo también reformado. Las carpinterías de exterior son todas de aluminio blanco doble vidrio crimalit, y las carpinterías de interior de madera de haya. La finca tiene servicio de recogida de basuras y portera.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie construida: 145m²
Superficie Util: 140m²
Dormitorios: 4
Edificio: 3 plantas
Baños: 2
Cocina: totalmente Equipada

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



LA VIVIENDA ESTE PISO ES ESPECIAL POR... sus vistas, un hogar tranquilo y muy bien comunicado. Y por su espectacular zona comunitaria: 4 piscinas, pistas de tenis, pista de basket, campo de futbol, zona de parques, guarda bicicletas... un espacio de dónde los mas pequeños no querrán salir!

Vivir en el Masnou y poder ver cada día su mar, su puerto deportivo, disfrutar del sol que el clima del Maresme nos ofrece durante la mayoría del año LA ZONA DEL MASNOU El Masnou es una población del Baix Maresme que por su proximidad y buena comunicación (estación de Renfe) a Barcelona destaca como una de las primeras opciones cuando se busca vivienda cerca de la ciudad. Su tradición marítima y su puerto deportivo, junto a una amplia oferta gastronómica y de ocio, la hacen todavía más atractiva.

Proximidad a colegios públicos (dos minutos andando), concertados y colegios internacionales. Múltiples lugares de interés: campo de golf, club de tenis, centro de hípica y puerto deportivo. El Masnou está a 25 minutos de Barcelona bien comunicado por la C-32 y NII. En cuanto a los transportes público, autobús directo a Barcelona y estación de Renfe del Masnou y Ocata. '.

Características básicas

- 145 m² construidos, 130 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1980
- Calefacción central: Gas
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 1^º exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético

- Consumo: **C** 56 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 11 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

i Anuncio actualizado hace 7 días



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià





METRE
QUADRAT

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



METRE
QUADRAT

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



METRE
QUADRAT

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià





METRE
QUADRAT

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià



METRE
QUADRAT

Ubicación

Distrito Bellsguard-Can Teixidó
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 13 de octubre

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Ruth
Referencia del anuncio
3115

Finques Metre
Quadrat,SL
Teià





46 fotos

Piso en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

439.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)150 m² | 4 hab. | Planta 1^a exterior con ascensor | Garaje incluido[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Ubicado en El Masnou, en una de las zonas más buscadas, Bell Resguard, se encuentra a sólo 5 minutos andando de la playa.

Piso de 135m² útiles (150m² construidos), en finca CON ASCENSOR, comunidad con zonas ajardinadas, 3 piscinas comunitarias (piscina de agua salada, piscina de grandes dimensiones y piscina infantil), parques infantiles, pistas de tenis, cancha de básquet y campo de fútbol. Vivienda exterior, esquinera lo que hace que sea muy luminosa, con vistas al jardín y al mar.

¡PARKING (amplio para coche y moto) y TRASTERO incluido en el precio, una OPORTUNIDAD!

Dispone de:

- Recibidor amplio y luminoso
- Salón-comedor de 30 m² aprox. (esquinero) muy luminoso por sus ventanales que dan acceso al balcón/terraza con vistas verdes al jardín.
- Cocina office, luminosa, amplia (capacidad para una mesa con 4 sillas)
- 4 habitaciones amplias y luminosas (2 dobles y 2 individuales)
- 2 baños, con bañera ambos

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional

IMMOL

Referencia del anuncio

3399-P

IMMOL

Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional

IMMOL

Referencia del anuncio

3399-P

IMMOL



Situat al Masnou, en una de les zones més buscades, Bell Resguard, es troba a només 5 minuts caminant de la platja.

Pis de 135m2 útils (150m2 construïts), en finca AMB ASCENSOR, comunitat amb zones enjardinades, 3 piscines comunitàries (piscina d'aigua salada, piscina de grans dimensions i piscina infantil), parcs infantils, pistes de tennis, pista de bàsquet i camp de futbol. Habitatge exterior, esquinera el que fa que sigui molt lluminosa, amb vista al jardí i a la mar.

PÀRQUING (ampli per a cotxe i moto) i TRASTER inclòs en el preu, una OPORTUNITAT! Disposa de:

- Rebedor ampli i lluminós
- Saló-menjador de 30 m² aprox. (esquinero) molt lluminós pels seus finestrals que donen accés al balcó/terrasa amb vista verdes al jardí.
- Cuina office, lluminosa, àmplia (capacitat per a una taula amb 4 cadires)
- 4 habitacions àmplies i lluminoses (2 dobles i 2 individuals)
- 2 banys, amb banyera tots dos

Fusteria exterior d'alumini (simple i doble cristall), fusteria interior de fusta, sòls parquet fusta massissa, calefacció centralitzada, PÀRQUING i TRASTER INCLOSOS EN EL PREU.

Características básicas

- 150 m² construïts, 135 m² útils
- 4 habitacions
- 2 banys
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluída en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Construido en 1977

Edificio

- Planta 1^ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- En trámite

i Anuncio actualizado hace 27 días



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL

Referencia del anuncio
3399-P

IMMOL
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL

Referencia del anuncio
3399-P

IMMOL
Mataró





50 fotos

Piso en venta en Bellresguard-Can Teixidó

El Masnou [Ver mapa](#)

460.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)
148 m² | 4 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor
[Guardar favorito](#)
[Descartar](#)
[Compartir](#)

Comentario del anunciante

 Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)
EN EXCLUSIVA PARA NUESTROS CLIENTES

Ubicado en El Masnou, en una de las zonas más buscadas, Bell Resguard, se encuentra a sólo 5 minutos andando de la playa.

Dispone de:

- Recibidor muy amplio
- Cocina office, luminosa, moderna y funcional, con capacidad para una mesa con 4 sillas
- Salón-comedor de 30 m², muy luminoso por sus grandes ventanales que dan acceso al balcón/terraza de 9 m² con vistas al puerto
- 4 habitaciones (3 dobles, 1 individual) una de las habitaciones dobles es suite
- 2 baños: uno suite con bañera, el otro con ducha.

Carpintería exterior de aluminio climalit, carpintería interior de madera maciza lacada, suelos de parquet, calefacción eléctrica, armarios empotrados, plaza de coche para alquilar (opcional)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

 Profesional
 I M M O L

 Referencia del anuncio
 3372-P

 I M M O L
 Mataró


Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

 Profesional
 I M M O L

Referencia del anuncio

Características básicas

- 148 m² construidos, 130 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados

Edificio

- Planta 4ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- En trámite

i Anuncio actualizado hace 28 días



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
IMMOL

Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró



Pregunta al anunciante

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

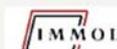
Contactar

Ver teléfono

Profesional
IMMOL

Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL
Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL
Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL
Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró





Ubicació

Distrito Bellresguard-Can Teixidó
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL
Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró



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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
IMMOL
Referencia del anuncio
3372-P

IMMOL
Mataró





18 fotos

Piso en venta en Masnou Alt

El Masnou [Ver mapa](#)**270.000 €**
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)
104 m² | 4 hab. | Planta 4^a exterior con ascensor
[Guardar favorito](#)
[Descartar](#)
[Compartir](#)

Comentario del anunciante

 Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

OPORTUNIDAD.

Fantástico piso totalmente exterior con vistas a mar y Barcelona en el Masnou Alt.

Consta de 4 dormitorios, 2 baños completos, cocina con acceso a galería interior y salón amplio y luminoso con salida a balcón despejado.

Cerca de todos los comercios, colegios y línea de bus a 10 min de Barcelona.

FINCA CON ASCENSOR Y CON RAMPA PARA ACCESO CON SILLA DE RUEDAS.

POR LA FINANCIACIÓN NO SE PREOCUPE, LE CONSEGUIMOS HASTA EL 100% CON LAS MEJORES CONDICIONES. Consulte condiciones en oficina.

Características básicas

- 104 m² construidos, 79 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este
- Construido en 1979
- No dispone de calefacción

Edificio

- Planta 4^a exterior
- Con ascensor

Certificado energético

• Consumo: 162 kWh/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou



Anuncio actualizado hace 7 días



Dormitorio

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou



Ubicación

Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
TECNOCASA MASNOU
Referencia del anuncio
000169

TECNOCASA
El Masnou



Estadísticas

Anuncio actualizado el 13 de octubre



10 fotos

Ático en venta en Guillerías, 21

Masnou Alt, El Masnou [Ver mapa](#)

350.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)
95 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior sin ascensor | Garaje incluido

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

 Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Amplio piso en Masnou.

La vivienda consta de 100m² distribuidos en 3 habitaciones dobles, salón-comedor, un baño completo, cocina y zona de lavadero, terraza con vistas espectaculares al mar y al skyline de Barcelona.

El inmueble tiene suelo de parquet, calefacción a gas, aire acondicionado que en conjunto dota al piso de mayor calidez y confort. Reforma integra realizada en 2020 con acabados de primera calidad (ventanas de doble cristal con rotura de puente térmico, persianas motorizadas, puerta acorazada, aislamiento térmico inyectado en cámara, armarios empotrados en dos habitaciones). El piso es muy luminoso ya que todas sus estancias dan al exterior. Orientación sur.

El bloque dispone de piscina comunitaria, en el precio queda incluido trastero y plaza de parking. Tercero sin ascensor.

Situado en una zona donde hay todos los servicios necesarios: comercio, colegios, ambulatorio... Buena comunicación con la autopista. Abstenerse agencias.

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

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular

Jordi

 Referencia del anuncio
99228151

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular

Jordi

 Referencia del anuncio
99228151

Características básicas

- 95 m² construidos
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Calefacción individual: Gas natural

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Sin ascensor

i Anuncio actualizado hace 2 días

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151





Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151

Ubicación

Guilleries, 21
Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular

Jordi

Referencia del anuncio
99228151

Estadísticas

Anuncio actualizado el 18 de octubre

Recull de les mostres de mercat. Mercat de places d'aparcament

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
[Español](#)

<< Garajes en Centre
2 de 20 garajes
< Anterior [Siguiente](#) >



7 fotos Vídeo

Garaje en venta en calle Sant Miquel

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

19.000 €

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

Plaza para coche y moto | 17 m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Las plazas se venden No. 1,2, 4,5 y 6 garaje cerca del tenis y Plaza España. Sus precios oscilan entre 13.000 y 19.000 euros. Comunidad paga 15 euros al trimestre

TU HOGAR SOÑADO ES

A UN SOLO CLIC

EMPIEZA AHORA

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 17 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace 18 días

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Santi Prat

Referencia del anuncio
V00378 (2)

finques prat
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

Contactar



Visita este inmueble sin moverte de casa

Ya puedes contactar y pedir una primera visita guiada de este inmueble de la mano de finques prat con toda la tranquilidad y sin desplazarte.

[Solicitar visita guiada virtual](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Santi Prat

Referencia del anuncio
V00378 (2)

finques prat
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Santi Prat

Referencia del anuncio
V00378 (2)

finques prat
El Masnou





Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Santi Prat

Referencia del anuncio
V00378 (2)

finques prat
El Masnou



Ubicación

Calle Sant Miquel
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

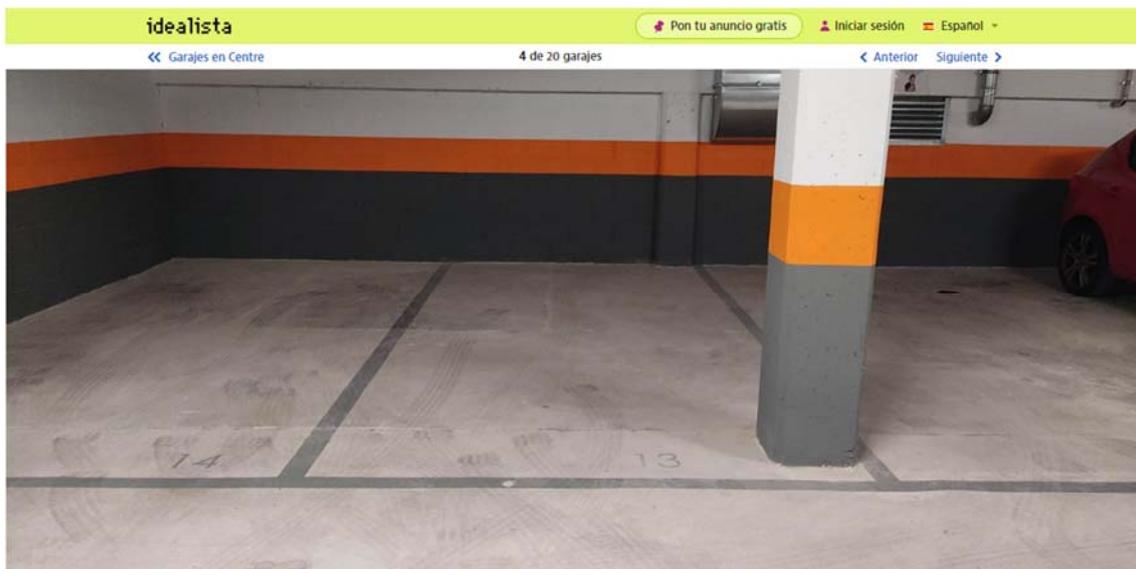
Profesional
Santi Prat

Referencia del anuncio
V00378 (2)

finques prat
El Masnou



Mostra 02 - aparcament



4 fotos

Garaje en venta en Sant Miquel, 80

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

16.000 €

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

Plaza para coche grande | 12 m²

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de parking para coche Se encuentra en un edificio de obra nueva en la calle Navarra a la altura de la calle Joan XXIII. Se trata de un parking de dos plantas y la plaza se encuentra en la primera planta.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace 13 días

Pregunta al anunciante

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

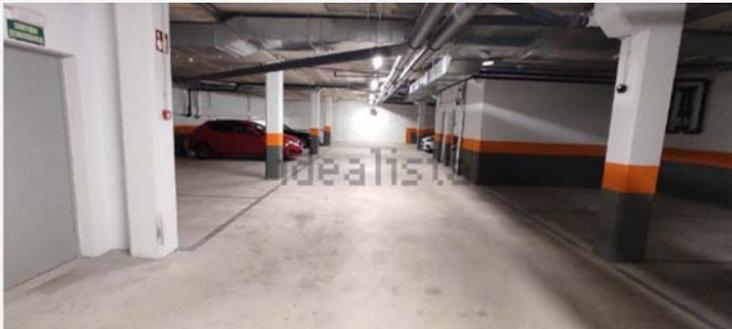
[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1957

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

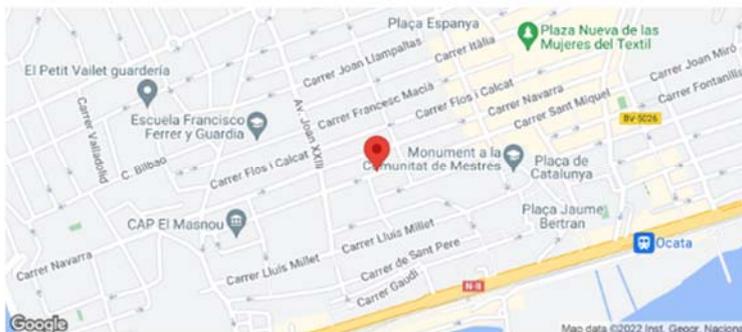
Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1957

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC

Ubicación

Sant Miquel, 80
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1957

FINQUES MESLLOC
El Masnou



Estadísticas

Anuncio actualizado el 11 de octubre

idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

Garajes en Centre 6 de 20 garajes Anterior Siguiente



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1421

FINQUES MESLLOC
El Masnou 

Garaje en venta en Fontanills, 11
Centre, El Masnou Ver mapa
18.000 €
Calcular hipoteca Estudiar hipoteca
Plaza para coche pequeño
Guardar favorito Descartar Compartir

Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Plaza de parking situada en el centro del pueblo, en la calle Fontanills. Para coche mediano. Puerta automática.

Características básicas	Extras
<ul style="list-style-type: none">Plaza para coche pequeñoCubierta	<ul style="list-style-type: none">Puerta automática de garaje

Anuncio actualizado hace más de un año

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

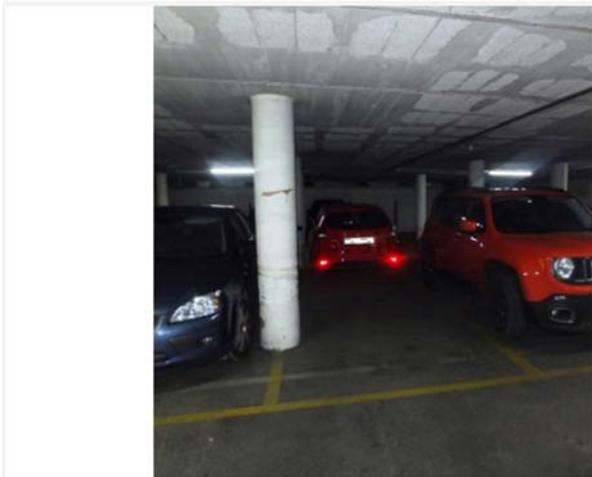
Profesional
Finques MESLLOC



1421

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1421

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC

Ubicación

Fontanills, 11
Urb. Centro
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1421

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC

Estadísticas

Anuncio actualizado el 28 de febrero

idealista [Pon tu anuncio gratis](#) [Iniciar sesión](#) [Español](#)

[Garajes en Centre](#) 8 de 20 garajes [Anterior](#) [Siguiente](#)



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1921

FINQUES MESLLOC
El Masnou



Garaje en venta en Sant Miquel
Centre, El Masnou [Ver mapa](#)
20.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para coche grande

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

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante
Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Plazas de parking de obra nueva para coche. Plazas para coche mediano y plazas dobles. Parking de fácil acceso y excelente ubicación.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Anuncio actualizado hace más de 5 meses

Pregunta al anunciante

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

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
🇪🇸 Español

← Garajes en Centre
9 de 20 garajes
← Anterior [Siguiente](#) >



📷 5 fotos

Garaje en venta en Román Fabra

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

15.000 €

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

Plaza para coche pequeño | 11 m²

📌 Guardar favorito
🗑 Descartar
🔗 Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de parking para coche situada en la calle Román Fabra, muy cerca del Mercado Municipal. Edificio del año 2008. Puerta automática.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 11 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

📌 Anuncio actualizado hace más de un año

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC

Referencia del anuncio
1875

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC



Entrada / salida

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC

Referencia del anuncio
1875



FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1875

Ubicación

Román Fabra
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1875

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES
MESLLOC

Estadísticas

Anuncio actualizado el 14 de abril

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

← Garajes en Centre
10 de 20 garajes

[← Anterior](#)
[Siguiente >](#)



5 fotos

Garaje en venta en Itàlia

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

27.000 €

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

Plaza para coche pequeño

Guardar favorito

[Descartar](#)
[Compartir](#)

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas ▾](#)

Plaza de parking para coche mediano y trastero de 2,5 m². Se encuentra situada en la calle Italia a la altura de la calle Joan XXII y en una finca del año 2004.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace más de un año

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional

Finques MESLLOC

Referencia del anuncio

1529

FINQUES MESLLOC
El Masnou


Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional

Finques MESLLOC

Referencia del anuncio

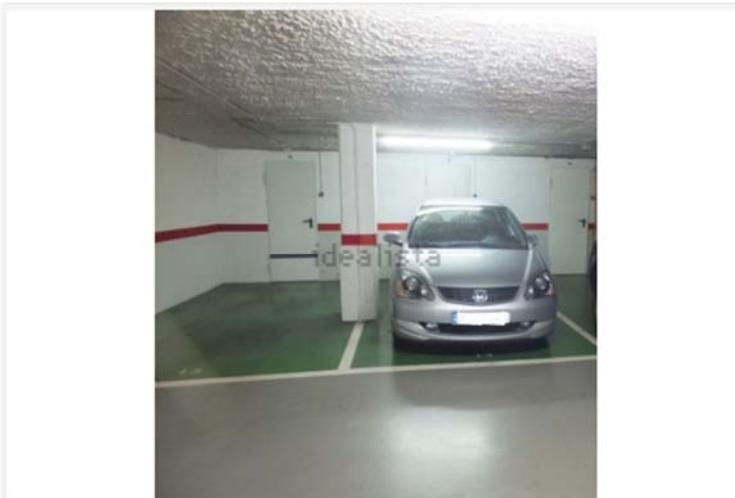
1529

FINQUES MESLLOC
El Masnou






Entrada / salida



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1529

FINQUES MESLLOC
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1529

FINQUES MESLLOC
El Masnou



Ubicación

Itàlia
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 28 de febrero

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1529

FINQUES MESLLOC
El Masnou



idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

Garajes en Centre 11 de 20 garajes Anterior Siguiente



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1137

FINQUES MESLLOC
El Masnou

FINQUES MESLLOC

Garaje en venta en Flos i Calcat
Centre, El Masnou Ver mapa

14.500 €
Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño | 7 m²

Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de parking para coche. Medidas: 4 m x 1,80 m. Situada en la calle Flos i Calcat, muy cerca del Mercado Municipal.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 7 m²
- Cubierta

idealista [Pon tu anuncio gratis](#) [Iniciar sesión](#) [Español](#)

[Garajes en Centre](#) 12 de 20 garajes [Anterior](#) [Siguiente](#)



2 fotos

Garaje en venta en calle Flos i Calcat

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

18.000 €

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

Plaza para coche y moto

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

Comentario del anunciante
Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Dos plazas de parking para coche. Se han de vender conjuntamente. Cada una de las plazas mide 10 m². Se encuentran situadas en la calle Flos i Calcat con Av. Joan XXIII.

Características básicas	Extras
<ul style="list-style-type: none">Plaza para coche y motoCubierta	<ul style="list-style-type: none">Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace más de un año

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1504

[FINQUES MESLLOC](#)
El Masnou





Ubicació

Calle Flos i Calcat
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 28 de febrero

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC
Referencia del anuncio
1504

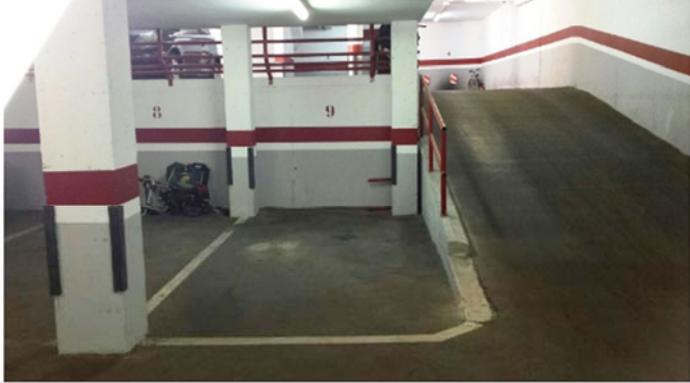
FINQUES MESLLOC
El Masnou



idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
🇪🇸 Español

← Garajes en Centre
13 de 20 garajes
← Anterior [Siguiente](#) >



📷 3 fotos

Garaje en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

8.000 €

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

Plaza para coche pequeño

♡ Guardar favorito
🗑 Descartar
🔗 Compartir

📝 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de parking de 11 m² situada en la calle Flos i Calcat a la altura de la calle Joan XXII. En finca del año 2005.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño

Extras

- Puerta automática de garaje

📌 Anuncio actualizado hace más de un año

Pregunta al anunciante

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

Contactar

📞 Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC

Referencia del anuncio
1445

FINQUES MESLLOC
El Masnou





Pregunta al anunciante

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

Contactar

📞 Ver teléfono

Profesional
Finques MESLLOC

Referencia del anuncio
1445

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

<< Garajes en Centre
15 de 20 garajes
< Anterior Siguiente >



3 fotos

Garaje en venta en calle Cristòfol Colom, 9

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

18.500 €

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

11 m²

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques Boada

Referencia del anuncio
VK-CRISTOBALCOLOM-9

[FINQUES BOADA,SL](#)
Barcelona



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques Boada

Referencia del anuncio
VK-CRISTOBALCOLOM-9

[FINQUES BOADA,SL](#)
Barcelona



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas ▾](#)

FINCA CON ASCENSOR Y POCOS AÑOS DE ANTIGUEDAD.

Situado en el centro de El Masnou.

Plaza de aparcamiento en SOT -1, para un coche Pequeño o como mucho para un coche mediano si se entra al parking desde la calle marcha atrás hasta la plaza.. al tener el acceso complicado.

ACTUALMENTE ALQUILADA

MEDIDAS PLAZA APARCAMIENTO:

Ancho: 2,44m (entre columnas 2,21m)

Fondo 4,50m

HORARIO VISITAS:

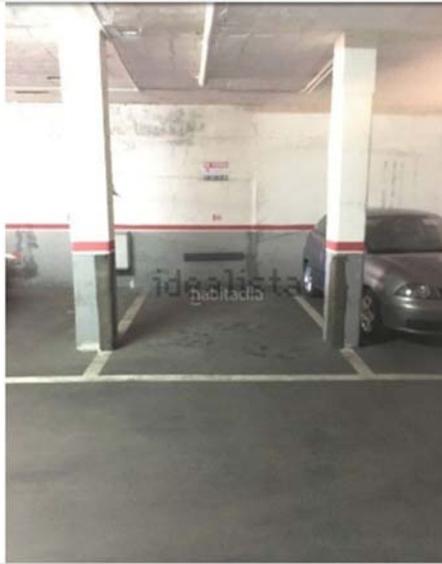
Para concertar una visita puede solicitarla por esta misma pagina o llamando o enviando un WhatsApp al 676575644 especificando su nombre, dirección del parking que desea ver y las horas y días que tiene disponibles.

Para más información pueden solicitarla llamando a nuestra oficina al 93 243 24 84 en horario de oficina de lunes a viernes de 10h a 13:30h.

Características básicas

- 11 m²

i Anuncio actualizado hace 22 días



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques Boada
Referencia del anuncio
VK-CRISTOBALCOLOM-9

FINQUES BOADA,SL
Barcelona



Ubicación

Calle Cristòfol Colom, 9
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Finques Boada
Referencia del anuncio
VK-CRISTOBALCOLOM-9

FINQUES BOADA,SL
Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 3 de octubre

idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

Garajes en Centre 17 de 20 garajes Anterior Siguiente



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Albert Silva
Referencia del anuncio
98757450

Gasil2012, S.L.
Mollet Del Vallès

5 fotos

Garaje en venta en paseo Roman Fabra

Centre, El Masnou Ver mapa

8.500 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande

Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Disponemos de varias plazas de aparcamiento en el centro del Masnou, precios desde 8.800'-.€ y de un trastero por 7.900€.

Características básicas	Extras
<ul style="list-style-type: none">Plaza para coche grandeCon ascensor	<ul style="list-style-type: none">Puerta automática de garaje

Anuncio actualizado hace más de un mes



Pregunta al anunciante

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

Ver teléfono

Profesional
Albert Silva
Referencia del anuncio
98757450

Gasil2012, S.L.
Mollet Del Vallès



Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Albert Silva

Referencia del anuncio
98757450

[Gasil2012, S.L.](#)
Mollet Del Vallès

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Albert Silva

Referencia del anuncio
98757450

[Gasil2012, S.L.](#)
Mollet Del Vallès

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
[Español](#)

<< Garajes en Centre
18 de 20 garajes
< Anterior [Siguiente](#) >



5 fotos

Garaje en venta en calle Joan Llampallas

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

10.000 €

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

Plaza para coche y moto | 19 m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Deja de buscar dónde aparcar tu vehículo y ven a ver esta plaza de garaje en venta en la planta sótano de un edificio situado en la calle Joan Llampallas de El Masnou (Barcelona). Goza de rápido acceso a la avenida Joan XXIII y las carreteras N-II y C-32. Aparcar en la zona, en ocasiones, resulta difícil. Aprovecha la oportunidad y ven a ver esta plaza de garaje sin compromiso.

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 19 m²

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000154274

Aliseda Inmobiliaria
Madrid





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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000154274

Aliseda inmobiliaria
Madrid

aliseda
Inmobiliaria

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000154274

Aliseda inmobiliaria

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Iniciar sesión](#)
Español ▾

<< Garajes en Centre
19 de 20 garajes
< Anterior Siguiente >



3 fotos

Garaje en venta en paseo Roman Fabra

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

7.730 €

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

Plaza para 2 coches o más | 26 m²

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

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas ▾](#)

Aliseda Inmobiliaria vende plaza de garaje. Olvídense de malgastar su tiempo dando vueltas para encontrar un hueco libre en el que aparcar y no pierda la gran oportunidad de tener su propia plaza de garaje. Disponemos de más plazas de garajes con diferentes tamaños y precios. No lo dude más y llámenos, le informaremos sin compromiso.

Características básicas

- Plaza para 2 coches o más
- 26 m²

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000138293

Aliseda inmobiliaria
Madrid



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000138293



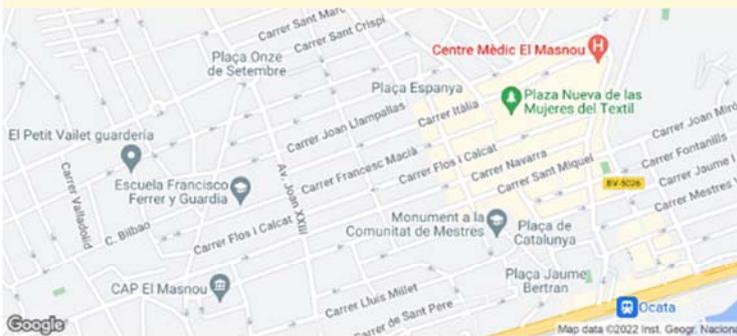
Aliseda Inmobiliaria
Madrid

aliseda
Inmobiliaria

Ubicación

Paseo Roman Fabra
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
ALI0000138293

Aliseda Inmobiliaria
Madrid

aliseda
Inmobiliaria

Estadísticas

Anuncio actualizado el 21 de septiembre

idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

[Garajes en Centre](#) 20 de 20 garajes [Anterior](#)



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular
Cesar
Referencia del anuncio
97770064

3 fotos

Garaje en venta en calle de les Guilleries s/n

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

19.000 €

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

Plaza para coche grande

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

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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

Características básicas	Extras
<ul style="list-style-type: none">Plaza para coche grandeCubierta	<ul style="list-style-type: none">Puerta automática de garaje

! Anuncio actualizado hace 15 días



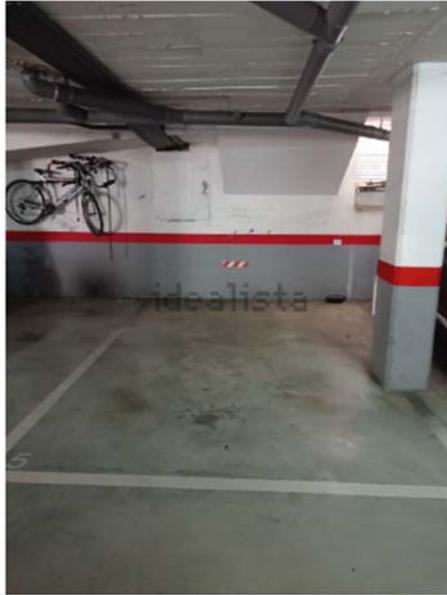
Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular
Cesar
Referencia del anuncio
97770064



Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular
Cesar
Referencia del anuncio
97770064

Ubicación

Calle de les Guilleries s/n
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular
Cesar
Referencia del anuncio
97770064

Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de octubre

idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

<< Garajes en Masnou Alt 2 de 6 garajes >> Anterior Siguiente >



Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ver teléfono

Profesional
Santi Prat
Referencia del anuncio
PLA_215 (2)

finques prat
El Masnou



7 fotos **Vídeo**

Garaje en venta en plaza Ramon i Cajal

Masnou Alt, El Masnou Ver mapa

11.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño

Guardar favorito **Descartar** **Compartir**

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

Es ven plaça de garatge a la Plaça de Ramon i Cajal amb una superfície de 9m2. Porta automàtica i peatonal. Amb fàcil accés.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño

Anuncio actualizado hace 18 días

Visita este inmueble sin moverte de casa

Ya puedes contactar y pedir una primera visita guiada de este inmueble de la mano de finques prat con toda la tranquilidad y sin desplazarte.

Solicitar visita guiada virtual

Pregunta al anunciante

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

Contactar



[Ver teléfono](#)

Profesional
Santi Prat
Referencia del anuncio
PLA_215 (2)

finques prat
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

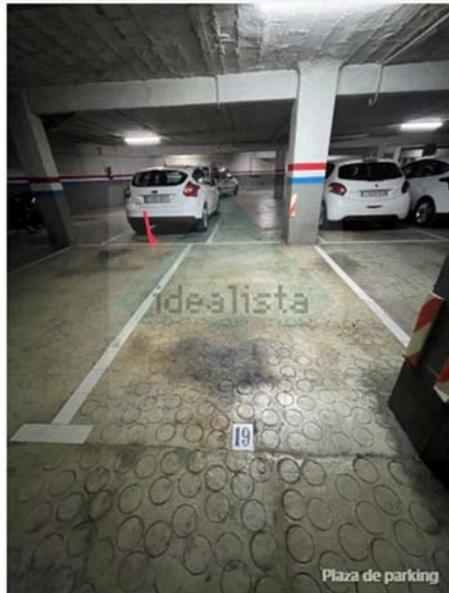
Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
Santi Prat
Referencia del anuncio
PLA_215 (2)

finques prat
El Masnou





Plaza de parking

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Santi Prat
Referencia del anuncio
PLA_215 (2)

finques prat
El Masnou



Ubicación

Plaza Ramon i Cajal
Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
Santi Prat
Referencia del anuncio
PLA_215 (2)

finques prat
El Masnou



Estadísticas

Anuncio actualizado el 6 de octubre



Foto

Garaje en venta en Montserrat Roig i Fransitorra

Masnou Alt, El Masnou [Ver mapa](#)

12.500 €

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

Plaza para coche grande | 14 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de parking en garaje cerrado, con buen acceso y de fácil maniobra, situado en edificio de la calle Teruel, con entrada y salida por la calle Montserrat Roig.

Medidas: largo 5,45, ancho 2,45. Altura techo 2,30.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 14 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace más de 11 meses

Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
FINQUES SOL

Referencia del anuncio
92171071

Finques Sol
El Masnou



Pregunta al anunciante

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

Contactar

[Ver teléfono](#)

Profesional
FINQUES SOL

Referencia del anuncio
92171071

Finques Sol
El Masnou



Ubicación

Montserrat Roig i Fransitorra
Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 11 de noviembre

[Ver número de visitas y contactos de este anuncio](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
FINQUES SOL
Referencia del anuncio
92171071

Finques Sol
El Masnou



Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC

Certificat a títol informatiu de l'índex de referència de preus de lloguer

D'acord amb les dades facilitades pel ciutadà en aquest tràmit de càlcul

Àrea inferior
11.91 €/m²

Índex
12.85 €/m²

Àrea superior
16.15 €/m²

Dades inicials

Adreça: Carrer Sant Jordi, 11, 08320 El Masnou, Barcelona, Espanya

Latitud i longitud: 41.4792579, 2.3064002

Radi: 550m

Nombre d'habitatges: 77

Superfície útil: 67m²

Nivell de manteniment: En perfecte estat

Planta: Primera o segona

Any de construcció: >2008

Certificat energètic:

Ascensor: Si

Aparcament: No

Moblat: No



Escaneja'm per obtenir la informació

Document generat el 24/10/2022 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 01/01/2023



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2022

N.º 331 - BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN - AGOSTO 2022



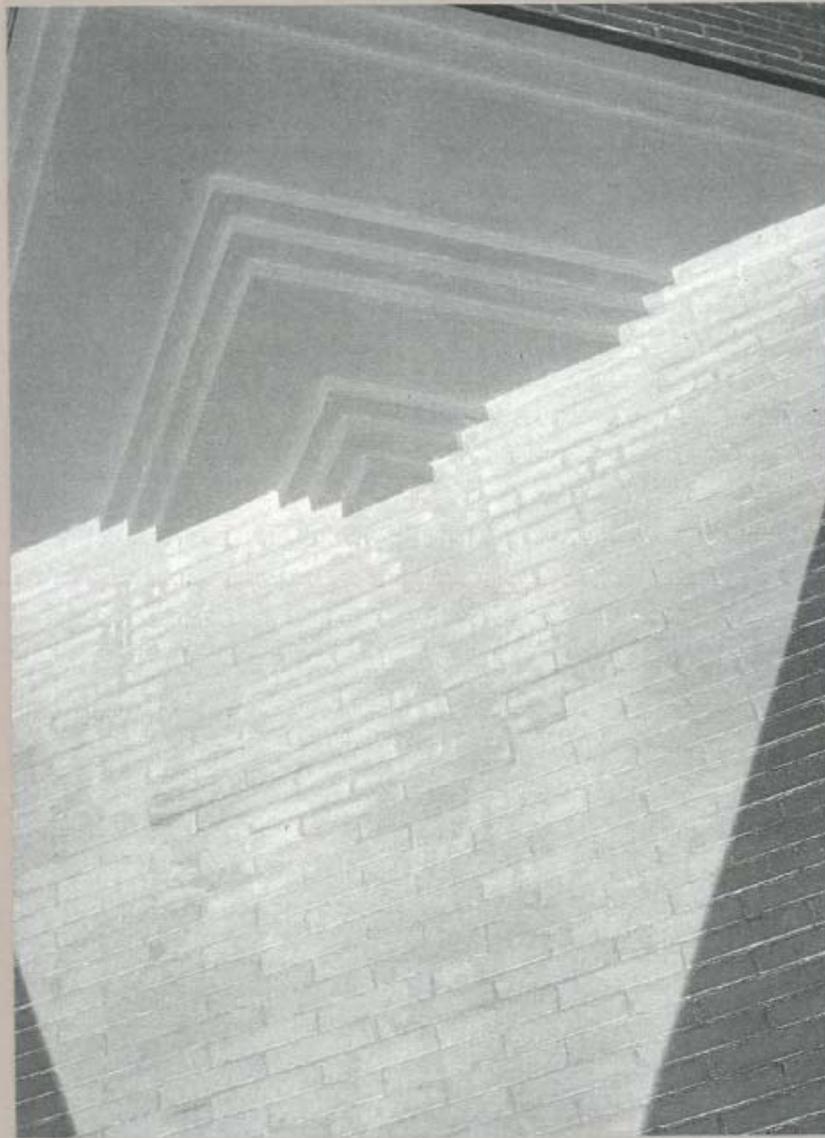
2022

AÑO LXXXIII

N.º 331

TRIMESTRE

3



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	6,39	*Energía solar (A.C.S.)	46,66
Cimentación	11,63	Material sanitario y grifería	32,38
Estructura	169,19	Electricidad	65,38
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	37,00	Calefacción	52,07
Albañilería gruesa	199,61	Instalaciones especiales	17,35
» azoteas e impermeab.	32,01	Fumistería y muebles de cocina ...	56,51
» acabados de fachada ...	35,74	Ascensores	10,99
» solados	84,02	Vidriería	15,00
» acabados interiores	49,42	Pintura y estuco	47,08
» ayudas a industriales ...	35,16	Total	1.277,88
Yesería y cielorrasos	52,39	Seguridad y salud, 2 %	25,56
Cerrajería	37,45	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	57,67	obra, 11,25 %	143,76
» interior	63,22	Total €/m²	1.447,20
Persianas	7,37		
Fontanería	42,79		
Renovación aire	13,40	*Agua caliente sanitaria	

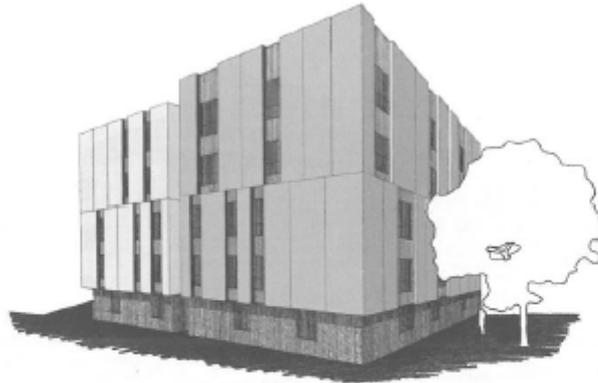
DESCRIPCION

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

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

208

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



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

Movimiento de tierras	2,34	*Energía solar (A.C.S.)	45,30
Cimentación	7,62	Material sanitario y grifería	11,25
Estructura	116,18	Electricidad	37,50
Saneamiento (horizontal y vertical)	35,09	Calefacción	38,63
Albañilería gruesa	209,45	Instalaciones especiales	12,91
» azoteas e impermeab. ..	15,10	Fumistería y muebles de cocina ...	36,68
» acabados de fachada ...	33,23	Ascensores	8,12
» solados	45,78	Vidriería	17,39
» acabados interiores	35,17	Pintura	25,15
» ayudas a industriales ...	23,61	Total	977,37
Yesería y cielorrasos	55,55	Seguridad y salud, 2 %	19,55
Cerrajería	26,56	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	104,09
Carpintería exterior	47,27	Total €/m²	1.101,01
» interior	37,43		
Persianas	7,14		
Fontanería	30,21		
Renovación aire	16,71	*Agua caliente sanitaria	

DESCRIPCIÓN

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

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

210