



**EPSEB**

Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona

**DEPARTAMENT D'ORGANITZACIÓ D'EMPRESES**

**PROJECTE FINAL DE CARRERA D'ARQUITECTURA TÈCNICA**

**ESTUDI DE VIABILITAT DE VIVENDES DE RENDA LLIURE  
EN BLOC AÏLLAT A CA N'AMAT (SANT ESTEVE  
SESROVIRE)**

Professor/Tutor: *Jordi Vilajosana Crusells*

Alumne/Tècnic: *IVAN ALEXANDRE COVIELLA CARRERAS*

**JUNY 2009**

## Índex

<b>Introducció</b>	
Objecte del treball	2
Objectiu del treball	2
Metodologia	2
Trets de la població	3
Història	4
<b>Estudi jurídic del solar</b>	<b>9</b>
Cadastr	11
Registre de la propietat	12
<b>Estudi legal-urbanístic</b>	<b>13</b>
Normativa urbanística	13
<b>Estudi de mercat</b>	<b>29</b>
Estudi de la competència	43
<b>Definició del producte immobiliari</b>	<b>73</b>
Memòria constructiva i de qualitats	73
<b>Estudi de viabilitat econòmic-financer</b>	<b>78</b>
Gestió de la promoció	79
Situació econòmica actual	79
Planificació de la tresoreria	81
Estudi simple econòmic	82
Quadre resum de l'estudi econòmic-financer	84
Conclusions	86
<b>Annexes</b>	<b>87</b>
Enquestes	88
Plànols	90
Quadres de superfícies	97

## **Objecte del treball**

El objecte del present document és el desenvolupament d'un estudi de viabilitat de Tres blocs plurifamiliars a la població de Sant Esteve Sesrovires per a l'Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona, per part de l'alumne Ivan Alexandre Coviella Carreras.

## **Objectiu del treball**

L'objectiu del present treball és obtenir una sèrie de dades que permetin decidir el producte immobiliari proposat és econòmicament viable, mitjançant l'aplicació dels coneixements adquirits.

## **Metodologia**

L'estudi de viabilitat es basa principalment en el desenvolupament de quatre estudis previs:

Estudi jurídic, on es realitza una mostra de dades referents al solar, al Cadastre i al Registre de la Propietat.

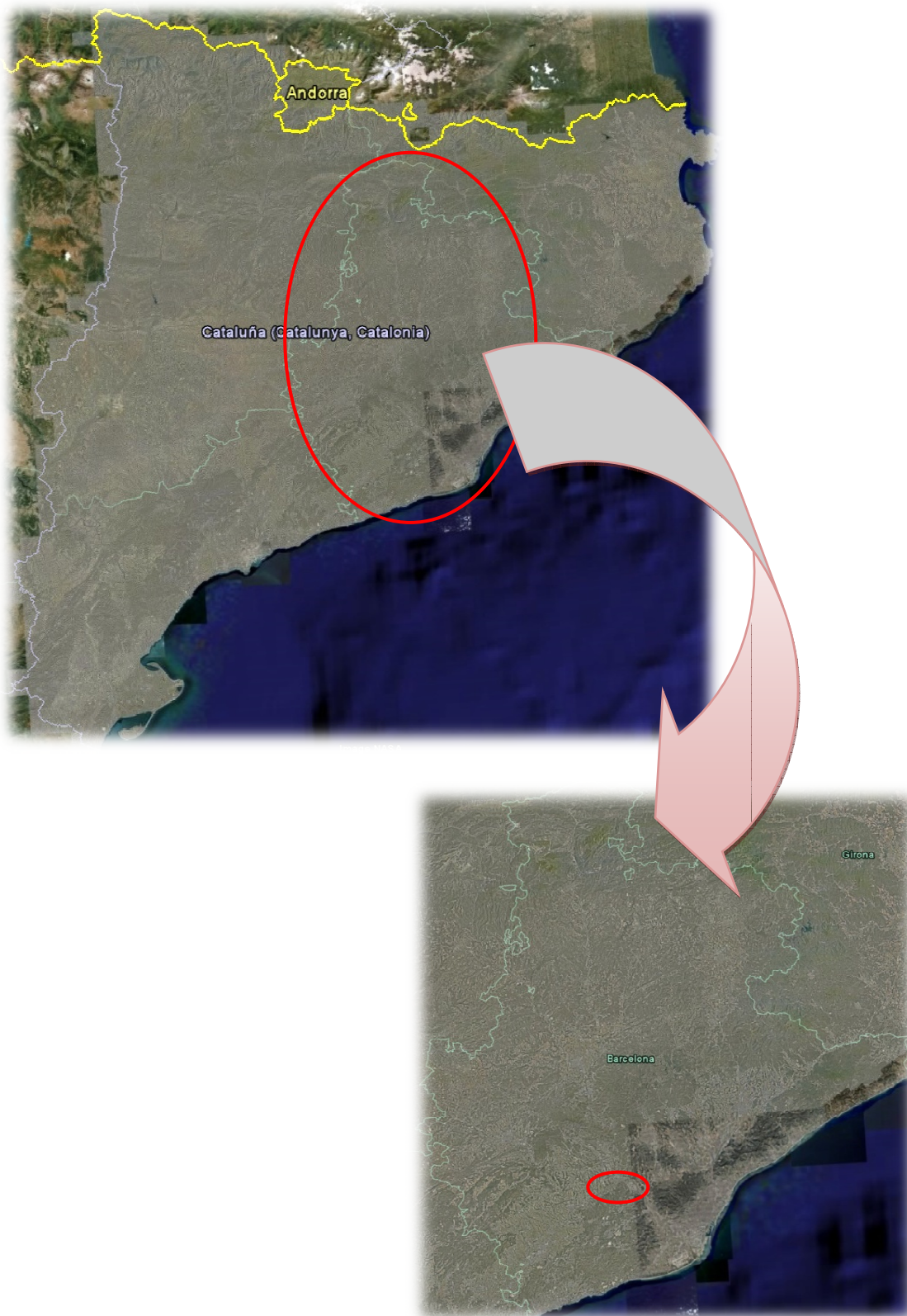
Estudi legal-urbanístic, consistent en normativa urbanística de Sant Esteve Sesrovires i dels articles d'aplicació al nostre solar.

Estudi de mercat, on es realitza un treball de camp, recollint dades de promocions immobiliàries similars al nostre producte immobiliari proposat i realitzant un estudi de la competència.

Estudi econòmic-financer on, mitjançant les dades recollides a l'estudi de mercat, i fixant una rendibilitat mínima esperada de la promoció, establir les previsions de la tresoreria i la inversió necessària.

Amb el desenvolupament d'aquests quatre apartats i la posterior definició del nostre producte immobiliari i les necessitats de recursos per a la seva realització, s'arribarà a unes conclusions necessàries per a arribar a la decisió final sobre la viabilitat de la promoció.

Trets de la població





## Història

Els inicis del poblament a Sant Esteve Sesrovires se situen al neolític. Proper al Pou del Merli, dins del terme de Sant Esteve, hi ha restes d'un poblat envoltat d'unes quantes coves, que es podria haver format en el temps dels romans o en la denominació visigòtica. Després de la invasió musulmana, no va ser fins ben entrat el segle XI que la població tornaria als cristians.

Remuntant fins a l'edat medieval, el municipi té el seu origen en la baronia de Castellvell de Rosanes. Era una demarcació feudal que comprenia diferents poblacions actuals: Castellví de Rosanes, Sant Esteve, Abrera, Martorell, Castellbisbal i Sant Andreu de la Barca. Els documents més antics dels que es té constància que parlen de Sant Esteve, més concretament de la seva parròquia, daten del 1082.

El segle XV va estar marcat per unes dures condicions de vida degut a les epidèmies i els períodes de sequera. Aquesta precària situació va durar més d'un segle, entrant al XVII, i lligant amb la Guerra dels Segadors (1640). Durant la guerra la baronia de Castellvell va ser confiscada per les Corts Catalanes.

Ja al segle XIX la població de Sant Esteve era escassa, però a finals de segle el ferrocarril va arribar al poble, unint-lo amb Igualada i Martorell, fet que no va solucionar que la població es trobés en una situació de semi aïllament per la manca de vies de comunicacions amb altres poblacions.

Finalment l'aigua va arribar al poble el 1958. Aquest fet va constituir un punt d'inflexió en el desenvolupament de la població, que ha configurat els avenços fins a dia d'avui.

### Indústria

Gràcies a la bona ubicació del poble de Sant Esteve, amb l'autovia A-2 i autopista AP-2 a cinc minuts, ha afavorit la creació d'una creixent indústria, fins a l'actualitat, en què se superen les 150 indústries, repartides al llarg de quatre polígons i empreses com Chupa-Chups, Decathlon o el centre tècnic i de disseny de SEAT.

Tot i el fet de tenir tal quantitat d'indústria, el conreu de la vinya forma part de l'economia del poble.

### Transport i comunicació

El municipi és a només 20 minuts de la capital barcelonina, fet que afavoreix la situació.

Hi ha diverses opcions de mobilitat:

En cotxe, ja que tenim vies tant importants com la Autovia del Llobregat o la Autopista AP-2, tot i que aquesta és lleugerament més llunyana del nucli poblacional que la autovia, a més de ser de pagament (tot i que existeixen descomptes pels usuaris de l'autopista residents al poble).

El tren és una opció factible per a desplaçar-se. A Sant Esteve hi ha parada de Ferrocarrils de la Generalitat, a la línia Barcelona-Igualada. Tot i que també es pot viatjar amb Renfe, agafant els Ferrocarrils de la Generalitat i fent transbordament a Martorell

Per a desplaçar-se a poblacions veïnes hi ha l'existència d'un servei intercomarcal de bus amb diferents parades al poble.

### Equipaments

Tot i ser una població petita, aquest fet no va en detriment de l'oferta d'equipaments municipals.

Pel que fa als equipaments bàsics, es compta amb 2 centres d'Ensenyament Infantil i Primària, un CAP i una Escola Bressol.

Però també es compta amb altres equipaments, tals com culturals: biblioteca, arxiu municipal, centre cívic, casals cultural i socials entre d'altres. A la vegada hi ha equipaments de caire social: casal de gent gran. També es disposa de equipaments esportius: complex esportiu, camp de futbol (amb pistes de petanca, ping-pong) i una pista coberta. I finalment per al jovent tenim un casal per joves i un Punt d'informació juvenil.

En projecte hi ha un Institut d'Ensenyament Secundari i una nova Escola Bressol.

Espais a visitar

Hi ha varis edificis emblemàtics al poble a visitar:



Un d'ells és l'església del poble, obra de Josep Domènech i Estapà (autor també del Palau de la Justícia de Barcelona). La seva construcció va començar 1889. És d'estil neogòtic, amb planta de creu llatina, nau central i dues laterals. De l'edifici, amb transepte i absis semicircular, en destaquen els dos campanars de maó vist.

Les caves Roger Goulart s'ubiquen a un edifici

modernista de tipologia agrària i d'obra vista, aixecat l'any 1920. És obra de l'arquitecte Ignasi Mas i Morell, que en la projecció de l'edifici va emprar maó amb ornamentació de plafons ceràmics verds (en representació de raïm).



L'edifici de construcció neoclàssica anomenat Masia Bach, té també forts contrastos i barreja d'estils renaixentistes, amb façanes esgrafiades, frontons curvilinis i balustrades. Es pot destacar el gran nombre d'habitacions amb una teulada acristallada i una font central. Construïda l'any 1915, és obra de l'arquitecte Josep Maria Sala.

Una altra construcció a destacar de la població és la Masia ca n'Estella. Tot i que la construcció apareix per primera vegada en un cens parroquial de 1744, però el descobriment d'uns arcs romànics a l'interior fan passar que podria datar-se al voltant del segle XI o XII. Una porta modernista dóna entrada a la masia que manté molts dels elements originals, a més d'un celler de botes centenàries. L'espai interior l'ocupa un pati enjardinat, decorat amb elements relacionats amb la viticultura. Actualment l'explotació de l'edifici és realitzat per les bodegues Ca n'Estella, dedicades a la producció de vins i cava.



Un espai del poble dedicat a espais on es realitzen tallers i programes relacionats amb la creativitat, la comunicació i la cultura, amb serveis adreçats a les escoles, instituts, associacions i grups. La masia en qüestió és la de Can Julià.

L'estrella pel que fa a l'atracció turística que ofereix Sant Esteve de Sesrovires és el Club de Golf Masia Bach. El prestigiós golfista José Maria Olazábal ha participat en el disseny del camp. Disposa de dos recorreguts i un camp de pràctiques de 120 jugadors. L'extensió verda és de 100Ha., el primer recorregut el conformen 18 forats par 72, i el segon de 9 forats par 31.





Espais i serveis d'interès públic:

Centres assistencials: Centre d'atenció primària de Sant Esteve Sesrovires

Hospital Sant Joan de Déu (Martorell, a 10 minuts)

Escoles: CEIP Sant Esteve de Sesrovires

CEIP La Roureda

Institut d'Ensenyament Secundari Joan Oro (Martorell, a 10 minuts)

Farmàcies: Maria Begoña Mercè Del Canto

Farmàcia local (Martorell, a 10 minuts)

Jose Maria Rocamora Ramonet (Abrera, a 10 minuts)

Josefina Curto Tort (Martorell, a 10 minuts)

Transports: FGC (línia R6, Barcelona-Plaça Espanya↔Igualada)

Bus Línia Barcelona↔Centre Penitenciari Can Brians

Línia Igualada↔Barcelona (per Capellades)

Línia Gelida↔Martorell

Taxi

Esports: Complex Esportiu

Camp de futbol

Pista coberta "Francesc Castellet i Llobet"

Equipaments culturals: Biblioteca popular "Joan Pomar i Solà"

Arxiu Municipal

Centre Cívic

Casal Cultural El Casino

Casal de la Gent Gran

## **ESTUDI JURÍDIC DEL SOLAR**

El solar objecte d'estudi s'emmarca dins el Pla Parcial Urbanístic del sector a Migdia de Sant Esteve de Sesrovires.

Els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial que ens ocupa pertanyen a un únic propietari (RESIDENCIAL SESROVIRE S.L.) i, per tant, resulta innecessari la constitució de Junta de Compensació.

El pla consta d'una sola finca aportada (A1) que dóna pas a la reparcel·lació i constitució de 17 finques resultants.

El nostre solar és el R6:

DENOMINACIÓ: Illa D, bloc D1

SUPERFÍCIE DE SÒL: 2.632,90 m<sup>2</sup>

EDIFICABILITAT TOTAL: 5.243,00 m<sup>2</sup>

EDIFICABILITAT ÚS HABITATGE PLURIFAMILIAR: 5.243,00 m<sup>2</sup>

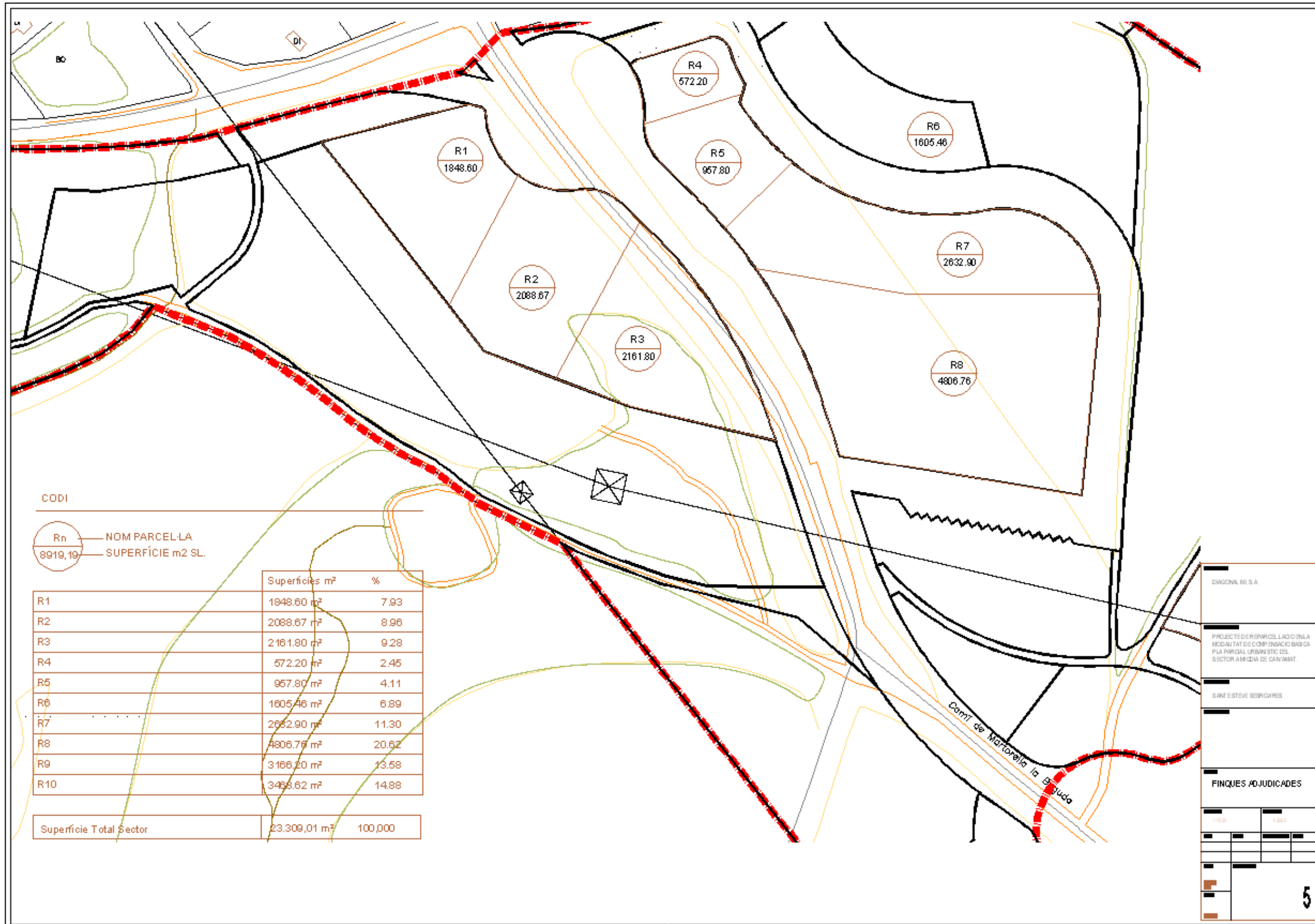
**SITUACIÓ:** Finca que s'assenyala amb la lletra R7 en el plànol de Finques adjudicades del Projecte de Compensació del Pla Parcial urbanístic a Migdia de Ca N'Amat.

**DESCRIPCIÓ:** Urbana, solar edificable, illa D, bloc D1. Té una superfície de dos mil sis cents trenta dos metres quadrats amb noranta decímetres quadrats (2.632,90 m<sup>2</sup>).

**LIMITA:**

- Al Nord i al Est amb vial de nova creació, sense nom, en línia de 109,81 m,
- Al Sud amb finca resultant R8 , en línia de 104,44 m.
- Al Sud-oest amb el camí de Ca N'Amat en línia de 15,06 m.
- Al Nord-oest amb finca resultant R5, en línia de 28,62 m.

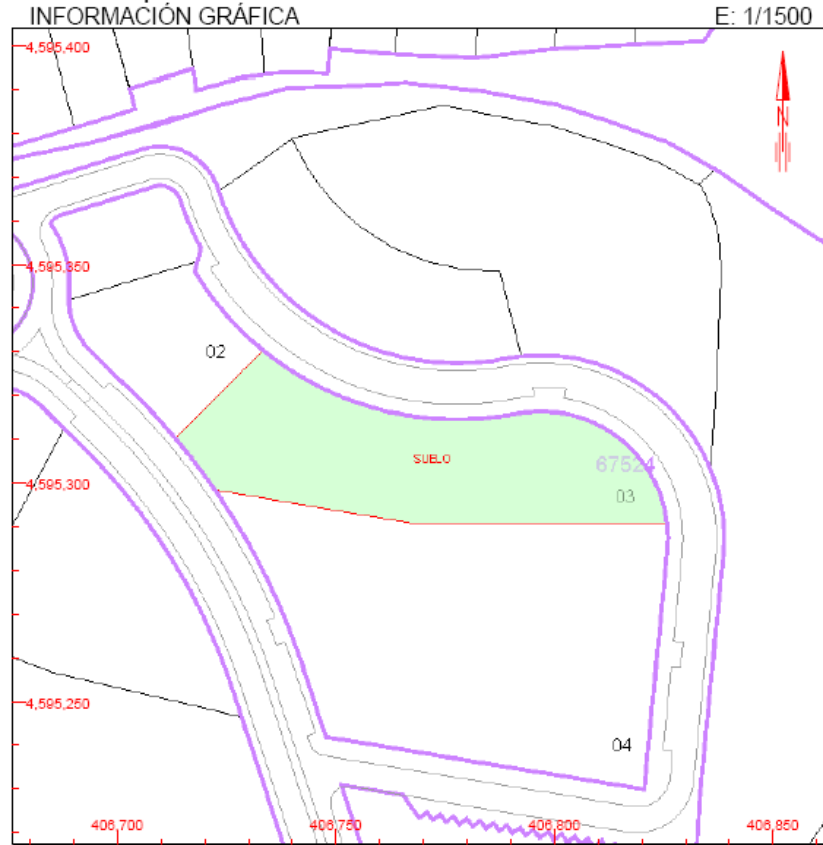
Plànol de Finques Adjudicades



Cadastre

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SANT ESTEVE DE SESROVIRES Provincia de BARCELONA



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6752403DF0965S0001ZJ**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
CL SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT Suelo PARCELA R7- BLOC D1	
SANT ESTEVE DE SESROVIRES 08635-BARCELONA	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN		
CL SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT PARCELA R7- BLOC D1		
SANT ESTEVE DE SESROVIRES [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
--	2.633	Suelo sin edificar

El solar objecte d'estudi no hi té cap immoble construït, és llest per a ser edificat. La superfície que consta a les dades cadastrals és de 2.633 m<sup>2</sup>.



El solar, que té pendent en direcció sud, és situat a un sector pertanyent a Sant Esteve Sesrovires, tot i que a certa distància del nucli urbà, amb el que comunica amb una carretera d'un quilòmetre. La urbanització de la zona ja s'ha realitzat, havent-se realitzat totes les instal·lacions de serveis pertinents.

### **Registre de la propietat**

Després de la informació obtinguda al registre de la propietat, les conclusions obtingudes sobre el solar, usdefruit, hipoteques i d'altres càrregues i drets, s'ha comprovat que no hi ha cap impediment per a la realització del nostre producte immobiliari lliurement.

## **ESTUDI LEGAL-URBANÍSTIC**

El solar que ens ocupa forma part d'un pla parcial, amb la qual cosa afecta una sèrie de normativa general del municipi, però a la vegada es regeix per unes normes urbanístiques complementàries.

És per aquest motiu que a continuació es mostrarà l'articulat que afecta a la parcel·la de manera que és possible alguna repetició de la numeració del mateix.

Ens trobem en zona designada com a **Volumetria Definida (Vd)**

### **Art 1. Definició**

Comprèn sòls en règim de sòl urbanitzable destinats a ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

### **Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació**

#### **Art.21.- Supressió de barreres arquitectòniques.**

En qualsevol de les diferents figures de planejament urbanístic que despleguin les determinacions del Pla General (Plans Parcial, Plans Especials de Millora Urbana i de Reforma Interior, els Projectes d'Urbanització i els d'obres ordinàries municipals), serà, d'estricta acobliment el que disposa el Decret 100/1984, de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

### **PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC**

#### **Art. 71.- Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la.**

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la es el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa es el resultat de la distribució –comportada per la ordenació de volums– entre totes las parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes, per damunt de la planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llums i els de ventilació.

3. L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

**Paràmetres referits a l'edifici.**

**Art.84.- Planta baixa**

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalava aquest Pla General.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

3. El sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. Per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, del solar. Si per efecte del pendent resultessin més d'una planta dins aquests límits, la planta baixa serà la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que tingui façana a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, amb l'ocupació definida en els plànols a escala 1:1000.

En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, s'entén per planta baixa la que tingui el paviment situat a menys d'un metre de la cota del terreny que resulti de l'anivellament i els aterraments realitzats en l'execució de l'obra, d'acord amb el projecte corresponent.

En els edificis ordenats per manteniment de forma, s'entén per planta baixa la que tingui aquesta consideració en l'edificació existent.

4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m.

**Art.85.- Planta soterrani**

1. És la situada sota la planta baixa.

2. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública.

3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació de cambres en l'ús hotel·ler o sanitari.

Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 metres, i no serà mai superior a 3 metres.

5. Les plantes soterrani no compten en el càlcul de la superfície.

**Art.86.- Planta soterrani habitable**

1. És aquella situada sota la planta baixa i que és habitable.
2. Aquestes plantes tindran obertures per a ventilació i il·luminació i seran el doble de grans que les mínimes establertes pel Decret de Condicions Mínimes d'Habitabilitat dels Habitatges.
3. Les parets interiors de les peces habitables tindran, totes elles, cambres d'aire drenades.

**Art.87.- Planta pis**

1. Es tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa, amb una alçada lliure interior de, com a mínim, 2,50 metres.
2. En el cas de la planta sota-coberta habitable, l'alçada lliure mínima podrà ser d'1,50 metres en els punts més baixos. Això no obstant, el promig de l'alçada interior de la planta haurà de ser, com a mínim, de 2,20 metres.

**Art.88.- Planta coberta**

1. És la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o una teulada, i que es situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
  2. Per aquells edificis acabats amb teulada:
    - a) En aquest cas, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantell màxim de 60 cm.
    - b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
    - c) Podran sobresortir per sobre dels plans definits per la teulada les xemeneies de sortida de fums, les antenes i les claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no es separaran més de 50 cm per aquesta en cap punt.
    - d) Es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis immediatament per sobre, sempre que no es pugui fer cap entresolat habitable.
    - e) Es prohibeixen les golfes habitables, excepte si poden tenir condicions de planta pis per sota de l'alçada reguladora màxima.
  3. Per aquells edificis acabats en terrassa:
    - a) Es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.



b) Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm., i les baranes de la façana, amb una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

c) A més, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, els patis de ventilació, la caixa d'escapes, les xemeneies de sortida de fums, les antenes i els dipòsits d'aigua.

d) Els cossos edificats anteriors tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris per permetre el seu manteniment.

e) Els edificis unifamiliars i bifamiliars podran instal·lar una cambra de safareig al terrat, sempre que compleixi les prescripcions per als cossos edificats i no tinguin una superfície superior a 4 m<sup>2</sup>.

f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir els assenyalats en el punt 2.c d'aquest article.

g) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escapes i la de l'ascensor, aquestes podran superar el gàlib anterior, sempre que es situïn 3 metres separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3 metres sobre el pla superior dels elements resistents, i que la seva ocupació no superi el 10% del total de la superfície del terrat.

4. Per aquells edificis amb dos acabats, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terrat real o possible, i caldrà que compleixin el que es regula en els articles anteriors.

#### **Art.89.- Entresolat**

1. Quan així es permet en alguna zona, s'entén per entresolat la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra (per tant no té accés independent des de l'exterior). Només s'admetrà entresolat a la planta baixa.

2. L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzem i oficines.

3. L'entresolat es separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínim, a sobre i a sota, serà de 2,20 metres.

#### **Art.90.- Cossos sortints.**

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa, o de l'espai interior d'illa lliure, o de l'espai de parcel·la i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats – que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries – tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, indismuntables i ancorats.

3. Són cossos sortints semitancats – que anomenem terrasses semitancades – els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats.

4. Són cossos sortints oberts – que anomenem terrasses i balcons – la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats.

5. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

6. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana, a 0,75 metres de la paret mitgera.

7. El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació:

**A: Ordenació d'edificació segons alineacions de vial.**

a) En totes les zones o sectors als quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial i en 2/3 de l'amplada de la vorera. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o al tram de via al qual dóna, amb el límit màxim d'1,20 metres.

b) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,20 metres.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

c) Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana; els tancats i els semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos els cossos vénen limitats en la seva distància per la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que es situa a un metre de la paret mitgera.

d) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable.

La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà en un cinquanta per cent als efectes de la superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints obertes no es computaran en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

e) Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 metres de la rasant de la vorera.

f) No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 metres. S'exceptuen d'aquesta prohibició els balcons tradicionals, amb una sortida màxima de 0,30 metres.

g) Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

**B: Ordenació d'edificació aïllada.**

a) En aquest sistema d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindrà en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

**Art.91.- Elements sortints**

1. Els elements sortints, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i d'altres elements similars fixos, es limitaran, quant al vol, a tot el que disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

a) S'admeten elements sortints en planta baixa, sempre que no excedeixi en és de 0,10 metres del pla de façana.

b) S'admeten elements sortints per sobre de la planta baixa, sempre que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0,30 metres, amb un màxim de 0,80 metres.

c) Els ràfecs i les cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m en carrers de menys de 10 metres, i fins a 0,90 metres en carrers de més de 10 metres.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes.

**Art.93.- Ventilació i il·luminació**

**1.**

a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i els estances hauran de rebre ventilació i il·luminació, almenys per celoberts. Les altres dependències complementaries i les escales podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il·luminació i ventilació zenitals.

b) La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o de pati de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i a estances, quan assegurin les condicions higièniques i sigui un sistema autoritzar que compleixi els requisits de les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines, podrà realitzar-se per celoberts.

Es permetrà també la ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

d) Per a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos es podran utilitzar pous de ventilació i xemeneies de ventilació.

**2.** Als efectes de l'apartat anterior, s'entén per:

a) Celobert: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.

b) Pati de ventilació: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.

c) Pou de ventilació: És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

d) Xemeneia de ventilació: És un conducte de ventilació per a ús exclusiu a banys i lavabos.

**3.** En les obres d'addició de noves plantes sobre edificis ja construïts, també seran d'aplicació les normes sobre ventilació i il·luminació a les parts noves.

**4.** En tot cas, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

#### **Art.95.- Patis de ventilació**

**1.** Les dimensions del pati de ventilació hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de dos metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 5 m<sup>2</sup>.

**2.** Els patis de ventilació podran ser mancomunats, amb les mateixes condicions que es fixen per als celoberts.

**3.** Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.

**4.** En tot cas, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

**Paràmetres de l'edificació que es refereixen al carrer.**

**Art.99.- Planta baixa d'un edifici, referida al carrer.**

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota.

2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que es situa dintre dels límits anteriorment establerts, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el mig d'illa.

**Art.100.- Alçada màxima d'un edifici referida al carrer.**

A les zones en les quals aquests paràmetres vinguin referits al carrer, l'alçada màxima de l'edifici és la que determina l'alçada vertical d'una línia horitzontal i paral·lela a l'alineació del carrer per sobre de la qual únicament hi podrà haver la planta coberta.

**Art.101.- Alçada reguladora en edificació segons l'alineació de vial**

1. A les zones o sectors on s'indiqui així, l'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici és aquella que assenjala l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.

2. L'alçada reguladora de l'edifici i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i en la normativa de zona corresponent; aquest criteri no afecta a l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi els criteris propis.

3. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la vorera fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

4. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetrà:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas es podrà superar la mida de 3,50 metres sobre l'alçada reguladora.

b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i la dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,20 metres, amidats respecte a la cota del paviment del terrat.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre reculades al menys 3 metres de les façanes, tant del carrer com del pati.

5. En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferent rasant, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en el vial de rasant superior no podrà envair la calçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, havent-se de recular un mínim de 4 metres el parament de façana alineada a aquest últim vial.

**Art.102.- Alçada màxima i nombre de plantes, en edificació aïllada.**

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta baixa i fins el pla superior dels elements resistents de l'últim forjat.

En aquells casos en què per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi escalonadament, l'alçada màxima es determinarà per a cada una de les parts des de la seva corresponent cota de la planta baixa.

2. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, amb pendents no superior al 30%.

Les golfes resultants podran ser habitables sempre que compleixin les determinacions d'alçades de les plantes sotacoberta i no ultrapassin una superfície en planta de la tercera part de la planta inferior, concentrada en el centre del volum.

En cap cas es pot superar la mida de 3,50 metres sobre l'alçada reguladora.

b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.

c) Les baranes, fins a una alçada màxima d'1,0 metres amidats respecte a la cota del paviment, en cas d'existir terrat o coberta plana.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**Art. 103.- Regles sobre determinació d'alçades**

1. Edificis amb façana a una sola via, amb rasant no horitzontal.

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 metres, l'alçada

reguladora màxima de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de l'extrem de la línia de la façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més d'1,50 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

#### **Art. 104.- Regles sobre mitgeres.**

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculadores o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana, o bé, optativament, caldrà enretirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Només podran edificar-se els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana, en el punt d'intersecció inferior a 30°. En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada.

S'exceptuen d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de la mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització.

#### **Paràmetres de l'edificació que es refereixen a l'illa**

##### **Art.106.- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.**

1. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati de l'illa.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints si el pati d'illa, real o possible, permet inscriure una circumferència de diàmetre 10 metres.

3. La volada màxima dels cossos sortints oberts serà de 0,80 metres, i la dels elements sortints de 0,25 metres.

4. Tindrà consideració de fons de parcel·la per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, la definida per la recta que passa pel punt mig entre totes dues, en el cas que aquestes siguin paral·leles i en la bisectriu de l'angle dels dos carrers en cas de no paral·lelisme; per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la el llinard de parcel·la oposat a la façana del carrer més estreta, i per aquelles amb façana a tres carrers, el llinard de parcel·la que no és façana.

5. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi la grafiada en els plànols d'ordenació.

Això no obstant, en l'ampliació de volum o de sostre d'edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:1000. Tanmateix, aquest respecte a la profunditat edificable fixada es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

#### **Paràmetres de l'edificació que es refereixen a la parcel·la aïllada.**

##### **Art.108.- Regles per determinar l'ocupació màxima de parcel·la.**

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

##### **Art.109.- Sòl lliure d'edificació.**

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament més el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

##### **Art. 110.- Planta baixa i planta soterrani**

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

2. Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

##### **Art.111.- Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la**

A les zones en les quals aquests paràmetres vinguin referits a la parcel·la, l'alçada màxima de l'edificació a cada punt del terreny és la que determina l'alçada vertical d'una superfície per sobre de la qual solament es permet la planta coberta.



**REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS**

**REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE**

**Art.140.- Definició**

1. S'entén per superfície útil de les diverses dependències d'habitatge, la superfície de sòl continguda dins el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.

2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat de passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzemar, banys i cuina.

**Art.141.- Superfície mínima de les dependències**

1. Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i de volum mínimes:

<b>Dependències</b>	<b>Superfície mínima</b>	<b>Volum mínim</b>
Sala-menjador	14 m <sup>2</sup>	35 m <sup>3</sup>
Sala-menjador-cuina	18 m <sup>2</sup>	45 m <sup>3</sup>
Dormitori principal	10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>3</sup>
Dormitori individual	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>3</sup>
Cuina	5 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>3</sup>
Bany	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup>
Safareig o lavabo	1,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>3</sup>

2. L'amplada mínima dels dormitoris principals serà de 2,40 metres; la dels dormitoris individuals serà d'1,80 metres. Les zones de pas tindran, com a mínim, una amplada de 0,90 m. El vestíbul d'entrada a l'habitatge tindrà una amplada mínima d'1,10 metres.

**Art.142.- Il·luminació i ventilació**

1. Tots els espais destinats a estances han de tenir llum i ventilació directes. La superfície mínima dels forats de ventilació i il·luminació per a cada estança serà una octava part (1/8) de la seva superfície en planta.

2. Com a mínim, la sala-menjador i el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati interior.

3. Les escales hauran de rebre il·luminació i ventilació, de manera que si es desenvolupen en més d'una planta, la planta baixa i l'última planta tinguin una obertura d'il·luminació i ventilació no inferior a 1 m<sup>2</sup>. S'admet també que la il·luminació i la ventilació fixada per a l'última planta siguin zenitals, mitjançant claraboia.

**Art.143.- Dependències mínimes**

1. Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany i un dormitori principal de 10 m2 de superfície útil mínima.

2. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació dels lavabos i els banys, que seran sempre recintes independents, amb separació fixa.

**REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT**

**Art.172.- Definició.**

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc obert, fora de la calçada destinat especialment a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

**Art.173.- Reserva d'espais per a aparcament, i condicions.**

1. Els Plans Parcials – al sòl urbanitzable – i els Plans Especials – si es deriva de les seves finalitats- hauran de preveure sòl per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i els usos, de manera que s'asseguri espai suficient per a parades terminals de vehicles automòbils.

2. Les determinacions o les exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:

a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament en resulti un número fraccionari de places, es podrà descomptar qualsevol fracció igual o menor de la meitat. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més d'aparcament.

b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

c) Amb exclusió dels accessos, les illes, les rampes i les àrees de maniobra, s'haurà de preveure per a cada plaça d'aparcament, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.

d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i la sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposaran els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.

f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

#### **Art.174.- Previsió de garatge en els edificis.**

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça, incloses rampes d'accés d'àrees de maniobra, illetes i voreres, i excloses les instal·lacions de serveis. A la zona de casc urbà (Clau I), aquesta norma serà exigible sempre que ho permetin les condicions del solar.

2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:

##### **A) Edificis d'habitatges**

a) Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>), sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.

b) Al sòl urbanitzable objecte d'un Pla Parcial, i al sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en ells mateixos, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200m<sup>2</sup>) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

#### **Art.175.- Condicions de les places de garatge**

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat, com a mínim, de 2,20 per 4,50 metres. S'admetrà un 25% de places de 2 x 4 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació.

2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tant a prop a aquest accés com sigui possible, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 metres.

#### **Art.177.- Alçada lliure mínima**

Els locals tindran una alçada lliure mínima, en tots els seus punts, de 3 metres.

**Art.178.- Accessos**

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per permetre l'entrada i la sortida de vehicles sense maniobres i sense produir conflictes amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 metres.

2. L'amplada dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als quatre primers metres a partir d'aquesta.

**ARTICULAT DEL PLA PARCIAL "A MIGDIA", DEL QUAL FORMA PART EL NOSTRE SOLAR.**

**Art. 1.- Zona de Volumetria definida (clau Vd)**

**Definició.**

Comprèn sòls en règim de sòl urbanitzable destinats a ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

**Altura reguladora màxima.**

A fixar en el Pla parcial urbanístic Sector "A migdia de Ca n'Amat" sense superar els 12,50 m equivalents a planta baixa, dues plantes pis i àtic.

El Pla parcial urbanístic haurà de precisar la volumetria així com totes les cotes de referència de les plantes baixes a les quals s'aplicarà el paràmetre de l'altura reguladora.

**Usos.**

Habitatge en la modalitat de plurifamiliar i en planta baixa s'admeten els usos privats, oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 200 m2.

**Edificabilitat.**

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR A MIGDIA DE CA N'AMAT. SANT ESTEVE SESROVIRE.  
TEXT REFÓS QUE RECALL LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ  
TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA DE DATA 15 DE JUNY DE 2005

**5.2 QUADRE D'EDIFICABILITAT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

**Zona volumetria definida (clau Vd)**

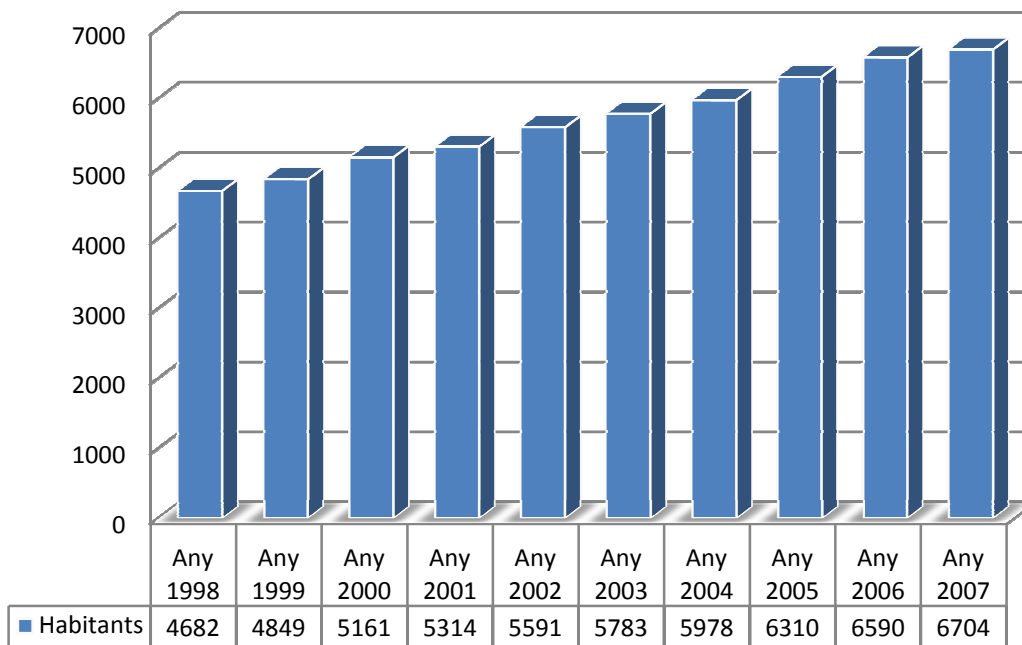
ILLA	Nº HAB.	BLOC	SUP. ZONA	ST. TOTAL	ST. COMERCIAL	ST. HABITATGE
<b>A</b>	<b>48</b>		<b>6.099,07 m<sup>2</sup></b>	<b>5.444,78 m<sup>2</sup></b>	<b>221,60 m<sup>2</sup></b>	<b>5.223,18 m<sup>2</sup></b>
		A1	1.848,60 m <sup>2</sup>	1.548,60 m <sup>2</sup>	221,60 m <sup>2</sup>	1.327,00m <sup>2</sup>
		A2	2.088,67 m <sup>2</sup>	1.988,35 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.988,35 m <sup>2</sup>
		A3	2.161,80 m <sup>2</sup>	1.907,83 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.907,83 m <sup>2</sup>
<b>B</b>	<b>27</b>		<b>1.530,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.863,17 m<sup>2</sup></b>	<b>338,10 m<sup>2</sup></b>	<b>2.525,07 m<sup>2</sup></b>
		B1	572,20 m <sup>2</sup>	1.348,07 m <sup>2</sup>	176,00 m <sup>2</sup>	1.172,07 m <sup>2</sup>
		B2	957,80 m <sup>2</sup>	1.515,10 m <sup>2</sup>	162,10 m <sup>2</sup>	1.353,00 m <sup>2</sup>
<b>C</b>	<b>31</b>		<b>1.605,46 m<sup>2</sup></b>	<b>3.300,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.300,00 m<sup>2</sup></b>
		C1	1.605,46 m <sup>2</sup>	3.300,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.300,00 m <sup>2</sup>
<b>D</b>	<b>119</b>		<b>7.439,66 m<sup>2</sup></b>	<b>14.138,00 m<sup>2</sup></b>	<b>575,00 m<sup>2</sup></b>	<b>13.563,00 m<sup>2</sup></b>
		D1	2.632,90 m <sup>2</sup>	5.243,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5.243,00 m <sup>2</sup>
		D2	4.806,76 m <sup>2</sup>	4.865,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4.865,00 m <sup>2</sup>
		D3		4.030,00 m <sup>2</sup>	575,00 m <sup>2</sup>	3.455,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>225</b>		<b>16.674,19 m<sup>2</sup></b>	<b>25.745,95 m<sup>2</sup></b>	<b>1.134,70 m<sup>2</sup></b>	<b>24.611,25 m<sup>2</sup></b>

## ESTUDI DE MERCAT

En aquest apartat s'ha realitzat un estudi, mitjançant estadístiques i fent un estudi de camp de l'entorn social, econòmic i urbanístic de Sant Esteve de Sesrovires per permetre realitzar un producte immobiliari que s'adeqüi a les necessitats del vilatans de la població, i a més poder definir cap a quin tipus de població podrem encarar el mencionat producte.

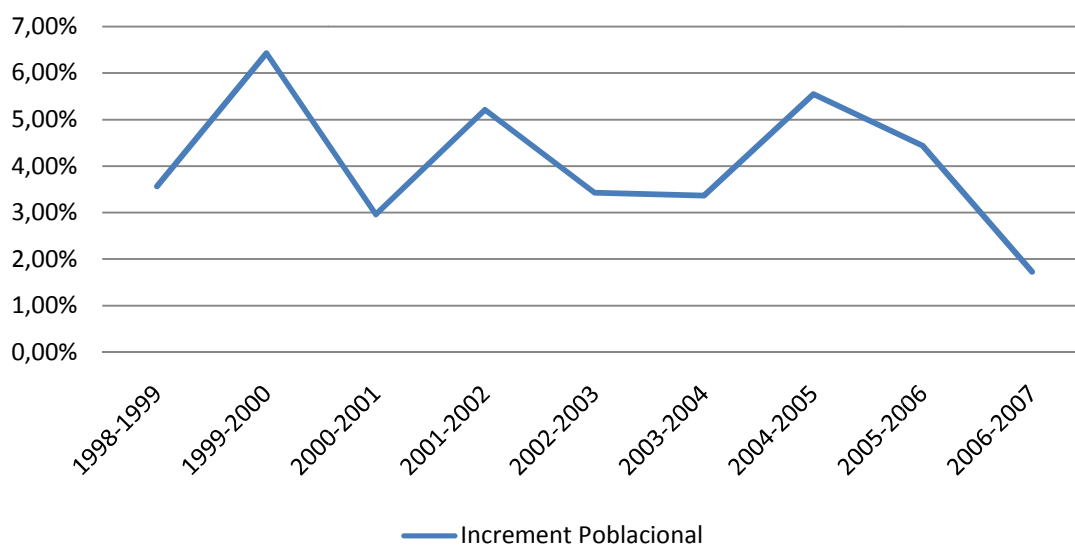
A continuació es mostren diferents estadístiques relatives a l'entorn social:

### Habitants



Font: IDESCAT

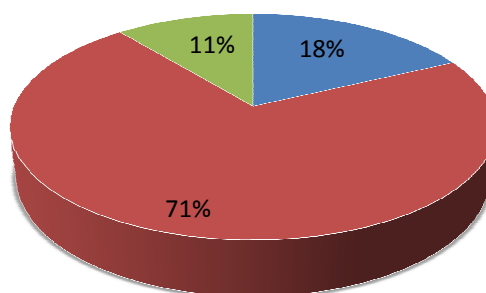
### Increment Poblacional



Font: IDESCAT

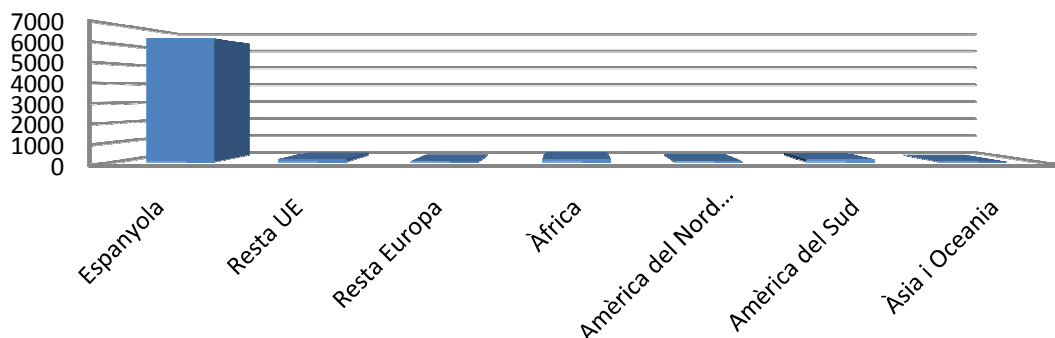
### Població per Grups d'Edat (any 2007)

■ De 0 a 14 anys ■ De 15 a 64 anys ■ De 65 anys i més



Font: IDESCAT

### Població Segons Nacionalitat

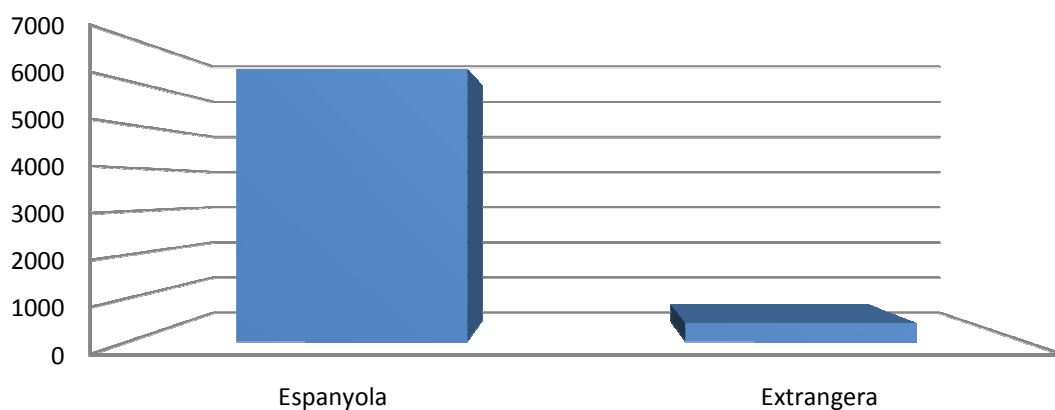


	Espanyola	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania
■ Població Segons Nacionalitat	6277	135	12	143	17	115	5

Font: IDESCAT

De l'anterior gràfic es desprèn;

### Població Segons Nacionalitat

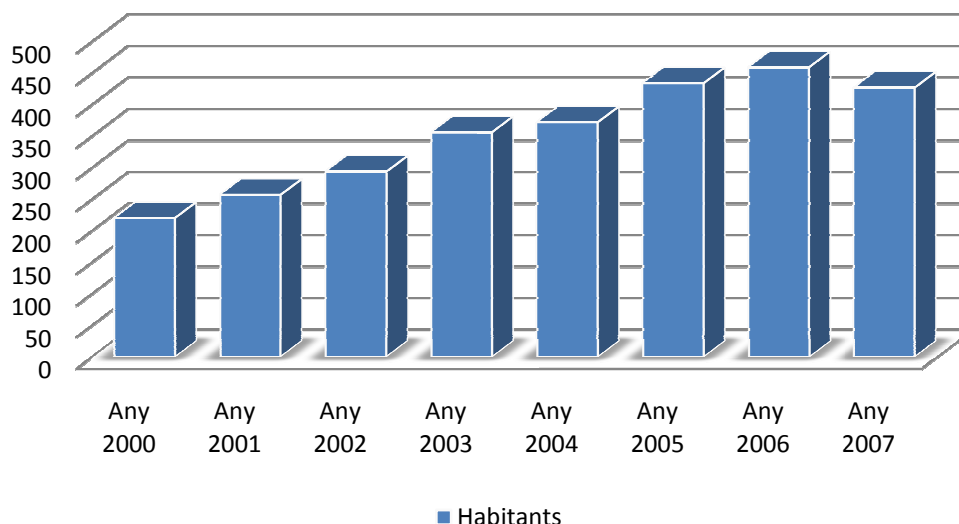


	Espanyola	Extrangera
■ Població Segons Nacionalitat	6277	427

Font: IDESCAT



## Evolució de la Immigració



Font: IDESCAT

Amb tot el recull de dades podem desprendre varies conclusions:

El creixement de la població és en ocasions petit, però estable. Per tant es pot dir que és un poble amb perspectives de creixement suau, cosa que permet dir que és un poble amb futur.

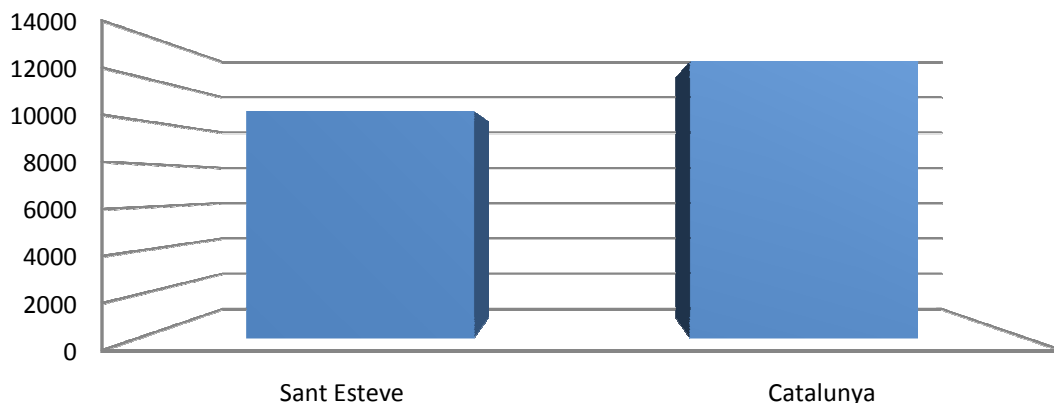
Tot i aquest fet, el creixement de la població ve donat en bona part gràcies a la immigració, constatant-ne la tendència en l'any 2006-2007, ja que el increment d'habitants enregistrat és el més baix en deu anys, coincidint amb la baixada d'immigració cospada per l'any 2007. El fet es realment important, ja que en el 2007 la població estrangera era només el 4,27% de la població total, i aquest petit percentatge és capaç de influir notòriament sobre les dades de increment poblacional.

Pel que fa a les franges d'edat, val a dir que és un poble que no és massa envellit, i el gran grup de població que es productiva (o li resta poc per ser-ho) és força ampli (71%). Per tant hi ha un camp ampli que pot estar interessat en la compra d'una vivenda (tant per compra de la primera vivenda, com canvi de la mateixa).

Amb les dades sobre la taula, es constata el pes específic de la població immigrant, fet determinat a l'hora d'encarar el producte immobiliari que volem dur a terme, ja que seria interessant poder atreure a aquest sector de la població. Inclús anunciant la promoció en enclavaments estratègics d'alta immigració (Martorell, per exemple).

Tot seguit posarem de manifest els trets econòmics més importants de la població;

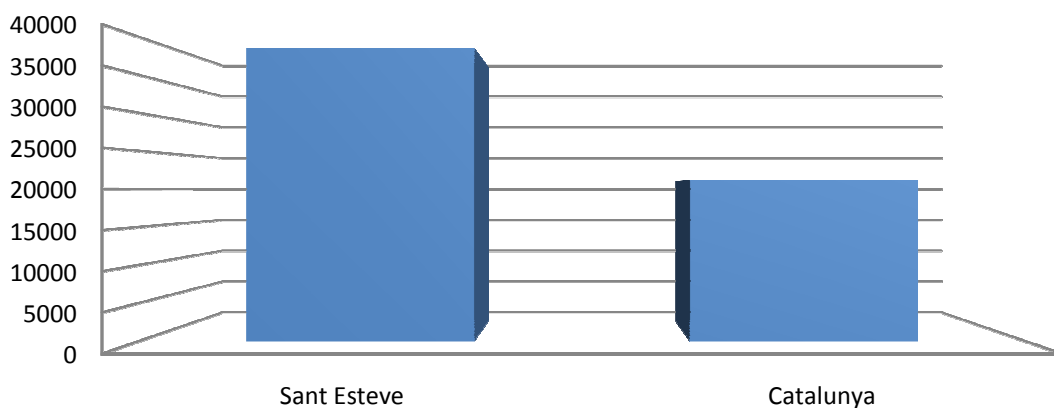
### Renda Familiar Bruta per Habitant (2002)



	Sant Esteve	Catalunya
■ Euros	10400	12700

Font: IDESCAT

### Producte Interior Brut (2001)



	Sant Esteve	Catalunya
■ Euros	38500	21200

Font: IDESCAT

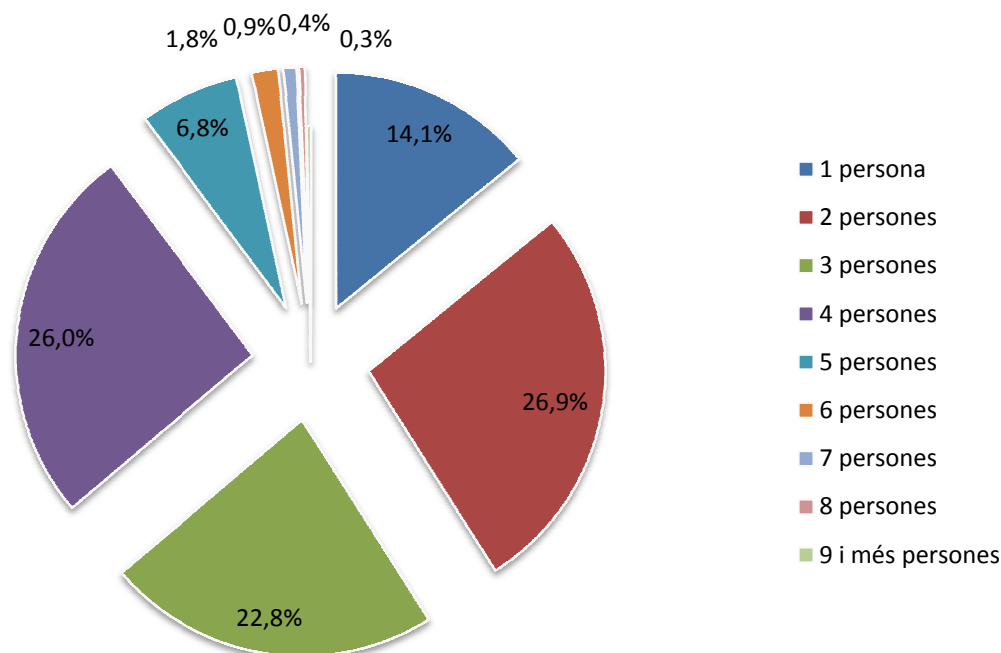
Les anteriors gràfiques ens ajudaran a determinar les possibles qualitats de vivenda que estarien disposats (o podrien) a pagar els habitants del poble.

Degut a que la renda per habitant no és massa alta, la tendència un altre cop ens porta a haver d'atreure persones d'altres poblacions a la nostra, realitzant un pla de màrqueting adequat. Ja que si refiem de que serà la gent de Sant Esteve ha de ser el principal comprador de vivendes de la nostra promoció pot ser que tardem més del previst en acabar de vendre la totalitat de vivendes. Tot i així, el fet es peculiar, ja que el nivell de vida perceptible del poble és d'un nivell de vida força alt, en contradicció amb les dades declarades. Per tant no descuidarem d'encarar el producte també a la gent autòctona, ja que el moment actual del sector de la construcció no passa pel millor moment, i no ens hauríem de permetre descartar possibles compradors.

Degut a la forta presència industrial que hi ha a Sant Esteve, el PIB és molt superior a la mitja catalana. Aquesta quantitat d'empreses pot ser un atractiu per a la gent que pugui venir a viure al poble a través de la nostra promoció.

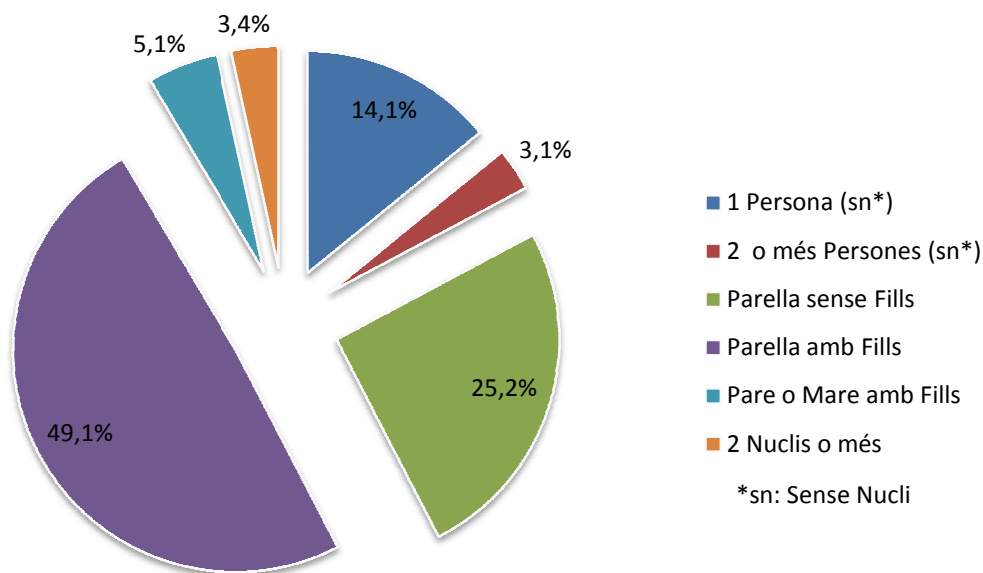
A continuació ressaltarem els trets més importants pel que respecta a la vivenda;

### Llars per Nombre de Persones (any 2001)



Font: IDESCAT

### Llars per Tipus (any 2001)



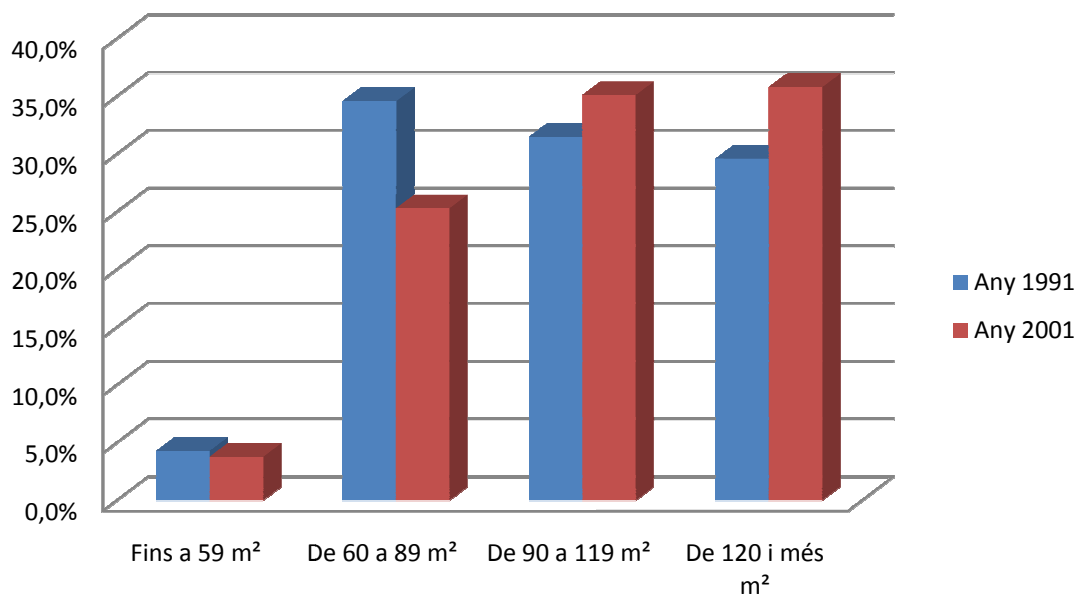
Font: IDESCAT

### Habitages per Règim de Tinença (any 2001)



Font: IDESCAT

### Habitatges principals per Superfície Útil



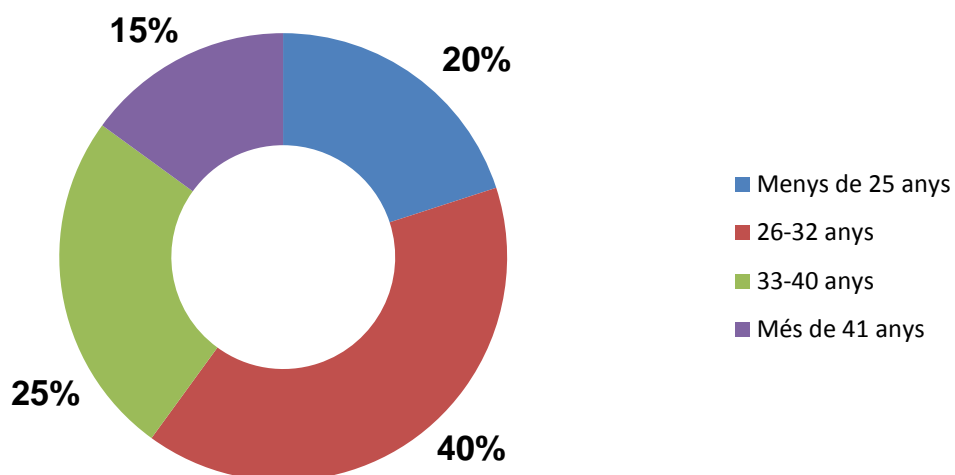
Font: IDESCAT

A l'hora de realitzar el nostre producte immobiliari haurem de tenir molt present les dades exposades en els anterior gràfics.

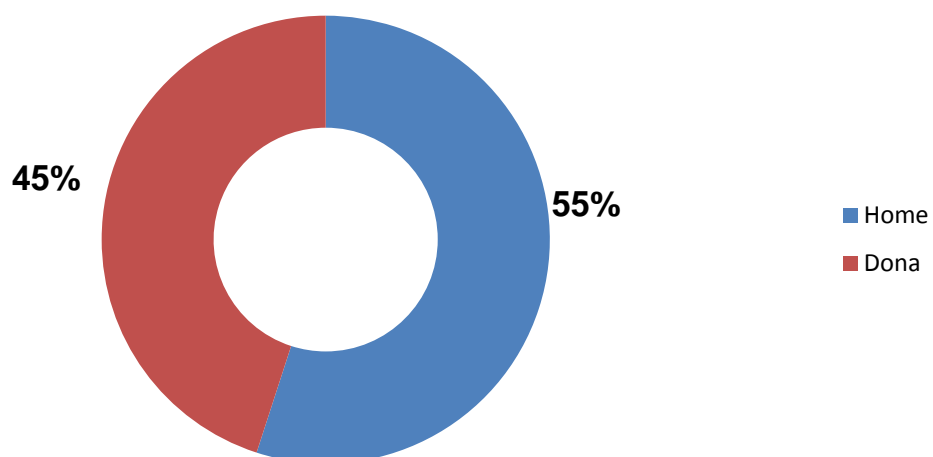
Per tal de tenir encara una imatge més acurada de les necessitats reals dels possibles compradors del nostre producte immobiliari, s'ha dut a terme un treball de camp, consistent en un seguit d'enquestes, realitzades a la població tipus que ens interessa per opcions de compra. La mostra és de 20 persones, sent indiferent el sexe de les mateixes. Aquestes enquestes mostren els trets més importants que es tenen en compte a l'hora de elegir una vivenda o una altra.

A partir de les dades recollides es realitzen els següents diagrames:

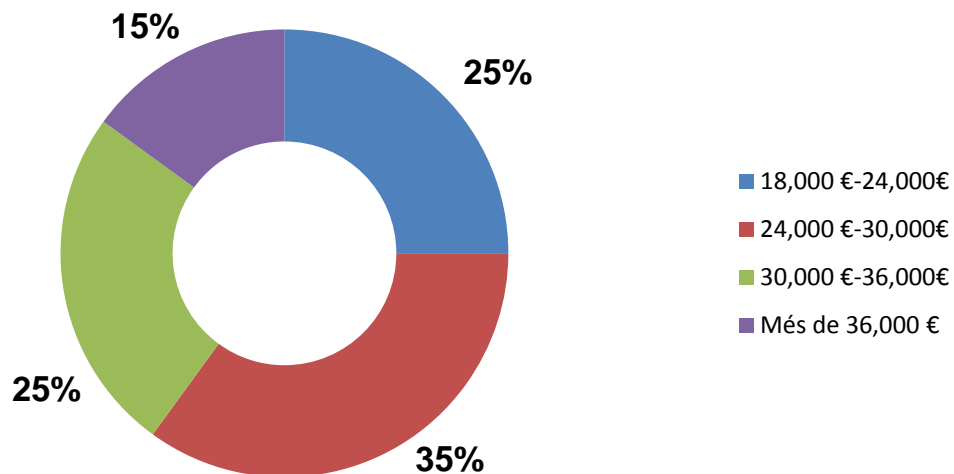
### EDAT



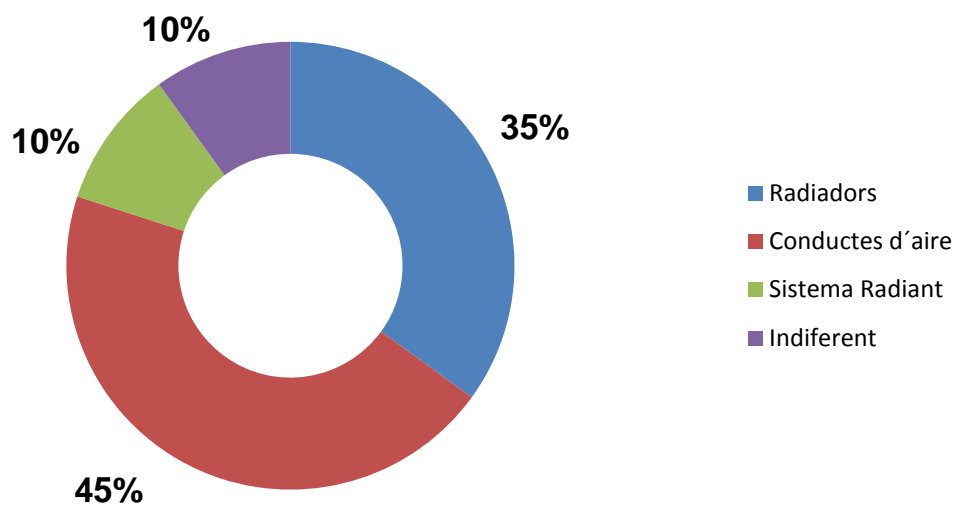
### SEXE



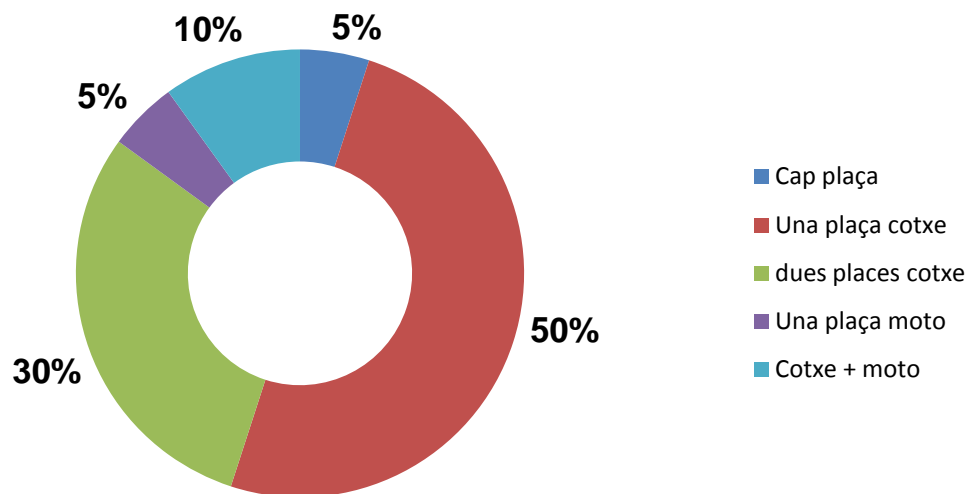
### INGRESSOS FAMILIARS



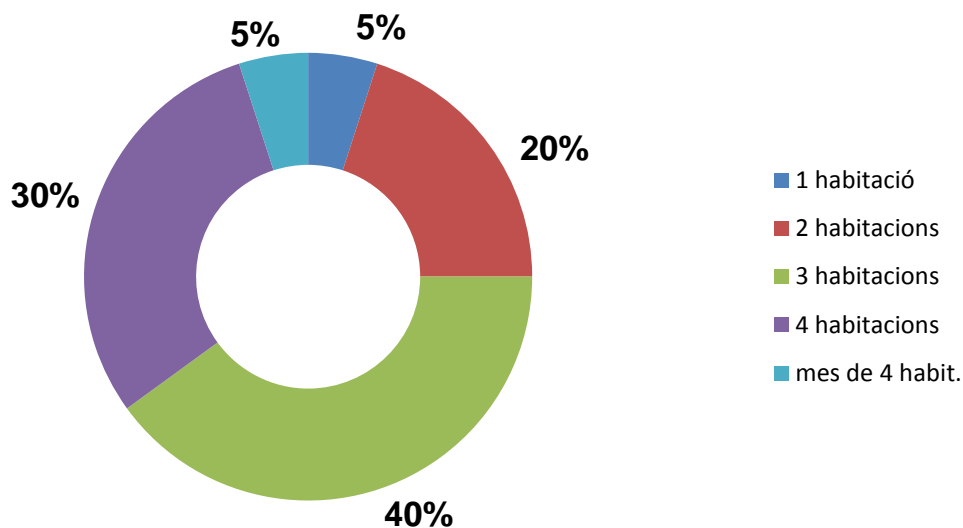
### CLIMATITZACIÓ



### APARCAMENT

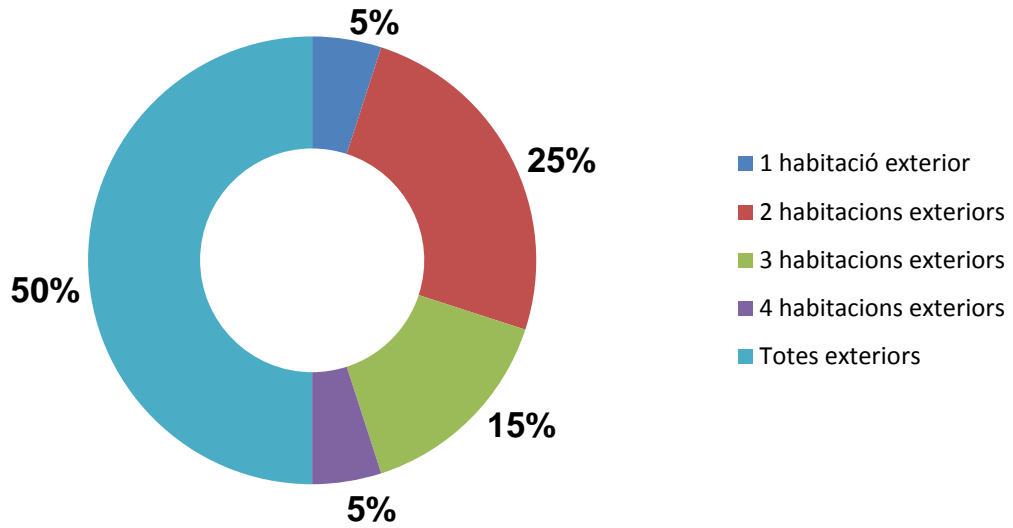


### DISTRIBUCIÓ

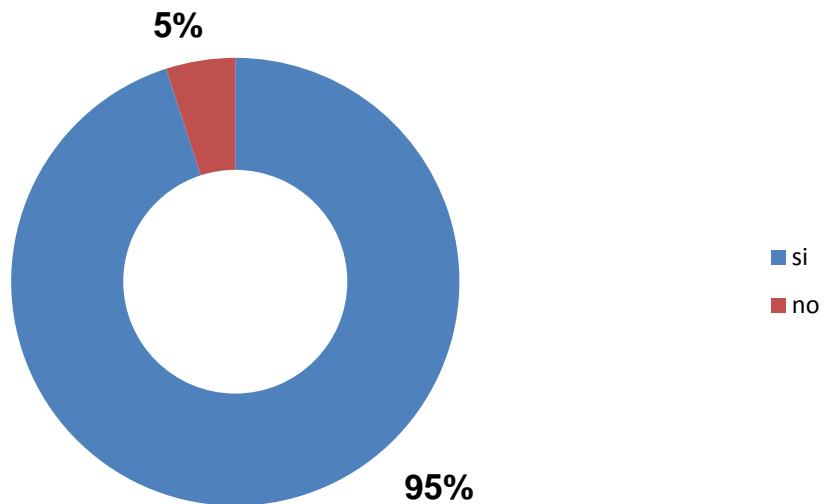




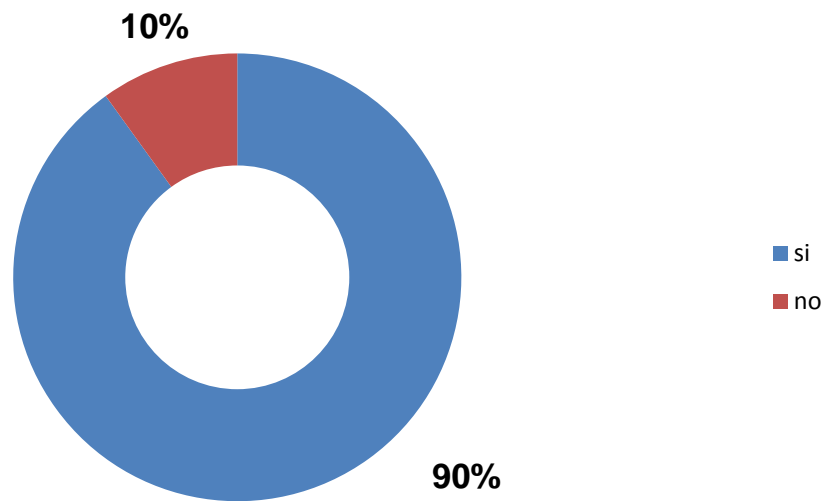
### HABITACIONS EXTERIORS



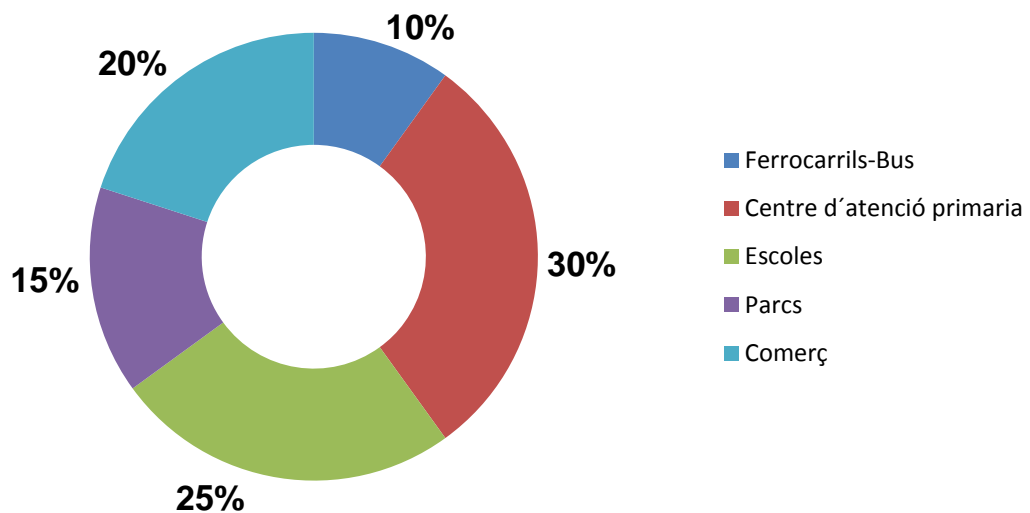
### TERRASSES



### TRASTER



### PROXIMITAT DE SERVEIS



Es desprèn que la majoria de vivendes que haurem de projectar hauran de ser pensades per a l'alberg d'una parella, sense fills (tot i que amb intenció de tenir-ne), amb un fill, dos o fins i tot tres com a màxim.

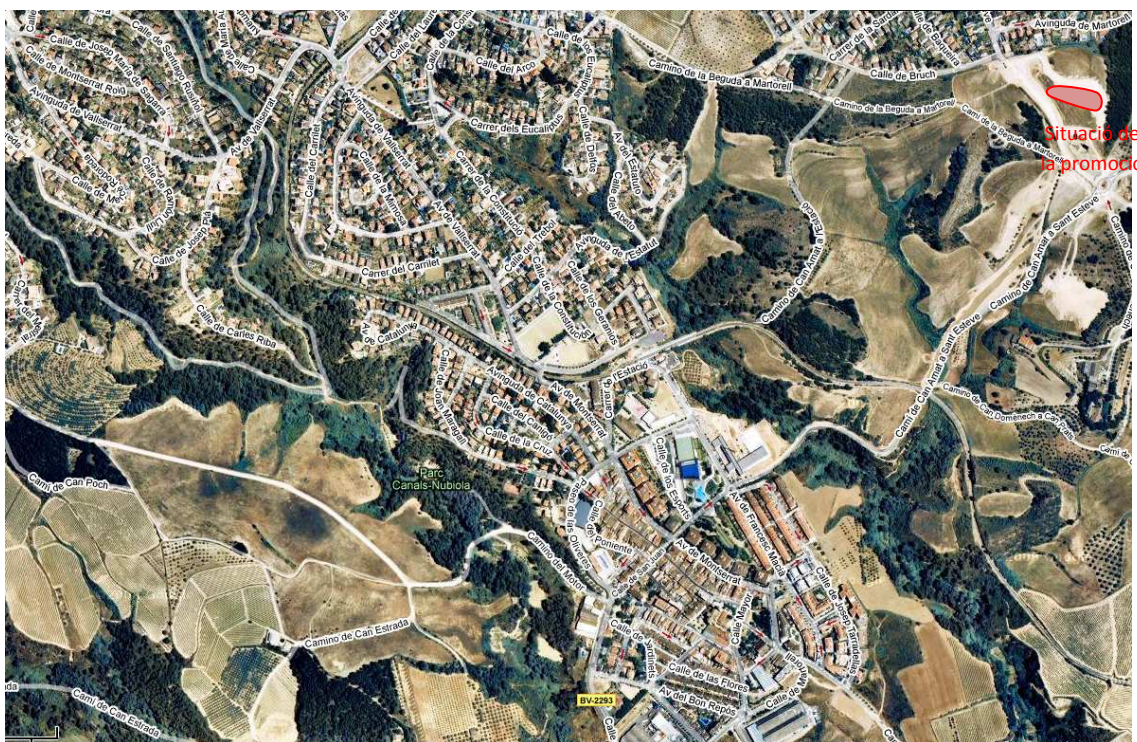
Una part molt alta de població la podrem descartar per a que pugui venir a residir en la nostra promoció per l'entorn econòmic d'actual crisi, agreujat pel fet de que la meitat de la població de Sant Esteve viu en un habitatge actualment hipotecat, que els hi resultarà difícil de vendre.

Tot i a baixa renda per habitant, es constata el fet de que la població de Sant Esteve té un nivell de vida que es percep força alt, ja que les vivendes realitzades no segueixen la línia autonòmica de realitzar-les amb pocs metres quadrats per a poder vendre-les per un preu assequible. És més, aquesta tendència s'ha invertit, fins al punt que els habitatges de majors metres quadrats han augmentat en detriment dels de superfície mitjana (de 60 a 89m<sup>2</sup>).

Per concloure l'estudi d'entorn socioeconòmic, cal dir que el solar objecte del present estudi de viabilitat és situat en una urbanització de vivendes de tipus unifamiliar, la qual és a 10 minuts del centre urbà de la població, fet que dota a la zona d'una gran tranquil·litat, sense estar aïllat de la població. És envoltat d'un entorn natural d'alt valor ecològic.

Es tracta d'una zona residencial, afectada per un pla parcial que pretén impulsar la zona. Un dels polígons de Sant Esteve és prop de la zona, però suficientment lluny com per a que no afecti al dia a dia dels habitants.

## Estudi de la competència i zona d'actuació



Per a determinar el preu al que vendrem els habitatges, s'ha realitzat un recorregut pel nucli urbà i perifèries analitzant les diferents promocions.

Per a la realització de l'estudi de la competència i del mercat, s'han agafat 20 mostres de diferents promocions situades en el terme municipal de Sant Esteve de Sesrovires. Aquestes mostres són els més semblant amb la tipologia de vivenda que es vol dur a terme, amb els usos que són previstos al projecte pensat.

S'ha prioritzat que les mostres siguin de nova planta, però degut a que és una població petita no ha estat possible trobar les suficients per a realitzar el mostreig sencer. En els casos en els que la mostra és de segona mà, s'aplica un coeficient d'augment del preu per a poder equiparar-los als de obra nova.

A través del següent estudi, podrem obtenir un màxim preu de venda del metre quadrat construït aplicable al nostre producte immobiliari, i portarà a concloure si finalment es viable realitzar una promoció immobiliària en l'actualitat i en la població.

A continuació es presenten les diferents mostres obtingudes:

Mostra 1:

Pis de nova planta situat al carrer Germans Bach nº39, al centre de la població. Consisteix en una vivenda tipus dúplex, amb la zona de dia a la planta inferior i la zona de nit a la planta superior. La planta baixa consta de cuina office, un bany i menjador i una habitació bany i terrassa a la planta pis.

Superfície Construïda: 76m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.553 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: Aplacat de pedra natural.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb trencament de pont tèrmic i persianes motoritzades.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de cedre.

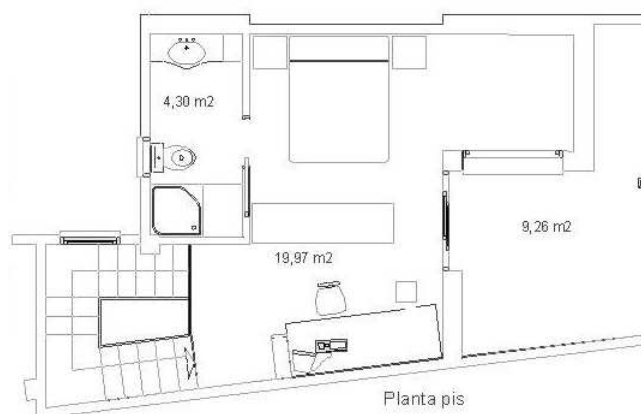
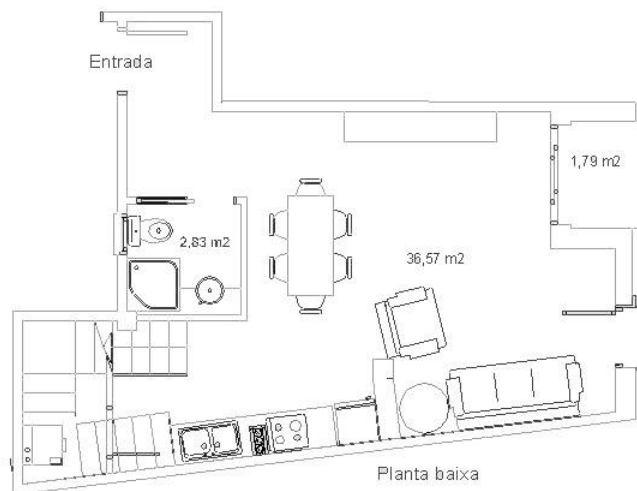
Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb taulell i front de silestone equipada amb forn, fogons de vitroceràmica, campana extractora decorativa i rentavaixelles.

Bany: inclosa la il·luminació, mampares de vidre i columnes d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de faig (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: Central domòtica amb alarma i detecció d'incendis. Traster inclòs.



Mostra 2:

Pis de nova planta situat al carrer Pau Casals nº8, al centre de la població. Consisteix en una vivenda tipus dúplex, amb la zona de dia i nit a la planta inferior i una altra zona de nit a la planta superior. La planta baixa consta de cuina independent, un bany, menjador i una habitació doble. La planta pis es compon d'una habitació doble, bany i terrassa.

Superfície Construïda: 99m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.495 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb trencament de pont tèrmic i persianes motoritzades.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de cedre.

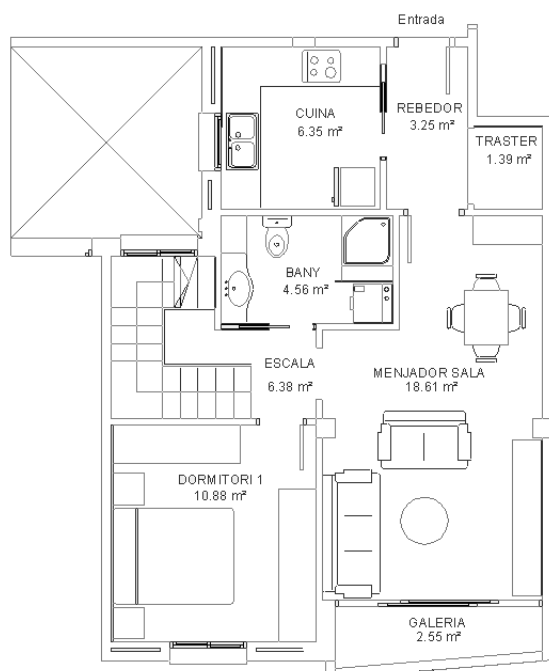
Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb taulell i front de silestone equipada amb forn, fogons de vitroceràmica, campana extractora decorativa i rentavaixelles.

Bany: inclosa la il·luminació, mampares de vidre i columnes d'hidromassatge.

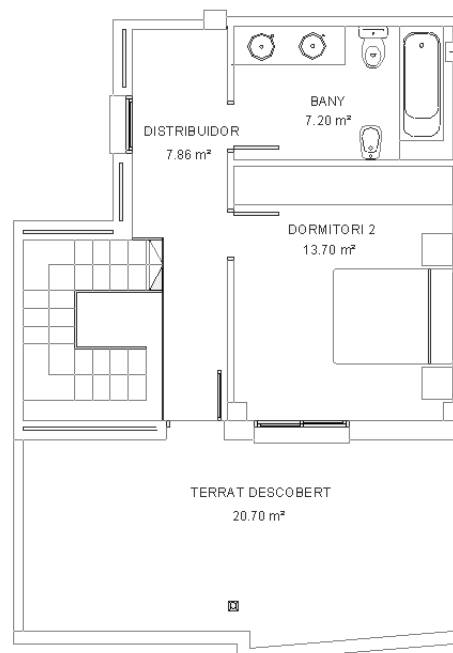
Paviments: de parquet flotant de faig (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: Central domòtica amb alarma i detecció d'incendis.



PLANTA BAIXA



PLANTA PIS





Mostra 3:

Pis de nova planta situat al carrer Sant Joan nº8, al centre de la població. La planta consta de cuina office, un bany, menjador i dues habitacions dobles.

Superfície Construïda: 65m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.808 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria d'alumini, amb trencament de pont tèrmic i persianes d'alumini.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de cirerer.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de silestone equipada amb forn, vitroceràmica i campana extractora.

Bany: revestiment de bany tipus gresite.

Paviments: de gres porcel·lànic.

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Climatització: aire condicionat per conductes.



Mostra 4:

Pis de nova planta situat al carrer Josep Tarradellas nº11, al centre de la població. La planta consta de cuina office, un bany, menjador i dos dormitoris, un d'ells doble.

Superfície Construïda: 58m<sup>2</sup>

Valor unitari: 4.328€/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·eria d'alumini, amb trencament de pont tèrmic i persianes d'alumini.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de silestone equipada amb forn, vitroceràmica i campana extractora.

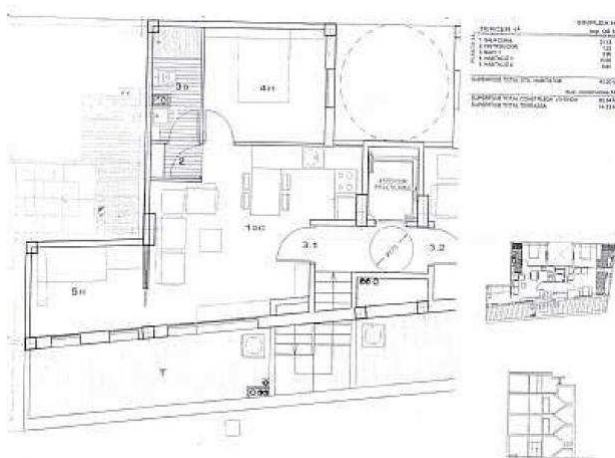
Bany: revestiment de bany tipus rajola i plat de dutxa.

Paviments: de gres porcel·l·ànic.

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: vídeo porter.



Mostra 5:

Pis de nova planta situat al carrer Raval 12, al sector de La Beguda Alta. La planta consta de cuina office, un bany, menjador un dormitori individual i dos dormitoris dobles. Terrassa comunitària.

Superfície Construïda: 87m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.005€/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria d'alumini, amb vidre tipus climalit.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de roure.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora, nevera, rentavaixelles, rentadora i microones.

Bany: revestiment de bany tipus rajola i columna d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de merbau (excepte estances humides, on serà de gres porcel·l·ànic).

Calefacció: bomba de calor per conductes

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: vídeo porter, moblat, zona de terrassa comunitària amb hidromassatge i solàrium.





Mostra 6:

Pis de nova planta situat al carrer Serafi Julià nº3, al centre de la població. La planta consta de cuina office, un bany, menjador un dormitori individual i un dormitori doble. El menjador i la habitació principal tenen sortida a un balcó que comparteixen.

Superfície Construïda: 58m<sup>2</sup>

Valor unitari: 4.345 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic i persianes motoritzades.

Fusteria interior: Portes batents lacades de color blanc.

Cuina: Mobiliari de cuina complert, amb sobre de silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora, nevera, rentavaixelles, rentadora i microones.

Bany: revestiment de bany tipus gresite i columna d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de merbau (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors de baix consum

Climatització: aire condicionat per conductes (amb bomba de calor)

Altres: vídeo porter, mampares dutxa i traster inclosos.



Mostra 7:

Pis de nova planta situat al carrer d'Anselm Clavé, al centre de la població, carrer de vianants. Consisteix en una vivenda tipus dúplex. La planta baixa consta de cuina independent, un bany, menjador i dos dormitoris dobles. La planta pis acull un estudi, amb terrassa-solàrium.

Superfície Construïda: 109m<sup>2</sup>

Valor unitari: 2.638 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb aplacat de pedra.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes lacades.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

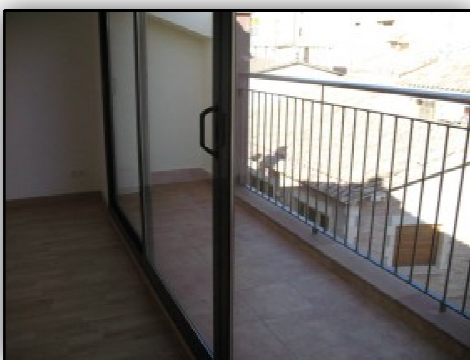
Bany: revestiment de bany tipus gresite.

Paviments: de parquet flotant de faig (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: bomba de calor

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: vídeo porter i traster inclòs.



Mostra 8:

Pis de nova planta situat al carrer Sant Jordi nº2, al centre de Sant Esteve Sesrovires. La planta consta de cuina office, un bany, menjador i un dormitori doble. Compta amb balcó des de menjador.

Superfície Construïda: 59m<sup>2</sup>

Valor unitari: 4.177 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb revestit monocapa.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora, nevera i rentaplats.

Bany: revestiment de bany tipus rajola.

Paviments: de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural

Altres: vídeo porter i traster inclòs.



Mostra 9:

Pis de nova planta situat al carrer Catalunya 13, al sector de la Beguda Alta. Consisteix en una vivenda d'una sola planta amb la següent composició: consta de cuina americana, un bany, menjador, un dormitori doble i dos senzills. Disposa de terrassa privada.

Superfície Construïda: 93m<sup>2</sup>

Valor unitari: 2.940 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria de PVC, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

Bany: revestiment de bany tipus rajola i columna d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de merbau (excepte a bany, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: bomba de calor

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: vídeo porter.







Mostra 10:

Pis de nova planta situat a l'Avinguda Montserrat 21, al centre de Sant Esteve Sesrovires. La planta consta de cuina office, un bany, menjador i un dormitori doble.

Superfície Construïda: 69m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.913 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb revestit monocapa.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complert, amb sobre de marbre silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

Bany: revestiment de bany tipus gresite i columna d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de merbau (excepte a bany, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: per radiadors amb caldera de Gas Natural

Altres: traster i plaça d'aparcament inclosos.



Mostra 11:

Pis de nova planta situat al carrer Canigó nº4, al sector de la Beguda Alta. Consisteix en una vivenda tipus dúplex. La planta baixa consta de cuina independent, dos banys, menjador i tres dormitoris (dos d'ells dobles). La planta pis acull un estudi, amb terrassa.

Superfície Construïda: 110m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.032 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb arrebossat i pintat.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de roure.

Cuina: Mobiliari de cuina complert, amb sobre de marbre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

Bany: revestiment de bany combinació de tipus rajola i gresite.

Paviments: de gres porcel·lànic.

Calefacció: per radiadors de Gas Natural

Altres: plaça de pàrking inclosa.



Mostra 12:

Pis de nova planta situat a l'avinguda Martorell, a Ca n'Amat. La planta consta de cuina independent, dos banys, menjador, dos dormitoris dobles i un senzill. Disposa de terrassa i balcó.

Superfície Construïda: 104m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.134 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb revestit monocapa.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·eria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

Bany: revestiment de bany tipus gresite i columna d'hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant de merbau (excepte a zones humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: bomba de calor

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: traster i plaça d'aparcament inclosos.



### Mostra 13:

Pis de nova planta situat l'avinguda Montserrat nº16. La planta consta de cuina independent, dos banys, menjador, dos dormitoris dobles i un senzill. Disposa de terrassa i balcó.

Superfície Construïda: 85m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.111 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria de PVC, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.

Bany: revestiment de bany tipus rajola.

Paviments: de gres porcel·lànic.

Calefacció: radiador amb caldera de Gas natural.

Altres: plaça d'aparcament inclòs.



Mostra 14:

Pis de nova planta situat al carrer del Ponent nº4, al centre de la població. La planta consta de cuina office, un bany, menjador, dos dormitoris dobles. Disposa de pati.

Superfície Construïda: 69m<sup>2</sup>

Valor unitari: 4.817 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb revestit monocapa.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic i persianes motoritzades.

Fusteria interior: Portes batents i corredisses de cedre.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de marbre silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora i rentaplats.

Bany: revestiment de bany tipus rajola. Incloses mampares i columna hidromassatge.

Paviments: de parquet flotant (excepte a zones humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiador amb caldera de Gas natural.

Altres: plaça d'aparcament i traster inclosos. S'equipa amb alarma i equip de domòtica.





Mostra 15:

Pis de segona mà situat al carrer Lluís Companys n<sup>o</sup>9, proper al casc antic de la població. La planta consta de cuina office amb safareig, dos banys, menjador i quatre dormitoris dobles. El menjador i la cuina tenen sortida a balcó.

Superfície Construïda: 100m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.474 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: Aplacat de pedra natural.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini.

Fusteria interior: Portes batents de roure.

Cuina: Mobiliari de cuina complert, amb taulell granític, equipada amb forn, fogons de vitroceràmica, campana extractora.

Bany: mampares de vidre i columna d'hidromassatge al bany suite.

Paviments: de parquet flotant (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Climatització: aire condicionat per splits.

Altres: Alarma, fil musical, plaques solars i caixa forta. Plaça d'aparcament inclosa.



Mostra 16:

Àtic de segona mà situat a l'avinguda Montserrat nº2, al centre de la població. La planta baixa consta de cuina office amb safareig, dos banys, menjador, tres dormitoris individual dobles (un d'ells suite) i un balcó amb accés des de menjador. La planta superior consta d'una habitació doble i solàrium.

Superfície Construïda: 158m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.017 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini, amb doble vidre.

Fusteria interior: Portes batents de roure.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre de silestone equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora.



Bany: revestiment de bany tipus rajola.

Paviments: de parquet flotant (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: vídeo porter, traster i plaça de pàrking inclosos, el bloc consta d'ascensor.



Mostra 17:

Pis de segona mà situat al carrer de Josep Tarradellas nº25, a les afores de la població. La planta consta de cuina independent, dos banys, menjador, quatre dormitoris individual dobles (un d'ells suite) i un jardí amb accés des de menjador i cuina.

Superfície Construïda: 130m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.517 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada amb obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfil·leria d'alumini, amb ruptura de pont tèrmic.

Fusteria interior: Portes batents de cirerer.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre i frontal granític, equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora, nevera, rentavaixelles i rentadora.

Bany: revestiment de bany tipus rajola.

Paviments: de parquet flotant (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: traster i dues places de pàrking inclosos, el bloc consta d'ascensor.





Mostra 18:

Pis de segona mà situat carrer Serafí Julià nº1, al centre de la població. La planta consta de cuina independent, dos banys, menjador i tres dormitoris, un d'ells doble.

Superfície Construïda: 80m<sup>2</sup>

Valor unitari: 2.806 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada arrebossat i pintat

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini amb doble vidre.

Fusteria interior: Portes batents de faig.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora i rentaplats.

Bany: revestiment de bany tipus rajola.

Paviments: de parquet flotant (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: porter i plaça de pàrking. L'edifici consta d'ascensor.



Mostra 19:

Pis de segona mà situat al carrer de Sant Joan nº3, al centre de la població. La planta consta de cuina independent amb safareig, un bany, menjador amb sortida a terrassa i tres dormitoris, un d'ells doble.

Superfície Construïda: 75m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.101 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada obra vista.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria de fusta.

Fusteria interior: Portes batents de fusta envernissada.

Cuina: Mobiliari de cuina complert, amb sobre granític equipada amb forn, cuina de gas, campana extractora i rentaplats.

Bany: revestiment de bany tipus gresite.

Paviments: de gres porcel·lànic.

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Altres: porter. L'edifici consta d'ascensor.



Mostra 20:

Pis de segona mà situat al carrer Joan Miró nº6, al centre de la població. La planta consta de cuina independent, safareig, dos banys, menjador amb sortida a terrassa i tres dormitoris dobles, un d'ells suite i amb sortida a solàrium.

Superfície Construïda: 120m<sup>2</sup>

Valor unitari: 3.066 €/m<sup>2</sup>

Qualitats percebudes:

Façana: acabada monocapa.

Fusteria Exterior: Consta de perfileria d'alumini de doble vidre.

Fusteria interior: Portes batents de fusta de roure.

Cuina: Mobiliari de cuina complet, amb sobre granític equipada amb forn, vitroceràmica, campana extractora i rentaplats.

Bany: revestiment de bany tipus gresite.

Paviments: de parquet flotant (excepte estances humides, on serà de gres porcel·lànic).

Calefacció: radiadors amb caldera de Gas Natural.

Climatització: aire condicionat per conductes

Altres: vídeo porter. Traster i plaça d'aparcament inclosos. L'edifici consta d'ascensor.





A continuació es detalla una taula resum amb les característiques més importants de cada mostra:

TESTIM	ALÇADA	ANTI GUIT AT	QUA LITA T	APA RC	Nº HAB	Nº BAN YS	BAL CÓ	TERR	CA L.	A/ A	IC T	SUP CONS (M2)	V.M (€)	V.UNIT (€/m <sup>2</sup> )
Mostra 1	2n-3 <sup>a</sup>	Nou	Mitja -Alta	No	1	2	Si	Si	Si	No	Si	76	270.000	3.553
Mostra 2	2n-3 <sup>a</sup>	En const.	Mitja -Alta	No	2	2	Si	Si	Si	No	Si	99	346.000	3.495
Mostra 3	1r-2 <sup>a</sup>	En const.	Mitja	No	2	1	Si	No	Si	Si	Si	65	247.500	3.808
Mostra 4	1r-3 <sup>a</sup>	En const.	Mitja	No	2	1	No	Si	Si	Si	Si	58	251.000	4.328
Mostra 5	2n-2 <sup>a</sup>	Nou	Mitja -Alta	No	3	2	Si	No	Si	Si	Si	87	261.440	3.005
Mostra 6	2n-1 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	No	2	1	Si	No	Si	Si	Si	58	252.000	4.345
Mostra 7	1r-2 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	No	2	1	No	Si	Si	Si	Si	109	287.570	2.638
Mostra 8	1r-1 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	No	1	1	Si	No	Si	No	Si	59	246.500	4.177
Mostra 9	2n-3 <sup>a</sup>	Nou	Mitja -Alta	No	3	1	Si	No	Si	Si	Si	93	273.460	2.940
Mostra 10	2n-2 <sup>a</sup>	En const.	Mitja	Si	2	1	Si	No	Si	No	Si	69	270.000	3.913
Mostra 11	3r-1 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	Si	3	2	No	Si	Si	No	Si	110	333.560	3.032
Mostra 12	1r-1 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	Si	3	2	Si	Si	Si	Si	Si	104	326.000	3.134
Mostra 13	2n-1 <sup>a</sup>	Nou	Mitja	Si	3	2	Si	Si	Si	No	Si	85	264.445	3.111
Mostra 14	Baixos 3 <sup>a</sup>	Nou	Mitja -Alta	Si	2	1	No	Si	Si	No	Si	69	332.400	4.817
Mostra 15	1r-2 <sup>a</sup>	2003	Mitja -Alta	Si	4	2	Si	No	Si	Si	Si	100	347.350	3.474
Mostra 16	Àtic-1 <sup>a</sup>	2004	Mitja	Si	4	2	Si	Si	Si	No	Si	158	476.700	3.017
Mostra 17	Baixos 1 <sup>a</sup>	2006	Mitja -Alta	Si	4	2	No	Si	Si	No	Si	130	457.300	3.517
Mostra 18	3r-3 <sup>a</sup>	1995	Mitja	Si	3	2	No	No	Si	No	No	80	224.500	2.806
Mostra 19	2n-3 <sup>a</sup>	1992	Mitja	No	3	1	No	Si	Si	No	No	75	232.600	3.101
Mostra 20	Baixos 2 <sup>a</sup>	2003	Mitja -Alta	Si	3	2	No	Si	Si	Si	Si	120	367.900	3.066

Com es pot observar, la majoria de vivendes que es realitzen en aquesta població són destinades a un sector de població que es compon d'una família amb 2-3 fills ( tres habitacions).

Les superfícies tenen un ventall ampli, però la mitja estaria sobre uns 90 metres quadrats, tret diferenciador amb la tendència constructiva de la majoria de municipis de Catalunya, on es realitzen habitatges de menor nombre de superfície.



### Homogeneïtzació de la mostra

TESTIM	ANTIGUITAT	QUALITAT	APARC	CAL.	A/A	ICT	SUP CONS (M2)	V.UNIT (€/m <sup>2</sup> )	V.UNIT CORREGIT (€/m <sup>2</sup> )
Mostra 1	0%	-3%	+2%	0%	+2%	0%	76	3.553	3.589
Mostra 2	0%	-3%	+2%	0%	+2%	0%	99	3.495	3.530
Mostra 3	0%	0%	+2%	0%	0%	0%	65	3.808	3.884
Mostra 4	0%	0%	+2%	0%	0%	0%	58	4.328	4.415
Mostra 5	0%	-3%	+2%	0%	0%	0%	87	3.005	2.975
Mostra 6	0%	0%	+2%	0%	0%	0%	58	4.345	4.432
Mostra 7	0%	0%	+2%	0%	0%	0%	109	2.638	2.691
Mostra 8	0%	0%	+2%	0%	+2%	0%	59	4.177	4.344
Mostra 9	0%	-3%	+2%	0%	0%	0%	93	2.940	2.911
Mostra 10	0%	0%	0%	0%	+2%	0%	69	3.913	3.991
Mostra 11	0%	0%	0%	0%	+2%	0%	110	3.032	3.093
Mostra 12	0%	0%	0%	0%	0%	0%	104	3.134	3.134
Mostra 13	0%	0%	0%	0%	+2%	0%	85	3.111	3.173
Mostra 14	0%	-3%	0%	0%	+2%	0%	69	4.817	4.769
Mostra 15	+1%	-3%	0%	0%	0%	0%	100	3.474	3.405
Mostra 16	+1%	0%	0%	0%	+2%	0%	158	3.017	3.108
Mostra 17	+1%	-3%	0%	0%	+2%	0%	130	3.517	3.517
Mostra 18	+4%	0%	0%	0%	+2%	+1%	80	2.806	3.002
Mostra 19	+4%	0%	+2%	0%	+2%	+1%	75	3.101	3.380
Mostra 20	+1%	-3%	0%	0%	0%	0%	120	3.066	3.005
<b>VALOR MITJÀ</b>									<b>3.590</b>

Els pisos amb les dades més dispars no han sigut inclosos al valor mitjà final, ja que no són representatius i correm el risc de què es corrompi el resultat final del valor mitjà.

Per tan, s'ha obtingut que el valor màxim de venda per metre quadrat construït a la població de Sant Esteve de Sesrovires és de 3.590 euros/metre quadrat.

## **DEFINICIÓ DEL PRODUCTE IMMOBILIARI**

Després de la realització de l'estudi de mercat i de la idea pròpia del producte immobiliari amb millor cabuda dins el mercat, s'ha realitzat un estudi del producte a construir, quedant de la següent manera:

Finalment, després de realitzar un estudi a fons del marc urbanístic, es rectifica la forma de la promoció respecte a la idea original: en un primer contacte amb la normativa, la idea era realitzar la promoció a partir de 3 edificis plurifamiliars aïllats, compartint el soterrani (aparcament). Però amb l'estudi a fons, gràcies a l'actual estudi de viabilitat, ens adonem de què es possible la realització de la promoció amb un únic edifici que comparteixi la mateixa superfície edificable, el que ens permet un major aprofitament de la superfície construïda, ja que no trobem les distàncies entre edificis que teníem a la idea original, fet gens subestimable.

El projecte constarà de la construcció d'un bloc plurifamiliar de 45 habitatges, cadascun amb una plaça d'aparcament i un traster, al carrer sector A Migdia, parcel·la R7, Bloc D1, de Sant Esteve de Sesrovires.

El bloc es compondrà de planta baixa més 3 plantes pis. A planta baixa hi tindrem repartides 12 vivendes, a les quals s'accedirà des de 3 vestíbuls comuns. Dos vestíbuls donaran accés a 5 habitatges cadascun i un altre donarà accés a les dues restants. Els vestíbuls tenen sortida al carrer. Els habitatges de planta baixa disposaran d'amplis jardins privats.

A través de les escales comunitàries situades als vestíbuls, s'accedirà a les demés plantes, al igual que amb l'ascensor, situat enfront de cadascuna de les escales.

A partir de la planta primera (inclosa) els habitatges disposen de balconades i terrasses. A la planta segona hi trobem els habitatges pensats com a dúplex.

La coberta serà no transitable, pensada només per a l'accés del manteniment de les instal·lacions d'energia solar obligatòria per normativa.

Els comptadors de les instal·lacions es col·locaran al recinte exterior previ als vestíbuls de planta baixa. Els registres interiors de les instal·lacions se situaran als vestíbuls de cada planta.

## **Memòria constructiva i de qualitats**

Fonamentació: Es compondrà de sabates aïllades de formigó armat. A soterrani es disposaran murs de contenció al seu perímetre.

Estructura: Pilars de formigó armat i forjats bidireccionals amb cassetons de formigó prefabricat.

- Ram de paleta:** Les façanes es realitzaran amb fàbrica de maó per revestir a la cara exterior. La fulla interior serà un tabicó de peces ceràmiques revestides de guix, prefabricades de gran format, amb aïllament tèrmic incorporat, tipus Cerayeso o equivalent.
- Els tabics es realitzaran amb peces ceràmiques revestides de guix a ambdues cares, prefabricades de gran format, tipus Cerayeso o equivalent.
- Les divisòries es realitzaran amb peces ceràmiques revestides de guix, prefabricades de gran format, tipus Cerayeso o equivalent, amb aïllament acústic tipus llana de roca.
- Coberta:** Coberta no transitable invertida, acabada amb graves. Amb passos realitzats amb llosetes de formigó prefabricades per permetre el pas del manteniment d'instal·lacions.
- Paviments:** Exteriors: als accessos, porxo i terrasses es col·locarà paviment de gres antilliscant per a exteriors rústic a junta seguida, sobre xapa de morter de formació de pendents. Amb minvell perimetral del mateix model.
- Interiors: A les zones comuns es col·locarà paviment de peces de Sant Vicenç a trencajunts. A interior d'habitages, a estances humides, l'acabat serà de gres per a interiors de qualitat mitja. A la resta d'estances es compondrà de paviment de paquet flotant de merbau. Els sòcol es realitzaran en cada cas amb material igual al paviment.
- Revestiments:** A façana es revestirà amb morter monocapa de color a escollir per la DF.
- A zones comuns d'ús habitual (vestíbuls) es realitzarà emplaonat de DM.
- Les cuines es revestiran amb rajola de qualitat estàndard vitrificada, i a banys es revestirà amb rajola tipus gresite.
- En els espais determinats per projecte es col·locarà fals sostre continu de plaques d'escaiola amb subjecció mitjançant estopada penjant.
- Pintura plàstica blanca a estances amb acabat enguixat.

- Fusteria:** Portes interiors batents i corredisses de fusta de faig llises, amb tapetes del mateix material. Les portes a menjador seran vidriades. La porta d'entrada a les vivendes serà blindada, amb frontisses i reforços interns antipalanca. Armaris encastrats (situats segons plànols) de característiques similar a les portes. Les manetes dels elements seran de disseny actual, en acer inoxidable mat.
- Les finestres i balconeres seran alumini lacat de color fosc, corredisses o oscil·lobatents, segons futurs plànols de fusteria, amb un envidrament doble i càmera d'aire 6/10/6.
- Serralleria:** Les baranes de zones comuns es composaran de muntants verticals d'acer per pintar, amb passamà de tub rodó d'acer per pintar.
- Les baranes d'interior d'habitatges es realitzaran amb muntants d'acer inoxidable, així com el passamà. Quedaran tancades amb vitre laminat de seguretat de 5 cm.
- Les mampares de jardins es realitzaran a partir de muntants i lamel·les d'acer lacats.
- Les baranes de balcons i terrasses a partir de bastiment d'acer inoxidable, tancat amb vidre laminat de seguretat de 5 cm.
- Persianes d'habitatges de alumini de color similar a fusteria exterior.
- Calefacció i A/A:** La instal·lació de climatització es realitzarà a través de conductes. El sistema permet la producció d'aire fred i calent, gràcies a la bomba de calor incorporada. La unitat interior (evaporador) se situarà al fals sostre del bany principal, i la unitat condensadora serà a coberta.
- Aparells sanitaris:** Sanitaris de la marca Roca, amb sistema d'estalvi d'aigua i aixetes monocomandament de la casa Grohe.
- Lavabo decoratiu de paret de Roca o similar.  
Dutxa de gran format 70 cm x 120 cm tipus Daikiry de Roca al dormitori principal dels habitatges. Banyera acrílica als banys principals dels habitatges tipus.  
Llums encastrats al cel ras dels banys i els lavabos, i dotats de mirall.
- Instal·lacions:** Presa de TV/TF i telèfon a la sala d'estar-menjador i a tots els dormitoris.  
Videoporter. Antena terrestre de TV i FM.  
Ascensor decorat amb clau de seguretat per a l'accés al soterrani de l'aparcament des de les plantes destinades a habitatges.  
Instal·lació d'energia solar tèrmica, amb acumuladors a cada habitatge.  
Mecanismes de la casa Simon.

---

Cuina:	Mobles alts i baixos amb acabats de laminats. Taulell de cuina i retorn entre mobles alts i baixos de silestone. Aixetes de monocomandament. Placa de cocció vitroceràmica. Forn elèctric i campana extractora d'aspiració. Aigüera d'acer inoxidable. Llums de baix consum encastrats a fals sostre.
Garatge:	Porta automàtica d'accés i sortida de vehicles. Instal·lació de ventilació forçada, detecció de CO2 i contra-incendis. Places de aparcament i trasters vinculats a cada habitatge.
Zona comunitària:	Zones comuns de vestíbuls amb emplaonat de DM i bombetes de baix consum encastrades a fals sostre. Gran mirall a vestíbul de planta baixa.

Planificació d'obra

PLANIFICACIÓ	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	
Moviment de terres	Mov. Terres 7 setmanes																						
Cimentació		Cimentació 7 Setmanes																					
Estructura				Estructura 30 setmanes																			
Tancaments											Tancaments 30 setmanes												
Paviments																		Paviments 9 Setmanes					
Alicatats																			Alicatats 7 setmanes				
Fals sostres																				Fals sostres 6 setmanes			
Cobertes																			Cobertes 4 setmanes				
Fusteria exterior																				Fust. Exterior 5 setmanes			
Fusteria interior																					Fust. Interior 4 setmanes		
Serralleria																					Serralleria 6 setmanes		
Vidrieria																					Vidrieria 4 setmanes		
Aïllaments																					Aïllaments 8 Setmanes		
Revestiments i pintures																					Revestiments i pintures 15 setmanes		
Fontaneria																					Fontaneria 10 Setmanes		
Electricitat																					Electricitat 10 Setmanes		
Climatització																					Climatització 8 setmanes		
Gas																					Gas 8 Setmanes		
Instal. Energia solar																					Instal. Energia solar 7 setmanes		
Sanejament																					Sanejament 8 Setmanes		
Fumisteria																					Fumisteria 7 setmanes		
Cuines																					Cuines 8 Setmanes		
Banys																					Banys 7 setmanes		
Ascensors																					Ascensor 5 setmanes		
Urbanització																						Urbanitz. 3 setm.	
Seguretat i salut	Seguretat i salut 85 Setmanes																						

Com es desprèn de l'anterior planificació d'obra, la durada de l'execució de la mateixa és de 22 mesos, fet que tindrem molt en compte amb la conjuntura econòmica de l'actualitat per a realitzar l'estudi de la situació econòmica.

## **ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC-FINANCER**

Fins aquí hem anat processant els elements integrants dels estudis parcials, de la valoració de promocions immobiliàries, en els seus aspectes Jurídics, Legal – Urbanístic, Mercat i Definició de Producte.

A partir de les dades obtingudes, hem de passar a l'anàlisi dels aspectes econòmics i financers, per arribar a la previsió de resultats de guanys i pèrdues de l'operació immobiliària, objecte de l'estudi i tanmateix determinar la xifra d'inversió necessària, per finalment obtenir la previsió de rendibilitat en funció del capital a invertir.

L'Estudi de Viabilitat Econòmic – Financer es descomposa en tres fases, en la primera de les quals s'analitza i s'obté, a través de costos i ingressos, el compte de pèrdues i guanys de l'operació.

En la segona fase, s'efectua la planificació de tresoreria (CASH-FLOW immobiliari), és a dir, que mitjançant la previsió, l'estudi de la liquiditat. Obtindrem les necessitats de tresoreria i d'elles obtindrem fàcilment la quantitat d'inversió necessària i la seva periodificació per a la realització de l'operació immobiliària.

A l'última fase, efectuarem l'anàlisi de rendibilitat en funció del capital a invertir, aplicant la VAN o la TIR, indicadors que ja introduïrem en el seu moment.

### **ESTUDI SIMPLE ECONÒMIC.**

L'estudi es compon d'efectuar una anàlisi la més acurada possible de les despeses i ingressos de l'operació.

#### **INGRESSOS**

Les dades per a la previsió dels ingressos provenen de l'anterior Estudi de Definició del Producte, en el qual hem definit el preu o preus del mateix i la quantitat de la superfície vendible o les unitats de venda, que les deduïm de l'Estudi Legal – Urbanístic.

#### **DESPESES**

En quant a l'obtenció de la previsió de despeses, es compon de tres elements fonamentals: un solar del que tenim opció de compra, altre del volum edificable i el tercer element ja definit prèviament, del producte immobiliari amb les seves característiques, qualitats i funcionalitats.

## **Gestió de la promoció**

La promoció la portarà a terme una empresa gestora immobiliària, altrament anomenada equip de Project manager.

En qualitat de Project manager, s'encarregarà de l'impuls, coordinació, seguiment, control i direcció dels treballs a realitzar fins a la consecució de les obres, ocupant per a tal fi les funcions següents:

Contractació i seguiment dels projectes de obres i la coordinació entre projectistes.

Gestió de la petició i obtenció de la llicència municipal d'obres, amb la preparació de la documentació pertinent.

Recepció, anàlisi, selecció i contractació dels diferents industrials a intervenir en el procés constructiu.

Gestió de la contractació del subministrament i escomeses provisionals d'obra.

Control econòmic i financer de tot el procés d'execució.

Gestió de les assegurances a contractar segons la legislació vigent en matèria d'edificació.

Assistència a les visites d'obra, coordinant a la direcció facultativa, avançant-se als possibles problemes que es puguin donar durant l'execució de l'obra.

Seguiment i control de la planificació de la obra, assegurant que tot va sobre els terminis establerts.

Ratificació dels preus dels productes immobiliaris.

Pla de publicitat de la promoció.

Pla i control de vendes.

Finalització de les obres i control final.

## **Situació econòmica actual**

La severa correcció del sector de la construcció afecta negativament a l'economia estatal, fent que la crisi es converteixi en un sistema circular, agreujat per la falta de crèdit: el sector de la construcció tenia un important pes a l'economia de l'estat, que repercutia en altres sectors directa i indirectament (automobilístic, de serveis, etcètera). La falta de liquiditat en el mercat financer fa comportar que els bancs no disposessin d'efectiu per a realitzar hipoteques, comportant l'aturada de la compra venda de vivenda. Els promotors, al trobar-se amb estoc i



falta de crèdit, no realitzen noves promocions, comportant un augment de l'atur. Aquest augment de l'atur fa que les famílies disposin de menor poder adquisitiu, fent que la circulació del diner sigui menor per la frenada del consum. Aquest fet comporta més atur, i d'aquesta manera la crisi augmenta de manera circular.

La quantitat de riquesa destruïda (tancament d'empreses, persones a l'atur, subhastes de bens...) necessitarà d'una llarga quantitat d'anys per a recuperar el nivell d'anys anteriors. El fet menys alentidor es que no se sap quan es podrà sortir de l'actual situació, fet clau en tot el sistema, ja que "veure llum al final del túnel" farà que la confiança del consumidor augmenti, i tingui menor pensió a l'estalvi, tornant-se a engegar la roda del consum.

Per tant, ara toca ser més acurat en el acte d'inversió del capital, ja que els negocis ara són molt més volàtils, cal anar amb precaució i mesura.

Segons un informe intern del Ministeri de la Vivenda, es posa per primer cop xifres a l'estoc immobiliari espanyol, comptant amb les vivendes que encara estan en construcció. De l'informe es desprèn que al voltant d'un milió d'habitatges estaran llestos per a ser venuts pròximament.

L'informe aporta dades que repercuteixen en el poc esperançador futur del mercat immobiliari espanyol, factors tals com: la dificultat de l'accés a crèdit de les famílies, l'actual moment d'augment de l'atur i la perspectiva de baixada de preus de l'habitatge, fa que el sector estigui quasi totalment paralitzat.

L'evolució de l'estoc ha estat el següent: al 2007 no arribava a les 400.000 vivendes; al 2008, any en que explota la bombolla immobiliària, augmenta fins al voltant d'unes 600.000 unitats (un increment del 50% en 12 mesos); al 2009 trobem la quantitat abans esmentada, 1.000.000 d'unitats.

Al ritme actual de vendes, l'any passat es varen vendre 285.000 unitats, es preveu que es necessitin 3,5 anys per a poder absorbir tot l'estoc d'habitatges. I experts apunten que ni amb aquestes serà possible vendre-les totes, ja que el producte no s'adequarà a les exigències del mercat.

**Planificació de tresoreria**

OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA: 27 TRIMESTRES

CONSTRUCCIÓ: 7 TRIMESTRES

Previsions de Vendes

Donada l'actual situació econòmica de crisi financera i immobiliària, la tendència dels compradors és la de compra d'habitatges un cop realitzada la promoció, tret de casos especials.

Donat això, la nostra previsió de vendes començarà a partir del 8è trimestre, en el qual la promoció ja és finalitzada, i el comprador ja té una idea inicial de com serà el seu habitatge vist físicament.

El ritme de vendes serà molt lent, fins a la previsió del final de la crisi actual, on serem més optimistes amb la previsió, sense caure en excessos, ja que provindrem d'una situació econòmica complicada. Cada pis té associada la seva plaça d'aparcament i el seu traster.

PREVISIÓ DE VENDES		
Any 2011	8è trimestre	1 pis
	9è trimestre	1 pis
	10è trimestre	1 pis
Any 2012	11è trimestre	1 pis
	12è trimestre	1 pis
	13è trimestre	2 pisos
	14è trimestre	2 pisos
Any 2013	15è trimestre	2 pisos
	16è trimestre	2 pisos
	17è trimestre	2 pisos
	18è trimestre	2 pisos
Any 2014	19è trimestre	3 pisos
	20è trimestre	3 pisos
	21è trimestre	3 pisos
	22è trimestre	3 pisos
Any 2015	23è trimestre	3 pisos
	24è trimestre	3 pisos
	25è trimestre	3 pisos
	26è trimestre	3 pisos
Any 2016	27è trimestre	4 pisos

## **Estudi simple econòmic**

A continuació s'explica detalladament la planificació de la tresoreria i s'adjunta al final de l'explicació el quadre amb els càlculs per a la promoció.

Inicialment realitzem la inversió de la compra del solar a l'any 0. Aquest solar té una superfície de sostre de 5.243 m i costa 1.206 €/m<sup>2</sup>, per tant, el preu total és de 6.323.058 €. El pagament del solar es realitzarà en una sola quota, al comptat.

La compra del solar comporta una sèrie de despeses entre els que destaquen la notaria, registre de la propietat i despeses fiscals entre d'altres; tots ells englobats dins de les despeses indirectes. D'altres despeses indirectes a tenir en compte són les de l'assegurança a tot risc i de construcció.

Amb l'adquisició i posterior desenvolupament del projecte de construcció hem de preveure despeses relacionades amb la seguretat i salut a la obra, destinant un 2% sobre el valor de la construcció.

A arrel del començament del període de venda de la promoció, a partir del 8è trimestre, hi apareixeran unes despeses associades a la comercialització dels immobles. Aquesta despesa la tindrem al llarg de tot el període de venda.

Totes les despeses abans esmentades s'assignen mitjançant una unitat d'obra i repartiment (% sobre el valor de venda o construcció, segons la despesa), essent compartits. Per d'altra banda tenim les despeses indirectes, les quals s'imputen directament a la realització de la promoció i són completament identificables, com poden ser els materials de construcció, mà d'obra, etc; és a dir, despeses de construcció, que seran de 825 €/m<sup>2</sup>.

La previsió de realització de la construcció és de 2 anys (22 mesos, concretament), per tant, dividirem les despeses durant aquesta durada.

Les despeses estructurals representen el 5% sobre el valor de la construcció total de l'immoble, les quals s'inicien a partir del primer any de construcció, ja que és quan comença tota la gestió de la promoció.

La previsió de vendes ha estat citada anteriorment am un quadre resum, però val a dir que en el moment de la compra, els clients hauran d'aportar un 15% del total de la venda i la resta a l'entrega de claus.

Per tal de preveure la rendibilitat de la promoció realitzarem un Cash-Flow per tal de referenciar-lo amb el VAN (Valor Actual Net), TIR (Tasa Interna de Retorn) i comprovar al Pay Back. Aquests conceptes ens mostraran la viabilitat del projecte.

Les necessitats financeres per dur a terme la promoció provindrà de dos fonts principalment: aportacions dels socis i una hipoteca. El 70% de la necessitat financera resultarà del crèdit hipotecari, i el 30% restant provinent de l'aportació dels socis. L'interès fixat per al crèdit bancari és de 5%, mentre que la rendibilitat destinada a les aportacions dels socis es marca al 17%, degut a la malmesa situació actual de l'economia i el risc que comporta la realització de la promoció.

**INGRESSOS**

Plantes Pis	5.243 m <sup>2</sup> x 3.590 €/m <sup>2</sup> =	18.822.370 €
<b>TOTAL</b>		<b>18.822.370 €</b>

**DESPESES**

Cost construcció	5.243 m <sup>2</sup> x 825 €/m <sup>2</sup> =	4.325.475 €
Valor solar	5.243 m <sup>2</sup> x 1.206 €/m <sup>2</sup> =	6.323.058 €
Despeses indirectes	16% (4.325.475 €)	692.076 €
Despeses estructura	5% (4.325.475 €)	216.274 €
Seguretat i Salut	2% (4.325.475 €)	86.510 €
Desp. màrqueting	3% (18.822.370 €)	564.671 €
Honoraris Tècnics	10% (4.325.475 €)	432.548 €
<b>SUBTOTAL</b>		<b>12.640.611 €</b>
Project Manager	15% benefici(18.822.370-12.604.611)	927.264 €
Despeses financeres		2.410.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>9.492.113 €</b>

Quadre resum de l'estudi econòmic-financer

cash flow PREVI	0	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
<b>COBRAMENTS</b>	0	0	418.275	1.673.100	3.346.199	4.182.749	5.019.299	4.182.749	18.822.370
Solar	-6.323.058								-6.323.058
Cost construcció	0	-2.162.738	-2.162.738	0	0	0	0	0	-4.325.475
Costos comercials	0	0	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-564.671
Cost estructura	0	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-216.274
Honoraris tècnics	-144.183	-144.183	-144.183	0	0	0	0	0	-432.548
15% B <sup>a</sup> project manager								-927.264	-927.264
Seguretat i Salut	0	-43.255	-43.255	0	0	0	0	0	-86.510
Despeses indirectes	0	-346.038	-346.038	0	0	0	0	0	-692.076
<b>PAGAMENTS</b>	-6.467.241	-2.727.109	-2.821.221	-125.008	-125.008	-125.008	-125.008	-1.052.272	-13.567.875
<b>CASH FLOW (COBROS - PAGOS)</b>	-6.467.241	-2.727.109	-2.402.946	1.548.091	3.221.191	4.057.741	4.894.291	3.130.477	5.254.495
<b>CASH FLOW ACUMULADO</b>	-6.467.241	-9.194.350	-11.597.295	-10.049.204	-6.828.013	-2.770.272	2.124.018	5.254.495	

**VAN =** -64.684 van sobre inversió  
**i =** 8,60%  
**TIR =** 8,46% Rentabilitat sobre inversió  
**PAY BACK =** 6è any

Càlcul de la tasa d'oportunitat

POLÍTICA FINANCERA	COST FINANCIACIÓ	TOTAL INVERSIÓ INICIAL
Percentatge recursos propis	30,00%	17,00% Rentabilitat mínima exigida
Percentatge préstec bancari	70,00%	5,00% Cost despeses financeres
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,60% Cost financiació total</b>

Compte de resultats

<b>vendes/cobraments</b>	18.822.370	100%
solar	-6.323.058	-34%
Despeses construcció	-4.325.475	-23%
Despeses estructura	-216.274	-1%
Despeses comercials	-564.671	-3%
Honoraris tècnics	-432.548	-2%
Seguretat i salut	-86.510	0%
Despeses indirectes	-692.076	-4%
<b>Despeses totals</b>	<b>-12.640.611</b>	<b>-67%</b>
<b>Resultat explotació</b>	<b>6.181.759</b>	<b>33%</b>
15% B <sup>a</sup> project manager	-927.264	-4,93%
<b>Benefici final</b>	<b>5.254.495</b>	<b>27,92%</b>
<b>Despesa Financera</b>	<b>-2.410.000</b>	
<b>Benefici final</b>	<b>2.844.495</b>	<b>15,11%</b>

beneficis després d'impostos	2.844.495	
aportació socis	3.950.000	
Rentabilitat sobre recursos propis	12,00%	
<b>Necesitat Financera</b>	<b>12.500.000</b>	
Aportació socis	3.950.000	10,29%
Prèstec bancari	8.750.000	8.750.000
	12.700.000	

cash flow defintiu	0	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
<b>COBROS</b>	0	0	418.275	1.673.100	3.346.199	4.182.749	5.019.299	4.182.749	18.822.370
Solar	-6.323.058	0	0	0	0	0	0	0	-6.323.058
Cost construcció	0	-2.162.738	-2.162.738	0	0	0	0	0	-4.325.475
Costos comercials	0	0	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-94.112	-564.671
Cost estructura	0	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-30.896	-216.274
Honoraris tècnics	-144.183	-144.183	-144.183	0	0	0	0	0	-432.548
Despesa financera	-135.000	-285.000	-425.000	-425.000	-425.000	-425.000	-425.000	-425.000	-2.970.000
15% B <sup>a</sup> project manager								-927.264	-927.264
Seguretat i Salut	0	-43.255	-43.255	0	0	0	0	0	-86.510
Despeses indirectes	0	-346.038	-346.038	0	0	0	0	0	-692.076
<b>PAGAMENTS</b>	<b>-6.602.241</b>	<b>-3.012.109</b>	<b>-3.246.221</b>	<b>-550.008</b>	<b>-550.008</b>	<b>-550.008</b>	<b>-550.008</b>	<b>-1.477.272</b>	<b>-16.537.875</b>
Aportacions socis	3.950.000	0	0	0	0	0	0	-3.950.000	0
Prèstec hipotecari	2.700.000	3.000.000	2.800.000	0	0	0	0	-8.500.000	0
<b>SUBTOTAL CAPITAL</b>	<b>6.650.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.450.000</b>	<b>0</b>
<b>CASH FLOW (COBROS - PAGOS)</b>	<b>47.760</b>	<b>-12.109</b>	<b>-27.946</b>	<b>1.123.091</b>	<b>2.796.191</b>	<b>3.632.741</b>	<b>4.469.291</b>	<b>-9.744.523</b>	<b>2.284.495</b>
<b>CASH FLOW ACUMULADO</b>	<b>47.760</b>	<b>35.651</b>	<b>7.705</b>	<b>1.130.796</b>	<b>3.926.987</b>	<b>7.559.728</b>	<b>12.029.018</b>	<b>2.284.495</b>	
i =	5,00%								
anys	1	2	3	4	5	6	7	total	
interesos financers anuals	135.000	150.000	140.000						
acumulat	135.000	285.000	425.000	425.000	425.000	425.000	425.000	2.410.000	

## **Conclusions**

Un cop introduïdes les dades a la taula ens dona el següent resultat:

El Valor Actual Net (VAN) sobre la inversió realitzada és negatiu, per diferents causes. La primera és la dilatació en el temps del període de venda (període en el que els socis no han recuperat la inversió realitzada) i la segona és l'alta tasa d'oportunitat, deguda a el risc que comporta la inversió. Que el VAN doni negatiu, significa que la rendibilitat de l'explotació és per sota de les previsions aconsellades per als socis, per tant, la inversió es presenta com a desaconsellable. Amb un altre panorama econòmic, les pretensions de retorn de la inversió (el risc de la inversió) seria més baixa, i possiblement hagués estat una inversió rentable.

Aquest fet també es desprèn de la Tasa Interna de Retorn, la qual, un cop introduïdes les dades, dóna 8,46%, 0,14% inferior a l'interès mínim per a que l'operació es consideri rentable.

Per tant, el que s'hauria de plantejar és el renegociar el preu del solar, assolint una rebaixa substancial, i posteriorment vendre els habitatges per sota del preu de mercat, mantenint el nivell de qualitats, amb una bona campanya de màrqueting.

Considero que ara mateix no es donen les condicions en el sector immobiliari per a poder realitzar una promoció de renda lliure. S'hauria de tantejar el mercat de l'Habitatge de Protecció Oficial, tot i que amb la situació financera de les Caixes d'estalvi i bancs, tampoc assegurem que la gent pugui tenir accés a finançament per a la compra.

**ANNEXES**



## Enquestes

### Edat

- Menys de 25 anys
- 26-32 anys
- 33-40 anys
- Més de 41 anys

### Sexe

- Home
- Dona

### Ingressos familiars

- 18.000-24.000 €
- 24.000-30.000 €
- 30.000-36.000 €
- Més de 36.000 €

### Climatització

- Radiadors
- Conductes d'aire
- Sistema radiant
- Indiferent

### Aparcament

- Cap plaça
- Una plaça cotxe
- Dues places cotxe
- Una plaça moto
- Cotxe+moto

### Distribució

- 1 habitació
- 2 habitacions
- 3 habitacions
- 4 habitacions
- Més de 4 habitacions

### Habitacions exteriors

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| 1 habitació exterior    | <input type="checkbox"/> |
| 2 habitacions exteriors | <input type="checkbox"/> |
| 3 habitacions exteriors | <input type="checkbox"/> |
| 4 habitacions exteriors | <input type="checkbox"/> |
| Totes exteriors         | <input type="checkbox"/> |

### Terrasses

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| Si | <input type="checkbox"/> |
| No | <input type="checkbox"/> |

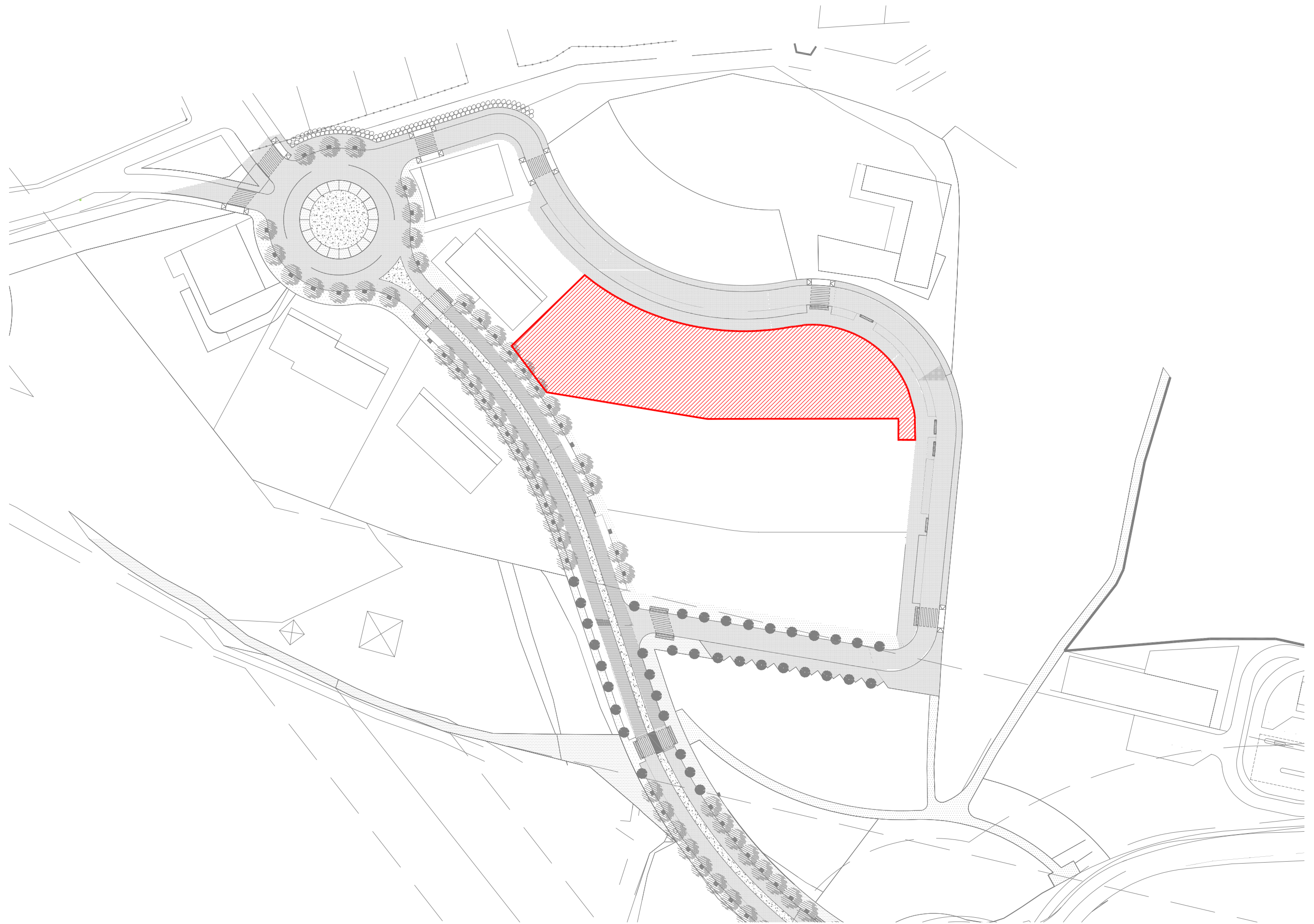
### Traster

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| Si | <input type="checkbox"/> |
| No | <input type="checkbox"/> |

### Proximitat serveis

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Ferrocarrils-Bus          | <input type="checkbox"/> |
| Centre d'atenció primària | <input type="checkbox"/> |
| Escoles                   | <input type="checkbox"/> |
| Parcs                     | <input type="checkbox"/> |
| Comerç                    | <input type="checkbox"/> |

**Plànols**




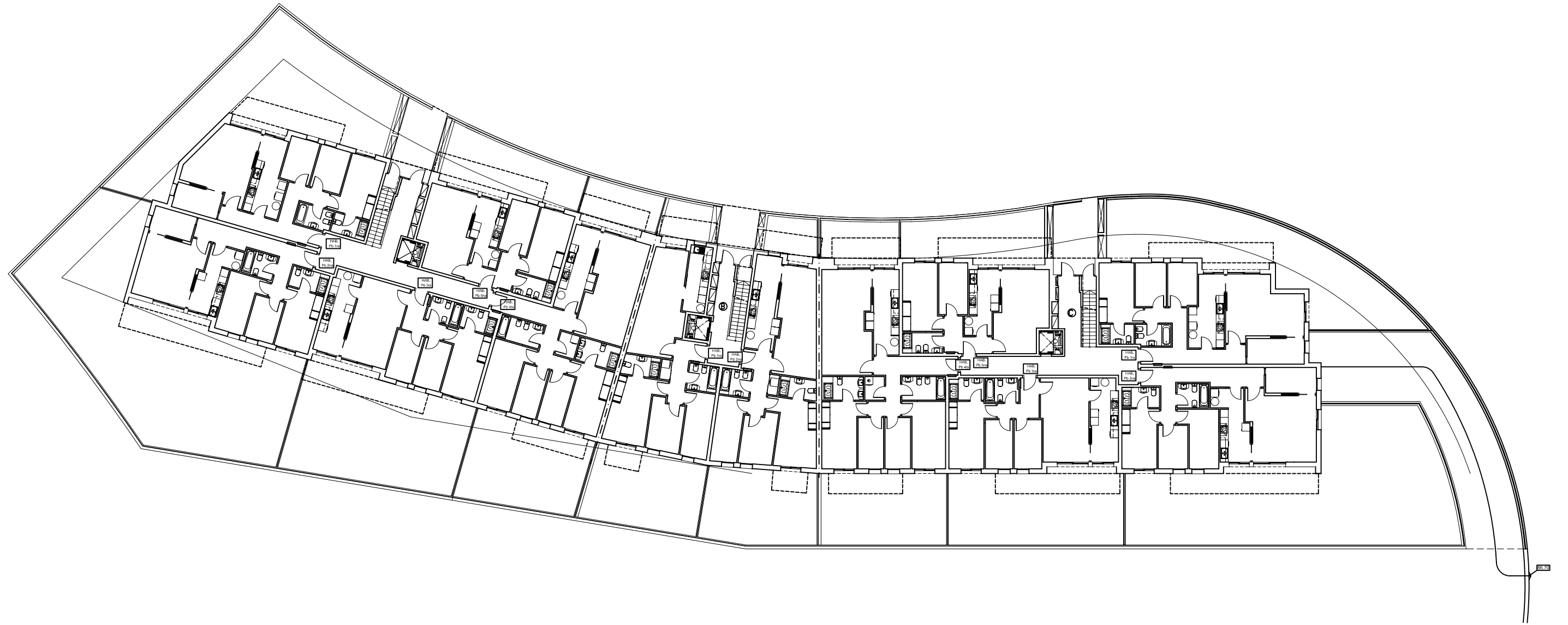
PROJECTE FINAL DE CARRERA

<p>HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIRES EDIFICI D1</p> <p>Projecte i Emplaçament</p>	<p>PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT</p>	<p>Escala 1/5000</p>	<p>Juny 2009</p> <p>Data</p>	<p>⊕</p>	<p>PLÀNOL DE SITUACIÓ</p> <p>Plànol</p>	<p>IVAN COVIELLA CARRERAS</p> <p>Alumne</p>	<p>E-1.1</p> <p>Nº Plànol</p>
---	--	----------------------	------------------------------	----------	---	---	-------------------------------



PROJECTE FINAL DE CARRERA

<p>HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIRES EDIFICI D1</p> <p>Projecte i Emplaçament</p>	<p>PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT</p>	<p>Escala 1/250</p>	<p>Juny 2009</p> <p>Data</p>		<p>PLANTA SOTERRANI</p> <p>Plànol</p>	<p>IVAN COVIELLA CARRERAS</p> <p>Alumne</p>	<p>Nº Plànol O-1.1</p>
---	--	---------------------	------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------




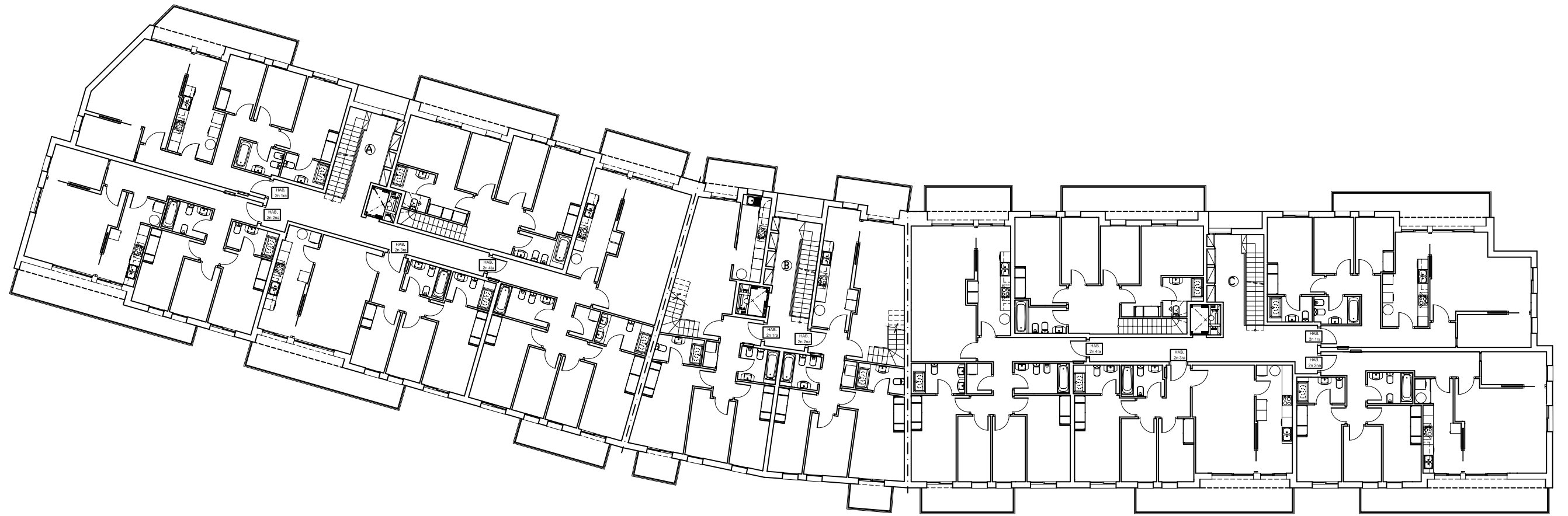
PROJECTE FINAL DE CARRERA

Projecte i Emplaçament HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIRE EDIFICI D1	PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT	Escala 1/300	Data Juny 2009	Plànol ⊕	PLANTA BAIXA	Alumne IVAN COVIELLA CARRERAS	SITUACIÓ Nº Plànol O-1.2
---	---	-----------------	-------------------	-------------	--------------	----------------------------------	--------------------------------




PROJECTE FINAL DE CARRERA

<p>HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIREES EDIFICI D1</p> <p>Projecte i Emplaçament</p>	<p>PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT</p>	<p>Escala 1/250</p>	<p>Juny 2009</p> <p>Data</p>		<p>PLANTA PRIMERA</p> <p>Plànol</p>	<p>IVAN COVIELLA CARRERAS</p> <p>Alumne</p>	<p>SITUACIÓ O-1.3</p> <p>Nº Plànol</p>
--	--	---------------------	------------------------------	---	-------------------------------------	---	--




PROJECTE FINAL DE CARRERA

<p>HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIREES EDIFICI D1</p> <p>Projecte i Emplaçament</p>	<p>PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT</p>	<p>Escala 1/250</p>	<p>Juny 2009</p> <p>Data</p>		<p>PLANTA SEGONA</p> <p>Plànol</p>	<p>IVAN COVIELLA CARRERAS</p> <p>Alumne</p>	<p>SITUACIÓ O-1.4</p> <p>Nº Plànol</p>
--	--	---------------------	------------------------------	---	------------------------------------	---	--





PROJECTE FINAL DE CARRERA

<p>HABITATGES SECTOR A MIGDIA CA N'AMAT SANT ESTEVE SESROVIRES EDIFICI D1</p> <p>Projecte i Emplaçament</p>	<p>PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE 45 HABITATGES I APARCAMENT</p>	<p>Escala 1/250</p>	<p>Juny 2009</p> <p>Data</p>		<p>PLANTA TERCERA</p> <p>Plànol</p>	<p>IVAN COVIELLA CARRERAS</p> <p>Alumne</p>	<p>SITUACIÓ O-1.5</p> <p>Nº Plànol</p>
---	--	---------------------	------------------------------	---	-------------------------------------	---	--

Quadres de superfícies

Escala A

**HAB.**  
**PB 1ER**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	21,15 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,75 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,25 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,10 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	6,55 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,20 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	10,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		89,65 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	54,95 m <sup>2</sup>
J	Jardí	60,55 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 108,20 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**PB 2ON**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	20,85 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,95 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,65 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	6,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,10 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,95 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,40 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,50 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		90,20 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	48,25 m <sup>2</sup>
J	Jardí	61,45 m <sup>2</sup>
J	Jardí	91,20 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 109,65 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**PB 3ER**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	22,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,85 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,75 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,45 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,45 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,60 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,50 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		73,90 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	26,00 m <sup>2</sup>
J	Jardí	39,50 m <sup>2</sup>
J	Jardí	35,25 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 97,20 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**PB 4RT**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	27,35 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,30 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	5,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	5,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	8,75 m <sup>2</sup>
P	Pas	4,75 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,15 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	16,85 m <sup>2</sup>
J	Jardí	26,55 m <sup>2</sup>
J	Jardí	13,60 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	12,75 m <sup>2</sup>
J	Jardí	5,75 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 128,05 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**PB 5E**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	22,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,60 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,25 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,90 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,15 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		64,35 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	22,05 m <sup>2</sup>
J	Jardí	15,40 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 77,40 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**1r 1ra**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	21,15 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,75 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,25 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,05 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	5,65 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,25 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		89,70 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	13,00 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 108,20 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**1r 2na**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	20,85 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,95 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,60 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	6,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,10 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,95 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,40 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,60 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		90,15 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	16,90 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 109,65 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**1r 3na**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	22,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,80 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,75 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,45 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,45 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,60 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,50 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		76,85 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	15,85 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 91,20 m<sup>2</sup>

**HAB.**  
**1r 4ta**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	27,40 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,30 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	5,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	5,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,75 m <sup>2</sup>
P	Pas	4,75 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,30 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

Ba	Balcó	9,15 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	7,40 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 128,05 m<sup>2</sup>

### HAB. 1r 5a

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	22,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,60 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,25 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,90 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,15 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		64,35 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

DA	Balcó	14,10 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 77,40 m<sup>2</sup>

### HAB. 2on 1ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	21,20 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,75 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,25 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,10 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	6,55 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,25 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	17,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		85,80 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

BA	Balcó	13,00 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 138,20 m<sup>2</sup>

### HAB. 2on 2na

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	20,85 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,95 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,70 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	6,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,10 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,95 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,40 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,50 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		90,25 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

BA	Balcó	16,30 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 109,35 m<sup>2</sup>

### HAB. 2on 3ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	22,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,85 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,75 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,45 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,45 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,60 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,50 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		76,90 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

BA	Balcó	15,40 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 91,20 m<sup>2</sup>

### HAB. 2on 4ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	27,40 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,30 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	5,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	5,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	8,75 m <sup>2</sup>
P	Pas	4,75 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		137,30 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

Da	Balcó	9,15 m <sup>2</sup>
Da	Balcó	7,40 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 128,05 m<sup>2</sup>

### HAB. ÀT 1ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	24,05 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,25 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	10,95 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,65 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	7,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	2,00 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		67,30 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

T	Terrassa	21,35 m <sup>2</sup>
---	----------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 81,35 m<sup>2</sup>

### HAB. ÀT 2na

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	22,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,15 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,30 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	6,70 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,15 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	9,60 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,20 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		83,25 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

T	Terrassa	10,80 m <sup>2</sup>
---	----------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 99,75 m<sup>2</sup>

### HAB. ÀT 3ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	22,25 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,85 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,45 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,90 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		65,15 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

T	Terrassa	12,20 m <sup>2</sup>
---	----------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 78,15 m<sup>2</sup>

### HAB. ÀT 4ra

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	20,80 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,90 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,35 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	8,35 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,95 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,20 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,40 m <sup>2</sup>
P	Pas	7,45 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		83,75 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

T	Terrassa	9,35 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	10,45 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 101,00 m<sup>2</sup>

### HAB. ÀT 5a

#### SUPERFÍCIES UTILS TOTALS

##### INTERIORS

S-M	Menjador - Sala	24,50 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,15 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,05 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,50 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	8,10 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,60 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,35 m <sup>2</sup>
B-3	Bany 3	2,60 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,65 m <sup>2</sup>
DIS	Distribuidor	7,55 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		103,30 m <sup>2</sup>

##### EXTERIORS

T	Terrassa	18,25 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	14,10 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 133,85 m<sup>2</sup>

Escala B

HAB. PB 1ra		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	24,95 m <sup>2</sup>
C	Cuina	7,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,55 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,05 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,90 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,95 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	1,10 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		83,25 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	14,95 m <sup>2</sup>
J	Jardí	19,15 m <sup>2</sup>
J	Jardí	13,15 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	7,75 m <sup>2</sup>
J	Jardí	3,20 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 99,45 m<sup>2</sup></b>		

HAB. PB 2on		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-IV	Menjador - Sala	23,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,65 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,45 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,00 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,85 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,10 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,95 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	0,95 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		57,00 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	14,65 m <sup>2</sup>
J	Jardí	18,65 m <sup>2</sup>
J	Jardí	13,15 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	7,95 m <sup>2</sup>
J	Jardí	3,25 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 103,85 m<sup>2</sup></b>		

HAB. 1r 1ra		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	24,95 m <sup>2</sup>
C	Cuina	7,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,55 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,05 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,90 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,95 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	1,10 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		83,20 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
Bs	Balcó	6,45 m <sup>2</sup>
Bs	Balcó	3,35 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 99,45 m<sup>2</sup></b>		

HAB. 1r 2na		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	23,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,65 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,45 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,00 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,85 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,10 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,95 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	1,10 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		87,00 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
Ba	Balcó	6,80 m <sup>2</sup>
Da	Balcó	3,25 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 103,85 m<sup>2</sup></b>		

HAB. 2on 1ra		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-IV	Menjador - Sala	24,95 m <sup>2</sup>
C	Cuina	7,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,55 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
E	Estudi	12,35 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,05 m <sup>2</sup>
D-2	Dany 2	3,90 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,85 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	1,10 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		35,55 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
Ba	Balcó	6,45 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	3,35 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	15,90 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 119,10 m<sup>2</sup></b>		

HAB. 2on 2na		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	23,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,65 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	15,45 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	9,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
E	Estudi	20,35 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,00 m <sup>2</sup>
D-2	Dany 2	3,85 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,10 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,95 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	0,95 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,35 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
Da	Balcó	6,00 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	3,35 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	16,95 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 133,40 m<sup>2</sup></b>		

HAB. AT 1ra		
SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	22,30 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,70 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	14,50 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	3,80 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,00 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,40 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,90 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,15 m <sup>2</sup>
P	Pas	5,75 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		85,30 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	17,95 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 102,45 m<sup>2</sup></b>		

Escala C

**HAB. PB 1ER**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	23,45 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,05 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,30 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,05 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	8,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,30 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	10,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		92,85 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	34,65 m <sup>2</sup>
J	Jardí	64,00 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 110,95 m<sup>2</sup>

**HAB. PB 2ON**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

S-M	Menjador - Sala	24,90 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,65 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,45 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	7,15 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,95 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,30 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,60 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		95,80 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	41,90 m <sup>2</sup>
J	Jardí	96,00 m <sup>2</sup>
J	Jardí	37,20 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 170,25 m<sup>2</sup>

**HAB. PB 3ER**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	22,10 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,95 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,85 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,35 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,25 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	7,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,65 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,35 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		77,00 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	25,95 m <sup>2</sup>
J	Jardí	26,00 m <sup>2</sup>
J	Jardí	19,50 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 90,95 m<sup>2</sup>

**HAB. PB 4RT**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	27,20 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,30 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	5,15 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	5,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	6,10 m <sup>2</sup>
P	Pas	7,55 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,15 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	11,75 m <sup>2</sup>
J	Jardí	16,60 m <sup>2</sup>
J	Jardí	13,95 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	12,70 m <sup>2</sup>
J	Jardí	5,25 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 128,30 m<sup>2</sup>

**HAB. PB 5E**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	22,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,30 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,55 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,90 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,15 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		64,30 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

T	Terrassa	21,85 m <sup>2</sup>
J	Jardí	13,55 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 77,20 m<sup>2</sup>

**HAB. 1r 1ra**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	23,45 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,05 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,30 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,05 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	8,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	3,30 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,25 m <sup>2</sup>
P	Pas	10,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		92,85 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	13,80 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 110,95 m<sup>2</sup>

**HAB. 1r 2na**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	24,90 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,65 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,60 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	7,15 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,95 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,30 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,60 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		95,80 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	16,60 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 116,25 m<sup>2</sup>

**HAB. 1r 3ra**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	22,10 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,90 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,90 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,10 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,35 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,25 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,65 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		77,05 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

BA	Balcó	15,25 m <sup>2</sup>
----	-------	----------------------

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 90,95 m<sup>2</sup>

**HAB. 1r 4ra**

**SUPERFÍCIES UTILS TOTALS**

**INTERIORS**

E-M	Menjador - Sala	27,20 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,30 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	5,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	5,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	6,10 m <sup>2</sup>
P	Pas	7,55 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,20 m <sup>2</sup>

**EXTERIORS**

Ba	Balcó	9,15 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	7,40 m <sup>2</sup>

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA** 128,30 m<sup>2</sup>

HAB. 1r 6a		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	22,00 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,20 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,25 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,50 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,15 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		64,50 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
EA	Balcó	14,15 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 77,20 m <sup>2</sup>		

HAB. 2on 1ra		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	22,45 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,10 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,30 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,05 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	7,05 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,10 m <sup>2</sup>
D-2	Bany 2	2,30 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,20 m <sup>2</sup>
P	Pas	10,05 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		92,80 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
EA	Balcó	13,80 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 110,90 m <sup>2</sup>		

HAB. 2on 2na		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	24,95 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,65 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,05 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	10,50 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	7,15 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
D-2	Bany 2	3,95 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,00 m <sup>2</sup>
P	Pas	11,00 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		95,90 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
EA	Balcó	18,50 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 116,25 m <sup>2</sup>		

HAB. 2on 3ra		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	22,10 m <sup>2</sup>
C	Cuina	11,90 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,50 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,25 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,10 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,65 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		77,65 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
EA	Balcó	15,25 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 90,95 m <sup>2</sup>		

HAB. 2on 4ta		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	27,30 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,35 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,70 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,20 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	7,15 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	12,30 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	6,00 m <sup>2</sup>
P	Pas	7,55 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,40 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		107,20 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
Ba	Balcó	9,15 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	7,40 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 128,30 m <sup>2</sup>		

HAB. AT 1ra		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	20,85 m <sup>2</sup>
C	Cuina	9,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	11,00 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	8,65 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,15 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	7,35 m <sup>2</sup>
P	Pas	2,00 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		63,55 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
I	Terrassa	7,70 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	21,55 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 76,55 m <sup>2</sup>		

HAB. AT 2na		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	25,15 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,15 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	6,60 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	9,95 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,20 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,25 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	9,60 m <sup>2</sup>
P	Pas	3,25 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		86,25 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	11,80 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 103,80 m <sup>2</sup>		

HAB. AT 3ra		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	22,45 m <sup>2</sup>
C	Cuina	12,50 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	12,50 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,45 m <sup>2</sup>
D-1	Bany 1	4,05 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	4,35 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		65,30 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	12,20 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 78,05 m <sup>2</sup>		

HAB. AT 4ta		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	20,75 m <sup>2</sup>
C	Cuina	10,55 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	13,85 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,40 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	8,40 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,90 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,20 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	3,45 m <sup>2</sup>
P	Pas	7,10 m <sup>2</sup>
SA	Safareig	2,85 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		83,85 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
I	Terrassa	9,95 m <sup>2</sup>
T	Terrassa	10,45 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 101,90 m <sup>2</sup>		

HAB. AT 6a		
SUPERFÍCIES UTILS TOTALES		
<b>INTERIORS</b>		
S-M	Menjador - Sala	24,60 m <sup>2</sup>
C	Cuina	13,10 m <sup>2</sup>
H-1	Habitació 1	14,65 m <sup>2</sup>
H-2	Habitació 2	7,50 m <sup>2</sup>
H-3	Habitació 3	8,25 m <sup>2</sup>
H-4	Habitació 4	13,25 m <sup>2</sup>
B-1	Bany 1	4,50 m <sup>2</sup>
B-2	Bany 2	4,35 m <sup>2</sup>
B-3	Bany 3	2,60 m <sup>2</sup>
R	Rebedor	2,65 m <sup>2</sup>
DIS	Distribuidor	7,55 m <sup>2</sup>
Total sup. interior		103,00 m <sup>2</sup>
<b>EXTERIORS</b>		
T	Terrassa	13,25 m <sup>2</sup>
Ba	Balcó	14,15 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA 133,25 m <sup>2</sup>		

**SUPERFÍCIES ÚTILS TOTALS EDIFICI**

**ESCALA A**

Superfície útil 1623,60m<sup>2</sup>

**ESCALA B**

Superfície útil 628,65m<sup>2</sup>

**ESCALA C**

Superfície útil 1649,30m<sup>2</sup>

Total superfície 3901,55m<sup>2</sup>

**SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES TOTALS**

**ESCALA A**

Superfície construïda 1960,90m<sup>2</sup>

**ESCALA B**

Superfície construïda 761,55m<sup>2</sup>

**ESCALA C**

Superfície construïda 1987,30m<sup>2</sup>

Total superfície 4709,75m<sup>2</sup>