

# 5

# AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO  
A L'ÀMBIT DE "CAN XIMELIS" RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

ARBIL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI  
José González Baschwitz, arquitecte  
Gloria Gómez Anell, arquitecta  
Marc Modolell Rodríguez, arquitecte

tallerAT  
D'ARQUITECTURA I TERRITORI



## AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

### ÍNDEX

<b>1</b>	<b>OBJECTIUS I CRITERIS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA I VIABILITAT DEL POLÍGON</b> .....	<b>5</b>
2.1	CRITERIS DE CàLCUL .....	5
2.2	VALOR DE VENDA DELS SOLARS .....	6
2.3	CàLCUL DE COSTOS DE DESENVOLUPAMENT .....	8
2.1.1	<i>Despeses d'urbanització</i> .....	8
2.1.2	<i>Despeses de compensació i indemnització</i> .....	8
2.1.3	<i>Despeses de gestió</i> .....	8
2.4	CàLCUL DEL VALOR DE COMPENSACIÓ DELS SÒLS DE CESSIÓ .....	9
2.3.1	<i>Despeses</i> .....	9
2.3.2	<i>Ingressos</i> .....	9
2.3.3	<i>Valor inicial del sòl</i> .....	10
2.5	VIABILITAT ECONÒMICA DEL PAU-38 CAN XIMELIS.....	11
2.5.1	<i>Despeses</i> .....	11
2.5.2	<i>Càlcul del cost econòmic</i> .....	12
<b>3</b>	<b>JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b> .....	<b>13</b>
3.1	CRITERIS .....	13
3.2	MANTENIMENT D'INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE L'ÀMBIT .....	13
<b>4</b>	<b>AGENDA</b> .....	<b>15</b>
<b>ANNEX 1</b>	<b>Mòduls de cost d'Urbanització i de construcció</b>	
<b>ANNEX 2</b>	<b>Estudi de Valors de mercat i preus de repercussió</b>	



## 1 OBJECTIUS I CRITERIS

---

Els objectius d'aquest document són:

- Redactar l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar proposades per la present Modificació del Pla General d'Ordenació (en endavant, PGO) de Rubí en l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, atenent al que disposa l'article 59.1.e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU).
- Calcular la viabilitat del polígon d'actuació urbanística de Can Ximelis delimitat per la present Modificació del PGO, calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització, les càrregues urbanístiques i la seva gestió i desenvolupament.
- Seguir els criteris de càlcul establerts pel "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el "Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo" en relació als càlculs de valoració de sòls urbanitzats no edificats, els "Valors bàsics dels immobles urbans" aportats per l'Agència tributària de Catalunya i els valors dels preus mitjos publicats en la revista especialitzada "Eme Dos, Agenda de la construcció".
- Valorar els costos de les actuacions pendents d'execució a càrrec dels propietaris del sector i els de les actuacions aïllades a càrrec de l'administració corresponents a la millora o execució d'infraestructures no imputades a cap polígon de planejament.
- Avaluar la sostenibilitat econòmica, justificant la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, atenent al que disposa l'article 59.3.d) del TRLU. Es considerarà la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Quan al primer objectiu, d'acord amb l'article 76.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), l'avaluació econòmica i financera conté:

- l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes
- la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla i les previsions de finançament públic
- l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

En relació al segon objectiu, s'ha considerat que el procés d'execució del planejament té dos processos clarament diferenciats: el procés d'urbanització i el procés d'edificació. En aquests dos processos els agents econòmics que actuen poden ser completament diferents, tot i que es poden executar simultàniament. Per aquesta raó, aquest estudi es referirà exclusivament al procés d'urbanització, considerant-lo finalitzat en el moment que les parcel·les resultants estiguin en plenes condicions de ser edificades. S'entén que aquest procés ha de ser viable sense els beneficis que comporti l'edificació de les parcel·les.

S'indica que de les propostes descrites i contingudes en els plànols d'ordenació de la Modificació del PGO, resulten les superfícies calculades sobre l'àmbit que seran emprades per a determinar el cost econòmic de les actuacions previstes. Aquestes superfícies són orientatives i responen a la voluntat de reflectir el resultat de l'ordenació que recull la Modificació, ja que els projectes de reparcel·lació i d'urbanització a redactar seran les figures que desenvoluparan amb més precisió la proposta.

Finalment, l'article 99.1.c del TRLU estableix que s'ha de realitzar una *“avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en comparació a la derivada de l'ordenació vigent”* en les modificacions de planejament general que comportin *“un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos”*. L'objecte de la Modificació és en primer lloc, ajustar el planejament (delimitació i qualificacions) a la realitat física i jurídica actual en la mesura possible, a fi de facilitar al màxim el desenvolupament del planejament sense que allò suposi l'increment de l'aprofitament atorgat pel planejament vigent; i en segon lloc, delimitar un polígon d'actuació que garanteixi el just repartiment de càrregues i beneficis, per tal de completar el desenvolupament del planejament en l'àmbit definit. Atès que les determinacions que es desprenen de la Modificació puntual no representen un canvi significatiu respecte del planejament vigent ja que no comporten una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable sinó que es tracta d'un ajust, i no comporten la implantació de nous usos o activitats, es considera innecessària l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

## 2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I VIABILITAT DEL POLÍGON

### 2.1 Criteris de càlcul

En general, la viabilitat dels polígons d'actuació urbanística es determina a partir del càlcul de rendiment econòmic net del polígon, i comprovant que tingui un valor adient a les seves condicions de partida: classificació de sòl, tipus de teixit preexistent, ubicació, etc.

En el cas concret de la present Modificació del PGO a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, atès que es tracta d'un entorn molt consolidat per les edificacions i en la major part, urbanitzat, la seva viabilitat dependrà del cost final per parcel·la que inclourà els costos de compensació de cessions i d'actuacions d'urbanització pendents, amb l'objectiu de finalitzar el seu desenvolupament.

Per calcular els costos de compensació caldrà considerar el valor residual del sòl com a diferència entre el valor final i la totalitat dels costos necessaris pel seu desenvolupament, inclosos els que ja han estat realitzats amb anterioritat.

En conseqüència, es calcula:

- en primer lloc, la previsió dels costos de compensació obtinguts de l'anàlisi de la viabilitat del polígon considerant la totalitat de les despeses (en origen),
- en segon lloc, l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes que juntament amb els costos de compensació esmentats determinaran la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució de la present Modificació del PGO.

Pel que fa a la viabilitat del polígon d'actuació urbanística, entenem per rendiment econòmic net la diferència entre el valor de venda del sòl i les despeses necessàries per convertir un sòl urbà no consolidat o amb dèficits (segons el cas) en un sòl urbà amb parcel·les amb condició de solars, expressada en euros:

$\text{Rendiment econòmic net} = \text{Valor en venda dels solars} - \text{costos del desenvolupament}$
---

El rendiment econòmic net calculat d'aquesta manera ha d'equivaler al valor del sòl brut més el benefici de la promoció del sòl, per tant, el seu valor ha de ser proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

Aquests càlculs es realitzen seguint els criteris establerts al "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*" en relació a la valoració de sòls urbanitzats no edificats, que seria el resultat del desenvolupament del sector, prèviament a la seva edificació.

El rendiment unitari és el resultat de dividir el rendiment d'un sector per la superfície de sòl brut aportada que tingui dret a aprofitament urbanístic. És a dir, la superfície total del sector menys la superfície de camins, rieres o altres sòls públics sense dret a aprofitament.

$\text{Rendiment unitari} = \text{rendiment econòmic net} / \text{superfície bruta aportada}$
---

En aquests càlculs no es consideren els beneficis ni les despeses de la construcció dels solars, i ens referirem exclusivament al mercat del sòl.

La valoració no pretén ser exhaustiva sinó que serveixi únicament com a marc de referència per fer l'estudi de l'àmbit de la modificació i per a comprovar la seva viabilitat.

## 2.2 Valor de venda dels solars

El valor de venda dels solars correspon, en general, al valor de repercussió del sostre edificable de cada solar.

Per al càlcul de valors de repercussió s'han aplicat els criteris establerts al "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo" en relació a la valoració de sòls urbanitzats no edificats.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.



*En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

Per al càlcul del valor de venda dels solars s'ha partit del valor de repercussió basat en el mercat de l'entorn i en la publicació anual de l'Agència tributària de Catalunya de "Valors bàsics dels immobles urbans".

L'annex 2 d'aquesta memòria econòmica "Estudi de valors de mercat i preus de repercussió" justifica el valor de repercussió utilitzat en aquest document, i que es resumeix a continuació:

<u>Tipus</u>	<u>Valor de repercussió</u>
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	275 €/m2st

Es considera com a ingressos, a efectes del càlcul de viabilitat, el valor de venda del sòl de les parcel·les resultants.

Per a la determinació de la prima de risc a la que es refereix l'apartat 3 de l'article 22 del Reglament esmentat, s'utilitza com a referència l'annex IV del mateix Reglament i es considera per a l'ús residencial (primera residència) 8%.

Quant a la taxa lliure de risc (TLR), es pren la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya en la Resolució de 3 d'abril de 2024, per la qual es publica el tipus de rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys, en la s'estableix de 3,085%.

## 2.3 Càlcul de costos de desenvolupament

### 2.1.1 Despeses d'urbanització

Pel que fa a l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes es consideren dues situacions diferents:

- la totalitat dels costos necessaris pel desenvolupament de tot l'àmbit, inclosos els que ja han estat realitzats amb anterioritat, amb l'objectiu d'obtenir el valor residual del sòl,
- els costos de la urbanització pendents d'execució, per poder demostrar la viabilitat del polígon d'actuació urbanística delimitat per la present Modificació del PGO.

Els costos unitaris d'urbanització, d'acord amb els criteris de l'esmentada publicació de l'Agència tributària de Catalunya, s'han calculat a partir dels preus mitjos publicats en la revista especialitzada "Eme Dos, Agenda de la construcció", del 3r trimestre de 2021, i dels criteris del Servei d'Obra Pública de l'Ajuntament de Rubí. A partir d'aquests preus unitaris, aplicant uns coeficients correctors, s'han establert els costos unitaris d'urbanització per als diversos tipus de superfícies públiques establertes a la Modificació puntual del PGO.

L'annex 1 d'aquesta memòria econòmica "*Mòduls de cost d'urbanització i de construcció*" justifica els costos de unitaris utilitzats en aquest document per a cada tipus d'acció, i que es resumeixen a continuació:

Tipus d'urbanització	CoAC	RD 1020/1993	Coefficient	Preu
Sistema viari, carrers	100,00%	1,00	1,00	250,00 €/m <sup>2</sup>
Sistema viari, passeig amb obra civil	100,00%	1,25	1,25	312,50 €/m <sup>2</sup>
Sistema viari, ampliació sense instal·lacions	52,00%	1,00	0,52	130,00 €/m <sup>2</sup>
Sistema viari, passos elevats accessibles	16,67%	1,00	0,17	41,67 €/m <sup>2</sup>
Àrees de paisatge, Neteja i seguretat	5,00%	1,00	0,05	12,50 €/m <sup>2</sup>
Obres adequació serveis				305.277,31 €/ut.
Àrees de paisatge, Neteja i formació tallafocs				10.000,00 €/ha
Aparcament de bicicletes				120,00 €/ut.

A més de les despeses establertes, es considerarà un 5% sobre el total com a despeses imprevistes.

### 2.1.2 Despeses de compensació i indemnització

Atès que el polígon d'actuació urbanística es desenvoluparà mitjançant una reparcel·lació econòmica, es consideren com a despeses de compensació les derivades de la cessió de terrenys per ajustar les parcel·les a la vialitat o per ampliar alguns espais lliures.

Pel que fa a les despeses d'indemnització, no es preveuen altres elements a indemnitzar que les tanques a reposar de les finques en les quals es modifiquen els seus límits que es contemplaran en el projecte d'urbanització.

### 2.1.3 Despeses de gestió

En aquest apartat han estat considerades les despeses tècniques i les administratives. No s'han previst despeses de finançament (serveis bancaris, interessos de préstecs rebuts i altres despeses derivades de les operacions financeres).

Per al càlcul de les despeses tècniques (ambientals i geotècnics, projectes de planejament i d'urbanització, direccions d'obra i seguretat i legalitzacions), s'apliquen percentatges orientatius en relació al cost de les obres pròpiament dites. S'ha considerat un 7,5% del cost total de les obres d'urbanització. Per al càlcul de les despeses administratives (notaria, registre, etc.) s'apliquen percentatges orientatius en relació al valor de venda. En aquest cas s'ha aplicat un 1,5% sobre dit valor, que correspondria a la notaria, el registre i les despeses de publicacions.

## 2.4 Càlcul del valor de compensació dels sòls de cessió

En aquest apartat es calcula el valor de compensació dels sòls pendents de cessió per ajust a la vialitat o per a l'ampliació de zones verdes. Aquest valor equival a la diferència entre el valor dels solars edificables i la totalitat de les despeses necessàries pel seu desenvolupament, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, incloses les que ja han estat realitzades amb anterioritat.

Per tal d'avaluar el valor de compensació s'ha elaborat un estudi econòmic de caràcter estàtic en el qual s'obté el rendiment l'actuació.

La present Modificació del PGO no imputa al polígon d'actuació urbanística delimitat costos de càrregues externes.

Aplicant i resumint els criteris especificats en els anteriors apartats a les superfícies i edificabilitats establerts en l'àmbit, obtenim el resultat que es resumeix a continuació.

### 2.3.1 Despeses

Els costos d'urbanització previstos són els derivats de la teòrica urbanització de tots els sistemes dins de l'àmbit, en concret:

- Urbanització de la vialitat.
- Urbanització dels espais lliures, considerant que s'intentarà conservar la vegetació existent i únicament es preveuen millores de neteja i seguretat.

No es preveuen indemnitzacions i les tanques a reposar de les finques en les quals es modifiquen els seus límits es contemplaran en el projecte d'urbanització.

### 2.3.2 Ingressos

Es considera com ingressos, a efectes del càlcul de viabilitat, el valor de venda del sòl de les parcel·les resultants.

El valor de repercussió d'aquestes parcel·les s'ha calculat i justificat en l'annex 2 d'aquesta memòria. El valor unitari resultant és el següent:

Tipus	Valor de repercussió
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	275 €/m <sup>2</sup> st

Pel que fa a la cessió d'aprofitament, atès que dels objectius amb els quals es delimita el polígon se'n deriven actuacions "d'abast limitat" que tenen per objecte "l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures", d'acord amb la legislació esmentada, el polígon delimitat per la Modificació del PGO no estarà subjecte a l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament en favor de l'administració actuant. En conseqüència, no s'ha tingut en compte en el càlcul del rendiment.

### 2.3.3 Valor inicial del sòl

Els resultats dels ingressos i despeses descrits en els apartats anteriors es resumeixen en el quadre següent:

<b>CÀLCUL DEL VALOR DE COMPENSACIÓ DE CESSIONS</b>			
<b>Càlcul de despeses</b>	quantitat	cost/unit.	Cost total
Xarxa viària	28.346 m2	250,00 €/m <sup>2</sup>	7.086.465 €
Jardins Urbans	61.474 m2	12,50 €/m <sup>2</sup>	768.422 €
Imprevistos	7.854.887 €	5%	392.744 €
<b>URBANITZACIÓ</b>	89.820 m2		<b>8.247.631 €</b>
<b>INDEMNITZACIONS</b>			<b>0 €</b>
Despeses Tècniques	8.247.631 €	7,50%	618.572 €
Registre, Notaria i altres	15.101.900 €	1,50%	226.529 €
Finançament	8.247.631 €	0,00%	- €
<b>GESTIÓ</b>			<b>845.101 €</b>
<b>TOTAL DESPESES (G)</b>			<b>9.092.732 €</b>
<b>Valor dels solars resultants</b>	sostre	valor/unit.	valor total
Zona residencial unifamiliar	54.916 m2st	275,00 €/m <sup>2</sup>	15.101.900 €
<b>VALOR DELS SOLARS</b>	54.916 m2st		<b>15.101.900 €</b>
<b>CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT</b>		<b>0,00%</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL INGRESSOS BRUTS (VS)</b>	54.916 m2st		<b>15.101.900 €</b>
<b>RENDIMENT (Valor del terreny inicial + marge de promoció)</b>			<b>6.009.168 €</b>

De la taula anterior observem que el valor dels ingressos bruts que s'obtidrien de la venda dels solars s'ha estimat en 15.101.900 € i que aquest és superior al valor de les despeses necessàries pel seu desenvolupament estimat en 9.092.732 €. Per tant, resulta un rendiment de 6.009.168 € corresponent al valor del terreny inicial més un cert marge de promoció.

Finalment, per a calcular el valor dels sòls pendents de cessió o valor del sòl inicial per ajust a la vialitat o per a l'ampliació de zones verdes, al valor dels solars edificables se li han de descomptar les despeses necessàries pel seu desenvolupament, com el benefici empresarial derivat de la promoció. Aquestes despeses s'han estimat en 10.100.662 €, segons la fórmula que estableix el Reglament de Valoracions.

Per tant, el valor de compensació dels sòls pendents de cessió s'ha estimat en 5.001.238 € i resulta un valor unitari de compensació de 45 €/m<sup>2</sup> segons el càlcul següent:

Superfície aportada	112.074 m2			
Valor de compensació dels sòls pendents de cessió	15.101.900 €	-	10.100.662 €	= <b>5.001.238 €</b>
Valor unitari de compensació	5.001.238 €	/	112.074 m <sup>2</sup>	= <b>45 €/m<sup>2</sup></b>
Cost de repercusió (per m2 de sostre privat)	9.092.732 €	/	54.916 m <sup>2</sup> st	= <b>166 €/m<sup>2</sup>st</b>

## 2.5 Viabilitat econòmica del PAU-38 Can Ximelis

En aquest apartat es calcula la viabilitat econòmica del polígon d'actuació urbanística delimitat per la Modificació del PGO per determinar el cost final que correspon a cada parcel·la, inclosos els costos de compensació i els costos de la urbanització complementària.

### 2.5.1 Despeses

Les despeses previstes són les derivades de la urbanització dels sistemes pendents dins del polígon d'actuació. En concret, es preveuen els següents tipus d'intervenció:

- *Nova viabilitat.* Correspon a la urbanització completa dels carrers del Puigmal (sencer) i de Sierra Nevada des de la cruïlla amb el carrer del Moncayo i fins una mica abans de l'encreuament amb el carrer de l'Aneto.
- *Ampliacions de l'amplada del viari existent sense noves xarxes d'instal·lacions.* Correspon a l'ampliació dels cul de sac dels carrers de la Mola, del Montseny i del Mulhacén, en aquest darrer s'amplia també la seva cruïlla amb el carrer del Congost.
- *Recorreguts per a vianants amb escales i elements de contenció* (obra civil). Correspon al viari que uneix a nivell de vianants el carrer de la Mola amb les escales que surten del carrer de l'Aneto.
- *Recorreguts no pavimentats amb estabilització de terres i talussos.* Correspon al viari per a vianants que connecta el carrer de Puigmadrona amb el carrer del Congost.
- *Millora del camí per a vianants i bicicletes.* Correspon al camí que uneix el carrer del Congost amb el camí existent al sud de l'àmbit i que comunica amb la urbanització de Can Serrafossà.

Es preveuen com a despeses de compensació les derivades de la cessió de terrenys per ajustar a la viabilitat o per ampliar alguns espais lliures de les parcel·les que s'indiquen en la llista següent. En aquesta llista hi figuren el número de parcel·la (d'acord amb el plànol d'informació de la Modificació del PGO "I-3.2 Estructura de la propietat. Propietats inicials") i la referència cadastral. Per tal de mantenir la privacitat, les certificacions registrals s'adjuntaran exclusivament en l'expedient administratiu.

Núm.	Cadastral	Adreça
0309	7145209DF1974N	UR XIMELIS
0316	7145208DF1974N	UR XIMELIS
0508	7244002DF1974S	UR XIMELIS
0601	7145501DF1974N	C. SERRA DE LA 15
0603	7145503DF1974N	C. SERRA DE LA 9
0606	7145506DF1974N	UR XIMELIS
0801	7144306DF1974S	C. SERRA DE LA 5
0806	7144305DF1974S	UR XIMELIS
0902	7144702DF1974S	PTGE. ANETO 1
0904	7144706DF1974S	C. ANETO 29
0906	7144704DF1974S	C. MONTSENY 16 N2-20
1001	7044701DF1974S	C. MONTSENY 21
1203	7243602DF1974S	C. PUJADA DEL CONGOST 11
1302	7143702DF1974S	UR XIMELIS
1307	7143707DF1974S	UR XIMELIS
1401	7043501DF1974S	C. MONTSENY 13
1402	7043502DF1974S	C. MONTSENY 11
1403	7043503DF1974S	C. MONTSENY 9
1404	7043504DF1974S	C. MONTSENY 5
1405	7043505DF1974S	C. MONTSENY 3
1406	7043506DF1974S	C. MONTSENY 1
1501	6943301DF1964S	C. PUIGMAL 12
1502	6943302DF1964S	C. PUIGMAL 16
1601	7141409DF1974S	C. SIERRA NEVADA 24
1602	7141408DF1974S	C. SIERRA NEVADA 18
1603	7141407DF1974S	UR XIMELIS
1702	7142505DF1974S	C. ANETO 10
1703	7142502DF1974S	C. ANETO 8
1704	7142503DF1974S	C. ANETO 6
1705	7142504DF1974S	C. ANETO 2
1904	7141603DF1974S	C. ANETO 1
1905	7141604DF1974S	UR XIMELIS
1801	7042002DF1974S	C. PUJADA DEL CONGOST 8
1808	7242003DF1974S	C. CONGOST 16 - C. MULHACEN 5-7
2101	7040708DF1964S	C. MULHACEN 22 Poligono 18
2102	7040701DF1964S	C. CONGOST 20?

## 2.5.2 Càlcul del cost econòmic

De les propostes descrites i contingudes en els plànols d'ordenació de la Modificació del PGO, resulten les superfícies calculades sobre l'àmbit que seran emprades per a determinar les despeses d'urbanització pendents.

En el següent quadre es calculen les despeses que generaran les actuacions a desenvolupar proposades per la present Modificació del PGO, a partir dels mòduls de costos obtinguts i de les superfícies en funció del tipus d'intervenció.

<b>CÀLCUL DEL COST</b>			
<b>Càlcul de despeses</b>	quantitat	cost/unit.	Cost total
Sistema viari, carrers	3.446 m2	250,00 €/m <sup>2</sup>	861.500 €
Sistema viari, passeig amb obra civil	461 m2	312,50 €/m <sup>2</sup>	144.063 €
Sistema viari, ampliació sense instal·lacions	1.431 m2	130,00 €/m <sup>2</sup>	186.030 €
Sistema viari, passos elevats accessibles	1.034 m2	41,67 €/m <sup>2</sup>	43.087 €
Obres adequació serveis	1 ut.	305.277,31 €/ut.	305.277 €
Espais lliures, neteja i fomació tallafocs	6 ha	10.000,00 €/ha	60.000 €
Aparcament de bicicletes	5 ut.	120,00 €/ut.	600 €
Imprevistos	1.600.557 €	5%	80.028 €
<b>URBANITZACIÓ</b>			<b>1.680.585 €</b>
Terreny	2.583 m2	45 €/ut.	115.252 €
<b>COMPENSACIONS</b>			<b>115.252 €</b>
Despeses Tècniques	1.680.585 €	7,50%	126.044 €
Registre, Notaria i altres	15.101.900 €	1,50%	226.528 €
Finançament	1.795.837 €	0,00%	- €
<b>GESTIÓ</b>			<b>352.572 €</b>
<b>TOTAL DESPESES</b>			<b>2.148.409 €</b>

D'acord amb aquest càlcul les obres d'urbanització pendents que manquen per completar el desenvolupament de l'àmbit s'han estimat en 2.148.409 € (preu d'execució per a contractar, sense IVA).

Deduïm en primer lloc, que considerant un sostre total a l'àmbit de 54.916 m2st, resultaria un cost de 39 €/m<sup>2</sup>st, segons el càlcul següent:

Cost de repercusió (per m2 de sostre privat)	2.148.409 €	/	54.916	=	<b>39 €/m<sup>2</sup>st</b>
--	-------------	---	--------	---	-----------------------------

Amb aquestes dades podem arribar a fer una estimació del cost de les obres pendents que representaria a cadascuna de les parcel·les.

Tot i que la parcel·la mínima a l'àmbit és de 400 m2, la majoria de les parcel·les són bastant més grans, arribant als 1.600 m2 se superfície. S'ha calculat la superfície mitjana d'aquestes parcel·les que és de gairebé 600 m2. Per altra banda, d'acord amb el valor de venda dels solars de 275 €/m<sup>2</sup> i considerant la superfície mitjana de 600 m2, el valor de venda d'un solar resultant tipus estaria al voltant dels 82.500 €.

Per tant, considerant que la superfície mitjana de parcel·la de 600 m2 i aplicant la intensitat d'edificació de 0,50 m2st/m2s que la normativa urbanística del PGO estableix per a la zona residencial unifamiliar, podem deduir que el cost de les obres pendents per parcel·la estarà al voltant dels 11.731 €.

Atès que el cost de les obres pendents estimat en 11.731 € representa poc més del 14% del valor de venda del propi solar (de superfície mitjana de 600 m2) es considera una despesa assumible. El valor crític s'estipula en 1/3 d'aquest últim. En conclusió, queda garantida la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de la Modificació del PGO a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis.

## 3 JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

---

### 3.1 Criteris

En relació amb la documentació del planejament general (i llurs modificacions), l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat d), determina que:

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

Tal i com queda recollit a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que acompanya la present Modificació del PGO, la dotació de transport públic existent en l'actualitat és suficient per tal de facilitar l'accés dels ciutadans a l'àmbit (treballadors o persones que utilitzen els serveis). Per altra banda, la Modificació del PGO no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la intensitat dels usos, ni modificació d'usos. Per tot plegat, no es preveu la implantació i/o prestació de nous serveis derivats de la present Modificació del PGO.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica, es considerarà la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En els capítols anteriors ha quedat demostrada la viabilitat econòmica de les actuacions proposades per la Modificació del PGO que estableix a tal efecte, la delimitació del polígon d'actuació.

En els apartats següents, i en compliment de l'article esmentat, es fa una valoració del impacte en les finances públiques de la Modificació en el seu conjunt.

En referència a les despeses associades al sòl, val a dir que aquesta Modificació no implica cap canvi en la disposició i usos d'aquests entorns, i que aquests sòls ja estan en ús. Per tant no es preveu cap increment substancial del cost de manteniment en relació a la situació actual.

Pel que fa a les despeses associades al polígon d'aquesta Modificació només tindrem en comte l'apartat de "Manteniment de les infraestructures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància)", ja que els carrers adjunts a l'àmbit de la Modificació disposen de tots els serveis necessaris per a la urbanització de les parcel·les dins d'aquest, així que no hi hauran despeses d'Infraestructures per a l'administració.

Els ingressos associats al sector són les següents:

- Impost sobre construccions i obres (llicències).
- Impost sobre bens immobles (IBI).

### 3.2 Manteniment d'infraestructures i serveis de l'àmbit

El manteniment de les diferents infraestructures i serveis previstos a l'àmbit hauria de ser, com a mínim, equivalent a l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest cas reduïrem l'àrea de càlcul al polígon delimitat en sòl urbà atès que la resta de sistemes ja estan en funcionament en l'actualitat.

En l'àmbit del polígon hi ha previstos 28.346 m<sup>2</sup> de sòl de viari i 61.474 m<sup>2</sup> de sòl de jardins urbans o zones verdes. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes que orientativament es pot estimar en:

Manteniment de sistema viari:	4,35 €/m <sup>2</sup> ·any
Manteniment d'espais lliures, parcs urbans:	1,55 €/m <sup>2</sup> ·any

En conseqüència, en la seva totalitat, vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació del sector de desenvolupament, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent:

#### AVALUACIÓ DE DESPESES DE MANTENIMENT DE L'URBANITZACIÓ

<b>Sòl públic</b>	<b>Superfície</b>	<b>Cost Unitari</b>	<b>Cost anual</b>
Viari rodat o mixt	28.346	4,35 €/m <sup>2</sup> ·any	123.304 €
Verd paisatgístic	61.474	1,55 €/m <sup>2</sup> ·any	95.284 €
<b>Total Sistemes</b>	<b>89.820</b>		<b>218.589 €</b>

Els ingressos per assumir el cost del manteniment de la vialitat i els nous espais lliures previstos en la nova actuació procediran, entre altres fonts, de la recaptació en concepte de l'Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions.

En el quadre següent es fa una estimació de l'IBI que es recaptaria una vegada completada la edificació de l'àmbit. Aquesta estimació s'ha fet calculant l'IBI en € per m<sup>2</sup> construït i any, a partir del darrer rebut mitjà anual de Rubí (IBI 2022) i de la superfície construïda mitjana dels habitatges del municipi (Cens 2021).

Relacionat aquestes dues dades s'ha obtingut que la recaptació d'IBI en aquest entorn es d'aproximadament 5,53 €/m<sup>2</sup>.

El resultat d'IBI anual a recaptar seria el següent:

#### AVALUACIÓ DE LA RECAPTACIÓ D'IBI

<b>Qualificació</b>	<b>Sostre</b>	<b>IBI</b>	<b>IBI anual</b>
Sostre Habitatge	54.916	5,53 €/m <sup>2</sup> ·any	303.885 €
<b>Total</b>	<b>54.916</b>		<b>303.885 €</b>

En comparar els resultats de manteniment i de recaptació s'obté que s'haurà de destinar al manteniment aproximadament el 72% de la recaptació, quedant així demostrada la sostenibilitat econòmica de la proposta.



## 4 AGENDA

---

El calendari de desenvolupament que es proposa a continuació s'ha de plantejar amb la màxima flexibilitat donat els aspectes que condicionen la situació actual, però tenint en compte les previsions d'execució immediata.

S'estableix el següent calendari orientatiu o pla d'etapes:

2025, 1r Aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGO a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis

2026, 1r Aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PAU-38

2026, 3r Inici de les obres d'urbanització del PAU-38.

2027, 3r Finalització de les obres d'urbanització del PAU-38.

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Rubí, abril 2024



# ANNEX 1

## MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ I D'URBANITZACIÓ



## ANNEX 1: MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ I D'URBANITZACIÓ

### ÍNDEX

<b>1</b>	<b>METODOLOGIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>MÒDULS DE COST D'URBANITZACIÓ .....</b>	<b>5</b>



## 1 METODOLOGIA

---

L'objectiu d'aquest estudi es la determinació dels valors dels costos de construcció i d'urbanització que seran utilitzats en la Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí en l'àmbit d'actuació de Can Ximelis.

Els costos de construcció i d'urbanització es calculen a partir de l'establiment de mòduls de referència per a la construcció i per a la urbanització, als que s'aplicaran coeficients correctors en funció de les tipologies concretes.

Les fonts utilitzades per l'establiment dels mòduls de construcció i urbanització, així com per l'establiment dels diferents factors tipològics i d'ús han estat:

- La publicació anual "*Valors bàsics dels immobles urbans*" de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) de 2023.
- El número 185 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2022.
- Els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC).
- Els costos de referència del Servei d'Obra Pública de l'Ajuntament de Rubí.
- El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

## 2 MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ

El cost de construcció es calculen a partir del mòdul de cost d'execució de la construcció d'ús residencial Plurifamiliar en illa tancada (Mòdul M) establert en la publicació anual "Valors bàsics dels immobles urbans" de l'Agència Tributària de Catalunya, i d'acord amb el número 185 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2022.

Segons la mateixa publicació, el cost d'execució material de construcció d'ús residencial plurifamiliar en illa tancada a Catalunya es situa entre un màxim de 991,79 € i un mínim de 673,52 €, segons la superfície de l'habitatge, i s'estableix un valor mig de 832,65 €.

La publicació de "Valors bàsics dels immobles urbans" parteix del cost d'execució material que estableix la publicació EME DOS, al que afegim un 14% en concepte de despeses del constructor, un 6% corresponent al benefici industrial propi de l'activitat empresarial i un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen en la construcció, llicències i assegurances, resultant un cost unitari mig de 832,65 € x 1,30 = 1.082,45 € (cost d'execució per a contractar, sense IVA).

		cost/m2
Cost d'execució material (valor mig)		832,65 €
Despeses Generals i benefici industrial	20%	166,53 €
Despeses tècniques, llicències i asseg.	10%	83,27 €
Total cost de construcció		1.082,45 €

Mòdul de cost de Construcció = 1.082,45 €/m2

A partir d'aquest mòdul s'obtenen els mòduls dels costos de construcció i d'urbanització de les diverses tipologies utilitzades en aquesta Modificació del PGO, aplicant els factors multiplicadors que defineix la publicació esmentada.

Aquests factors multiplicadors es refereixen, respectivament, a la tipologia i a la qualitat de les construccions. A l'hora de determinar-los s'ha considerat com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/1993, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos"; també s'han considerat els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, els costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'Institut de Tecnologia de Catalunya.

En aquest cas, els factors multiplicadors del mòdul M aplicables són els que es detallen a continuació,

referit a la tipologia d'edificació:

Tipologia	Factor
Habitatges unifamiliars aïllats	1,25

i referit a la qualitat mitjana de les construccions o edificacions:

Tipologia	Qualitat	Factor
Habitatges unifamiliars aïllats	Mitjana	1,00

De l'aplicació d'aquets factors resulta el següent Mòdul de cost de construcció:

Descripció	Cu	Cost Construc
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	1,25	1.353 €



### 3 MÒDULS DE COST D'URBANITZACIÓ

El costos d'urbanització es calculen seguint els criteris de la publicació anual "Valors bàsics dels immobles urbans" de l'Agència Tributària de Catalunya, i d'acord amb el número 185 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2022.

Els costos d'urbanització, sense moviment de terres, proposats en la publicació EME DOS del tercer trimestre de 2022 són els següents:

	cost/ml	amplada	cost/m2
	1.065,74	6	177,62 €/m2
	1.431,83	10	143,18 €/m2
	2.692,76	16	168,30 €/m2
	3.297,02	20	164,85 €/m2

La mitjana d'aquestes quantitats és de 163,49 €/m2 i atès que el cost mitjà del moviment preliminar de les terres es pot fixar en 16 €/m2 de vial, i els del planejament, gestió i projecte d'urbanització en 20 €/m2 resulta, per tant, el següent cost mitjà d'urbanització:

Promig	163,49 €/m2
moviment preliminar de les terres	16,00 €/m2
planejament, gestió i projecte d'urbanització	20,00 €/m2
<b>cost mitjà d'urbanització</b>	<b>199,49 €/m2</b>

D'acord amb la publicació esmentada aquest cost mitjà d'urbanització és de 199,49 €/m2. Tot i això, en el cas concret del municipi de Rubí, aquest cost s'ha incrementat fins a 250,00 €/m2 seguint els criteris de costos facilitats pel Servei d'Obra Pública de l'Ajuntament. Per tant, resultaria el següent mòdul de cost d'urbanització:

Mòdul de cost d'Urbanització = 250,00 €/m2

Per a calcular els costos d'urbanització en funció del grau d'intervenció s'utilitzen com a referència els factors que el COAC estableix en el manual de càlcul del pressupost d'execució material (PEM). D'acord amb això, s'estableixen uns percentatges per a les obres bàsiques d'urbanització de carrers (moviment de terres o rasants i xarxes de drenatge o clavegueram, d'aigua, elèctrica i de telecomunicacions) i uns altres per a les obres complementàries (pavimentació, voreres, enllumenat, jardineria i mobiliari). A partir d'aquests coeficients es poden deduir els percentatges que representen cadascun d'ells respecte el mòdul d'urbanització complet tal i com es resumeix en la taula següent:

Criteria CoAC: manual càlcul PEM	Coeficients % resultant	
<b>Urbanització completa de carrers</b>	0,3	100,00%
Obra bàsica	0,2	66,67%
	Moviment de terres	15% 10,00%
	Clavegueram	35% 23,33%
	Xarxa d'aigua	15% 10,00%
	Xarxa elèctrica	20% 13,33%
	Telecomunicacions	15% 10,00%
Obra complementària	0,1	33,33%
	Pavimentació	50% 16,67%
	Voreres	25% 8,33%
	Enllumenat	10% 3,33%
	Jardineria i mobiliari	15% 5,00%
Parcs infantils a l'aire lliure.	0,4	
Parcs (asfalt, formigó, gespa, terrasses)	0,2	
Jardins. Pistes de terra sense drenatge.	0,1	

Quant a la previsió de la despesa necessària per a l'adequació dels serveis existents, s'han pres com a referència els preus del capítol primer del pressupost del "Projecte d'execució d'obres pendents al sector de Can Ximelis, 1ª Fase", redactat el setembre de 2008 i aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Rubí en la sessió de data 23 de desembre de 2010. Aquest pressupost determina un preu d'execució material (PEM) de 143.101,38 € per al subcapítol 01 Electricitat, i un PEM de 48.200,00 € per al subcapítol 02 Telefonía.

Aquests imports corresponen al desmuntatge de les línies aèries de mitja i baixa tensió, de telefonía i posta en servei de les canalitzacions subterrànies, i sumats representen un pressupost d'execució per contracte (PEC) de 227.648,64 €. Finalment, s'ha actualitzat aquest import d'acord amb la pujada dels costos dels darrers anys que s'ha estimat en un 34,10%, pel que resulta un cost de 305.277,31 €.

En referència als espais lliures, s'ha considerat el seu condicionament on únicament es preveuen intervencions de neteja i formació de tallafocs. D'acord amb els criteris de costos facilitats pel Servei d'Obra Pública de l'Ajuntament aquest cost s'ha estimat en 10.000 € per hectàrea.

Pel que fa a la despesa necessària per a la dotació de places d'aparcament per a bicicletes, s'ha pres com a referència "l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la modificació puntual del PGOU de Rubí, a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis" redactat el desembre de 2023. En el seu darrer apartat titulat Proposta de finançament, s'aconsella instal·lar 5 models d'U invertida d'aparcament per a 2 bicicletes cadascun. Atès que el cost de subministrar i d'instal·lar una barra d'U invertida és de 120 € resulta un pressupost de 600 €.

La següent taula mostra tots els costos explicats anteriorment. En relació a la tipologia de la intervenció, els factors que el COAC estableix al manual de càlcul del PEM i segons la classificació del tipus d'urbanització, amb una qualitat d'urbanització mitjana (1,0), s'obtenen els següents costos d'urbanització en funció del grau d'intervenció:

Tipus d'urbanització	CoAC	RD 1020/1993	Coeficient	Preu
Sistema viari, carrers	100,00%	1,00	1,00	250,00 €/m2
Sistema viari, passeig amb obra civil	100,00%	1,25	1,25	312,50 €/m2
Sistema viari, ampliació sense instal·lacions	52,00%	1,00	0,52	130,00 €/m2
Sistema viari, passos elevats accessibles	16,67%	1,00	0,17	41,67 €/m2
Àrees de paisatge, Neteja i seguretat	5,00%	1,00	0,05	12,50 €/m2

Pel que fa a la resta d'actuacions corresponents a les obres d'adequació dels serveis, el condicionament dels espais lliures i la dotació de places d'aparcament per a bicicletes, s'obtenen els següents costos:

Obres adequació serveis	305.277,31 €/ut.
Àrees de paisatge, Neteja i formació tallafocs	10.000,00 €/ha
Aparcament de bicicletes	120,00 €/ut.

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Rubí, abril 2024

## ANNEX 2

ESTUDI DE VALORS DE MERCAT I PREUS DE REPERCUSSIÓ



## ANNEX 2: ESTUDI DE VALORS DE MERCAT I PREUS DE REPRCUSSIÓ

### ÍNDEX

<b>1</b>	<b>METODOLOGIA</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TAULES DE VALORS DEL MERCAT</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VALORS RESIDUALS</b> .....	<b>5</b>
3.1	VALOR DE VENDA DE LES EDIFICACIONS .....	5
3.2	COST DE CONSTRUCCIÓ .....	5
3.3	VALOR DE REPERCUSSIÓ (MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL) .....	5
<b>4</b>	<b>PROPOSTA DE VALORS</b> .....	<b>7</b>
	<b>ANNEX. MOSTRES DE MERCAT</b> .....	<b>9</b>



## 1 METODOLOGIA

---

L'objectiu d'aquest estudi es la determinació dels valors de repercussió que seran utilitzats en la Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí en l'àmbit d'actuació de Can Ximelis.

L'oferta d'immobles és prou significativa a Rubí, pel que l'estudi parteix de l'anàlisi de 20 valors d'ofertes de venda d'habitatges recollits el novembre de 2023 i ubicats tots al propi municipi.

En general, tots els valors de repercussió s'obtenen mitjançant el càlcul del valor residual, d'acord amb l'article 22 del Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

El procés d'anàlisi de valors residuals serà el següent:

- Extracte de valors d'edificacions
- Establiment de tipologies i segments de valors
- Establiment dels valors de construcció
- Establiment de valors residuals

## 2 TAULES DE VALORS DEL MERCAT

### VALORS DE VENTA HABITATGES I LOCALS COMERCIALS

Valors obtinguts al novembre de 2023. Font: <https://www.idealista.com>

Situació	m <sup>2</sup>	Solar	Preu	Preu/m <sup>2</sup>
Can Ximelis	241	505	650.000	2.697
Can Ximelis	191	423	349.000	1.827
Can Ximelis	240	500	650.000	2.708
Can Serrafossà	186	465	480.000	2.581
Can Serrafossà	196	420	680.000	3.469
Can Serrafossà	381	484	440.000	1.155
Can Serrafossà	142	402	485.000	3.415
Can Serrafossà	202	670	500.000	2.475
Can Serrafossà	277	503	725.000	2.617
Can Serrafossà	367	520	1.100.000	2.997
Can Serrafossà	262	518	650.000	2.481
Can Serrafossà	312	508	725.000	2.324
Sant Muç	325	1.200	690.000	2.123
Sant Muç	117	906	295.000	2.521
Sant Muç	285	619	395.000	1.386
Sant Muç	266	923	520.000	1.955
Sant Muç	207	806	248.000	1.198
Sant Muç	132	900	260.000	1.970
Sant Muç	244	605	440.000	1.803
Sant Muç	138	898	260.000	1.884



### 3 VALORS RESIDUALS

#### 3.1 VALOR DE VENDA DE LES EDIFICACIONS

L'anàlisi de valors residuals de repercussió es fa per a totes les tipologies que afecten a l'avaluació econòmica de la Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí en l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, a efectes de valors resultants de les parcel·les.

Els valors de venda s'han filtrat i agrupat segons les tipologies que es generen, menyspreant-se la resta de valors no inclosos en la franja de tipus i superfícies.

La mostra de valors de venda correspon habitatges unifamiliars aïllats situats en parcel·les de superfície compresa entre 400 m<sup>2</sup> i 1.200 m<sup>2</sup>, ja que aquests són els que tenen característiques similars als previstos a la Modificació.

Els resultats de l'estudi es resumeixen en el quadre següent:

POBLACIÓ	Tipus	MOSTRA	Preu	Preu/m <sup>2</sup>
Rubí	Habitatge lliure unifamiliar aïllat	20	527.100	2.279

#### 3.2 COST DE CONSTRUCCIÓ

Els costos unitaris de construcció es calculen a partir del Mòdul M, un preu d'edificació fixat en €/m<sup>2</sup> que l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) estableix per a l'any 2023.

Els factors multiplicadors del mòdul M es refereixen, respectivament, a la tipologia i a la qualitat de les construccions. A l'hora de determinar-los s'ha considerat com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/1993, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos"; també s'han considerat els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, els costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'Institut de Tecnologia de Catalunya.

A partir del mòdul per al cost de construcció de 1.082 €/m<sup>2</sup> s'obtenen els mòduls dels costos de construcció de les tipologies utilitzades en aquesta modificació.

Els resultats que afecten al present estudi de valors es resumeixen a continuació:

Descripció	Cu	Cost Const.
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	1,25	1.353 €/m <sup>2</sup> st

#### 3.3 VALOR DE REPERCUSSIÓ (MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL)

Pel càlcul dels valors de repercussió de cada un dels usos considerats s'utilitzen els criteris establerts al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

En concret, ha estat utilitzat el mètode de valor residual estàtic:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

**VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

**Vv** = Valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

**K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

**Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

El procés de càlcul emprat és el següent:

- Es parteix dels preus per parcel·la obtinguts a partir de l'estudi de mercat.
- S'aplica el factor de ponderació per ajustar el valor de l'oferta al valor de venda real. En el cas d'habitatges i locals comercials a Rubí, es proposa un valor de 1. En conseqüència es proposa els següents factors de ponderació:

Factors de ponderació:

Preu d'Oferta/Valor de Venda (Vv) Habitatges 1,00

Pel que fa al coeficient K, l'article 22 del Reglament de Valoracions RD 1492/2011 determina:

*(...) Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales. (...)*

En el cas de Rubí, pel que fa al coeficient K, s'ha considerat el valor de caràcter general 1,4.

Els valors resultants de l'aplicació de la fórmula a les tipologies de l'estudi es resumeix en el següent quadre:

Tipus	Preus d'oferta	Vv/m2 const	Coeficient realització	Cost construcció	Valor de Repercussió
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	2.279	2.279	1,40	1.353	275 €/m2st

## 4 PROPOSTA DE VALORS

---

Del present estudi es pot concloure la següent taula de valors de sòl segons la tipologia prevista:

<u>Tipus</u>	<u>Valor de repercussió</u>
Habitatge lliure unifamiliar aïllat	275 €/m2st

José González Baschwitz, arquitecte  
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Rubí, abril 2024



## **ANNEX. MOSTRES DE MERCAT**



idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



27 fotos

Mapa

## Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubí [Veure mapa](#)

650.000 €

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

241 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs

VIIa

Desar favorit

Descartar

Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by [Google Translate](#)

Qualitat i bon gust són els adjectius que defineixen millor aquesta propietat. Amb acabats de primera i detalls que no trobaràs a altres cases com a zona de jacuzzi a la piscina, doble vidre climalit, persianes motoritzades, descalcificador d'aigua, fibra òptica. A més, aquesta casa està en un entorn tranquil, a prop de tots els serveis però envoltada de camp i bosc, amb molt bones vistes. A 1,5 km de l'estació de tren, molt ben comunicada amb Barcelona.

Està distribuïda en dues plantes, amb saló menjador de 38 m<sup>2</sup>, cuina de 14 m<sup>2</sup> amb illa, una habitació doble, un bany complet, safareig i garatge per a dos cotxes a la planta baixa i dos dormitoris dobles, un individual i un bany complet a la primera planta.

Si t'agraden també els seus mobles, els podem incloure, pregunta'ns!

SI VOL VISITAR L'IMMOBLE NO DUBTI EN CONTACTAR AMB NOSALTRES  
PRECISEM IMMOBLES EN VENDA I LLOGUER PER ALS NOSTRES CLIENTS ESTRANGERS  
I INVERSIONISTES A NIVELL NACIONAL I ILLES

SI VOSTÉ TÉ UNA PROPIETAT EN VENDA O LLOGUER NO DUBTI EN CONTACTAR AL  
[Document sense valor contractual, subjecte a canvis i revisions per motius tècnics,  
constructius o comercials. Les discrecions i especificacions contingudes en aquest  
document podrien variar-se, i seran substituïdes per altres d'igual o superior

### Pregunta a l'anunciant

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

Contactar per xat

### Veure telèfon

Referència de l'anunci

A0T35

Professional

ALEMANY REAL ESTATE

ALEMANY REAL  
ESTATE


Vilanova i la Geltrú



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

[← Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets](#)



34 fotos
Virtual tour
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubí [Veure mapa](#)

**349.000 €** ~~392.000 €~~ ↓ 11%

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

191 m<sup>2</sup> | 4 dorm.

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by Google Translate

**TORRE A LA VENDA A ZONA CAN XIMELIS, CONSTRUÏDA ANY 1.973 I AMB REFORMA INTEGRAL ANY 2.007.**

**CASA AMB 2 HABITATGES SEPARATS, EDIFICAT SOBRE UNA PARCEL·LA DE 423M CANTONERA.**

distribució:

**HABITATGE 1:** cuina amb armaris blancs reformada fa 15 anys, saló-menjador de 24m, bany complet (dutxa, vàter, bidet i lavabo), i 3 habitacions exteriors (2 dobles i 1 individual).

**HABITATGE 2:** saló-menjador de 17m, 3 habitacions exteriors (2 dobles i 1 individual), bany exterior reformat fa 10 anys (dutxa, vàter i lavabo), i cuina exterior reformada fa 1 any.

**Al terreny hi ha piscina amb depuradora, 2 barbacoes, diversos trasters.**

#### Pregunta a l'anunciant

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

Contactar per xat

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
**P0AV0062**

Professional  
tot finques

Tot finques  
Rubí

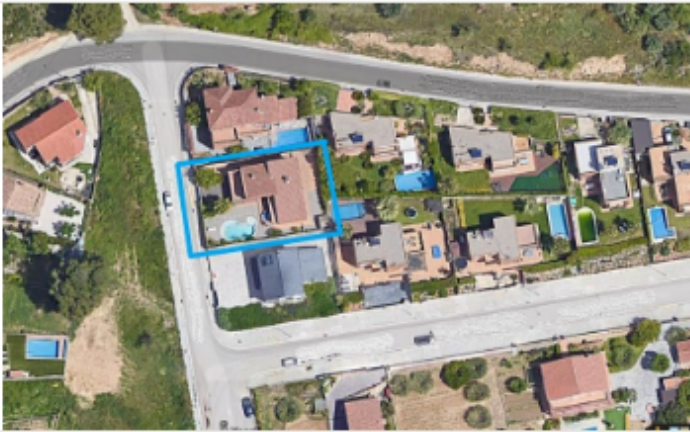
TOT FINQUES



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

← Habitages en Sant Jordi - El Castell



34 fotos
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a carrer Pomerès, 3

Sant Jordi - El Castell, Rubí [Veure mapa](#)

650.000 €

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

240 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

VIHa

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

espectacular xalet de disseny situat en Plena natura en Urbanització XIMELIS. d'RUBÍ, un lloc molt tranquil envoltada de camps i zones de bosc que ofereixen la possibilitat de passejos per la zona. Compta amb tots els serveis i molt a prop parada bus.

Parcel·la plana amb molt bones vistes i assolellada de 500mts. Un lloc ideal per gaudir d'animals de companyia i poder realitzar reunions a l'aire lliure, a més disposa de piscina.

Construcció de 2008 d'obra vista 240 mts. repartits en dues plantes amb materials de qualitat i bons aïllaments.

Disposa de molt bona distribució interior amb amplis finestrals i molta claredat, fàcil accés a jardí des de qualsevol zona de la casa

L'habitatge es troba en perfectes condicions

venem de forma particular.

Excel·lent oportunitat.

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

#### Pregunta a l'anunciant

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

Contactar per xat

#### Veure telèfon


Referència de l'anunci  
 318103

Particular  
 Joan

idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
Català -

← Habitages en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



42 fotos
3 plànols
Visita 3D
Virtual tour
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubi [Veure mapa](#)

480.000 €

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

186 m<sup>2</sup> | 4 dorm.

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

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

**Bella casa a Als Avets**

El vestíbul d'entrada ens comunica amb les escales, en pujar mitja planta tenim just al capdavant l'ampli i lluminós saló-menjador, hi ha una xemeneia ideal per als dies freds d'hivern. En aquesta planta també tenim la cuina i una habitació que es pot utilitzar amb a despatx o family-room per llegir o veure tv.

A la planta superior hi ha tres àmplies habitacions amb vistes clares i un immens bany. Al nivell inferior, hi ha una cambra que serveix per al rentat amb un bany complet. En sortir hi ha un ampli porxo, ideal per a les reunions de cap de setmana. Al pati es la piscina i diversos arbres que aporten ombra i frescor en els dies més calurosos. Addicionalment, també tenim una àrea de Barbacoa i un garatge cobert per a dos cotxes. A l'espai exterior es poden aparcar dos cotxes més o jugar una partida de basketball amb els nois.

Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

**Veure telèfon**


Referència de l'anunci  
**W-02T23R**

Professional  
**Engel & Völkers Barcelona**

**Engel & Völkers**

Barcelona


Barcelona



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
Català -

← Habitages en Can Serrafossó - La Perla - Els Avets



111 fotos
3 plànols
Vídeo
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a penya

Can Serrafossó - La Perla - Els Avets, Rubí [Veure mapa](#)

680.000 € ~~750.000 €~~ ↓ 9%

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

196 m² | 6 dorm. | Pàrking inclòs

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

LUXE PROPERTIES et presenta a Exclusiva aquesta preciosa casa de disseny.S'alça sobre una parcel·la de 420 m² amb de 196 m² construïts amb excel·lents qualitats i màxima cura estètica.

Aquesta sofisticada casa, compta amb un disseny modern i elegant, totalment domotitzada, amb espais amplis, tots exteriors, de manera que la llum natural s'estén a tots els ambients.

Comencem el nostre recorregut, travessant un ampli rebedor que ens porta al saló, la cuina i dues habitacions a planta, totes dobles i amb grans finestres.En aquesta planta, és clar, també hi ha l'infaltable bany complet amb plat de dutxa de cortesia.

La gran cuina tipus office exterior, totalment equipada amb electrodomèstics de primera qualitat i una gran illa, on podrem gaudir de grans vetllades amb els nostres familiars i amics.El saló menjador amb llar de foc des del qual s'accedeix directament al magnífic jardí amb piscina, on hi ha la zona de barbacoa i zona de jocs per als més petits.

A la primera planta, ens trobem l'espectacular habitació principal, amb un disseny únic, amb llar de foc de disseny per fer l'ambient més acollidor els dies de fred, amb accés a una terrassa privada amb vistes clares, vestidor i bany complet amb plat de dutxa.

#### Pregunta a l'anunciant


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

Contactar per xat


#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
 102900447

Professional  
 Propietat Luxe




Luxe Properties  
 Rubí



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
Català

← Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



45 fotos
2 vídeos
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a carrer de la Castedat

Can Serrafossà - La Perla - Els Avets, Rubí [Veure mapa](#)

440.000 € ~~445.000 €~~ ↓ 1%

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

381 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

En venda xalet a una de les millors zones de Rubí.  
 És un habitatge que consta de 3 plantes, cadascun amb una funció determinada.  
 L'habitatge està construït en un solar de 484 m2.  
 La planta semisoterrani actualment està destinada a garatge amb una superfície construïda de 124m2, una part es pot utilitzar com a celler i emmagatzematge així com un lavabo i té la preinstal·lació d'un muntacàrregues.

#### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar per xat](#)

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
**102813085**

Professional  
**La Plataforma Inmobiliària**

---

La Plataforma  
 Inmobiliària  
 Barcelona

AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

Annex 2 Estudi de valors de mercat i preus de repercussió

16



idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



41 fotos Virtual tour Mapa

## Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubí [Veure mapa](#)**485.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)142 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

Fantàstica casa unifamiliar

Acolidora casa unifamiliar a punt per entrar a viure; amb una superfície construïda d'aprox. 140m<sup>2</sup> a una parcel·la de 402m<sup>2</sup>, a una zona residencial molt tranquil·la.

La casa compta amb dues plantes, l'entrada principal ens dona accés a un acollidor saló menjador amb llar de foc i accés directe a un agradable porxo des del qual comuniquem amb un fresc jardí i la piscina. Cuina office totalment equipada amb sortida a l'exterior. Suite principal amb bany complet a la mateixa planta. A sota de l'escala disposa adequadament de la zona de rentat.

A la planta superior, disposa de dos dormitoris dobles amb armari. En aquesta planta hi ha un bany complet amb plat de dutxa, des d'una de les habitacions es pot accedir a una terrassa d'uns 33m<sup>2</sup>, des de la qual es poden gaudir d'unes magnífiques vistes.

La casa compta amb piscina, armari a mida, xemeneia, finestres aïllants amb persianes i mosquiteres, així com pàrquing per a un cotxe.

L'Habitatge està situat al barri de Els Avets, una zona molt tranquil·la de cases unifamiliars, la millor de Rubí. Molt a prop de supermercats i parada d'autobús. A la zona hi ha instituts educatius, universitats i Centres assistencials. A 5 minuts del Centre de Rubí i de l'Estació de l'FGC de Rubí. Es troba a 15 minuts del Centre de Sant Cugat i 20 minuts de Barcelona i a 25 minuts de l'aeroport de Barcelona.

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci

W-025ORF

Professional

Engel &amp; Völkers Barcelona


Engel & Völkers  
Barcelona  
Barcelona

ENGEL &amp; VÖLKERS

idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

← Habitages en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



25 fotos
 Mapa

### Casa o xalet independent en venda a de Suïssa s/n

Can Serrafossà - La Perla - Els Avets, Rubí [Veure mapa](#)

500.000 €

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

202 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs

VIHa

Desar favorit
 Descartar
 Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by Google Translate

Ens complau presentar-vos aquesta meravellosa casa a Can Serrafossa amb totes les còmodes que pugueu imaginar.Té 202 m2 construïts en una parcel·la de 335m2 i és a la millor zona de Rubí.La casa construïda el 2001 consta de 3 plantes, piscina, porxo amb menjador exterior, hort, terrassa a la primera planta de 20m2, plaques solars, dos dipòsits que recullen l'aigua pluvial i garatge amb carregador per a cotxe elèctric.Està construïda amb materials de la més alta qualitat i gaudeix de total tranquil·litat, a 10 minuts caminant del centre del poble, accés a autopistes, hospitals, centres comercials.A la planta baixa hi trobem una gran cuina office amb rebost, un lavabo de cortesia i el gran saló menjador amb accés al jardí i al porxo.El jardí és una zona molt tranquil·la amb unes vistes meravelloses.Està separat en dos nivells, al més baix es troba la piscina que gaudeix de total privadesa i al més proper al saló hi ha una petita caseta per a les eines, el porxo, l'hort, arbres i natura.Pujant a la primera planta arribem als 4 dormitoris.El principal és una màster suite amb terrassa de 20m2, hi ha un segon dormitori doble i dues habitacions més mitjanes.A la darrera planta arribem a les golfes, de 22m2, un espai diàfan totalment ambivalent.Completen la casa calefacció de gas, aire condicionat, plaques solars, un garatge gran per a un cotxe amb instal·lació per a vehicle elèctric, S'informa al futur client que les despeses notariales de registre i impostos que li siguin aplicables (ITP o IVA+AJD) i altres despeses derivades de la futura compravenda no estan incloses en el preu.

#### Pregunta a l'anunciant

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


Contactar

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
 101483340

Professional  
 BriBarcelona .

Barcelona Realty  
 International  
 Barcelona



idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català -

Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



34 fotos Plànol Mapa

## Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubi [Veure mapa](#)**725.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)277 m<sup>2</sup> | 5 dorm. | Pàrking inclòs

Vlla

[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

#### Magnífica Casa, Els Avets

Una magnífica casa a quatre vents situada a una parcel·la cantonera de més de 500m2. Es distribueix en tres plantes amb amplis i lluminosos espais interiors, un preciós jardí molt assolat, on tenim una zona per a barbacoa i una altra chill out, just davant es troba la piscina amb electròlisi salina i un bany complet exterior amb dutxa.

L'accedir a la casa ens trobem a la dreta amb un gran despatx que pot servir també com a habitació de convidats, amb armaris, a la esquerra hi ha una espectacular cuina amb espai per a una gran taula fins a 8 comensals, i amb accés directe a la terrassa. La cuina compta amb una sala de màquines i bugaderia.

També tenim un bany complet amb dutxa, i el saló menjador a doble alçada, amb llar de foc i totalment exterior, a través del pòrtic mallorquí anem directament a la zona de la piscina.

A la planta primera, tenim la zona de nit amb 3 grans habitacions dobles, la principal amb un encantador vestidor i les altres dues amb armaris. Dues habitacions tenen terrassa de gairebé 10m2 cadascuna. En aquesta mateixa planta tenim una gran cambra de bany completa amb jacuzzi.

Baixant al soterrani hi trobem una sala polivalent, on actualment hi ha un gran celler, una barra i un segon saló per gaudir de preciosos moments en família o amb amics. La casa compta amb acabats d'alta gamma, marbre Travertino als banys, calefacció per radiadors a totes les estances de la casa, aire condicionat, i grans mallorquines d'alumini.

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
W-02PY6QProfessional  
Barcelona MMC - Sant Cugat -  
Vallès Occidental -SGEngel & Völkers  
Barcelona  
Barcelona

ENGEL &amp; VÖLKERS

idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



39 fotos 3 plànols Virtual tour Mapa

## Casa o xalet independent en venda a carrer del Pelicà

Can Serrafossà - La Perla - Els Avets, Rubí [Veure mapa](#)

1.100.000 €

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

367 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs

VIIa

Desar favorit

Descartar

Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by [Google Translate](#)

Aquesta és la llar que busques a Barcelona: una casa sostenible i ecològica a punt per entrar a viure ubicada a Rubí, a penes mitja hora amb cotxe del centre de la Ciutat Comtal. Aquest habitatge bioclimàtic i domòtic constitueix una gran oportunitat per viure en aquesta tranquil·la zona residencial gaudint de totes les comoditats.

Aquest immoble exterior amb orientació sud-est compta amb 367 m<sup>2</sup> construïts (i una parcel·la de 520 m<sup>2</sup>) que es distribueixen perfectament a 3 plantes.

La planta baixa es reparteix en un saló menjador lluminós amb accés a piscina climatitzada (amb opció d'obrir-se als mesos d'estiu), una àmplia cuina equipada amb electrodomèstics principals de marca, un despatx i un bany amb peu de dutxa. A continuació, a la primera planta hi ha 3 dormitoris (l'habitació principal compta amb vestidor i bany en suite amb peu de dutxa, i un altre dels dormitoris compta amb sortida a terrassa), i un bany amb dutxa.

Finalment, el soterrani es reparteix en un garatge de dues places, un traster, una àrea de gimnàs i un bany amb peu de dutxa. Addicionalment, la casa compta amb un ampli jardí amb barbacoa, plaques solars tèrmiques i fotovoltaïques, calefacció per terra radiant, terres de rajola, armari encastats i finestres climàtiques.

### Pregunta a l'anunciant

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

Contactar

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
211442

Professional  
Tiko Barcelona



Tiko  
Madrid





idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets



51 fotos

Mapa

## Casa o xalet en venda a Urb. Els Avets - La Perla, Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubí [Veure mapa](#)**650.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)262 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

Xalet en venda a Rubí, Els Avets.

De 262 m<sup>2</sup> construïts (128 m<sup>2</sup> útils d'habitatge en planta), enclavats en una parcel·la de 518 m<sup>2</sup>.

L'habitatge consta de tres habitacions de 13.14 m<sup>2</sup>, 12.21 m<sup>2</sup> i 7.92 m<sup>2</sup> (totes amb armari de paret), i despatx de 6.90 m<sup>2</sup>, ampli menjador de 28 m<sup>2</sup>, cuina independent de 12.74 m<sup>2</sup> i dos banys complets de 6.18.

I a la planta superior, ampli despatx de 21.45 m<sup>2</sup> amb dos armaris encastats a cada costat i sortida a terrassa de 14 m<sup>2</sup> amb vistes clares!

La planta garatge té una superfície de 40 m<sup>2</sup> més sala de calderes i safareig.

I a més compta amb una petita caseta annexada amb cuina i xemeneia.

Disponibilitat a acordar. L'oferta està subjecta a canvis de preu o retirada del mercat sense avís previ. Les dades exposades incloses les mesures tenen caràcter merament orientatiu. El preu no inclou despeses ni impostos. Correspon al comprador el pagament dels impostos i despeses següents: (i) en els primers lliuraments d'habitatges (obra nova) l'IVA i l'AJD; (ii) a les segones i ulteriors entregues d'habitatges (habitatges de segona mà) el pagament de l'ITP; (iii) l'aranzel notarial i registral en tots dos casos. Per a la resta de la informació exigida per la normativa estatal i autonòmica podeu adreçar-vos a les nostres oficines.

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
24743Professional  
INMOEUROPEASINMOEUROPEAS  
Rubí

idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català -

&lt;&lt; Habitatges en Can Serrafossà - La Perla - Els Avets


[43 fotos](#)
[3 plànols](#)
[Virtual tour](#)
[Vídeo](#)
[Mapa](#)

## Casa o xalet independent en venda a Can Serrafossà - La Perla - Els Avets

Rubí [Veure mapa](#)**725.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)312 m<sup>2</sup> | 5 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

En una de les millors zones residencials de Rubí, com els Avets, PRODDIGIA presenta aquest meravellós xalet independent de 312 m<sup>2</sup> construïts, dividits en 3 còmodes plantes, i una zona exterior amb poc manteniment i ideal per gaudir amb tota la família.

Entrant a l'habitatge per la planta baixa, i deixant enrere la zona d'aparcament privat i cobert, ens trobem a mà dreta amb una habitació doble de convidats, amb armaris encastats, i a mà esquerra una cuina espectacular amb espai per a una gran taula de 6 comensals, i accés directe a la terrassa. La cuina compta amb una cambra de màquines i bugaderia.

Si seguim endinsant-nos a la casa, tenim un bany complet, amb plat de dutxa, i el saló menjador a doble alçada, amb llar de foc i totalment exterior. Aquest disposa d'una sortida directa a la zona de la piscina.

A la primera planta s'ubica la zona de nit, amb 3 habitacions dobles amb grans dimensions, una amb vestidor i les altres dues amb armaris encastats. Dues habitacions tenen terrassa d'uns 10 m<sup>2</sup> cadascuna. En aquesta mateixa planta tenim una gran cambra de bany completa amb jacuzzi.

Al soterrani s'ubica una sala polivalent, on actualment hi ha un gran celler, una barra i un segon saló.

Els exteriors de l'habitatge no tenen res a envejar a l'interior. Disposen d'una piscina amb electròlisi salina, un bany complet exterior, una zona de barbacoa i una altra de chill out. A més, és un habitatge amb poc manteniment, encara que amb una vegetació espectacular.

La casa compta amb calefacció per radiadors, aire condicionat, porticons i finestres d'alumini. Sens dubte una gran oportunitat!

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
12762Professional  
ProddigiaProddigia Sant Cugat  
Sant Cugat del Valles

Proddigia

idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

&lt;&lt; Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir



36 fotos

Mapa

## Casa o xalet en venda a Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubi [Veure mapa](#)**690.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)325 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartat](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

Vols una casa, nova a estrenar, de 325 m2 construïts, a 3 km del centre de Rubí?

Ara, si vols, pots estrenar la casa que estaves buscant! Amb una parcel·la de 1.200 m2, ideal per a tot tipus de famílies, especialment aquelles en què els nens i les mascotes són "l'alegria de la casa". Té un menjador enorme amb un gran finestral d'accés al pati, pel qual pots veure com els teus fills gaudeixen a l'aire lliure de les bicis i els patinets. A la cuina tota la família es pot reunir i gaudir de desdjunis i sopars. A la mateixa planta aquesta habitació que tots necessitem com a estudi per poder tenir el portàtil i altres documents que requereixen un extra de tranquil·litat.

Els nens no es barallaran per les habitacions: a la planta primera hi ha tres habitacions dobles una amb suite, amb accés a terrassa amb unes vistes... espectaculars!

Si us agraden els cotxes... no us preocupeu, teniu un garatge de 57 m2!

I si us preocupen les escales... tampoc no és problema! La casa compta amb el forat d'ascensor, sempre tindràs l'opció de poder gaudir de tots els metres de casa teva!

És, sens dubte, la casa que estaves buscant. Truca'ns i estarem encantats d'ensenartarla; segur que t'agrada!

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
24802Professional  
INMOEUROPEASINMOEUROPEAS  
Rubi

idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català -

Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir



14 fotos

Mapa

## Casa o xalet en venda a Urb. Sant Muç, Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubi [Veure mapa](#)**295.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)117 m<sup>2</sup> | 5 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

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

#### CASA A SANT MUÇ AMB AMPLIA PARCEL·LA

Sup. parcel·la de 906m<sup>2</sup>. La casa de 117m<sup>2</sup> es distribueix en dues plantes. Planta baixa: 2 hab. bany amb dutxa, menjador amb xemeneia i cuina. Planta primera: 3 hab. (2 dobles) i sala polivalent 15m<sup>2</sup>, bany amb banyera.

Disposa d'un garatge o traster de 26m<sup>2</sup>. Fusteria d'alumini amb doble vidre i mosquiteres. Si t'agrada viure a la natura, aquesta és casa teva. Ref. 13171.

#### Característiques bàsiques

- Casa o xalet
- 117 m<sup>2</sup> construïts, 81 m<sup>2</sup> útils
- 5 habitacions
- 2 banys
- Parcel·la de 906 m<sup>2</sup>
- Balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat

#### Equipament

- Aire condicionat
- Piscina
- Jardí

#### Certificat energètic

- Consum: **F** 160 kWh/m<sup>2</sup> any
  - Emissions: **F** 41 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar](#)

### Veure telèfon


Referència de l'anunci  
13171Professional  
dpto. comercialFinques vallhonrat  
Rubi



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

[← Habitats en Sant Muç - Castellnou - Can Mir](#)



97 fotos
Vídeo
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubí [Veure mapa](#)

395.000 €

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

285 m² | 3 dorm. | Pàrking inclòs

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by Google Translate

Casa immillorable amb preciós jardí i barbacoa

Superfície 285m2 en un terreny de 619m2, 4 habitacions dobles + golfes de 34m2 amb sortida a terrassa de 25m2, bany complet amb plat de dutxa, lavabo, cuina de 11m2 i ampli menjador 37m2 amb sortida a balcó, porta de roure, alumini blancs, terra de parquet, escales de marbre, calefacció, safareig, porta blindada, pou, garatge 51m2, jardí, barbacoa, cuina d'estiu, exterior i molt assolellada.

distribució:  
Planta baixa: Garatge, safareig, lavabo, terrassa i cuina d'estiu.  
1ª Planta: 4 habitacions (11,38m2/10,07m2/9,74m2/9,31m2), bany complet, menjador i cuina amb sortida a balcó.  
2ª Planta: Golfes 34m2 amb sortida a terrassa 25m2.

Habitatge ideal per a famílies en una zona tranquil·la i ben comunicada.No perdís aquesta gran oportunitat i vine a veure'l sense compromís!

Ref.: 60639  
ZONA: SANT MUÇ (RUBÍ)  
PREU: 440.000€

Certificat energètic A TRÀMIT

#### Pregunta a l'anunciant

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


Contactar

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
60639

Professional  
FINCAS GIROL


fincas girol  
Rubí



idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

[← Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir](#)



24 fotos Mapa

### Casa o xalet en venda a Urb. Sant Muç, Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubí [Veure mapa](#)

520.000 €

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

266 m<sup>2</sup> | 6 dorm. | Pàrking inclòs

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

**AMPLIA CASA AÏLLADA DE 6 HAB. AMB GRAN TERRASSA**

Situada a Sant Muç de 6 habitacions (5 dobles) + 3 banys complets, un suite + lavabo. Garatge de 34m<sup>2</sup> per a 2 cotxes. Sup. 266m<sup>2</sup> en parcel·la de 923m<sup>2</sup>. Gran saló de 36m<sup>2</sup>. Cuina office de 30m<sup>2</sup> amb menjador. Gran suite en PB amb vestidor i bany suite. Lavabo de cortesia. Tot a PB i sortida a gran terrassa de 150m<sup>2</sup> des de menjador-cuina office. A la planta 1ª tenim 5 habitacions de les quals 4 dobles i 1 individual + 2 banys complets, un amb banyera i dutxa. Si vols una gran casa, impecable, obra vista amb grans espais, aquesta és casa teva. Ideal per a famílies nombroses i només a 6 minuts del Centre de Rubí amb cotxe. Ref. T3144.

#### Característiques bàsiques

- Casa o xalet
- 266 m<sup>2</sup> construïts, 211 m<sup>2</sup> útils
- 6 habitacions
- 4 banys
- Parcel·la de 923 m<sup>2</sup>
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Construït en 2009
- Calefacció individual

#### Equipament

- Aire condicionat

#### Certificat energètic

- Consum: E 183 kWh/m<sup>2</sup> any
- Emissions: E 48 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any

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

#### Pregunta a l'anunciant


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

Contactar

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
**T3144**

Professional  
dpto. comercial

Finques vallhonrat  
Rubí


idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir



33 fotos

Mapa

## Casa o xalet independent en venda a Urb. Sant Muç, Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubi [Veure mapa](#)**248.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)207 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs[Desar favorit](#)[Descartar](#)[Compartir](#)[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

### Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres Idiomes](#)Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)powered by [Google Translate](#)

TORRE A LA VENDA A ZONA SANT MUÇ DE RUBÍ (URBANITZACIÓ).

Parcel·la de 806m amb habitatge de 3 plantes, amb la següent distribució:

Planta baixa: cuina amb armaris de fusta reformada fa 20 anys, bany de 3 peces (dutxa, vàter i lavabo), habitació doble i saló de 30m. Terrassa de 90m i cuina.

Primer pis: saló de 20m, bany complet (banyera, bidet, vàter i lavabo), i 3 habitacions dobles exteriors. Terrassa de 26m i balcó de 12m.

Segon pis: golfes de 56m que és una sala diàfana.

Garatge 23m.

En bon estat de conservació, amb calefacció de gasoil.

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar per xat](#)

### Veure telèfon


Referència de l'anunci  
POT0479Professional  
tot finquesTot finques  
Rubi

TOT FINQUES

idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

← Habitats en Sant Muç - Castellnou - Can Mir



46 fotos
Plànol
Vídeo
Mapa

### Casa o xalet independent en venda a avinguda Sant Muç

Sant Muç - Castellnou - Can Mir, Rubí [Veure mapa](#)

260.000 €

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

132 m² | 4 dorm.

Masla

Desar favorit
Descartar
Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

DISTRIBUCIÓ:

Espectacular habitatge a urbanització amb 900 metres de terreny!

Accedim a la finca per l'entrada principal que compta amb entrada per a vehicles i ens trobem amb un traster amb altell d'uns 28 metres aproximadament que anteriorment actuava com a garatge de l'habitatge.

Aquesta edificació està envoltada de terreny i té unes escales molt còmodes que donen pas a un porxo espectacular que dóna accés a l'habitatge.

L'habitatge compta amb 2 plantes.

Planta baixa: Hi trobem un ampli saló menjador de 19 metres amb accés a cuina (completament independent): El saló menjador compta amb foc a terra que actualment està convertit a estufa de llenya.

La cuina és àmplia i compta amb un petit rebost aprofitant el buit de l'escala que accedeix a la planta principal.

#### Pregunta a l'anunciant

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


Contactar

#### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
c240

Professional  
Havitec

[Havitec](#)  
Rubí






idealista

[Posa el teu anunci de franc](#)
[Iniciar sessió](#)
[Català](#)

[← Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir](#)



64 fotos
Vídeo
Mapa

### Xalet adossat en venda a Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubí [Veure mapa](#)

440.000 €

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

244 m<sup>2</sup> | 5 dorm. | Pàrking inclòs

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

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

#### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by Google Translate

Casa en venda a St.Muç Rubí, amb 244m2 construïts, a parcel·la de 605m2.

Facilitat per tenir dos habitatges en un ja que disposa d'un loft a la mateixa parcel·la, amb bany i possibilitat de cuina exterior.

A la planta de carrer, disposem d'un garatge de 80 m2, amb una primera estada amb capacitat per a un cotxe, una sala annexa ideal com a habitació o sala de jocs, i una altra gran sala ideal com a despatxos, gimnàs o trasters.

A la planta primera amb entrada independent del garatge hi ha l'habitatge, amb saló menjador, cuina independent, bany complet i tres habitacions, 1 individual i 2 dobles...

A la següent planta, també amb entrada exterior disposa d'un loft de 30m2, amb un bany exterior, i una saleta preparada per fer-se una cuina.

A la tercera planta tenim la zona de piscina amb gran terrassa i una construcció d'uns 25m2.

Pregunta a l'anunciant

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


Contactar

[Veure telèfon](#)

Referència de l'anunci  
CV-10186

Professional  
**D&HABITAT by FINANCE**

D&HABITAT by  
FINANCE  
Terrassa



idealista

Posa el teu anunci de franc

Iniciar sessió

Català

Habitatges en Sant Muç - Castellnou - Can Mir



36 fotos 2 plànols Virtual tour Mapa

## Casa o xalet independent en venda a Urb. Sant Muç, Sant Muç - Castellnou - Can Mir

Rubí [Veure mapa](#)

**260.000 €**

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

138 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Pàrking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

### Comentari de l'anunciant

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

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

powered by [Google Translate](#)

### TORRE A LA VENDA A URBANITZACIÓ SANT MUÇ DE RUBÍ.

898m de parcel·la on hi ha edificat un habitatge de 2 plantes, amb la següent distribució:

Planta Baixa: porxo de 15m amb lavabo, saló de 18m amb llar de foc i cuina exterior més rebost al buit de l'escala.

Planta Pis: 4 habitacions exteriors (2 dobles i 2 individuals), totes les habitacions tenen un armari encastat de 2 portes, un bany exterior (dutxa, vàter i lavabo) i un balcó.

Annexat a la vivenda hi ha un garatge de 18m.

A la parcel·la hi ha una piscina rectangular, una zona de barbacoa, traster i pou d'aigua.

El terreny està arreglat, una part amb terra i també hi ha zona de terra i arbres fruiters.

### Pregunta a l'anunciant

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

[Contactar per xat](#)

### Veure telèfon

Referència de l'anunci  
POT0474

Professional  
tot finques

Tot finques  
Rubí

TOT FINQUES