MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DR BARCELONA PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 a 27 del SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

ABRIL 2026

AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS
SERVEIS TERRITORIALS
Secció de Planejament i Llicències

Ajuntament de Castelldefels

ÍNDEX

A. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I INICIATIVA 1
2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT 1
3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ 2
4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT 5
5. DESCRIPCIÓ FÍSICA DEL TERRITORI. RISC D'INUNDABILITAT 11
6. ESTAT ACTUAL: EDIFICIS I ACTIVITATS 13
7. MARC LEGAL 16
8. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ 16
9. CRITERIS DE LA PROPOSTA 17
10. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA 18
11. COMPARATIVA AMB EL PLANEJAMENT VIGENT 20
12. ENCAIX AMB EL PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL 21
13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA 23
14. PARTICIPACIÓ CIUTADANA 24
15. CRITERIS PER A UN URBANISME INCLUSIU I DE GÈNERE 25

B. NORMATIVA 27

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 36

D. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES A L'ÀMBIT 44

E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 45

F. ANNEXES 46

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Doymo Desembre 2025
- Estudi de preus de sòl per a ús Industrial, comercial, recreatiu, oficines, hoteler, sanitari i esportiu en les illes 17 a 27 del sector Camí Ral. Mª Teresa Juncosa Rocha. Setembre 2025

A. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I INICIATIVA

El Camí Ral és un sector industrial i de serveis situat a cavall entre els municipis de Gavà i Castelldefels, ubicat entre la via de ferrocarril i l'Autovia C-32. Es tracta d'un sòl urbà totalment consolidat, on les parcel·les estan pràcticament totes edificades. Té una excel·lent comunicació tant en transport públic (estació Centre de Castelldefels de RENFE a 500m), com amb vehicle privat (connecta directament amb la Sortida 46 de l'Autovia C-32) i també a peu, en estar connectat per la xarxa viària amb el centre de la ciutat.

El sector es va dissenyar al voltant d'una rotonda el·líptica i una Ronda de circumval·lació que es situen a la part central de l'àmbit i que permeten la distribució del trànsit rodat, alhora que fan d'enllaç entre l'Autovia C-32 i el centre de Castelldefels. A partir d'aquesta Ronda, neix una trama de carrers en sentit est-oest, que combinats amb altres carrers en sentit nord-sud, van conformant una sèrie d'illes de gran tamany, de la 1 fins a la 27. Les illes situades al terme municipal de Gavà i les situades a la part oriental del terme municipal de Castelldefels estan destinades exclusivament a l'ús industrial o de laboratoris, mentre que les restants illes, situades a la part occidental del sector, íntegrament en el terme municipal de Castelldefels, contenen usos comercials i terciaris, combinats amb certa activitat industrial residual.

És en aquesta banda oest, més propera al nucli central de Castelldefels, on es proposa flexibilitzar els usos de tal forma que es consolidi un sector terciari on hi tinguin cabuda no només les activitats comercials, d'oficines, hoteleres i de tallers que hi ha actualment, sinó altres activitats que complementin aquests usos, sense variar l'estructura edificatòria, el que permetrà seguir comptant amb uns establiments de format més gran que els de petit gra que pot oferir el centre urbà.

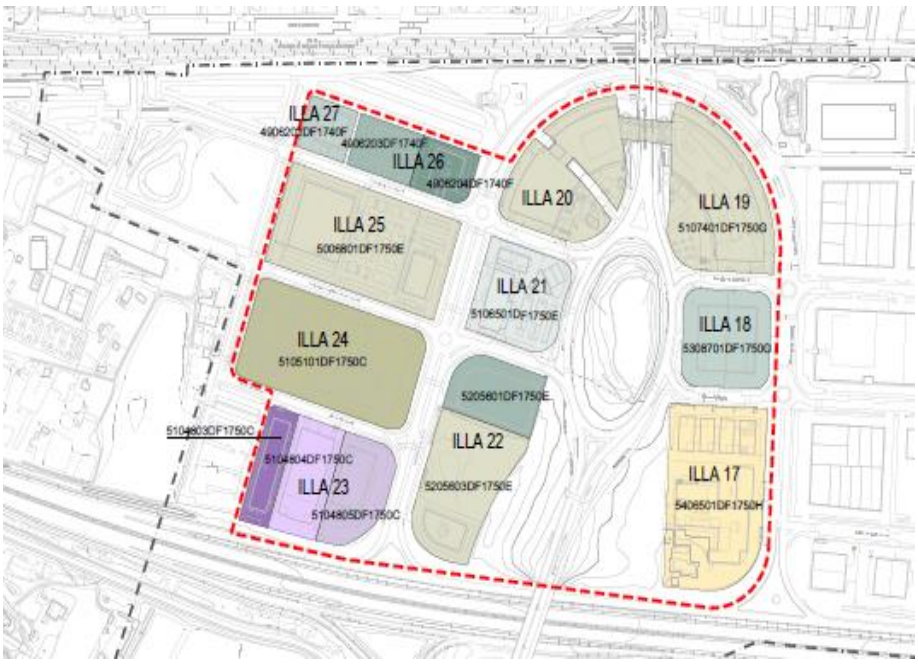
El present document es redacta a iniciativa de l'Ajuntament de Castelldefels i ha estat elaborat pels serveis tècnics de la Secció de Planejament i llicències.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de modificació compren les illes situades entre:

- L'autovia C-32 al sud i el traçat del FFCC al nord
- La Ronda de Can Rabadà a l'est
- El carrer Riereta a l'oest

i compren les illes numerades del 17 al 27 del sector El Camí Ral, segons plànol adjunt:



Àmbit de la MPGM

Es tracta de les illes en les quals actualment ja es permeten usos terciaris, per trobar-se més properes al centre urbà de Castelldefels. No s'inclouen les illes amb ús exclusivament industrial, que es preserven per garantir el manteniment de l'activitat productiva del municipi.

3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

El present document té per objecte flexibilitzar la normativa urbanística referent als usos industrials en sòl urbà, per a unes determinades illes (de la 17 a la 27) del Sector "El Camí Ral" situades al terme municipal de Castelldefels i té els següents objectius:

- eliminar restriccions provinents de l'ús industrial previstes pel Pla General
- permetre la implantació dels usos ja previstos pel planejament general a totes les illes, sense les concrecions que va establir el Pla parcial per a cadascuna d'elles.
- consolidar una zona comercial i de serveis com a extensió del centre urbà
- regular la implantació de determinats usos per evitar concentracions excessives o aglomeracions a l'espai públic

Aquestes illes ja contenen actualment usos terciaris i de serveis, tal com es reconeix en dues cartografies digitals de caire urbanístic:

- al Planejament urbanístic refós de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, on la qualificació d'aquestes illes s'assimila a la zona de sòl urbà amb ***Clau T Terciari***

- al Mapa Urbanístic de Catalunya, on la qualificació d'aquestes illes s'assimila a la zona de sòl urbà amb ***Clau A2 Serveis.***

Planejament refós AMB (Clau T Terciari)

Mapa urbanístic de Catalunya (A2 Serveis)

Les principals figures de planejament en aquest àmbit són les següents:

- **Pla General Metropolità de Barcelona, 1976.** Es va preveure un sector industrial (clau 22b) a desenvolupar mitjançant un Pla Parcial, on els usos es regeixen per l'article 311 de les NNUU del PGM.
- **Modificació del PGM en el sector el Camí Ral (Castelldefels/Gavà), 1991**. S'introdueixen usos terciaris, comercials i residencials (comercial de tot tipus, oficines públiques i privades, hoteler, laboratoris, centres d'investigació, restaurants, bars, cafeteries i similars, etc...) concentrant-los principalment en el terme municipal de Castelldefels.
- **Pla parcial del sector el Camí Ral, 1991**. Es concreta la ubicació dels nous usos, ordenant el sector en 3 àmbits diferenciats: al voltant de la plaça el·líptica es situen les activitats més representatives (hoteler, oficines i comercials); a l'est de la plaça les activitats pròpiament industrials i a l'oest les activitats comercials i oficines.
- **Entre 1991 i 2006** es tramiten una sèrie de figures de planejament derivat per definir els usos i les volumetries en illes o conjunt d'illes del sector. Es tracta de diferents modificacions puntuals de Pla Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall, en total 11 documents tramitats i aprovats.
- **Text Refós de les NNUU del sector el Camí Ral, 2006**. S'unifiquen les modificacions introduïdes per aquests planejaments anteriors.
- **De 2006 fins a l'actualitat**, s'ha tramitat un Estudi de Detall (1996) i dues modificacions de Pla Parcial (2008 i 2014).

La present modificació de PGM es redacta per tal de reconèixer que les illes 17 a 27 s'han consolidat plenament com un àmbit comercial i de serveis, **qualificant-les amb una clau urbanística pròpia que permeti reconèixer-les com a zona d'usos terciaris**. A tal efecte, es modifica la qualificació urbanística actual (Clau 22 Industrial) per una nova qualificació TCR (Terciari Camí Ral), que permeti més flexibilitat en quant a la implantació d'usos que actualment queden molt restringits per la normativa, tal com s'exposa a continuació.

D'acord amb la qualificació prevista pel Pla General Metropolità com a clau 22a (Industrial) segons el Títol IV Reglamentació detallada del sòl urbà, Capítol 3er Règim dels usos, Secció 5a Reglamentació detallada dels usos al sòl urbà, article 311 Zona Industrial, de les NNUU del Pla General Metropolità, els usos permesos en la zona industrial són els següents:

Article 311 Zona industrial:

1 Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

1r. Industrial. S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

2n. Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial.

3r. Comercial. Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.

4t. Oficines. Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

5è. Sanitari. Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.

6è. Religiós i cultural. Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

7è. Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.

8è. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

La modificació de PGM de 1991 va ampliar per aquest sector els usos previstos per a les zones industrials al PGM de 1976, afegint els usos d'oficines, hotelers i laboratoris, entre d'altres. En aquell moment no es va modificar la qualificació urbanística del sector, que hauria d'haver estat la de zona industrial (clau 22a) amb usos ampliats (l'anomenarem en aquest document 22a*).

Mitjançant la present modificació es pretén crear una nova clau TCR (Terciari Camí Ral), que permeti requalificar les illes 17 a 27 per tal de reconèixer el seu caràcter comercial i de serveis. Per això, caldria eliminar les restriccions que imposa l'article 311 de les NNUU pel que fa als següents usos:

- Comercial: admetent tot tipus d'establiments comercials, inclosos els de serveis a les persones
- Sanitari, admetent tot tipus d'establiments sanitaris, inclosos els centres d'internament i centres veterinaris, entre d'altres.
- Religiós i cultural: admetent-lo com a ús independent, no vinculat necessàriament al personal de la zona o del sector
- Recreatiu: admetent-lo com a ús independent, no vinculat necessàriament al personal de la zona o del sector
- Esportiu: admetent-lo com a ús independent, no vinculat necessàriament al personal de la zona o del sector

Pel que fa a l'habitatge, estarà totalment prohibit, fins i tot els destinats a guàrdia o vigilància. Pel que fa a l'ús residencial, només es podrà mantenir i materialitzar, si s'escau, el sostre romanent destinat a l'ús hoteler admès actualment pel planejament vigent en dues de les illes de l'àmbit de modificació (illes 17 i 21).

La conveniència de la modificació es justifica per donar sortida a la gran demanda creixent d'activitats que requereixen d'espais de mitjana i gran superfície, amb bona accessibilitat i properes a les zones residencials. La posada a disposició d'aquests espais permetrà dotar al municipi d'espais més idonis per desenvolupar activitats comercials, sanitàries, recreatives, religioses-culturals i esportives que ara mateix no troben espai per ubicar-se a la resta del municipi.

4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

A continuació es relacionen per ordre cronològic les principals figures urbanístiques que regulen els usos en aquest àmbit:

4.1 EL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE 1976

Cal tenir la referència com a marc urbanístic inicial de que el PGM de 1976, preveia la zona de desenvolupament industrial, clau 22b. Aquesta zona de desenvolupament industrial s'havia d'ordenar amb detall, per un pla parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquest Pla General. En aquests sòls, s'haurien d'haver previst la ubicació d'activitats de grau 1 (gran i mitjana indústria) i activitats de grau 2 (petita indústria, tallers artesanals, dipòsits i magatzems) en la proporció del 60 per 100 i 40 per 100 respectivament o, si és el cas, la que en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl segons el Programa d'actuació d'aquest Pla General.

4.2 EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ DE 1988-92

Va programar i va delimitar sector Camí Ral de planejament parcial Cf-Ga-150, com a sòls industrials, de clau 22b, sense modificar, per tant, el seu destí principal.

REFER.	NOM	ZONA	SUP.ZONA	SUP.SECTOR	EDIFICABIL.	APROFIT.	SISTEMES:	
						Cessió urb.	Cessió	Expropiació
SJn-135	SUD-OEST	19	37.300	92.500	60.265	0,43	38.569	20.802	--
SJn-137	LA MOSSOTA	20b	36.560	52.510	23.946	0,45	18.677	3.810	--
Co-141	MILLÀS	19	22.000	39.293	26.790	0,45	16.233	6.122	--
Co-142	CAMP DE L'EMPEDRAT	19	39.500	103.750	67.594	0,43	42.781	61.231	--
Co-147	AMADEU TORNER	19	4.400	11.760	7.932	0,45	5.075	3.413	--
Cf-Ga-150	CAMÍ RAL	22b	581.811	858.820	429.410	0,45	310.898	116.382	--
Ga-151	LES BÒBILES	20b	132.290	202.683	89.004	0,44	69.421	16.992	40.680
Vi-157	CAN PALMER	19	60.450	109.000	71.014	0,43	45.449	13.167	--
Vi-158	SECTOR ROCA	19	15.750	38.080	24.783	0,43	15.860	10.435	13.670
Vi-159	PRAT DE LA RIBA	19	24.500	39.500	26.926	0,45	17.232	4.405	--

4.3 LA MODIFICACIÓ DEL PGM EN EL SECTOR EL CAMÍ RAL (CASTELLDEFELS/GAVÀ) 1991

La Modificació va ser aprovada definitivament el 02/08/1991 i publicada al DOGC el 16/08/1991. Va permetre la introducció d'usos terciaris, comercials i residencials, concentrant-los principalment en el terme municipal de Castelldefels i va deixar els usos més pròpiament industrials a orient del sector, majoritàriament en el terme municipal de Gavà.

Segons l'apartat 2.3 de la memòria de la Modificació de PGM, la reconsideració del sector que s'havia de desenvolupar, eren motivades per afrontar les noves expectatives sorgides arrel de la seva ubicació entre les dues importants infraestructures de comunicació: el canal de piragüisme i la proximitat al nucli urbà i el fet de tenir tant propera la platja. Per això, va establir que els usos permesos per aquest sector serien els següents:

- Usos industrials contemplats en la zona 22b del PGM (*), i a més:
- Establiments comercials de tot tipus, tant al major com al detall. Supermercats, grans magatzems, centres comercials, centres d'exposició o prospecció de mercat i vendes, botigues i comerços especialitzats, etc...
- Oficines públiques i privades, estudis professionals, agències comercials i immobiliàries, delegacions i agències de viatges, seus de grans societats de banca, institucions d'activitats econòmiques, financeres i similars
- Establiments hotelers, restaurants, bars, cafeteries i similars
- Laboratoris, centres d'investigació i estudi, empreses de serveis i similars
- Les estacions de serveis, així com qualsevol altres ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)
- Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona (**)

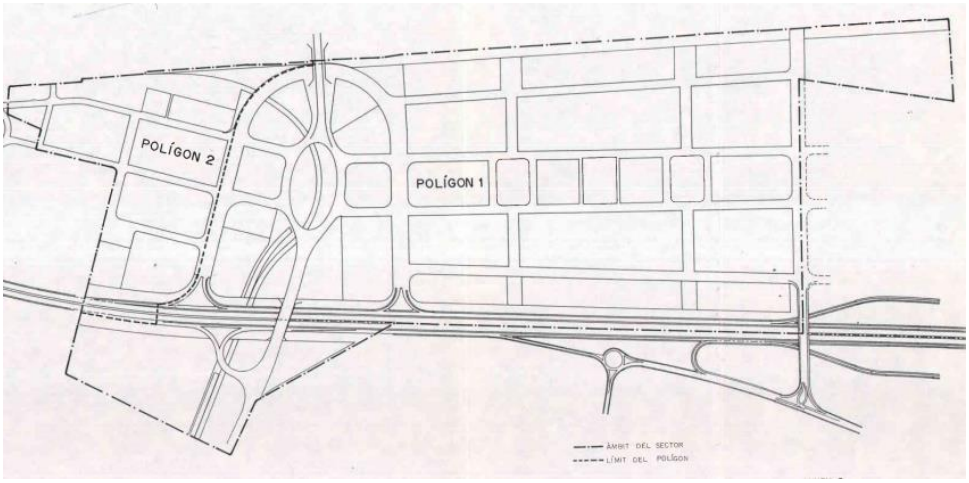
(*) es refereix a l'article 311 de les NNUU del PGM.

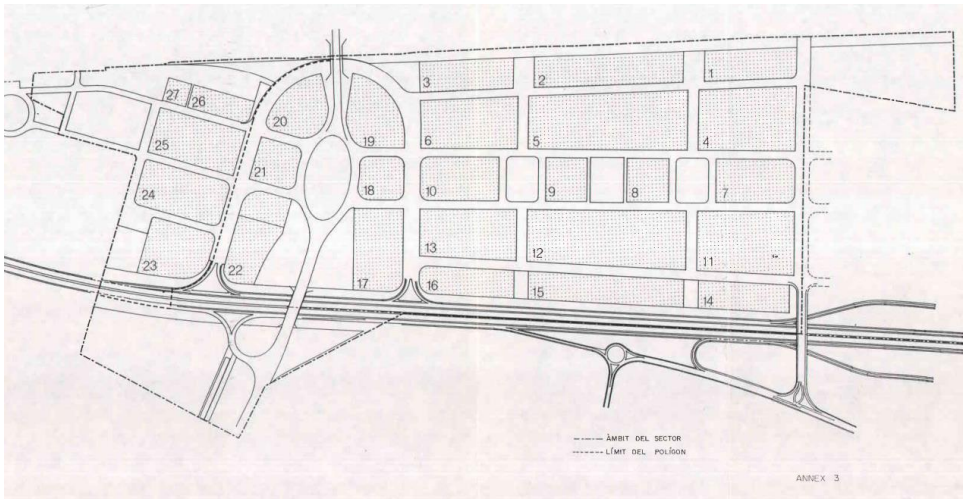
(**) es preveia un tren lleuger per comunicar aquest sector amb el centre de Castelldefels, que no s'ha executat.

4.4 EL PLA PARCIAL de El CAMÍ RAL DE 1991

El Pla Parcial va esser aprovat definitivament el 02/08/1991, i publicat el 16/08/1991.
El desenvolupament del sector "el Camí Ral" va suposar la preparació de sòl en condicions de poder establir en el polígon amb un ampli ventall d'activitats industrials, de serveis i terciàris, emprant diferents tipologies edificatòries i de parcel·lació que afavorien noves possibilitats d'oferta, fent valdre la seva posició estratègica.
L'ordenació proposada s'ordenava en tres àmbits clarament diferenciats:

- Al voltant de la plaça el·líptica les activitats més representatives com són: les hoteleres, les oficines i les comercials (polígon 1: illes 1 a 22)
- A l'est de la zona el·líptica i comercial, activitats de serveis i laboratoris, al nord i al est de la bisectriu central s'emplacen les activitats pròpiament industrials. (polígon 1 illes 1 a 22). Ambdues bandes de la feixa central es situen:
  - La Indústria del tipus II, a tocar de l'autovia, industria aparador de volum petit, aïllada i de baixa ocupació;
  - La industria del tipus I, es situa entremig, i es destina a industries aïllades en parcel·les grans.
  - La indústria del tipus III, a tocar del tren, destinada a indústries aïllades en parcel·les de volum mig.
- A l'oest de la zona el·líptica i comercial, a través d'una peça central situada a la bisectriu amb àrees d'oficines i comercials. (polígon 2: illes 23 a 27)





La normativa establerta en el Pla Parcial es van anomenar Ordenances Reguladores.

El seu article 13.11 va establir les condicions d'ús:

1. Ús Industrial: L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- *Les indústries d'obtenció, transformació i transport. Les industries de transport tan sols s'admeten a les parcel·les identificades al plànols de zonificació com a Indústria III.*
- *Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministra a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.*
- *Serveis i laboratoris*
- *Les estacions de serveis.*

Tots aquest usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no engendrin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi que siguin degudament corregits. Les activitats industrials seran les que defineix la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità segons les categories o situacions que s'hi defineixin.

2. Ús Comercial: S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. S'admet també el comerç de tipus alimentari en la parcel·la identificada coma a comercial I al plànol de zonificació.

3. Habitatges: Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment industrial. Es permet un habitatge per parcel·la.

4. Hoteler: S'admet l'ús hoteler tan sols en la parcel·la identificada com a tal al plànol de zonificació.

5. Oficines: S'admet l'ús d'oficines o despatxos a les parcel·les destinades expressament a aquest ús, i a la resta de parcel·les només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

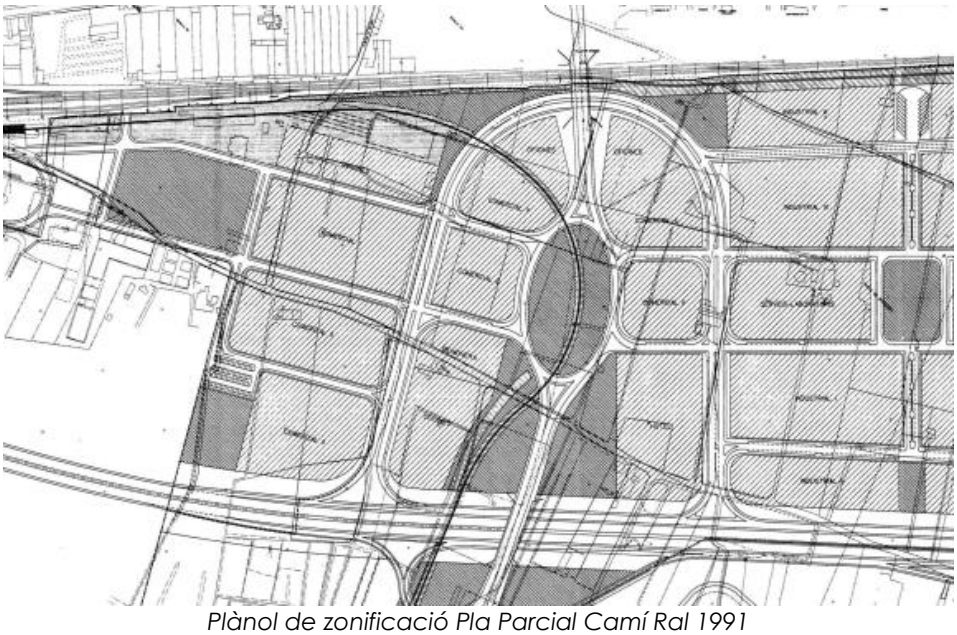
6. Sanitari: S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

7. Cultural: S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatius i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

8. Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

9. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

En l'article 15.9 del Pla Parcial es diu:
Usos: L'ús corresponent a cada una de les parcel·les serà el determinat en el plànol de parcel·lació i en el quadre annex 1 (veure a continuació):



Plànol de zonificació Pla Parcial Camí Ral 1991

ANNEX 1

ILLA	ÚS	SÒL (m2)	COE.EDIF.	SOST.EDIF.	A.R.M.	
1	Industrial III	12.208	1,000	12.208	15,00	
2	Industrial III	19.576	1,000	19.576	15,00	
3	Industrial III	12.549	1,000	12.549	15,00	
4	Industrial III	25.976	1,000	25.976	15,00	
5	Industrial III	37.846	1,000	37.846	15,00	
6	Industrial III	20.820	1,000	20.820	15,00	
7	Serveis+lab.	14.902	1,219	18.166	15,00	(PB+3)
8	Serveis+lab.	7.650	1,219	9.325	15,00	(PB+3)
9	Serveis+lab.	7.650	1,219	9.325	15,00	(PB+3)
10	Serveis+lab.	14.624	1,219	17.825	15,00	(PB+3)
11	Industrial I	25.614	1,000	25.614	15,00	
12	Industrial I	37.276	1,000	37.276	15,00	
13	Industrial I	20.413	1,000	20.413	15,00	
14	Industrial II	11.026	1,000	11.026	15,00	
15	Industrial II	18.302	1,000	18.302	15,00	
16	Industrial II	11.124	1,000	11.124	15,00	
17	Hotel	16.953	1,219	20.664	18,50	(PB+5)
18	Comercial II	7.939	1,000	7.939	15,00	(PB+3)
19	Oficines	6.250	1,728	10.800	30,00	(PB+8)
	Comercial II	7.720	1,000	7.720	15,00	(PB+3)
20	Oficines	4.313	2,500	10.800	30,00	(PB+8)
	Comercial II	6.366	1,000	6.366	15,00	(PB+3)
21	Comercial II	8.187	1,000	8.187	15,00	(PB+3)
22	Oficines	10.688	1,796	19.200	30,00	(PB+8)
	Est. de servei	5.515	0,100	551	15,00	
23	Comercial II	14.822	1,000	14.822	15,00	(PB+3)
24	Comercial II	17.368	1,000	17.368	15,00	(PB+3)
25	Comercial I	17.510	1,219	21.343	15,00	(PB+3)
26	Oficines	6.366	1,526	9.720	18,50	(PB+5)
27	Oficines	2.500	1,512	3.780	18,50	(PB+5)
TOTAL		430.054	1,085	466.631		

Per tant **és en aquest Annex 1 del Pla Parcial** on es **determina l'ús principal de cada illa** i s'adjudica un sostre edificable màxim, així com unes condicions d'ordenació de l'edificació.

4.5. LES MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLANEJAMENT DERIVAT DEL SECTOR "El CAMÍ RAL",

Posteriorment a l'aprovació del Pla Parcial de 1991, en el terme municipal de Castelldefels, es van aprovar diverses figures de planejament derivat per definir els usos i les volumetries en illes o conjunts d'illes del sector. Es tracta de diverses modificacions puntuals del Pla Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall, que relacionen a continuació per odre cronològic:
- Estudi de detall en les illes 11-12-13 del Sector El Camí Ral (AD 29/02/1996)
- Estudi de detall en les illes 3 i 6 del Sector El Camí Ral (AD 05/02/1998)
- Modificació de Pla Parcial del Sector El Camí Ral en les illes 21 i 22 (AD 09/12/1998)
- Estudi de Detall d'ordenació de volums en la parcel·la 21 (AD 31/05/2000)
- Estudi de Detall d'ordenació de volums en la parcel·la 7 de la Illa 22 (AD 27/05/1999)
- Estudi de Detall d'ordenació de volums en la parcel·la 49 Polígon 2 Fase 3 (AD 30/09/1999)
- Modificació de Pla Parcial del Sector El Camí Ral en les parcel·les 19 i 20 (AD 20/09/2000)
- Estudi de detall en les illes 19 i 20 del Sector (AD 27/06/2002)
- Estudi de Detall d'ordenació de volums en les parcel·les 26 i 27 (AD 01/03/2001)
- Pla Especial parcel·la 44 de la Illa 2 del Sector (AD 19/09/2001)
- Modificació de Pla Parcial del Sector El Camí Ral en la illa 23 (AD 13/11/2002)

Cal tenir en compte que algunes d'aquestes figures introdueixen nous usos, com per exemple l'ús recreatiu en les illes 19 i 20 (modificació de pla Parcial AD 20/09/2000) o la introducció de l'ús hoteler en la Modificació de Pla Parcial del Sector El Camí Ral en les illes 21 i 22 (AD 09/12/1998).

4.6. EL TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR "El CAMÍ RAL", 2006

En data 26/07/2006 s'aprova el Text Refós de les NNUU del Pla Parcial del Camí Ral, on es recullen totes les modificacions introduïdes per aquests planejaments anteriors i es refà la normativa. En quant als usos, queden establerts d'aquesta manera en l'article 13.11:

*1. **Ús Industrial**: L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:*

- *Les indústries d'obtenció, transformació i transport. Les industries de transport tan sols s'admeten a les parcel·les identificades al plànols de zonificació com a Indústria III.*
- *Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministra a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.*
- *Serveis i laboratoris*
- *Les estacions de serveis.*

  Tots aquest usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no engendrin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi que siguin degudament corregits. Les activitats industrials seran les que defineix la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità segons les categories o situacions que s'hi defineixin.

*2. **Ús Comercial**: S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. S'admet també el comerç de tipus alimentari en la parcel·la identificada coma a comercial I al plànol de zonificació. S'estableixen però, uns gàlibs de superfície construïda destinada a ús comercial en les illes 19 i 20, tal que determinin un màxim 20.400m^2 de "superfície útil de venda", sense superar alhora els 4.700m^2 d'alimentari ni els 15.700m^2 de no-alimentari; i un gàlib mínim de 10.000m^2.*

*3. **Habitatges**: Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment industrial. Es permet un habitatge per parcel·la.*

*4. **Hoteler**: S'admet l'ús hoteler tan sols en la parcel·la identificada com a tal al plànol de zonificació.*

*5. **Oficines**: S'admet l'ús d'oficines o despatxos a les parcel·les destinades expressament a aquest ús, i a la resta de parcel·les només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.*

*6. **Sanitari**: S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.*

A l'Illa industrial II s'admeten altres usos de servei públic (tanatoris, instal·lacions de Creu Roja, ...)*

*7. **Cultural**: S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatius i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.*

*8. **Esportiu**: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.*

*9. Es prohibeix **l'ús residencial** i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.*

*10. **Recreatiu**: s'admeten totes les activitats relacionades amb l'oci i el lleure en el sentit més ampli, que resultin compatibles amb l'ús comercial com a ús principal.*

I es modifica l'Annex 1, que queda redactat de la següent manera:

ILLA	ÚS	SÒL (m²)	COEF. EDIF.	SOSTRE EDIF.	A.R.M.
1	Industrial III	12.208,00	1,000	12.208	15,00
2	Industrial III	19.576,00	1,000	19.576	15,00
3	Industrial III	12.549,00	1,000	12.549	15,00
4	Industrial II*	25.976,00	1,000	25.976	15,00
5	Industrial III	37.846,00	1,000	37.846	15,00
6	Industrial III	20.820,00	1,000	20.820	15,00
7	Serveis+lab	14.902,00	1,219	18.166	(PB+3) 15,00
8	Serveis+lab	7.650,00	1,219	9.325	(PB+3) 15,00
9	Serveis+lab	7.650,00	1,219	9.325	(PB+3) 15,00
10	Serveis+lab	14.624,00	1,219	17.825	(PB+3) 15,00
11	Industrial I	25.614,00	1,000	25.614	15,00
12	Industrial I	37.276,00	1,000	37.276	15,00
13	Industrial I	20.413,00	1,000	20.413	15,00
14	Industrial II	11.026,00	1,000	11.026	15,00
15	Industrial II	18.302,00	1,000	18.302	15,00
16	Industrial II	11.124,00	1,000	11.124	15,00
17	Hotel	16.953,00	1,219	20.664	(PB+5) 18,50
18	Comercial II	7.939,00	1,000	7.939	(PB+3) 15,00
19 - 20	Comercial I + Recreatiu + Esportiu + Cultural	24.432,92	1,461	35.686	(PB+3) 16,50
21	Comercial I	5.400,00	0,250	1.350	(PB+3) 15,00
	Hotel	1.560,41	1,500	2.340	(PB+4) 16,50
	Estació servei	1.120,00	0,580	650	15,00
22	Oficines	10.053,70	1,909	19.200	(PB+8) 30,00
	Comercial II	5.458,44	0,805	4.398	(PB+3) 15,00
23	Industrial II	14.822,00	1,000	14.822	(PB+3) 15,00
24	Comercial II	17.368,00	1,000	17.368	(PB+3) 15,00
25	Comercial I	17.510,00	1,219	21.343	(PB+3) 15,00
26	Oficines	6.366,00	1,526	9.720	(PB+5) 18,50
27	Oficines	2.500,00	1,512	3.780	(PB+5) 18,50

4.7. MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT POSTERIORS A 2006

Posteriorment, a la publicació del Text Refós únic normatiu del sector del "Camí Ral", en el terme de Castelldefels s'han aprovat dues modificacions puntuals de pla parcial i un estudi de detall:

- Estudi de Detall d'ordenació de volums en la illa 22 (AD 26/06/2008)
- Modificació de Pla Parcial a l'àmbit de la illa 23 (AD 16/10/2008)

- Modificació de Pla Parcial a la parcel·la 50-2a de la illa 23 (AD 28/01/2014)

En aquesta darrera modificació de pla parcial s'admet l'ús comercial en la parcel·la 50-2a de la illa 23, en el marc de superfícies i condicions que admetin en la llei i disposicions sectorials de comerç vigent en cada moment. Així, es modifica l'Annex 1 que queda establert de la següent manera:

ANNEX 1

		SOL (m²)	COEFICIENT D'EDIFICA BILITAT	SOSTRE EDIFI CABLE	ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
18	Comercial II	7.939,00	1,000	7.939	(PB +3) 15,00
19-20	Comercial I + Recreatiu + Esportiu+ Cultural	24.432,92	1,461	35.686	(PB +3) 16,50
21	Comercial I	5.400,00	0,250	1.350	(PB +3) 15,00
22	Comercial II	5.458,44	0,805	4.398	(PB +3) 15,00
23	Comercial II-D A 1ª de les normes (Parce. 50.2a)	5.626,70	0,85*	4.782,70	(PB +3) 15,00
	Industrial II-b	5.421,52	1,044	5.662,00	(PB +3) 15,00
	Industrial II-b	3.282,10	1,000	3.282,10	(PB +3) 15,00
24	Comercial II	17.368,00	1,000	17.368	(PB +3) 15,00
25	Comercial I	17.510,00	1,219	21.343	(PB +3) 15,00

** La reducció de l'edificabilitat, s'estableix en compensació per la diferència d'usos, a la inversa que es va realitzar en la modificació de l'any 2002; si bé no es retorna a l'edificabilitat inicial comercial, sinó que s'aplica major reducció.*

La resta de Notes existents a l'annex 1, resta igual i no es modifica.

5. DESCRIPCIÓ FÍSICA DEL TERRITORI. RISC D'INUNDABILITAT

L'àmbit de la modificació es situa en un sòl urbà consolidat, amb la urbanització dels vials i dels espais públics totalment finalitzada i amb l'edificació consolidada en més del 80% . Només queda per edificar un solar de propietat municipal situat a la Ronda de Can Rabadà, a banda d'algunes illes que no han esgotat l'ocupació ni el sostre màxim permès pel planejament. La major part de les edificacions existents no tenen planta soterrani, exceptuant els edificis d'oficines que disposen d'una planta soterrada destinada a aparcament. Els establiments comercials disposen d'aparcaments exteriors coberts o descoberts.

El tractament dels espais no edificats al voltant de les edificacions té una gran qualitat ambiental, seguint les pautes del planejament, que obliga a l'enjardinament de tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, tenint especial cura en les franges que afronten amb vials.

Es tracta d'un territori amb un lleuger desnivell en sentit nord-sud, establert sobre una cota mitjana de 5 metres sobre el nivell del mar. Segons el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, és una zona inundable geomorfològicament (ZIG), tant per conques internes (trama puntejada en color lila) com per conques intercomunitàries (trama sòlida blava), segons el següent plànol:

Mapa de Protecció Civil, zones inundables geomorfològicament

Cal aclarir que la present modificació de planejament no proposa nous usos en aquest àmbit, sinó de possibilita que aquells que ja estan previstos pel planejament vigent es puguin implantar en les edificacions existents, sense les restriccions pròpies del sòl industrial.

6. ESTAT ACTUAL: EDIFICIS I ACTIVITATS

Els edificis i activitats implantades a data d'avui en les illes que són objecte de la present modificació es relacionen a continuació:

Illa 17: formada per una única finca cadastral 5406501DF1750H (indivisible) de superfície 16.392m2. Edificacions existents, sota una sola llicència d'obres:

- Edifici aïllat de PB+5PP, destinat a hotel de 4*, amb piscina exterior
- Edifici aïllat d'una sola planta, destinat a usos de restauració

Hotel de 4 estrelles

Edifici annex, establiments de restauració

Illa 18: formada per una única finca cadastral 5308701DF1750G (indivisible) de superfície 7.917m2. Edifici existent:

- Edifici aïllat de SOT+PB+2PP, destinat a centre comercial (parcialment sense ús actualment). Sense divisió horitzontal. Consta segons cadastre de planta soterrani destinada a aparcament i de 6 establiments d'entre 450m2 i 1.920m2 construïts en planta baixa i plantes pis.

Edifici amb diversos establiments comercials

Illes 19 i 20: formada per una única finca cadastral 5107401DF1750G (indivisible) de superfície 25.510m2, sense divisió horitzontal. Edificacions existents:

- Edifici format per dos cossos units entre sí per una passarel·la, de 2SOT + PB + 2PP destinat a centre comercial (Ànec Blau). Les dues plantes soterrani es destinen a aparcament i la resta de plantes a comerç (inclosa una gran superfície), restauració i oci (cinemes), amb un total de 86.759m2 construïts.

Complex comercial Ànec Blau

Illa 21: formada per una única finca cadastral 5106501DF1750E (indivisible) de superfície 8.023m2. Edificacions existents:

- Al nordoest, edifici aïllat de PB+4PP destinat a ús hoteler (Ibis Hotels) amb superfície construïda segons cadastre de 2.317m2 i quota de participació en la finca del 40%.
- Al nordest, instal·lacions industrials destinades a estació de servei, amb superfície construïda segons cadastre 1.534m2 i quota de participació en la finca del 20%.
- Al sud, edifici aïllat d'una sola planta destinat a supermercat (Lidl) amb superfície construïda segons cadastre de 3.260m2 i quota de participació en la finca del 40%.

Hotel Ibis

Estació de servei

Supermercat Lidl

Illa 22: formada per dues parcel·les, al nord finca cadastral 5205601DF1750E de superfície 5.338m2 i al sud finca cadastral 5205603DF1750E de superfície 10.319m2. Edificacions:

- al nord, edifici aïllat de PSot+PB+1PP, dividit horitzontalment. En planta soterrani hi ha 45 places d'aparcament, en PB 7 locals comercials d'uns 400m2 construïts aprox. i en planta pis 14 locals comercials de 125m2 construïts aproximadament.
- Al centre, solar municipal sense edificar, dins la finca cadastral 5205603DF1750E.
- Al sud, edifici d'oficines aïllat de PSot+PB+5PP, dividit horitzontalment. Soterrani destinat a aparcament i trasters; en PB i pis, 40 oficines de superfícies variables entre 125m2 i 270 m2 construïts.

Edifici amb 21 locals comercials

Sòl municipal sense edificar

Edifici d'oficines "Logic"

Illa 23: formada per tres parcel·les: finca 5104805DF1750C (5.526m2) al centre, finca 5104804DF1750C (5.526m2) i a l'oest finca 5104803DF1750C (3.334m2) . Edificacions:

- A l'est, edifici aïllat d'una sola planta de 5.483m2 construïts, ocupats actualment pel Supermercat Aldi
- A la part central, nau industrial aïllada de PB+3PP, amb 5.658 m2 de sostre edificat, ocupada actualment per l'empresa Rös's Estética.
- A l'oest, nau industrial aïllada de PB+2PP, amb 3.087m2 de sostre edificat, ocupada actualment per l'empresa Dacheng Foods S.L.

Supermercat Aldi

Nau industrial aïllada

Nau industrial aïllada

Illa 24: composta per una única finca cadastral 5105101DF1750C (indivisible) de 17.336m2 de superfície, ocupada per 3 edificis, construïts com a una unitat edificatòria definida en estudi de detall. Es tracta de naus industrials de PB+1PP, en filera o agrupades, de diferents tamanys que van des dels 460m2 fins als 2.000m2.

Naus carrer de la Riereta

Naus c/ Antic Camí Ral de València

Naus c/Molinot

Illa 25: composta per una única finca cadastral 5006801DF1750E (indivisible) de 17.512m2 de superfície, ocupada per varis edificis. Illa dividida horitzontalment, on hi consten 3 activitats:

- A l'oest, edifici aïllat destinat a supermercat i Estació de servei Carrefour, amb quota de participació en la finca del 75%.
- A l'est, edifici aïllat destinat a Supermercat Ametller Origen, amb quota de participació en la finca del 25%.

Supermercat Carrefour

Estació de Servei Carrefour

Supermercat Ametller Origen

Illes 26 i 27: finques 4906202DF1740F (2.484m^2), 4906203DF1740F (3.332m^2) i 4906204DF1740F (2.960m2), edificades amb 3 edificis aïllats destinats exclusivament a oficines construïts de forma unitària sota el mateix estudi de detall. Cada edifici consta de planta soterrani amb places d'aparcament i trasters; en plantes pis acullen oficines (19 entitats entre 200m^2 i 430m^2 aproximadament), amb divisió horitzontal.

Edificis d'oficines amb front al Passeig del Ferrocarril

7. MARC LEGAL

La present Modificació puntual del Pla General Metropolità s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme(RLU). Les referències a les Normes Urbanístiques vigents ho són al Pla General Metropolità de Barcelona aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i les seves posteriors modificacions.

8. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

Castelldefels és un municipi fonamentalment residencial i turístic, en el que poc a poc les residències que havien estat de vacances, construïdes des dels anys 1950 en endavant, s'han anat convertint en habitatges principals. És un teixit residencial dispers en el territori, amb molts barris de baixa densitat que no disposen de serveis comercials ni d'equipaments comunitaris. La població actual és d'uns 70.000 habitants aproximadament, tot i que en època estival pot arribar a acollir milers de turistes i visitants.

El municipi disposa de dues vies ràpides que el travessen longitudinalment i permeten el desplaçament tant en direcció Barcelona com Tarragona: l'autovia C-32 i la carretera C-31.

La ubicació del sector Camí Ral, amb accés directe des de la C-32 comporta que sigui una zona de pas necessària i imprescindible per accedir als barris situats a la part oriental del municipi. Alhora, aquest sector està situat a tocar del centre urbà del municipi, una zona molt densa i poblada, des de la qual és possible accedir a peu als nombrosos serveis que es concentren en aquest àmbit, ja sigui a través del carrer Joanot Martorell o per l'Avinguda del Canal Olímpic (a través d'un pas elevat que dona accés directe al Centre Comercial Ànec Blau). La banda més propera al centre urbà, a través de modificacions de planejament, s'ha anat transformant paulatinament en una zona comercial i de serveis.

En els darrers anys s'observa una creixent demanda de determinades activitats de tipus esportiu, recreatiu o cultural que requereixen de locals de mitjana-gran superfície, bona accessibilitat i proximitat a les zones residencials. Actualment aquestes activitats, en estar situades en una zona pensada inicialment com a industrial, no tenen cabuda dins els sector Camí Ral, ja que l'article 311 del PGM estableix, per a zones industrials, la necessària vinculació dels serveis amb el personal de les empreses de la zona o sector. En el moment de redactar el PGM de 1976, les activitats productives es situaven en entorns allunyats dels teixits residencials, on els treballadors havien de desplaçar-s'hi a diari, i on calia preveure activitats complementaries en aquells mateixes zones per evitar nous desplaçaments.
Aquesta limitació no és traslladable en l'àmbit de la ciutat mixta que s'està configurant actualment i tampoc en sectors industrials en continuïtat amb el teixit residencial, com és aquest cas.

També hi ha una forta demanda d'activitats esportives que requereixen de condicions arquitectòniques específiques (superfícies mitjanes i grans, gran altura dels locals, bon aïllament acústic), que no es poden implantar a l'àmbit perquè no es destinen específicament als treballadors del sector. Igualment passa amb l'ús recreatiu i el cultural-religiós.

A banda de les limitacions en els usos esportiu, recreatiu o cultural, es dona el cas que al sector Camí Ral, l'ús comercial també està limitat en fer-se la distinció entre el Comercial Alimentari (Clau comercial I) i el no alimentari (Clau comercial II). Aquest fet comporta una

restricció gran per a moltes activitats comercials de superfície mitjana que sol·liciten implantar-se al sector, i que solen ser botigues especialitzades (vinoteques, venda d'aliments amb obrador, grans parafarmàcies, entre altres).

Paral·lelament, existeixen locals buits en aquestes illes, especialment en les illes 22 i 24, on hi ha disponibilitat de locals de petita i mitjana superfície, que no troben encaix amb la demanda degut a aquestes restriccions de la normativa.

Pel que fa a l'ús sanitari, estan apareixent noves demandes per a la implantació de centres de salut, tant de persones com d'animals, pel que és convenient obrir el ventall d'activitats relacionades amb aquest ús.

És per aquest motiu que es proposa donar encaix a aquest tipus d'activitats, flexibilitzant la normativa actual, davant la constatació que aquesta part del sector s'ha convertit en una àrea terciària en continuïtat amb el teixit urbà del centre de Castelldefels. Amb aquesta modificació es donaria sortida a la creixent demanda d'espais i es consolidaria un àmbit d'usos terciaris i de servei en un dels principals accessos al municipi.

La present modificació no comporta cap creixement, expansió o nova ocupació del sòl, ni incrementa l'edificabilitat o la intensitat dels usos en sòl urbà. En canvi, permet un ús més racional i eficient del territori municipal, en situar activitats compatibles amb els usos actuals en una zona consolidada com a comercial i de serveis. Així, es dona compliment als articles 3 i 9 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

9. CRITERIS DE LA PROPOSTA

La present modificació de PGM estableix una nova clau urbanística per a les illes 17 a 27 del sector El Camí Ral, en concret les qualifica com a Terciari Camí Ral (Clau TCR). En aquesta nova clau es proposa incorporar tots els usos admesos en sòl urbà, tal com es defineixen en el Capítol 3er del Títol IV de les NNUU del PGM, exceptuant l'ús d'habitatge (es prohibeix totalment) i l'ús residencial (queda limitat al sostre hoteler previst pel planejament vigent).

Les diferències principals respecte la regulació anterior es concentren en els següents usos, donat que s'adopta la definició dels usos urbans previstos en els articles 277 a 285), NNUU del PGM:

Ús comercial: s'admetrà el comerç a l'engròs o al detall, magatzems comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats (inclosos serveis personals). S'elimina la distinció entre Comercial I (alimentari) i Comercial II (resta).

Ús sanitari: s'admeten tot tipus d'establiments sanitaris, inclosos aquells que requereixin internament de malalts, així com centres veterinaris.

Ús religiós i cultural: s'elimina la restricció d'haver-los de destinar al personal adscrit a les indústries de la zona. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, els museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials (centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars). També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Ús recreatiu: s'elimina la restricció d'haver-los de destinar al personal de les empreses del sector. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.

Ús esportiu: s'elimina la restricció d'haver-los de destinar al personal de les empreses del sector. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Pel que fa als usos sanitari, recreatiu i religiós-cultural, donat que per les seves característiques poden tractar-se d'establiments susceptibles de provocar grans aglomeracions puntuals o amb gran afluència d'usuaris, es proposen una sèrie de condicions per a la seva implantació:

- No s'admeten en les illes 17 i 18, per ser una zona periurbana més vinculada a les illes industrials a l'est de la Ronda Can Rabadà, amb més dificultats d'accés des del nucli urbà per haver-hi una discontinuïtat urbana (rotonda el·líptica) i amb més proximitat en el desenvolupament de l'activitat industrial de la resta del sector.
- En les illes 19 i 20 (centre comercial Ànec Blau), no s'admet l'ús sanitari amb internament de malalts, per no ser compatible amb les característiques actuals de l'edificació.
- En les illes 21 a 27 s'admetrà un sol establiment recreatiu musical, religiós-cultural o sanitari amb internament de malalts per illa. Aquests establiments, excepte el sanitaris amb internament, tindran un sostre màxim de 1.000m2 i hauran d'estar separats una distància mínima de 150m entre establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen els usos educatius i d'ensenyament, que no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments. Pel que fa als centres sanitaris amb internament, no tindran limitacions en quant a la seva superfície.

Amb aquesta modificació no es pretén alterar el parcel·lari ni els paràmetres urbanístics determinats pel Pla Parcial i derivat dels projectes constructius de les illes. Les parcel·lacions, divisions horitzontals o altres operacions que comportin modificacions en la superfície o configuració dels establiments, s'hauran d'autoritzar segons les normatives vigents.

10. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La present modificació de PGM comprèn un àmbit de sòl urbà totalment consolidat, en el que es pretén una transformació dels usos preexistents sense reordenar l'àmbit. Es crea una nova clau urbanística (Terciari Camí Ral), en la que s'estableixen els usos admesos i es regula la seva implantació. La definició dels usos serà la continguda en les NNUU del PGM en el seu capítol 3er del Títol IV (articles 277 a 285), modificant la definició actual que es basa en l'article 311 Zona Industrial de les NNUU.

Es tracta, doncs, d'una actuació de dotació destinada a l'ampliació d'usos i per tant serà d'aplicació de la Disposició addicional Segona del TRLUC, *Actuacions de transformació urbanística*:

3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, ***sense comportar una reordenació general d'un àmbit****,* ***comporten la transformació dels usos preexistents*** *o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.*

Segons l'article 100.4 del TRLUC, si la modificació de planejament té per objecte una actuació de dotació que comporta la transformació dels usos existents, cal complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3. Tal com anuncia l'article 100.3 del TRLUC:

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha ***d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos****.*

Pel que fa al deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat que es determina en l'article 43 del TRLUC, serà obligatori cedir a l'administració el sòl corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic derivat de l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació, en considerar-se que es dona un dels supòsits de l'article 70.2.a:

Article 70 *Plans de millora urbana*
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, ***la transformació d'usos****, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:*
a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

I per tant és d'aplicació l'article 43 del TRLUC:

Article 43 *Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*
1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al ***10% de l'aprofitament urbanístic*** *dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a.*

Donada la consolidació del sector, aquest deure de cessió es podria fer efectiu en metàl·lic com a condició prèvia a la concessió de la llicència, tal com preveu la D.A. Segona del TRLUC:

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.
Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris ***poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística****, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.*

Segons l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

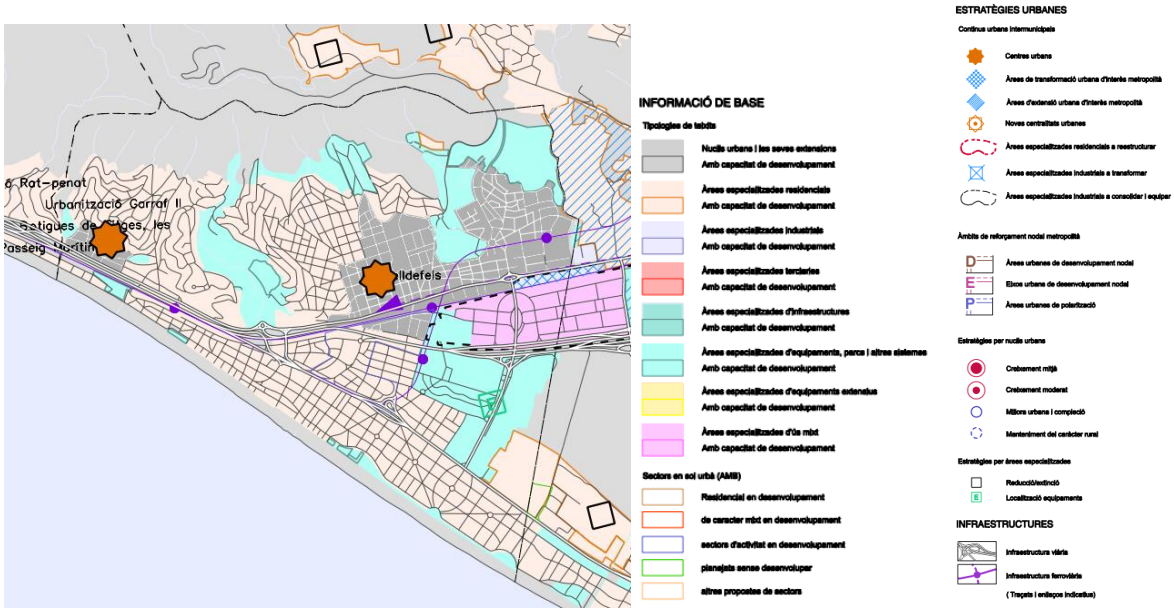
11. COMPARATIVA AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

En següent taula es pot comprovar la definició dels usos segons el planejament vigent, corresponent a la Modificació de PGM al sector de El Camí Ral (aprovada definitivament el 02/08/1991) i el redactat que es proposa amb la present modificació per a la nova qualificació urbanística Terciari Camí Ral (Clau TCR):

USOS ADMESOS SECTOR CAMÍ RAL	
MPGM SECTOR CAMÍ RAL (1991)	**PROPOSTA MPGM illes 17 a 27**
Usos industrials Camí Ral [Clau 22a*]	**Terciari Camí Ral (Clau TCR)**
1r. S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària	1. **Industrial:** S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària
2n. Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial	2. **Habitatge:** No s'admet l'ús d'habitatge.
3r. Comercial. Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.	3. **Comercial.** S'admet. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
4t. Oficines. Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.	4. **Oficines.** S'admet. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
5è. Sanitari. Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques	5. **Sanitari.** S'admet. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.
6è. Religiós i cultural. Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.	**6. Religiós i Cultural:** S'admet. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
7è. Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector	**7. Recreatiu:** S'admet. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.
8è. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.	**8. Esportiu.** S'admet. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
I a més,	
Establiments **comercials** de tot tipus, tant al major com al detall. Supermercats, grans magatzems, centres comercials, centres d'exposició o prospecció de mercat i vendes, botigues i comerços especialitzats, etc...	Veure punt 3er
Oficines públiques i privades, estudis professionals, agències comercials i immobiliàries, delegacions i agències de viatges, seus de grans societats de banca, institucions d'activitats econòmiques, financeres i similars	Veure punt 4rt
Establiments **hotelers**, restaurants, bars, cafeteries i similars	S'admet l'ús hoteler limitat al sostre màxim permès pel planejament vigent
Laboratoris, centres d'investigació i estudi, empreses de serveis i similars	S'admeten els laboratoris, centres d'investigació i estudis, empreses de serveis i similars
Les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)	S'admeten les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)
Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona	Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona

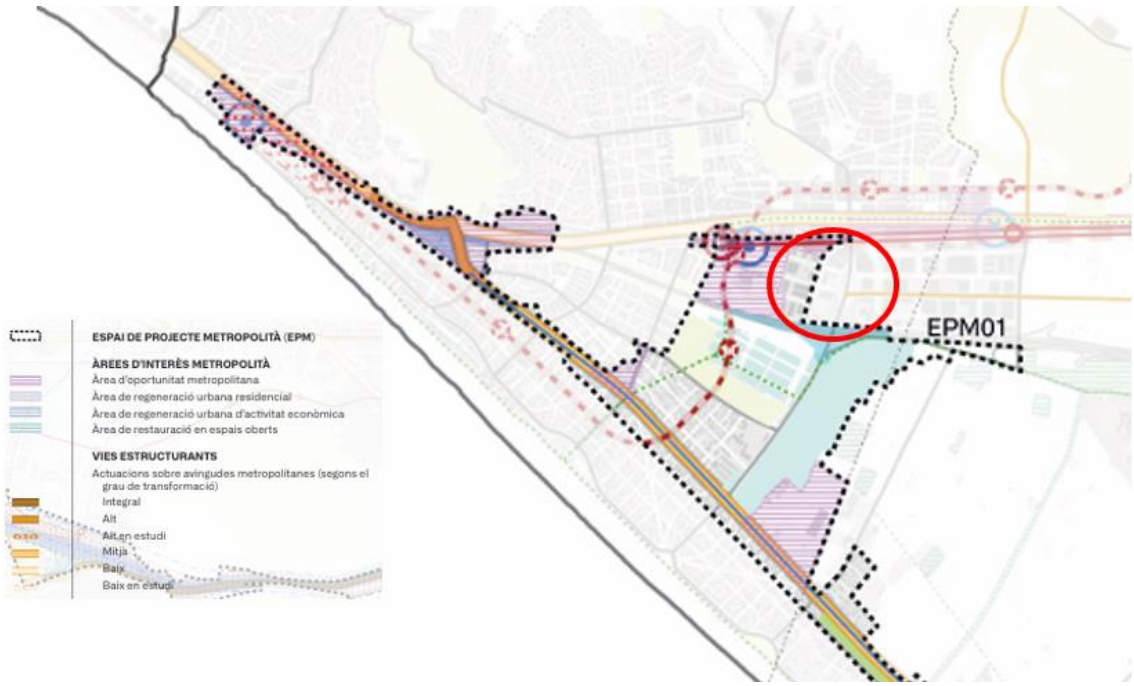
12. ENCAIX AMB EL PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL

En data 20 d'abril de 2010 es va aprovar definitivament el Pla territorial metropolità de Barcelona. En quant al sòl urbà, les estratègies previstes pel pla al municipi de Castelldefels preveuen la creació de dos centres urbans i una sèrie de nous traçats d'infraestructures de transport ferroviari. El Sector Camí Ral es reconeix com un teixit urbà del tipus "àrea especialitzada d'ús mixt" i no té cap afectació ni previsions en quant a infraestructures, creixements o decreixements.



Plànol 2.3 Estratègies Urbanes del PTM de Barcelona

En data 10 de febrer de 2026, el Consell Metropolità va aprovar inicialment per segona vegada el Pla Director Urbanístic Metropolità de Barcelona. Les illes situades a l'extrem oest del Sector Camí Ral s'inclouen en un Espai de projecte metropolità (EPM), que abarca una gran part del municipi. Els espais de projecte metropolità es defineixen com aquells grans espais que engloben actuacions, àrees d'interès metropolità i equipaments estructurants, amb l'objectiu d'integrar i/o revertir les fragmentacions territorials i urbanes originades pel pas d'infraestructures i contribuir a reforçar el model policèntric proposat pel Pla. El fet d'incloure aquestes illes del Sector Camí Ral en aquest EPM, s'entén com la voluntat de que s'integrin en el continu urbà que es derivarà del futur desenvolupament del sector nord del Campus Universitari, a tocar d'un gran intercanviador d'infraestructures de mobilitat (avui estació Castelldefels Centre de Rodalies).



Plànol O05A Espais de projecte metropolità del PDUM de Barcelona, 2a aprovació inicial

D'altra banda, el PDUM per garantir un territori mixt i equilibrat i ajustar els usos als diferents contextos urbans, defineix dues funcions metropolitanes: **la funció mixta i la funció especialitzada d'activitat econòmica**. Per a cadascuna, el Pla estableix una combinació d'usos principals i compatibles d'acord amb la seva proposta d'usos, amb l'objectiu d'assegurar un desenvolupament quotidià eficient del conjunt de la metròpolis, en coherència amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible i posant en valor els trets de la ciutat mediterrània. La proposta no pretén homogeneïtzar el territori, sinó enfortir els teixits promovent la mixtura d'usos i incorporant les seves particularitats, entenent la ciutat com un sistema que es transforma gradualment i on les funcions actuen com a guia per orientar aquesta transformació de manera coordinada i coherent amb el model territorial.

En aquest sentit, l'àmbit de la present modificació es troba dins de la funció mixta, pel què es justifica la seva transformació cap a un espai de serveis en extensió de la ciutat consolidada, a diferència de la resta del sector camí Ral pel que manté la seva funció coma ciutat especialitzada d'activitat econòmica.

Annex F Funcions metropolitanes del PDUM de Barcelona, 2a aprovació inicial

13. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

Com s'ha dit anteriorment, la present modificació no comporta cap creixement, expansió o nova ocupació del sòl, ni incrementa l'edificabilitat o la intensitat dels usos en sòl urbà. En canvi, permet un ús més racional i eficient del territori municipal, en situar activitats compatibles amb els usos actuals en una zona ja consolidada principalment amb usos comercials i de serveis. D'aquesta manera s'afavoreix la renovació en sòl urbà, possibilitant nous usos sense necessitat d'ocupar nou sòl. Així, es dona compliment a l'article 3 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC):

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Així mateix, aquesta modificació no contravé l'article 9 del TRLUC, donat que no s'està ocupant nou sòl. Tampoc es contradiu amb el planejament sectorial que gestiona riscos i no comporta restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis.

Segons l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

Segons l'article 59 del D 1/2010 de 3 d'agost, els documents que han de contenir els Plans d'ordenació municipals i llurs modificacions són els següents:

- MEMÒRIA SOCIAL: en aquest cas no és d'obligat compliment, ja que la present modificació no té per objectiu la producció d'habitatge.

- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA: s'adjunta com a annex.

- INFORME AMBIENTAL: no és d'aplicació ja que la present modificació afecta a un sòl urbà consolidat, i per tant no cal sotmetre'l a avaluació ambiental segons el que s'especifica en l'article 7.1.d) de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. No obstant, la memòria conté un apartat referent a la inundabilitat de l'àmbit.

- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA: veure apartat E d'aquest document. En quant a la valoració del sòl de l'àmbit, s'adjunta com a annex *l'Estudi de preus de sòl per a ús Industrial, comercial, recreatiu, oficines, hoteler, sanitari i esportiu en les illes 17 a 27 del sector Camí Ral*. Mª Teresa Juncosa Rocha. Setembre 2025

- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: veure apartat E d'aquest document.

14. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El període d'exposició pública d'un mes de la present Modificació puntual, s'obrirà un cop aquesta sigui aprovada inicialment per l'Ajuntament i publicada en els butlletins oficials. Durant aquest període, es recolliran les possibles al·legacions i es sol·licitaran els informes corresponents als diferents organismes competents. Les determinacions d'aquests informes i el que se'n derivi de les al·legacions presentades dins el termini establert, es tindran en compte recollint-se en el document per a l'aprovació provisional i en el document d'informe d'al·legacions.

Amb l'elaboració de l'informe d'al·legacions que inclourà la valoració de les al·legacions presentades al tràmit d'exposició pública i del conjunt dels informes preceptius dels organismes amb competències sectorials, el document haurà de ser novament aprovat provisionalment per l'Ajuntament per ser enviat a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent per tal que emeti l'informe preceptiu i en cas de ser favorable, proposar l'aprovació definitiva del mateix. Amb la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC)de l'acord i contingut del document de l'aprovació definitiva o del text refós si és el cas, serà ferma la seva executivitat i serà d'aplicació el mateix dia de la seva publicació.

Les diferents fases d'informació, participació i comunicació, seran les següents:

Fase d'informació:

- Acord d'aprovació inicial de la Modificació de planejament. L'edicte serà publicat al Butlletí Oficial de la Província, premsa, al lloc web de l'Ajuntament i en el tauler d'edictes del propi Ajuntament.
- Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini mínim d'un mes.

Fase d'aportacions ciutadanes:

- Dins el termini d'informació pública del document d'aprovació inicial, els interessats podran formular al·legacions a la proposta de modificació de planejament general aprovada inicialment, mitjançant la presentació dels corresponents escrits davant els registres i oficines corresponents. El període d'exposició serà de mínim un mes.

Fase de resolució:

- Els serveis territorials municipals elaboraran un informe tècnic i jurídic de les al·legacions presentades dins el termini establert, on es presentarà el recull, valoració i proposta de resolució de les al·legacions.
- L'acord que aprovi provisionalment la modificació de planejament general resoldrà l'estimació, desestimació o estimació parcial de les al·legacions presentades en el termini establert a l'efecte.

15. CRITERIS PER A UN URBANISME INCLUSIU I DE GÈNERE

En la present Modificació puntual de planejament no s'intervé en l'ordenació de l'àmbit, ja que es tracta d'un sòl urbà consolidat. Es tracta d'un àmbit ja urbanitzat, amb l'estructura urbana definida (espais lliures, vials), on només es pretén modificar els usos admissibles. A tal efecte, molts dels aspectes que garanteixen un urbanisme inclusiu, no són objecte d'aquesta modificació de planejament. Cal remarcar, a més, que dins l'àmbit no hi ha cap equipament públic ni cap sòl destinat a sistema d'equipaments comunitaris.

Tanmateix, en aquest sector es detecten deficiències en la urbanització dels espais públics, vinculades a una planificació realitzada en una època on es prioritzaven els desplaçaments en vehicle privat. Concretament, es detecten deficiències en les xarxes de mobilitat que afecten principalment a les persones que es desplacen a peu, bicicleta o en transport públic.

Per tant, les propostes següents plantejades per a millorar principalment els itineraris de vianants, estan pensades per una mobilitat inclusiva amb perspectiva de gènere i de no discriminació,

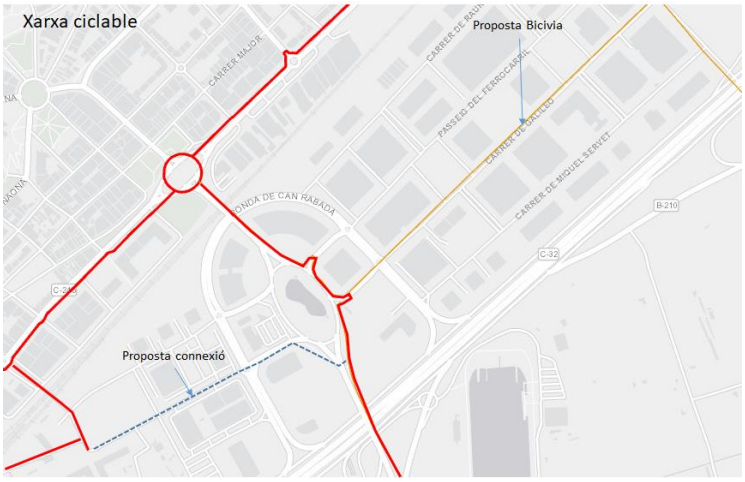
Propostes de millora:

1. Millorar els itineraris de vianants a l'entorn de la plaça Barona. Ampliació de la vorera de la banda Sitges de la plaça, incorporant una correcta il·luminació, arbrat pensat per dotar d'ombra tot el recorregut, així com mobiliari urbà (bancs, papereres, fonts, ...).

2. Millora de l'accés a les diferents parades d'autobusos entorn la Plaça Barona. Increment de l'amplada dels recorreguts, millora de la pavimentació, senyalització i col·locació de marquesines en les parades d'autobusos, entre altres.

3. Millora de l'accessibilitat del pas que creua la Plaça Barona i adequació del recorregut interior de l'espai. Reconèixer que és un recorregut natural utilitzat per molts vianants que creuen la plaça, per evitar recorreguts més llargs.

4. Connexió ciclable entre el carril bici actual a la plaça Barona i la resta de la zona del Camí Ral (itinerari ciclista inclòs a la xarxa bicivia) i connexió amb el carril bici del carrer Joanot Martorell, per enllaçar amb els instituts (línia blava discontínua).



5. Instal·lació de bancs, mobiliari urbà i millora de la il·luminació al llarg de tots els recorreguts de vianants i ciclables, així com al costat de les parades de transport públic. Plantació d'arbrat adequat per a produir ombra al llarg dels recorreguts de vianants i ciclables.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità és el que es grafia als plànols inclosos en aquest document i inclou les illes 17 a 27 del sector El Camí Ral, ubicades totes elles en el terme municipal de Castelldefels.

Article 2 Marc legal de referència

Les normes urbanístiques aplicables, pel que fa a tots aquells aspectes no específicament regulats per aquesta modificació puntual, són les Normes Urbanístiques i les Ordenances del Pla General Metropolità i llurs modificacions així com del Planejament derivat de l'àmbit.

Article 3 Obligatorietat

L'administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquesta modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona.

Article 4 Documents que integren la modificació puntual

La documentació d'aquesta Modificació puntual del PGM. inclou els documents que s'indiquen a continuació:

A. Memòria
B. Normativa
C. Documentació gràfica
    - Plànols d'informació:
      I01. Situació i emplaçament
      I02. Estat actual. Ortofotoimatge
      I03. Estat actual. Edificació i parcel·lari cadastral
      I04. Estat actual. Usos actuals segons Planejament vigent
    - Plànols d'ordenació:
      O01. Ordenació
      O02. Comparatiu planejament vigent i proposat
      O03. Ordenació dels usos per illes

D. Identificació de les finques incloses a l'àmbit
E. Agenda i avaluació econòmica i financera
F. Annexes:

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi de preus de sòl per a ús Industrial, comercial, recreatiu, oficines, hoteler, sanitari i esportiu en les illes 17 a 27 del sector Camí Ral.

Article 5 Interpretació de la Normativa

Les regles d'interpretació del planejament urbanístic es basen en allò establert a l'article 10 del D 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme.

Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni

un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 6 Vigència i modificacions

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, aquesta modificació puntual del PGM tindrà una vigència indefinida.

Article 8 Qualificació del sòl

La present modificació no altera la qualificació del sòl destinat a sistemes.

Respecte a les zones, la present modificació estableix una nova qualificació per a totes les illes compreses en l'àmbit, amb la clau TCR (Terciari Camí Ral), regulant els usos admissibles en aquesta zona, els quals s'especifiquen en els articles 10 a 13 de la present normativa.

Article 9 Condicions de l'edificació i parcel·lació

La present modificació no altera el parcel·lari ni els paràmetres urbanístics (ocupació, edificabilitat, alçada reguladora i distàncies a llindars, nombre màxim d'establiments, entre altres) determinats pel planejament derivat.

Tampoc altera les unitats d'edificació autoritzades mitjançant llicències d'edificació. Les parcel·lacions, divisions horitzontals o altres operacions que comportin modificacions en la superfície o configuració dels establiments, s'hauran d'autoritzar segons les normatives vigents.

Article 10 Clau TCR (Terciari Camí Ral)

En les illes qualificades com a clau TCR (Terciari Camí Ral), els usos permesos seran els següents:

1. **Industrial:** S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària
2. **Habitatge**: No s'admet l'ús d'habitatge
3. **Comercial**: S'admet. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
4. **Oficines**: S'admet. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
5. **Sanitari:** S'admet. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.

6. **Religiós i Cultural**: S'admet. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
7. **Recreatiu**: S'admet. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.
8. **Esportiu**: S'admet. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

I a més,

- Hoteler: S'admet limitat al sostre màxim permès pel planejament vigent
- S'admeten els laboratoris, centres d'investigació i estudis, empreses de serveis i similars
- S'admeten les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)
- Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona

En l'article següent s'estableixen les limitacions d'implantació de determinats usos, concretats per a cadascuna de les illes incloses a l'àmbit de modificació.

Article 11 Condicions d'implantació d'usos per illes

En totes les illes s'admeten indistintament i sense restriccions els usos definits en l'article anterior. No obstant, determinats usos tindran unes limitacions que es descriuen a continuació:

a) Illes 17 i 18: no s'admeten els usos sanitaris, recreatius ni religiós-culturals.
b) Illes 19 i 20: no s'admet l'ús sanitari amb internament de malalts
- Illes 21 a 27: s'admet únicament un establiment per illa amb ús recreatiu musical, religiós-cultural o sanitari amb internament de malalts. Aquests establiments -excepte el sanitaris amb internament de malalts- tindran un sostre màxim de 1.000m^2 i hauran d'estar separats una distància mínima de 150m entre establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen els usos educatius i d'ensenyament, que no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments. Pel que fa als centres sanitaris amb internament, no tindran limitacions en quant a la seva superfície.

A continuació es mostra un quadre resum amb les condicions d'implantació per a cada illa.

MPGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS ILLES 17-27 DEL SECTOR CAMÍ RAL				
PLANEJAMENT VIGENT			**PLANEJAMENT MODIFICAT**	
nº Illa	**Ús actual**	**Sostre màxim (m2)**	**Usos admesos (Clau TCR)**	**Limitacions**
ILLA 17	**HOTELER**	**20.664**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Hoteler	Limitat al sostre hoteler existent actualment
			Sanitari	No s'admet
			Religiós i cultural	No s'admet
			Recreatiu	No s'admet
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 18	**COMERCIAL**	**7.939**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	No s'admet
			Religiós i cultural	No s'admet
			Recreatiu	No s'admet
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLES 19 i 20	**COMERCIAL Recreatiu Esportiu Cultural**	**35.686**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	No s'admeten establiments sanitaris amb internament de malalts. La resta d'usos sanitaris s'admeten sense restriccions.
			Religiós i cultural	
			Recreatiu	
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 21	**COMERCIAL**	**2.000**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
	ESTACIÓ DE SERVEI			
	HOTELER	**2.340**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Hoteler	Limitat al sostre hoteler existent actualment
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	

ILLA 22	**OFICINES**	**19.200**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
	COMERCIAL	**4.398**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 23	**INDUSTRIAL II**	**8.944,10**	Industrial	
			Laboratoris i anàlegs	
	COMERCIAL	**4.782,70**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 24	**COMERCIAL**	**17.368**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	

ILLA 25	**COMERCIAL**	**21.343**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els establiments sense internament de malalts no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. La resta d'establiments recratius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 26	**OFICINES**	**9.720**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 27	**OFICINES**	**3.780**	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	

Article 12 Distància entre establiments

La distància entre establiments es calcula traçant un cercle amb un radi que parteix del centre de la façana de l'establiment en el costat que confronta la via pública. Si l'establiment té diverses façanes, es traça un cercle amb un radi que parteix del centre per a cadascuna d'elles. En cas que l'establiment tingui accés directe des d'un espai diferent d'una via pública, es traça un radi que parteix del centre de la façana on s'ubiqui aquest accés. En qualsevol dels casos, es pren com a referència l'àrea compresa per la unió de tots els cercles traçats des del punt mig de cada façana. Per saber si un segon establiment es troba a una distància igual o superior respecte el primer establiment, cap punt de la/les façanes del segon establiment pot envair l'àrea esmentada del primer establiment.

Es tindran en compte els establiments situats a l'àmbit que disposin d'habilitació, tant si han iniciat l'activitat com si no ho han fet, tant si s'ubiquen en finques privades com en finques públiques. No computen aquelles activitats quan s'hagi constatat que han quedat substituïdes per una altra activitat en el mateix emplaçament, o quan s'hagi declarat la pèrdua de l'eficàcia del seu títol habilitant mitjançant resolució administrativa de conformitat amb la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica , o norma que la substitueixi.

Article 13. Activitats múltiples

Les activitats definides en aquest pla especial que es desenvolupin de forma conjunta en un mateix establiment han d'estar autoritzades en el mateix títol habilitant. La tramitació del títol habilitant s'ha de subjectar al procediment que correspongui a l'activitat amb un control administratiu més exigent. L'establiment ha de complir amb els requisits i les condicions exigides a cadascuna de les activitats.

Article 14. Mecanismes d'informació prèvia

S'haurà de demanar un certificat referit a la compatibilitat d'un establiment amb les condicions de la present MGPM per a l'exercici d'una determinada activitat. Si el certificat és favorable garanteix que l'emplaçament no es pot veure afectat per l'obertura de nous establiments que suposin l'incompliment de les distàncies mínimes, durant un termini de sis mesos comptadors des de la data de notificació del certificat de compatibilitat.

La sol·licitud del certificat de compatibilitat ha d'anar acompanyada dels plànols i altra documentació suficient que acrediti el compliment del present pla especial. El termini màxim per a emetre i notificar el certificat serà d'un mes des de la data de la seva sol·licitud.

Article 15. Control de les obres

Si per al condicionament de l'establiment per exercir una activitat regulada en el present pla s'han d'executar obres i instal·lacions subjectes a comunicació prèvia, s'haurà d'acreditar la compatibilitat del projecte amb el present pla mitjançant l'obtenció prèvia del certificat descrit en l'article anterior.

Article 16. Reserves per a espais lliures i increment de l'aprofitament urbanístic

S'estableix com a condició prèvia a l'atorgament de llicències d'activitats que impliquin un increment de valor del sòl per raó de modificació de l'ús principal de l'activitat a implantar respecte l'activitat existent, consistent en l'obligatorietat de fer les reserves de sistemes d'espais verds i equipaments previstes a l'article 100.3 del TRLUC, així com la cessió del percentatge de l'increment d'aprofitament urbanístic, d'acord amb la Disposició Addicional segona de l'apartat 3 del TRLUC.

Per tant,

- S'haurà de cedir una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a usos diferents a l'habitatge
- S'haurà de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació per l'augment de valor del sòl derivat de la modificació de l'ús principal de l'activitat que s'implanti.

El compliment d'aquests deures es podrà substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del TRLUC.

Com a annex a aquest document, s'aporta un estudi del valor del sòl, realitzat en data setembre de 2025. Aquest document servirà com a guia per establir els valors de referència per a cadascun dels usos admesos a l'àmbit, sense prejudici que l'Ajuntament pugui substituir al llarg del temps aquests valors per uns de més actualitzats.

Disposició transitòria primera. Activitats preexistents disconformes

1. Són activitats disconformes amb el present pla especial aquelles que no compleixen amb les seves determinacions.

2. Les activitats que esdevinguin disconformes amb el règim d'usos i amb els paràmetres imperatius del nou planejament, però que es troben emparades per llicències o autoritzacions atorgades a l'entrada en vigor del Pla especial podran mantenir l'activitat fins al seu cessament. Les noves activitats que s'implantin s'hauran d'adaptar a les disposicions de la present MPGM.

3. El règim urbanístic de les activitats disconformes ve determinat pel que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), o normativa que el substitueixi.

Disposició transitòria segona. Activitats en situació de fora d'ordenació

1. Són activitats en situació de fora d'ordenació aquelles activitats que esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i estiguin subjectes a cessament de forma expressa.

2. En les activitats preexistents i degudament legalitzades i les de nova implantació que esdevinguin en situació de fora d'ordenació els serà d'aplicació el que disposa l'article 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), o normativa que el substitueixi.

Disposició derogatòria única

Queden derogats l'article 13.11 i l'Annex 1 del Text Refós de les NNUU del Pla Parcial del Sector Camí Ral, publicat en data 12/12/2006, així com l'article 5 de la Modificació puntual de Pla Parcial del sector Camí Ral a la parcel·la 50-2a de la illa 23, aprovada definitivament en data 28/01/2014. La derogació d'aquests articles i annexos afecta només les illes incloses en l'àmbit del present document, les illes 17 a 27 del sector el Camí Ral.

Disposició final segona. Llistat d'activitats

1. Per tal d'aplicar les determinacions d'aquestes normes, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el llistat d'establiments i d'activitats. Aquest llistat inclou el nombre d'establiments existents per a cada tipologia i la seva superfície. En el llistat s'incorporen tots els establiments autoritzats per a cada tipologia, així com les altes, baixes i

modificacions que es produeixen a fi de tenir regularment actualitzat el nombre d'establiments i la seva superfície.

2. L'Ajuntament ha de tenir operatiu el cens d'activitats en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor de la present MPGM.

3. A efectes informatius i per a l'emissió de certificats urbanístics i autorització d'activitats, es disposarà d'una eina gràfica que definirà els punts considerats com a centres de façana de cada local, des dels quals es determinaran les distàncies d'aplicació establertes per aquest Pla.

Disposició final tercera. Entrada en vigor i vigència

El present pla entra en vigor el dia de la seva publicació i té una vigència indefinida.

Castelldefels, abril de 2026

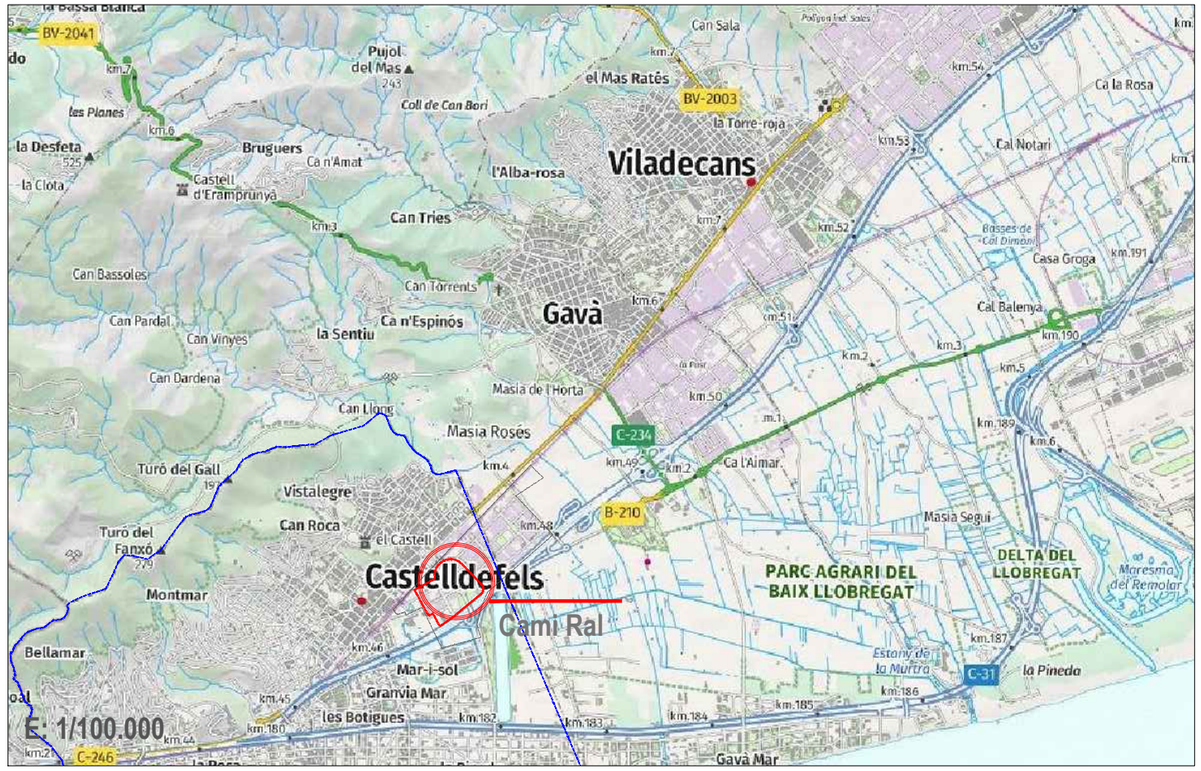
C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

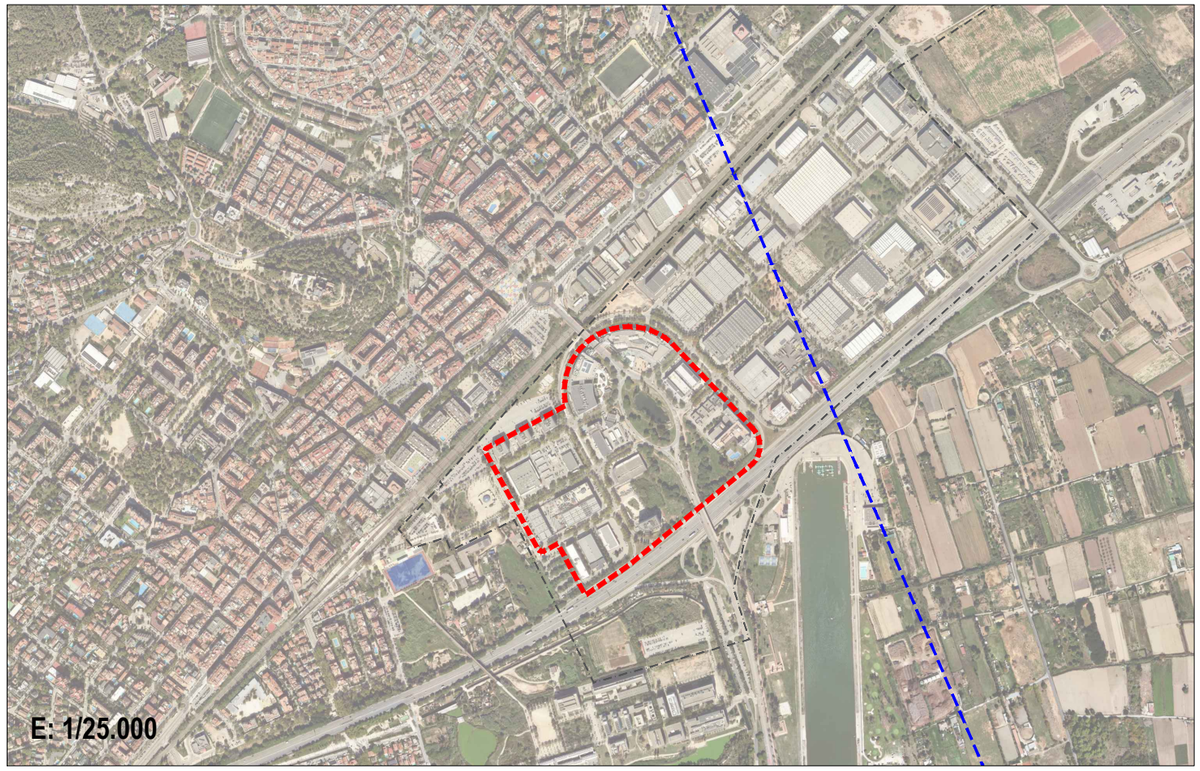
Plànols d'informació:

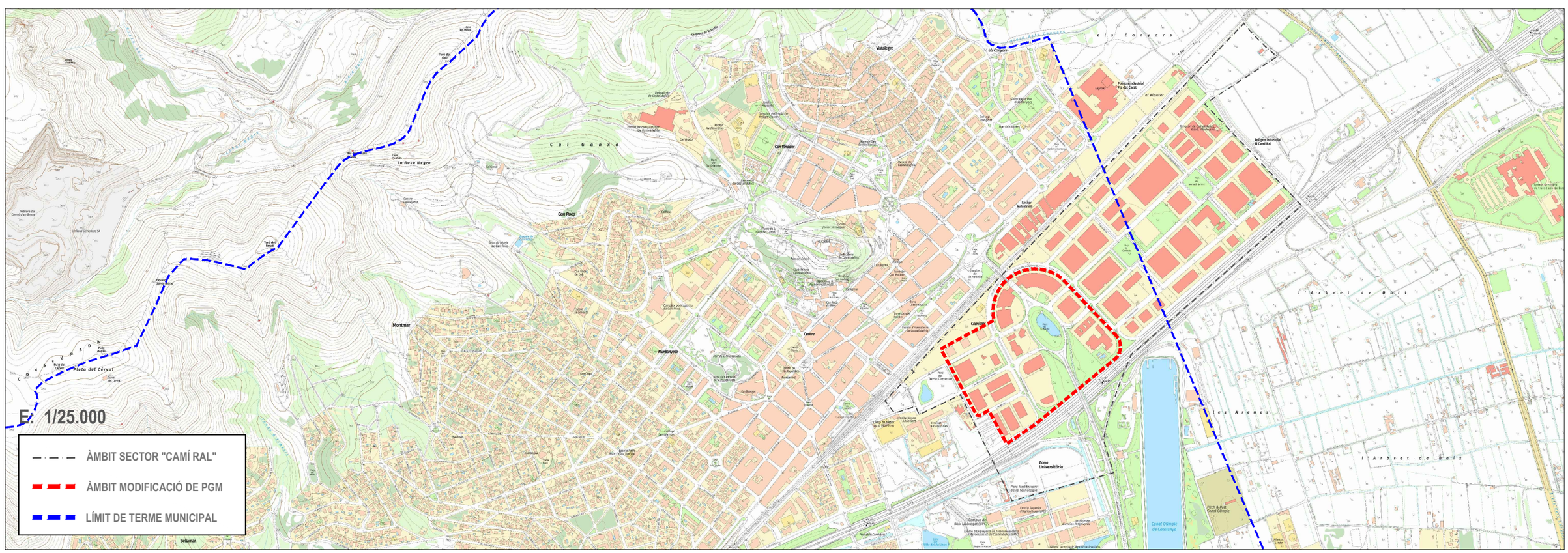
I01. Situació i emplaçament
I02. Estat actual. Ortofotoimatge
I03. Estat actual. Edificació i parcel·lari cadastral
I04. Estat actual. Usos actuals segons Planejament vigent

Plànols d'ordenació:

O01. Ordenació
O02. Comparatiu planejament vigent i proposat
O03. Usos admesos per illes







Ajuntament de Castelldefels	Serveis Territorials Secció de Planejament i Llicències	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS	plànol SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	escala	data abr-2026	núm.plànol I.01

ÀMBIT SECTOR "CAMÍ RAL"

ÀMBIT MODIFICACIÓ DE PGM

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

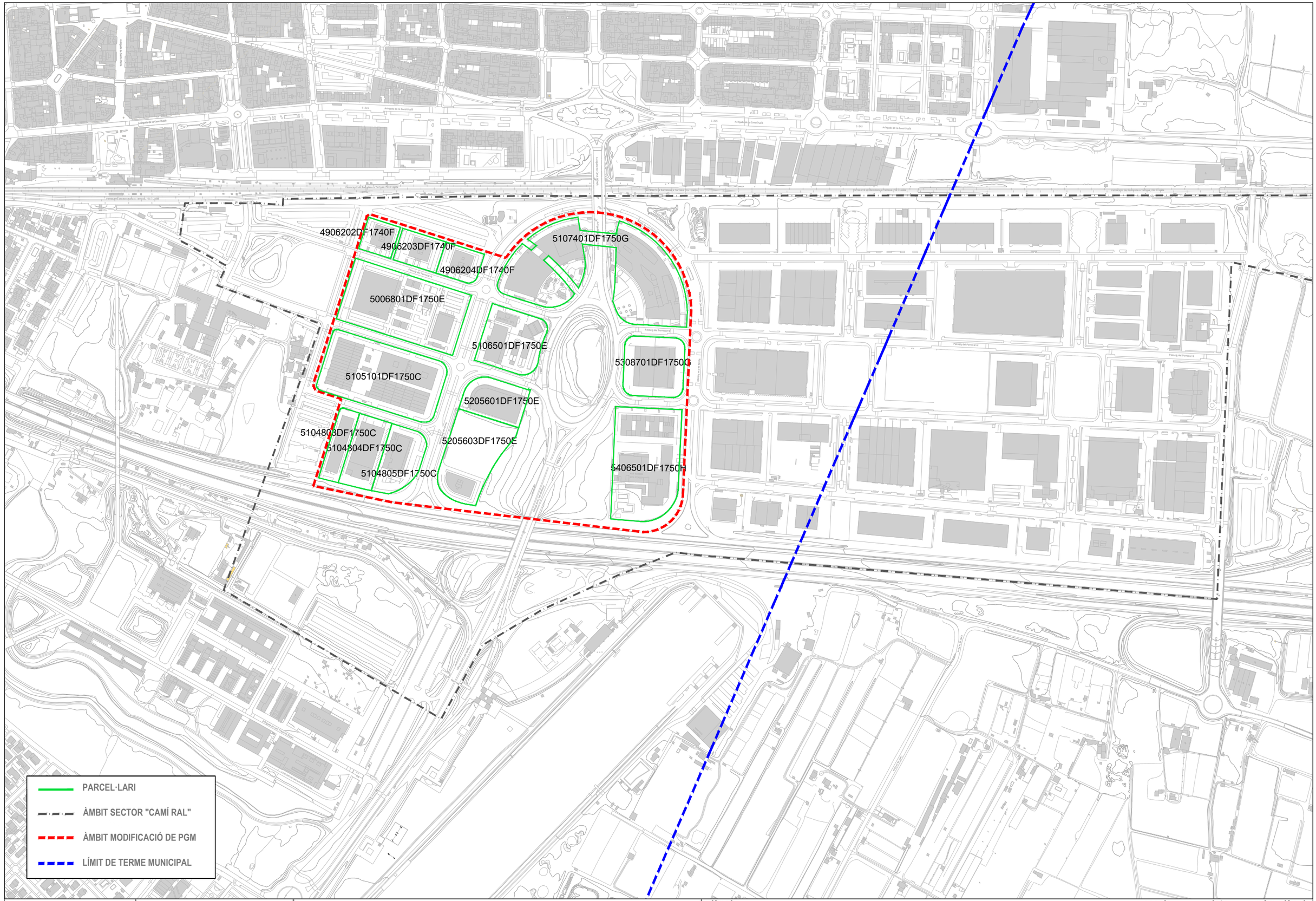
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

plànol
ESTAT ACTUAL.
ORTOFOTOIMATGE

escala 1/5000

data abr-2026

núm.plànol I.02



Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

plànol
ESTAT ACTUAL.
EDIFICACIÓ I PARCEL·LARI CADASTRAL

escala: 1/5000
data: abr-2026
núm.plànol: **I.03**

ILLA 27
OFICINES

ILLA 26
OFICINES

ILLA 19 I 20
RECREATIU+ESPORTIU+CULTURAL

ILLA 25
COMERCIAL I

ILLA 21
COMERCIAL I HOTELER
ESTACIO SERVEI

ILLA 18
COMERCIAL II

ILLA 24
COMERCIAL II

COMERCIAL II

ILLA 22
OFICINES

ILLA 23
50.1 50.2b 50.2a

ILLA 17
HOTEL

INDUSTRIAL II-b (parcel.les 50.1 i 50.2)
COMERCIAL II (parcel.la 50.2a)

ÀMBIT SECTOR "CAMÍ RAL"

ÀMBIT MODIFICACIÓ DE PGM

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

plànol
ESTAT ACTUAL.
USOS ACTUALS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

escala 1/5000

data abr-2026

núm.plànol I.04

ILLA 27
ILLA 26
ILLA 25
ILLA 24
ILLA 23
ILLA 22
ILLA 21
ILLA 20
ILLA 19
ILLA 18
ILLA 17
ILLA 03
ILLA 06
ILLA 10
ILLA 13
ILLA 16
TCR

ÀMBIT SECTOR "CAMÍ RAL"
ÀMBIT MODIFICACIÓ DE PGM
LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

plànol: ORDENACIÓ

escala: 1/2.500

data: abr-2026

núm.plànol: O.01

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT PROPOSTA

ILLA 27
ILLA 26
ILLA 25
ILLA 24
ILLA 23
ILLA 22
ILLA 21
ILLA 20
ILLA 19
ILLA 18
ILLA 17
ILLA 16
ILLA 13
ILLA 10
ILLA 06
ILLA 03

ÀMBIT SECTOR "CAMÍ RAL"

ÀMBIT MODIFICACIÓ DE PGM

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ DE PGM PER LA FLEXIBILITZACIÓ DELS USOS A DETERMINADES ILLES DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

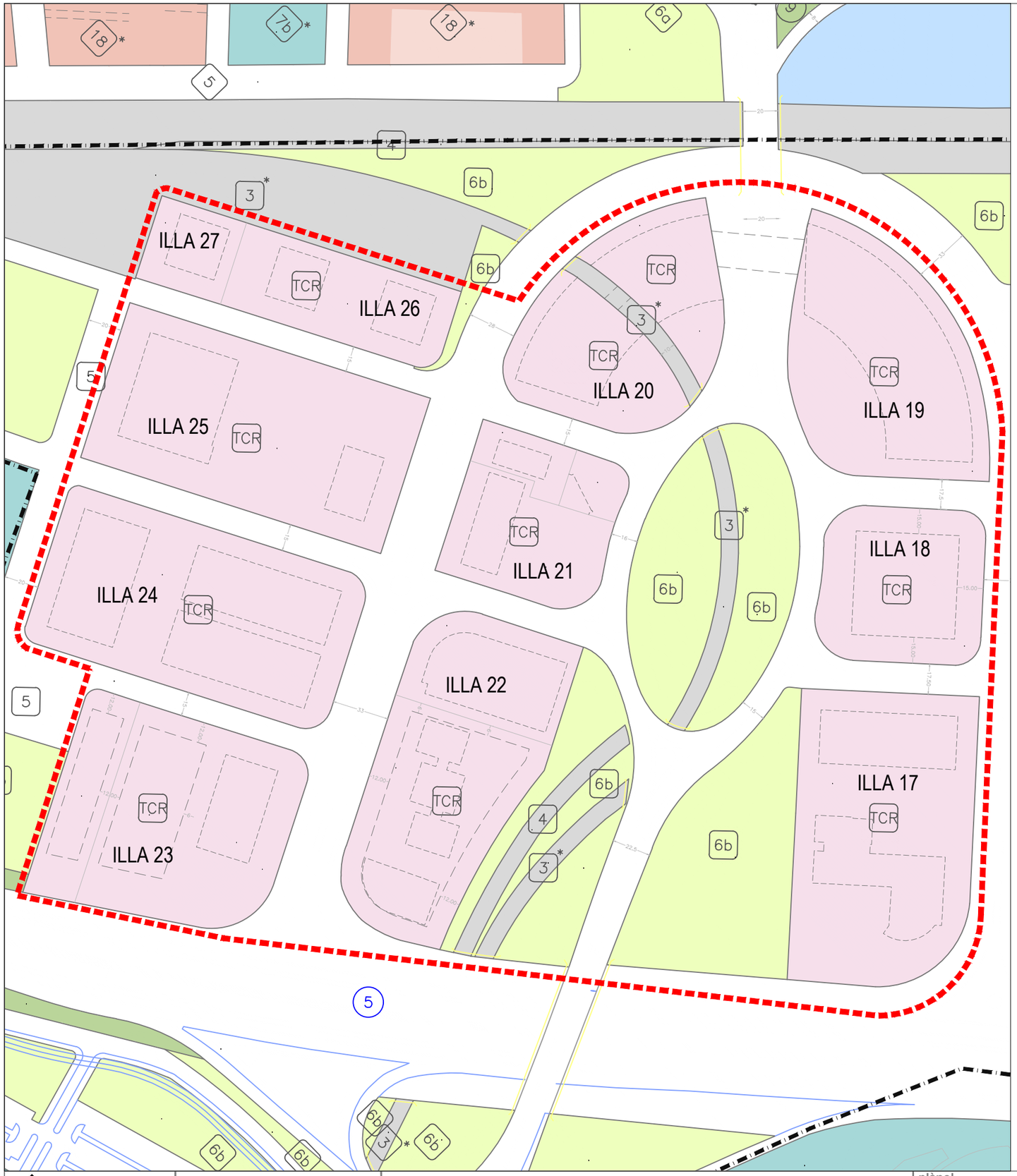
plànol

COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT - PROPOSAT

escala 1/5000

data març-2026

núm.plànol **O.02**



MPGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS ILLES 17-27 DEL SECTOR CAMÍ RAL

PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT MODIFICAT	
nº Illa	Ús actual	Sostre màxim (m2)	Usos admesos (Clau TCR)	Limitacions
ILLA 17	HOTELER	20.664	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Hoteler	Limitat al sostre hoteler existent actualment
			Sanitari	No s'admet
			Religiós i cultural	No s'admet
			Recreatiu	No s'admet
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 18	COMERCIAL	7.939	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	No s'admet
			Religiós i cultural	No s'admet
			Recreatiu	No s'admet
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLES 19 i 20	COMERCIAL Recreatiu Esportiu Cultural	35.686	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	No s'admeten establiments sanitaris amb internament de malalts. La resta d'usos sanitaris s'admeten sense restriccions.
			Religiós i cultural	
			Recreatiu	
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 21	COMERCIAL	2.000	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
	ESTACIÓ DE SERVEI		Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Hoteler	Limitat al sostre hoteler existent actualment
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
	HOTELER	2.340	Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
ILLA 22	OFICINES	19.200	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	
	COMERCIAL	4.398	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu	
			Laboratoris i anàlegs	

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

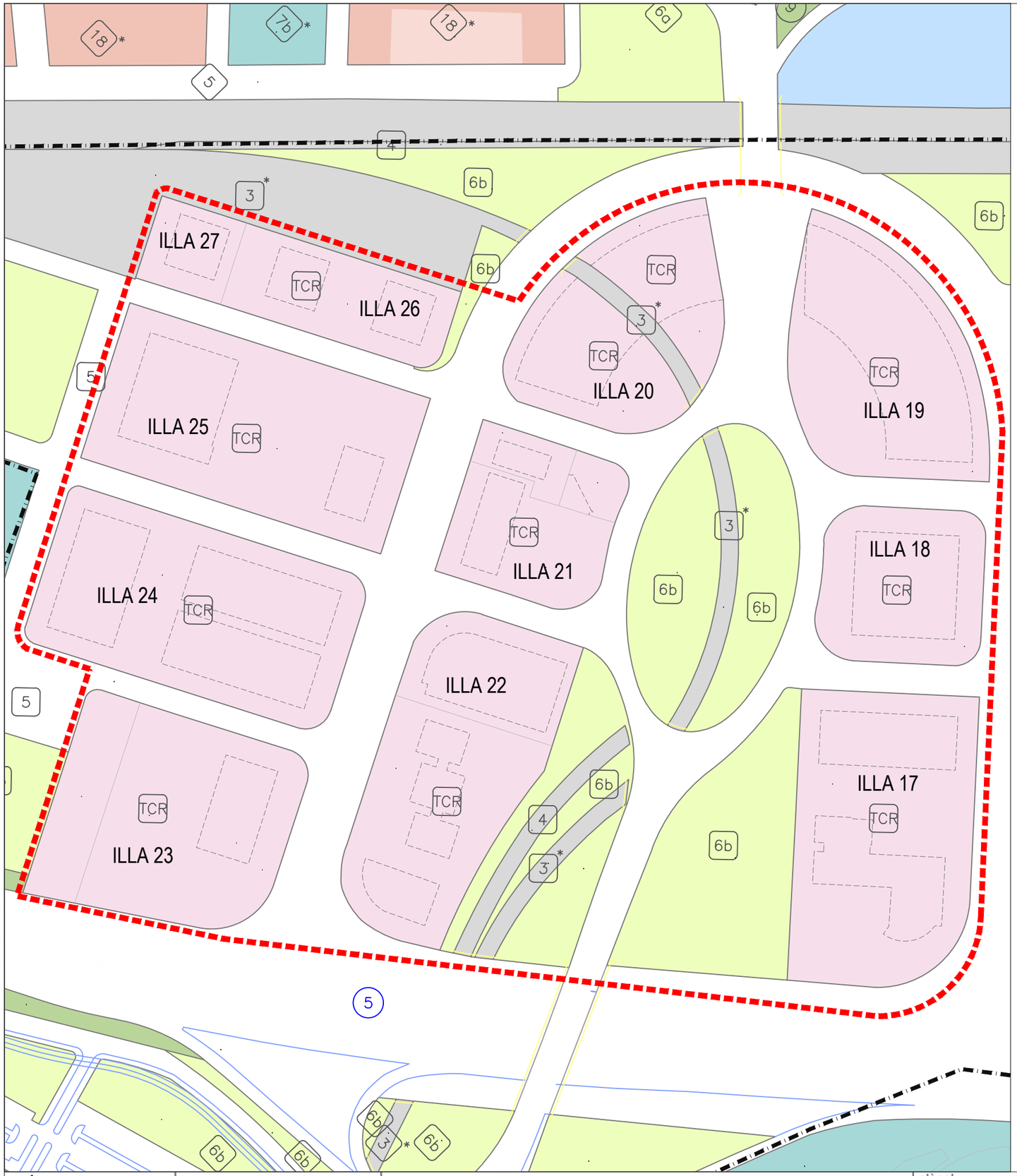
plànol

ORDENACIÓ DELS USOS ADMESOS PER ILLA

escala 1/2500

data abr-2026

núm.plànol O.03-1



MPGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS ILLES 17-27 DEL SECTOR CAMÍ RAL

PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT MODIFICAT	
nº Illa	Ús actual	Sostre màxim (m2)	Usos admesos (Clau TCR)	Limitacions
ILLA 23	INDUSTRIAL II	8.944,10	Industrial Laboratoris i anàlegs	
	COMERCIAL	4.782,70	Industrial Comercial Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu Laboratoris i anàlegs	
ILLA 24	COMERCIAL	17.368	Industrial Comercial Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu Laboratoris i anàlegs	
ILLA 25	COMERCIAL	21.343	Industrial Comercial Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els establiments sense internament de malalts no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. La resta d'establiments recratius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments
			Esportiu Laboratoris i anàlegs	
ILLA 26	OFICINES	9.720	Industrial Comercial Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu Laboratoris i anàlegs	
ILLA 27	OFICINES	3.780	Industrial Comercial Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
			Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m^2 i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Esportiu Laboratoris i anàlegs	

Ajuntament de Castelldefels

Serveis Territorials
Secció de Planejament i Llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR "EL CAMÍ RAL" AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS

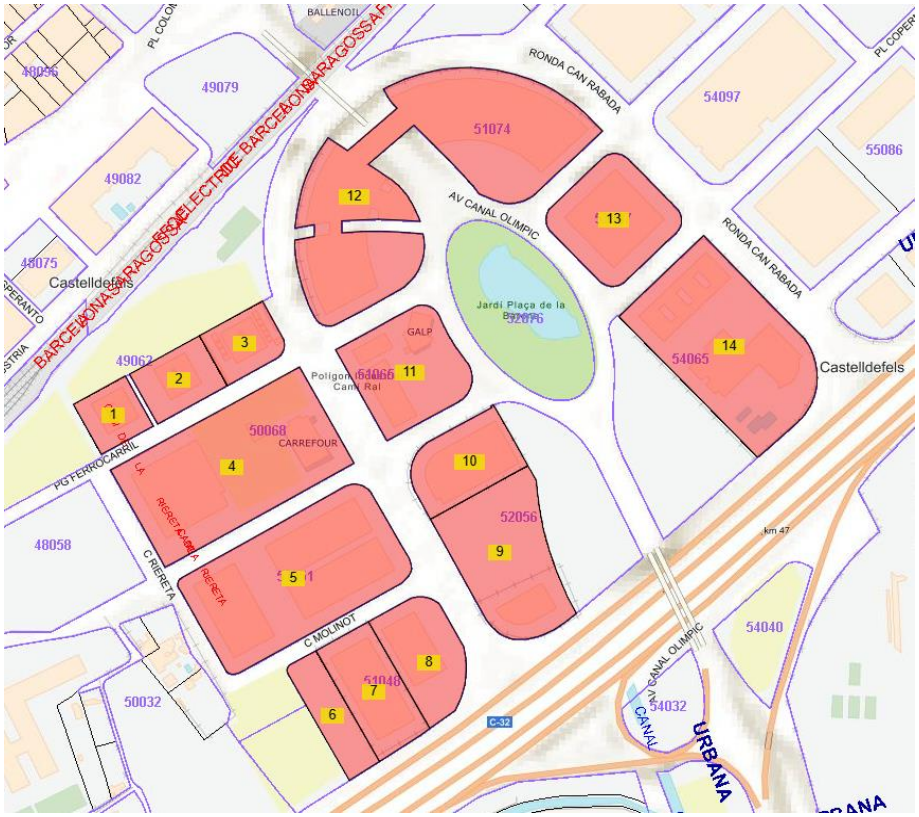
plànol
ORDENACIÓ DELS USOS ADMESOS PER ILLA

escala 1/2500 | data abr-2026 | núm.plànol O.03.2

D. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES A L'ÀMBIT

En el següent quadre es mostren les finques incloses a l'àmbit de la present modificació i la seva titularitat:

Nº	Direcció	Ref. Catastral	Propietat
1	PS FERROCARRIL 335	4906202DF1740F	Privat
2	PS FERROCARRIL 337	4906203DF1740F	Privat
3	PS FERROCARRIL 339	4906204DF1740F	Privat
4	CL ANTIC CAMI RAL VALENCIA 21	5006801DF1750E	Privat
5	CL ANTIC CAMI RAL VALENCIA 20	5105101DF1750C	Privat
6	CL MOLINOT 44	5104803DF1750C	Privat
7	CL MOLINOT 46	5104804DF1750C	Privat
8	CL MOLINOT 50	5104805DF1750C	Privat
9	RD CAN RABADA 2	5205603DF1750E	Ajuntament
10	RD CAN RABADA 6	5205601DF1750E	Privat
11	RD CAN RABADA 8	5106501DF1750E	Privat
12	RD CAN RABADA 14	5107401DF1750G	Privat
13	RD CAN RABADA 20	5308701DF1750G	Privat
14	PS CANAL OLIMPIC 18	5406502DF1750H	Privat



E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I SOSTENBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'establert a l'article 59.1e del Text Refós de la Llei d'Urbanisme es necessari realitzar l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, que segons l'article 76.3 del Reglament conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions del finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

La present modificació no implica cap tipus d'inversió privada, tampoc estableix cap actuació de transformació urbanística que comporti actuacions de nova urbanització. Donat que es tracta de possibilitar la modificació o implementació de nous usos més enllà dels existents, la decisió de modificar o iniciar nous usos dependrà exclusivament de propietaris privats, segons circumstàncies de cada establiment, pel què la viabilitat econòmica dependrà de la possibilitat de destinar l'establiment al millor dels usos previstos en cada moment d'acord amb la demanda existent. S'acompanya un estudi de valors de repercussió del sòl en funció dels usos previstos al planejament.

Així mateix, no es pot establir una agenda concreta. Serà al llarg del temps i de forma paulatina quan eventualment es podran transformar i materialitzar els nous usos, a través de les implantacions de les noves activitats admeses pel present planejament.

Informe de sostenibilitat econòmica

La present modificació no implica cap tipus d'inversió pública ni cap tipus de finançament públic, tot i que es proposen unes millores de l'espai públic per tal de donar compliment als criteris per un urbanisme inclusiu. Amb l'ampliació d'usos proposada en el present document, es preveu que s'augmenti l'activitat econòmica de l'àmbit. Es preveu que paulatinament es puguin implantar noves activitats, que generaran ingressos municipals derivats del pagament de les llicències corresponents. Aquests ingressos es podran destinar a la millora de l'espai públic del sector, i serviran per costejar, entre altres, les propostes contingudes en el present document en l'apartat 15 CRITERIS PER A UN URBANISME INCLUSIU I DE GÈNERE.

D'altra banda, s'obtindran ingressos provinents de les cessions derivades de l'increment de valor del sòl per raó de modificació de l'ús principal de l'activitat, on serà obligatori fer les reserves de sistemes d'espais verds i equipaments previstes a l'article 100.3 del TRLUC, així com la cessió del percentatge de l'increment d'aprofitament urbanístic. El compliment d'aquests deures es podrà substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'apartat 4 de la mateixa Disposició Addicional Segona. Els imports monetaris derivats d'aquestes cessions aniran a parar a un compte corrent específic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

F. ANNEXES

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA. DOYMO DESEMBRE 2025

ESTUDI DE PREUS DE SÒL PER A ÚS INDUSTRIAL, COMERCIAL, RECREATIU, OFICINES, HOTELER, SANITARI I ESPORTIU EN LES ILLES 17 A 27 DEL SECTOR CAMÍ RAL. Mª TERESA JUNCOSA ROCHA. SETEMBRE 2025

Ajuntament de Castelldefels

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

Modificació del PGM per a la flexibilització dels usos a determinades illes del sector "El Camí Ral"

Data: desembre 2025

DOYMO

ISO 14001 ISO 9001 ISO 50001:2018 UNE 166002:2021

Índex

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE L'ESTUDI 5

1.1. DESCRIPCIÓ DE LES ACTIVITATS 6

1.2. OBJECTIUS DE L'EAMG 7

2. ÀMBIT DE L'ESTUDI 8

3. SITUACIÓ ACTUAL DE L'ACCESSIBILITAT AL PLANEJAMENT EN TRANSPORT PÚBLIC 9

3.1. LA XARXA DE TRANSPORT INTERURBÀ 9

3.2. LA XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC URBÀ 27

3.3. CONCLUSIONS A LA OFERTA DE TRANSPORT PÚBLIC A L'ÀMBIT D'ESTUDI 29

4. XARXA DE MOBILITAT ACTIVA: PEU, BICI I VMP 32

4.1. XARXA DE MOBILITAT A PEU 32

4.2. XARXA DE MOBILITAT EN BICICLETA I VMP 39

5. FUNCIONAMENT DE LA XARXA ACTUAL DE VEHICLES 44

5.1. Oferta actual de la xarxa viària 44

5.2. Treball de camp per caracteritzar la demanda 44

5.3. SITUACIÓ ACTUAL DEL TRÀNSIT 48

5.4. SIMULACIÓ SITUACIÓ ACTUAL 50

5.4.1. FLUX PER CARRIL SIMULAT (VEH./H) 53

5.4.2. NIVELL DE SERVEI O TEMPS DE DEMORA 54

5.4.3. LONGITUD DE CUES 55

6. CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA 56

6.1. CÀLCUL DEL NOMBRE DE DESPLAÇAMENTS 56

A. DESPLAÇAMENTS EN TRANSPORT PÚBLIC 58

7. RECOMANACIONS I CONCLUSIONS 61

7.1. CONSIDERACIONS GENERALS 61

7.2. CONSIDERACIONS RESPECTE AL TRANSPORT PÚBLIC 61

7.3. CONSIDERACIONS RESPECTE A LA MILLORA DE LA MOBILITAT PER A VIANANTS I BICICLETES 62

7.3.1. XARXA DE VIANANTS 62

7.3.2. XARXA DE BICICLETES 63

7.4. CONSIDERACIONS ORIENTADES A LA MILLORA DE LA MOBILITAT EN VEHICLE PRIVAT 64

7.4.1. SIMULACIÓ DE L'ESCENARI FUTUR AMB LA MÀXIMA CÀRREGA DE DEMANDA 64

7.5. PROPOSTES DE MILLORA A LA XARXA VIÀRIA FUTURA 66

7.5.1. SIMULACIÓ DE LA NOVA PROPOSTA DE DEMANDA FUTURA AMB LA NOVA XARA VIÀRIA PROPOSADA 67

7.6. ACTUACIONS PER A MILLORAR LA MOBILITAT EN FUNCIÓ DEL GÈNERE ... 68

8. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA 70

9. ANNEX 1: RESULTAT DETALLATS AFORAMENTS 73

9.1. AFORAMENTS AUTOMÀTICS 73

9.2. AFORAMENTS MANUALS 120

EQUIP REDACTOR

Desarrollo, Organización y Movilidad, S.A. (DOYMO)
c. Diputació, 238, 2º 8ª
08007 Barcelona

David Soler Grima
Enginyer d'Obres Públiques especialitzat en transports i serveis urbans
Director de Projectes a DOYMO

Sandra Estrella Gonzalez
Geògrafa
Responsable de Projectes a DOYMO

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE L'ESTUDI

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) següent s'emmarca dins del desenvolupament de la "Modificació del PGM per a l'ampliació d'usos a les illes 17 a 27 del sector "EL CAMÍ RAL" al terme municipal de Castelldefels.

L'àmbit de modificació compren les illes situades entre:

- L'autovia C-32 al sud i el traçat del FFCC al nord
- La Ronda de Can Rabadà a l'est
- El carrer Riereta a l'oest

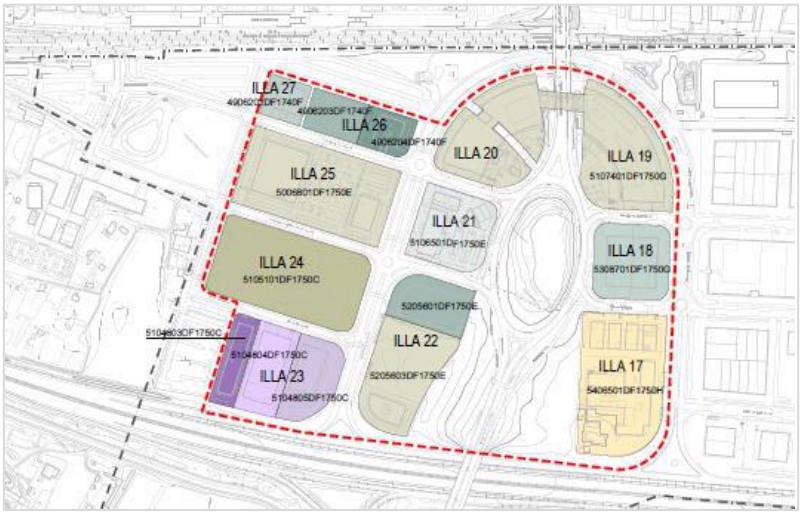


Figura 1.Àmbit de la MPGM. Font: Elaboració pròpia

L'àmbit de la MPGM està pràcticament consolidat com un àmbit comercial i de serveis, i la modificació es planteja per flexibilitzar alguns dels usos que actualment queden molt restringits per la normativa. L'àmbit te una superfície de 90.542 m^2 i un sostre edificable de 158.165 $m^{2,}$ dels quals està consolidat el 80% i només un 20 % dels sostre edificable resta per executar.

A la següent figura es destaquen les parcel·les que disposen de sostre per executar i per tan, les que es quantificaran per dimensionar la mobilitat futura. La mobilitat generada per la resta de parcel·les es quantificarà dins la mobilitat actual.

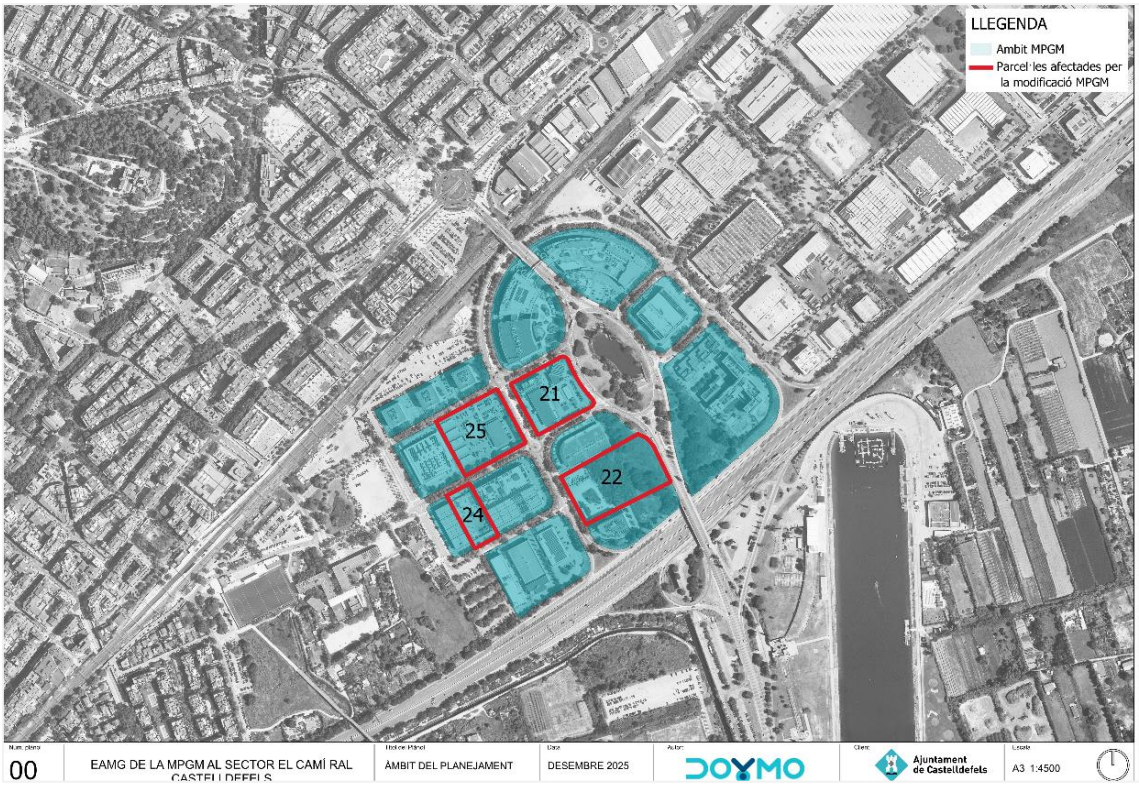


Figura 2.Àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia

1.1. DESCRIPCIÓ DE LES ACTIVITATS

A continuació es descriuen les activitats de les parcel·les que disposen de sostre per executar:

- Illa 21: Eliminaran l'estació de servei i augmentaran l'edifici comercial existent (Lidl), que passarà a tenir 2000m2
- Illa 22: Queda una parcel·la lliure de titularitat municipal, amb un sostre màxim de 14000 m2 . És possible que es converteixi en un centre sanitari.
- Illa 24: Només queda per reconstruir una nau que es va cremar d'uns 1.000m2. Podria albergar usos comercials o possible local d'oci nocturn.
- Illa 25: És probable que es consolidi l'ús comercial i s'amplïi el edifici comercial existent (Ametller Origen)

Illa	Ús	Sol (m2)	Superficie de sostre edificable (m2)	Executat	m2 càlcul de mobilitat generada fut
21	**Comercial**	5.400,00	2.000,00	68%	650
	Hoteler		2.340,00	100%	0
22	**Comercial**	5.458,00	4.398,00	100%	0
	Oficines/Hospitalari		19.200,00	27%	14.000
24	**Comercial**	17.368	17.368	94%	1.000
25	**Comercial**	17.510	21.343	23%	16.343
TOTAL		**90.542**	**158.165**		**31.993**

Figura 3. Quadre de superfícies de sostre edificable pel càlcul de l'EAMG. Font: Elaboració pròpia a partir del document d'Avanç de la MPGM en l'àmbit de Camí Ral.

1.2. OBJECTIUS DE L'EAMG

El present estudi té per objectius:

1. Mesurar la intensitat de trànsit de la situació actual a les vies que envolten l'àmbit d'estudi i les seves connexions immediates.

2. Analitzar la capacitat actual de les vies de circulació i calcular els nivells de servei actuals, per tal de validar les possibles propostes d'actuació.

3. Calcular la generació de vehicles que provocarà la MPGM, concretament les parcel·les per executar.

4. Proposar actuacions que millorin tant la situació actual com la futura pel que fa a la mobilitat dels desplaçaments en vehicle privat, en transport públic i en modes de mobilitat activa.

5. Fomentar i donar preferència als mitjans de transport més sostenibles des del punt de vista ambiental i social, garantint els espais adequats per als vianants, facilitar els desplaçaments amb mitjans de transport alternatius com la bicicleta, aconseguir transport públic funcional i potenciar una cultura de la mobilitat i accessibilitat sostenibles, seguint les directrius actuals de la Llei 9/2003 de 13 de juny, de la mobilitat.

2. ÀMBIT DE L'ESTUDI

L'àmbit d'estudi se situa al terme municipal de Castelldefels, en un entorn urbà i periurbà caracteritzat per la coexistència d'usos residencials, terciaris i d'equipaments, amb una estructura viària jerarquitzada que connecta el municipi tant internament com amb l'àmbit metropolità. La localització presenta una accessibilitat elevada en vehicle privat i, alhora, un potencial rellevant de connectivitat en transport públic i mobilitat activa, condicionat per la continuïtat de la xarxa de vianants i ciclable i per la qualitat dels itineraris d'accés als principals pols d'atracció.

A nivell funcional, l'àmbit es troba influenciat per corredors de mobilitat d'escala municipal i supramunicipal, que concentren fluxos recurrents en hores punta i desplaçaments associats a activitats comercials i de serveis. Aquesta realitat fa necessari analitzar la capacitat i el funcionament de la xarxa en diferents escenaris temporals (laborables i caps de setmana), així com la interacció entre trànsit de pas i trànsit de destinació, especialment en els accessos i interseccions que estructuren l'entrada/sortida a l'àmbit.

En aquest marc, destaca la presència del Centre Comercial Ànec Blau com a pol terciari de referència al municipi i element condicionant de la mobilitat de l'entorn immediat. La seva implantació, amb una clara orientació a la captació de demanda en vehicle privat, genera una atracció significativa de viatges tant de residents de Castelldefels com de municipis propers, amb especial intensitat en franges de tarda i caps de setmana, quan es produeixen increments de volum de trànsit i una major pressió sobre la capacitat viària local.

Des del punt de vista de l'accessibilitat, el centre comercial actua com a node d'intercanvi informal entre modes: concentra arribades en cotxe i motocicleta, però també rep demanda a peu i en bicicleta des dels teixits residencials propers, condicionada per la continuïtat i seguretat dels itineraris (seccions de vorera, creuaments, permeabilitat urbana i connexió amb eixos ciclables). Així mateix, la relació amb el transport públic (parades i recorreguts de bus a l'entorn, temps d'accés a peu i qualitat de la intermodalitat) és un vector clau per avaluar oportunitats de reducció de dependència del vehicle privat, especialment en desplaçaments interns municipals.

Per aquest motiu, dins l'EAMG resulta pertinent incorporar-lo com a referència territorial i funcional, tant per caracteritzar patrons de demanda com per identificar punts crítics i mesures de millora.

Figura 4. Ubicació del Centre Comercial Ànec Blau respecte a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

3. SITUACIÓ ACTUAL DE L'ACCESSIBILITAT AL PLANEJAMENT EN TRANSPORT PÚBLIC

El transport públic de Castelldefels està forma per una xarxa de transport interurbà diürna i nocturna i per un conjunt de autobusos locals que circulen pel interior del municipi. En concret, en aquest cas ens hem centrat en l'àmbit del sector de les illes del Camí Ral i per tant, en les parades dels diferents modes de transport que es troben en aquesta àrea o pels voltants més propers.

3.1. LA XARXA DE TRANSPORT INTERURBÀ

FERROCARRIL

Xarxa d'Adif (Renfe Operadora)

Renfe operadora és l'operador principal dels diversos serveis que es presten en aquesta xarxa (rodalies, regionals, alta velocitat, mercaderies, etc.). El servei de rodalia **operat per Renfe sota la denominació Rodalies de Catalunya** dona servei a les estacions de Castelldefels i Platja de Castelldefels.

La Línia R2: Castelldefels- Granollers Centre

Connecta Castelldefels amb Granollers Centre i a la inversa, passant per parades, com Viladecans, Barcelona, Moncada i Reixac, La Llagosta, entre altres.

La parada de ferrocarril de Castelldefels es la més propera a les illes del Camí Ral.

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dies festius		
Castelldefels-Granollers Centre	5:08	22:38	73	5:08	22:38	46
Granollers Centre-Castelldefels	4:59	22:56	73	4:59	22:56	46

La Línia RS2: Sants Estació, Barcelona- Sant Vicens de Calders

Connecta Barcelona (Sants Estació) amb Sant Vicens de Calders i a la inversa, passant per Castelldefels i la Platja de Castelldefels, parades que queden a prop de la ubicació de l'objecte d'aquest estudi.

Tot i que la web de Rodalies indica que la parada de Castelldefels Platja no es troba operativa degut a unes obres que es van realitzar al setembre, actualment ha tornat a estar en actiu. Aquesta parada encara que es troba una mica lluny del punt de interès, és la segona més propera, apart de la de Castelldefels, senyalada a l'esquema.

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dies festius		
Barcelona, Estació de França- St. Vicens de Calders	4:57	23:49	40	4:57	23:49	32
Sant Vicens de Calders- Barcelona, Estació de França	5:18	21:57	40	5:57	21:57	32

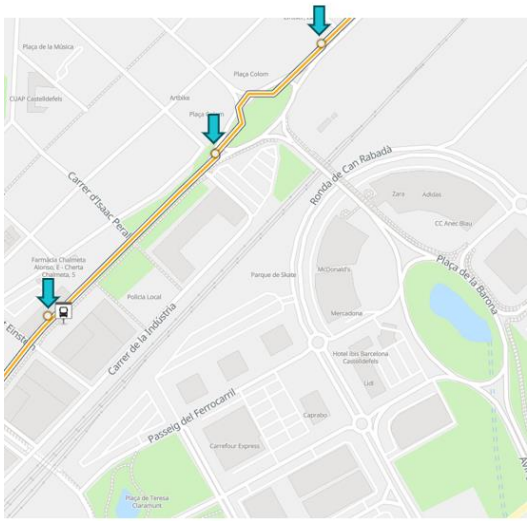
El mapa de Rodalies que es mostra seguidament resumeix el conjunt de les línies de ferrocarril, incloent la R2 i la RS2. El principi i fi del trajecte de cadascuna d'aquestes línies està marcat sobre el mapa.

Autobús interurbà

M5 - Castelldefels (Av. Constitució) - Cornellà de Llobregat (Intercanviador Cornellà)

La línia enllaça Cornellà amb Castelldefels en sentit d'anada i tornada a través de la C-245. La freqüència és cada 10 minuts els dies laborables i 15, els festius i laborables del més d'agost.

Les parades més pròximes a l'àrea de interès són: Pl. Colom- Narcís Monturiol, Juan de la Cierva i Av. Constitució- Albert Einstein, que es troba al costat de l'Estació de Castelldefels de Rodalies. Les parades citades es troben marcades amb fletxes al mapa més concret de la zona de les illes sector Camí Ral.



L'horari de les sortides i el número d'expedicions és el següent:

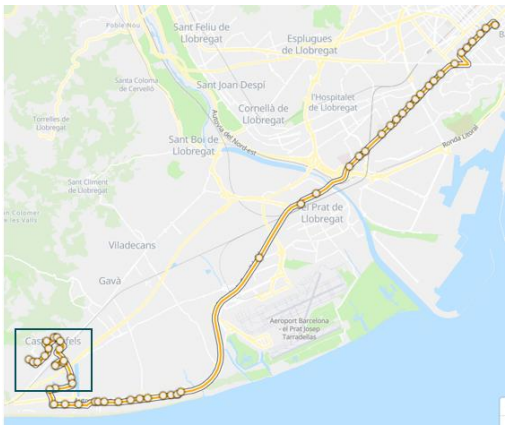
	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies laborables			Dies festius		
Castelldefels (Av. Constitució) - Cornellà de Llobregat (Intercanviador Cornellà)	5:30	5:30	103	5:30	5:30	69
Cornellà de Llobregat (Intercanviador Cornellà)- Castelldefels (Av. Constitució)	22:30	22:30	103	22:30	22:30	69

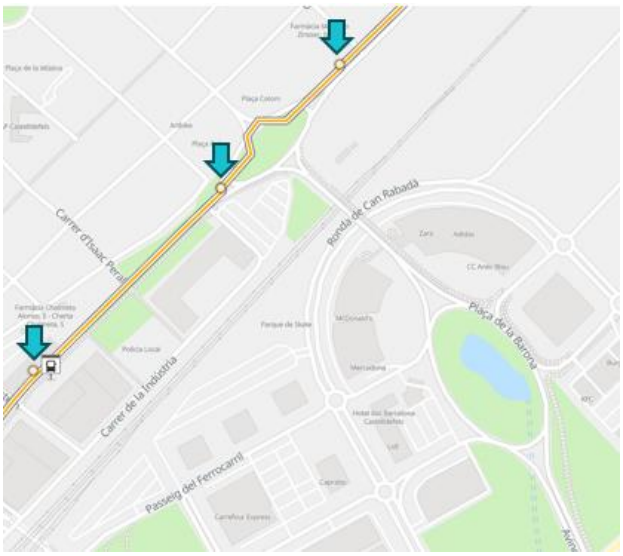
L99: Castelldefels, Pg del Pitort- El Prat de Llobregat, Terminal Aeroport T1

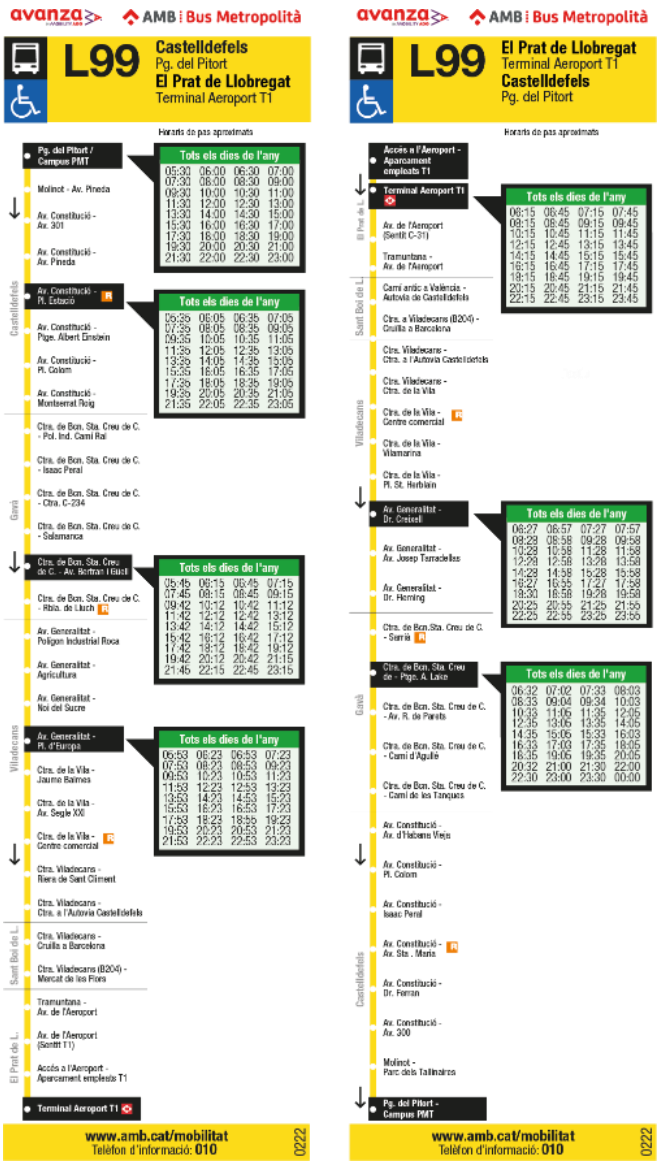
El L99 uneix Castelldefels amb Barcelona, passant per la terminal 1 de l'aeroport. Aquesta línia té una freqüència general de 20 minuts, tot i que els caps de setmana i festius hi ha franges amb menor servei, és a dir, cada 30 minuts.

Les parades més pròximes respecte a la ubicació de l'estudi són: Pl. Colom- Narcís Monturiol, Pl. Colom- Juan de la Cierva i amb més distancia, Av. Constitució- Albert Einstein. Les tres parades enumerades també estan presents en altres línies interurbanes. Per la parada Pl. Colom- Narcís Monuriol, per exemple, passen el L95, L99, X95, M5 i el N16. Per Pl. Colom- Juan de la Cierva i Av. Constitució- Albert Einstein passen CF2, L99, M5 i N16 i N19.

La última parada, Av. Constitució- Albert Einstein, permet agafar les rodalies a l'estació de Castelldefels.







Per una banda, la freqüència dels busos de la L9 és fixe, és a dir, cada 30 minuts en el sentit Castelldefels- Prat- Aeroport T1 i per una altra, en el sentit Aeroport T1- Prat- Castelldefels, la freqüència pot variar entre 20-30 min, pel que fa els caps de setmana. Els dies festius presenta la mateixa freqüència de expedicions. Respecte als horaris de sortides els dies de tot l'any, sense diferenciar els laborals dels festius, i el número d'expedicions en cadascun dels sentits d'anada i tornada.

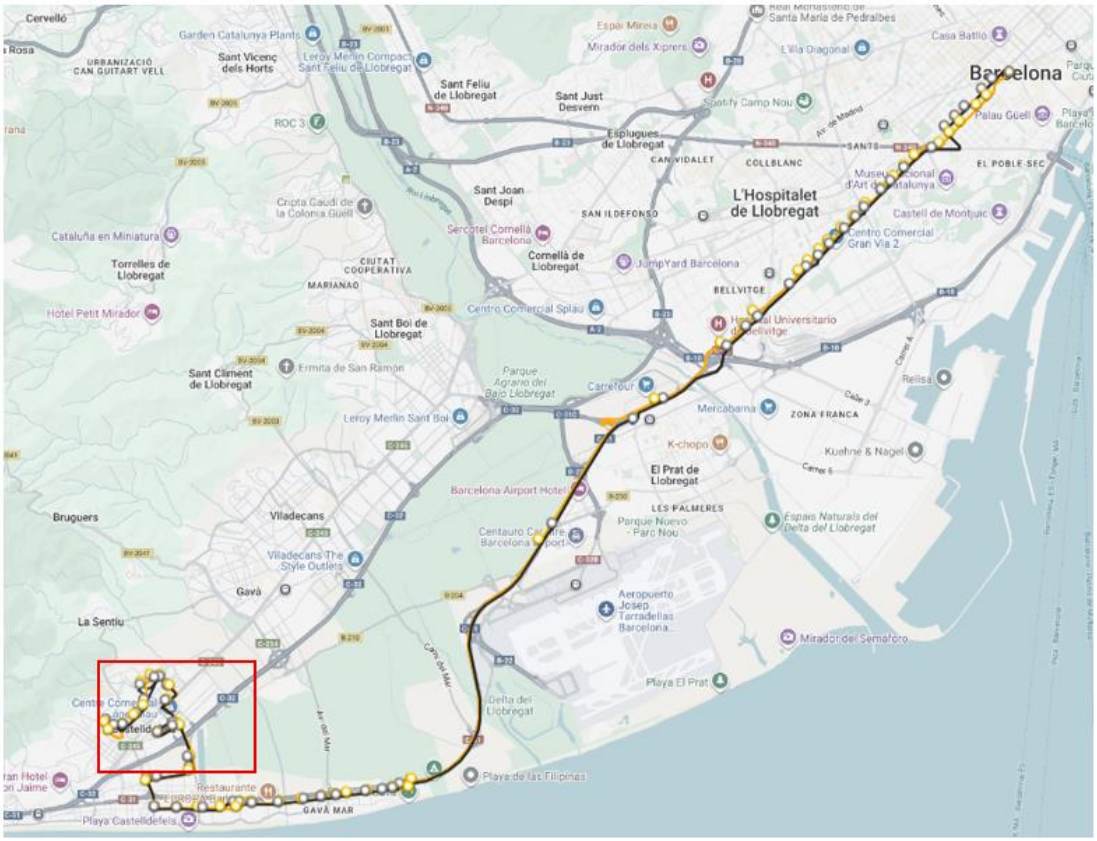
	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Tots el dies		
Castelldefels, Pg del Pitort- El Prat de Llobregat, Terminal Aeroport T1	5:30	23:00	29
El Prat de Llobregat, Terminal Aeroport T1- Castelldefels, Pg del Pitort	6:15	23:45	36

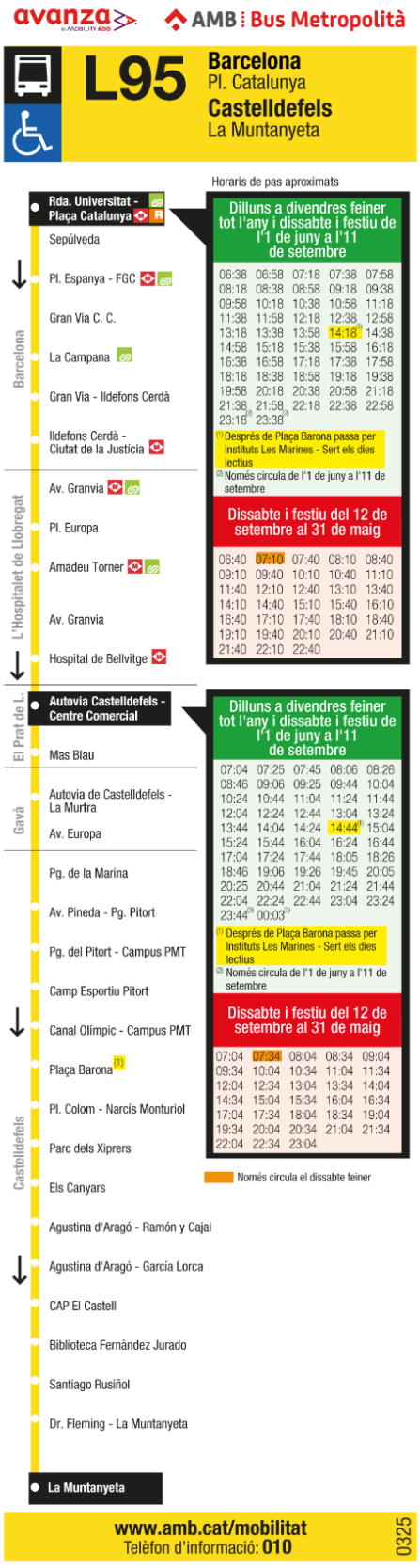
L95: **Barcelona (Pl. Catalunya) - Castelldefels (La Muntanyeta)**

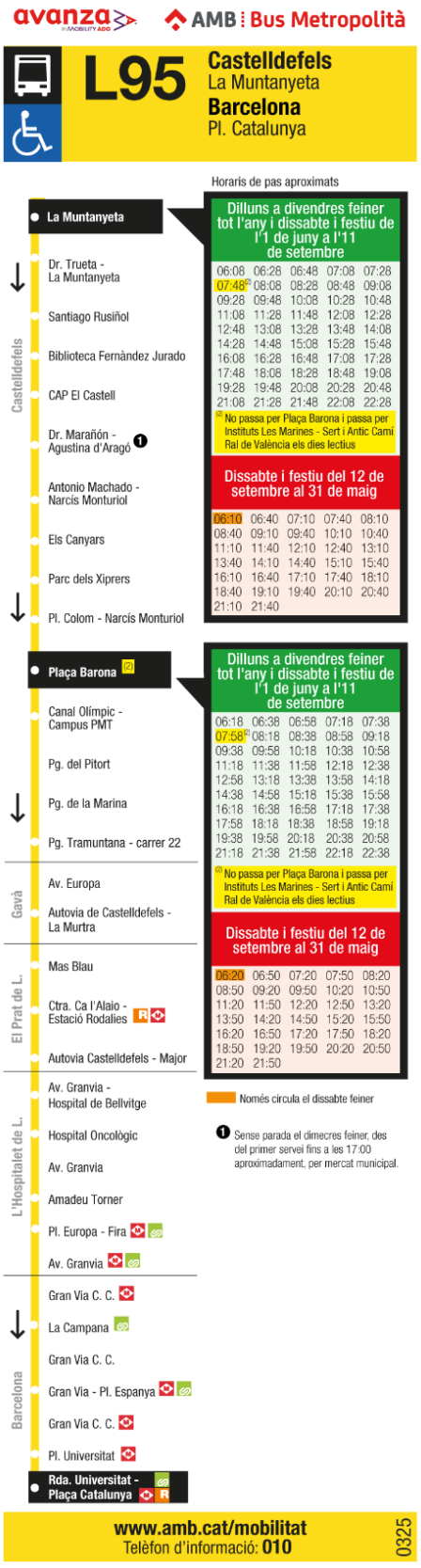
La L95 realitza un recorregut que comença a Plaça Catalunya, Barcelona i acaba a Castelldefels, a La Muntanyeta i a la inversa. En el mapa de sota, està indicada la zona d'estudi, les illes del Sector Camí Ral.

Presenta una distribució de parades que pot variar, ja que hi ha un recorregut habitual que es compleix tots els dies, menys els dimecres feiners fines les 17:00 per desviament generat pel mercat municipal, com ja passava amb la CF2. Les variacions en les parades s'observen en la L95 en direcció Barcelona i en l'altre sentit, ruta habitual i la ruta amb variacions coincideixen.

Per tant, les parades de la ruta de la infografia sobre el L95 relatives a l'anada no varien, sense cap afectació pel dia de la setmana. En canvi, respecte a la ruta de tornada, a la infografia es reflecteix la ruta habitual que es realitza tots els dies, menys els dimecres fins les 17h, en els que s'elimina la parada Dr. Marañón- Agustina d'Aragó.

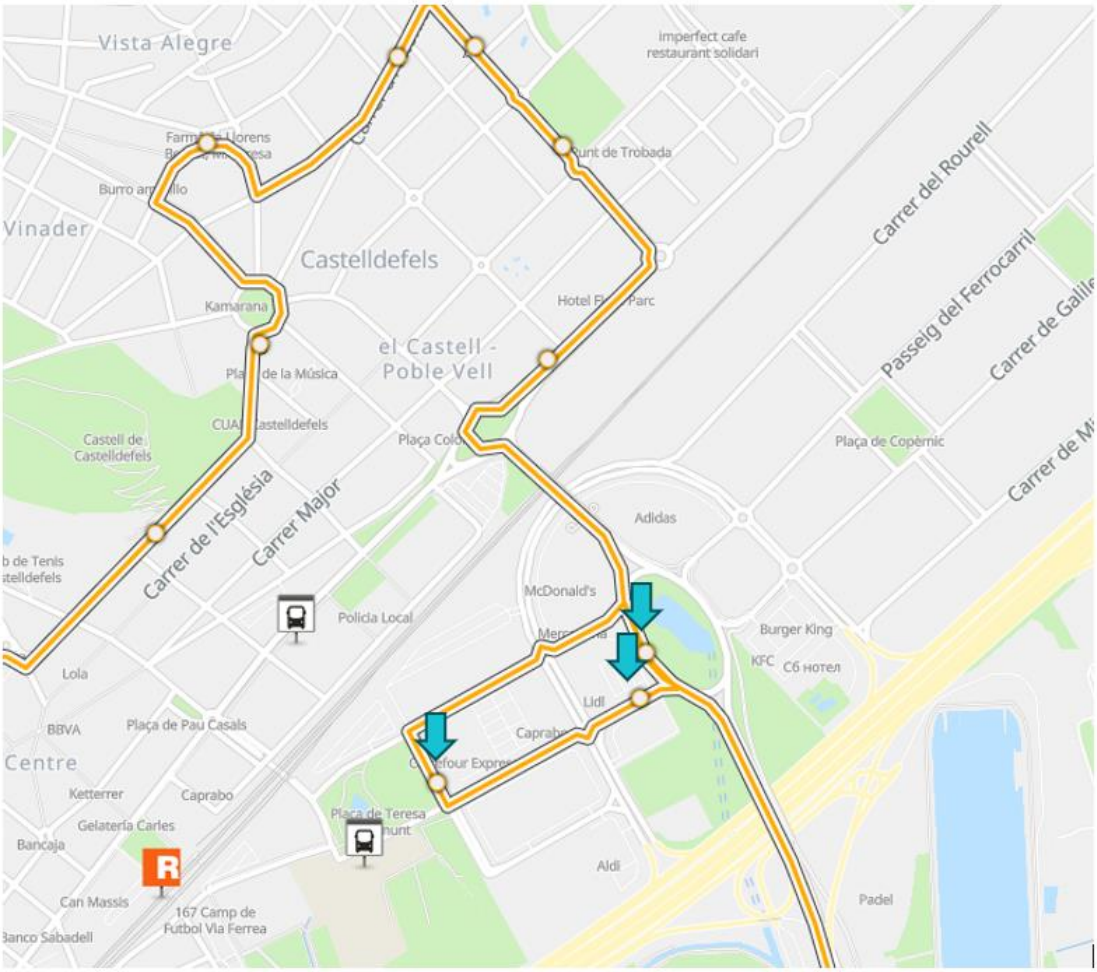






En aquest mapa més concret de l'àmbit d'estudi es mostren les dues parades de ferrocarril més properes (Estació de Castelldefels i Platja de Castelldefels) i les tres parades de la L95 més pròximes, que es troben en el centro de les illes del sector o bé al costat: la parada Plaça Barona, la d'Antic Camí Ral de València i finalment, la de Institut les Marines- Sert. Estan senyalades amb fletxes al mapa superior.

En comparació amb les altres línies interurbanes, aquesta és la que conté parades més pròximes i directes a les illes del Camí Ral.



La freqüència de la L95 en els dos sentits és de 20 minuts, tant en els dies feiners como en els dies festius. És estable, però pot presentar petites variacions només a la primera o última hora.

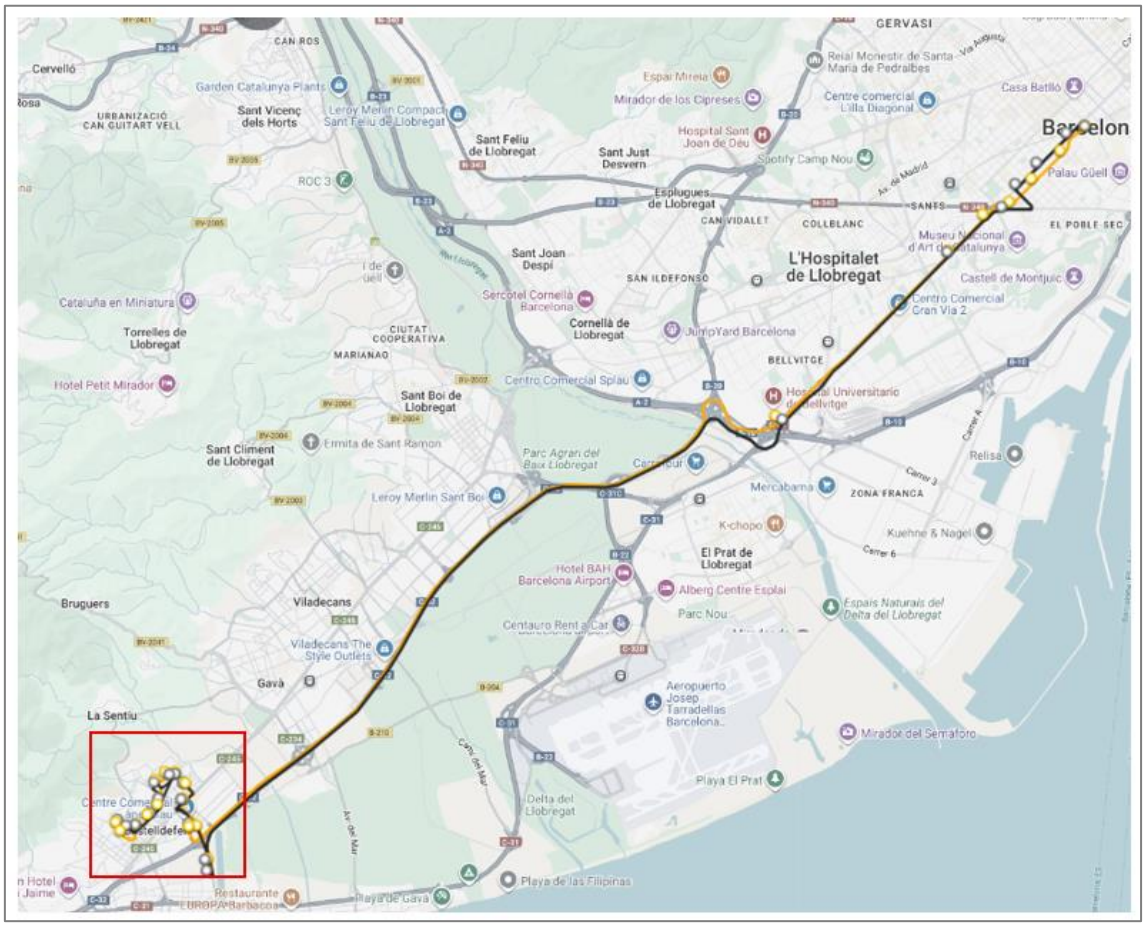
En relació als horaris de sortida i el número d'expedicions, es mostra la informació en la següent taula:

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dies festius		
Barcelona (Pl. Catalunya) - Castelldefels (La Muntanyeta)	6:38	23:38	51	6:40	22:40	45
Castelldefels (La Muntanyeta)- Barcelona (Pl. Catalunya)	6:08	22:28	48	6:10	21:40	43

Com es pot veure, la ruta Castelldefels (La Muntanyeta)- Barcelona (Pl. Catalunya) té un horari de servei més curt en comparació amb l'altre ruta en sentit contraria i algunes de les parades no es realitzen els dimecres feiners fins les 17h, com Dr. Marañón- Agustina d'Aragó, que no es troba en l'àrea de l'estudi. La majoria de les parades tenen bona connexió amb altres medis de transport, com rodalies, FGC i el metro urbà.

X95: Barcelona, Pl. Catalunya- Castelldefels, La Muntanyeta

Aquesta línia uneix Barcelona, concretament el centre de la ciutat amb Castelldefels, a la parada La Muntanyeta, passant per Viladecans i Gavà sense fer parades en aquests municipis.

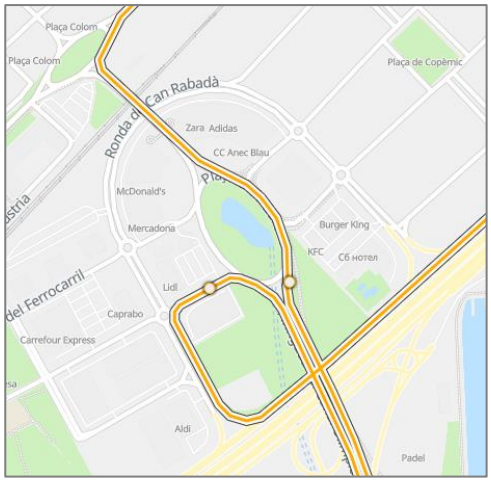


Tal com succeïa amb el L95, la ruta del X95 en sentit Barcelona presenta modificacions respecte a la ruta habitual, que serien totes les parades que figuren a la infografia el dimecres feiners fins les 17h degut al mercat municipal. La ruta en sentit Barcelona fins Castelldefels no conté cap diferència en les parades pel que fa la ruta habitual i la ruta amb variacions.

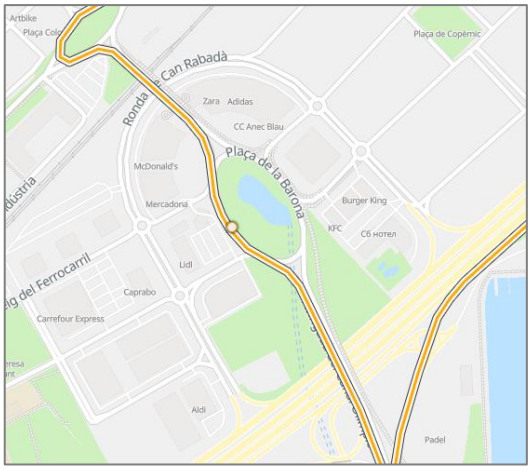
Tot i així, la ruta en sentit invers, és a dir, de Castelldefels cap Barcelona, Pl. Catalunya no realitza la parada Dr. Marañón- Agustina d'Aragó. Aquesta modificació no afecta a la mobilitat del sector que estem analitzant, ja que es troba més lluny.

Les parades més pròximes són les mateixes que en el cas del bus L95, més una altra que no estava en el recorregut d'aquest: Pl. Colom- Narcís Monturiol, Plaça Barona, Antic Camí Ral de València.

Presenta un recorregut d'anada i tornada semblant al L95, però són busos diferents, encara que els dos connecten Barcelona amb Castelldefels i a la inversa. La X95 és una línia més ràpida que circula per C-32 amb menys parades que la L95, que és una línia regular que realitza un recorregut més llarg i amb més parades, passant per Hospitalet, El Prat i Gavà.



Sentit Castelldefels



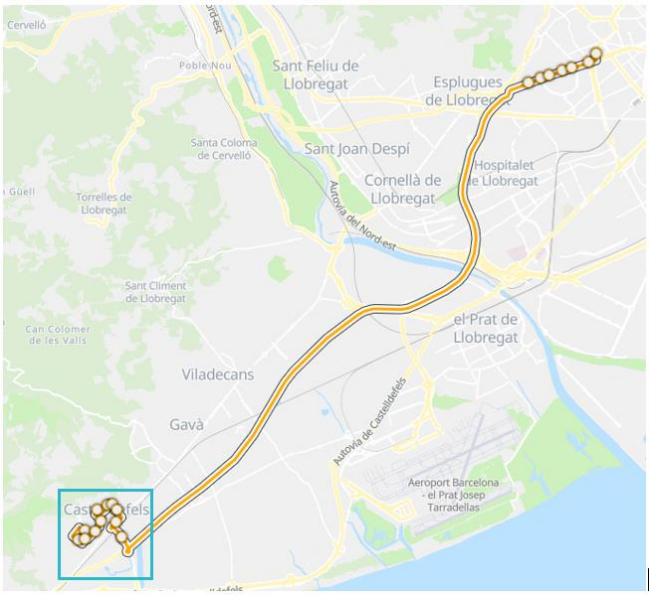
Sentit Barcelona

En relació a les hores de sortida i al nombre d'expedicions, es resumeix la informació a la taula. Els diumenges i dies festius la X95 no presta servei, és a dir, realitza 0 expedicions.

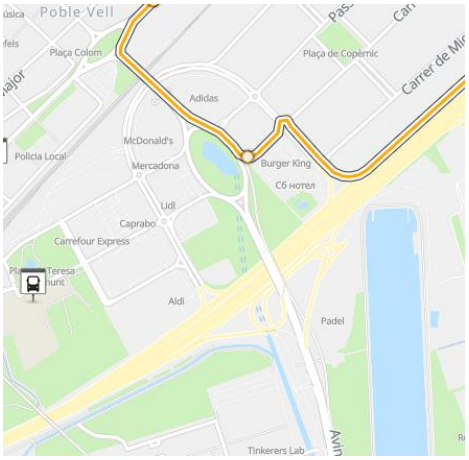
	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dissabtes		
Barcelona (Pl. Catalunya) - Castelldefels (La Muntanyeta)	6:10	21:15	50	6:15	21:15	45
Castelldefels (La Muntanyeta)- Barcelona (Pl. Catalunya)	6:15	21:15	50	6:15	21:15	45

X97: Barcelona, Maria Cristina- Castelldefels, centre

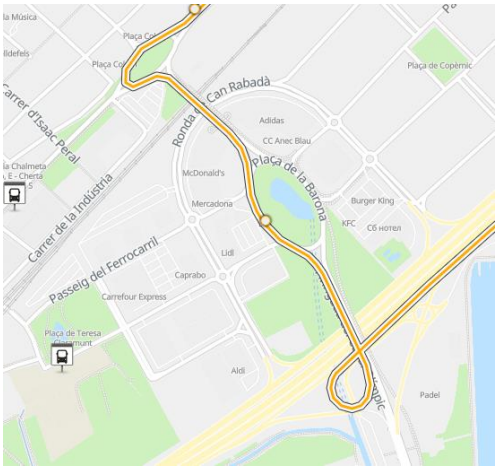
La línia de autobusos X97 uneix Barcelona, Maria Cristina amb el centre de Castelldefels, passant per Esplugues de Llobregat, El Prat de Llobregat, Viladecans i Gavà i té un total de 18 parades. Aquest bus és un bus exprés de la línia 97, tal com passava amb el X95, que realitza menys parades que la línia paral·lela. Està comunicada amb el metro i ferrocarrils a les parades de Numància, Pl. Reina Maria Cristina, P. Pius XII, Palau Reial de Pedralbes, Metro zona universitària i Av. Doctor Marañón (només en la tornada).



Les parades més pròximes a la zona d'estudi són: la de Plaça Barona, que passa transversalment pel mig de les illes del sector i la parada Pl. Colom- Narcís Monturiol, situada al carrer paral·lel horitzontalment a les illes, senyalades al mapa de sota. La freqüència sol ser cada 15 minuts.



Sentit Castelldefels



Sentit Barcelona

La infografia de la següent pàgina reflecteix la distribució de parades del X97 en els dos sentits. En la ruta de tornada hi ha modificacions respecte al trajecte habitual, els dimecres feiners des del primer servei fins a les 17h, degut a la instal·lació del mercat municipal aquell. L'única modificació que s'observa a la ruta de sentit Castelldefels- Barcelona és la el·lipsis de la parada Dr. Marañón- Agustina d'Aragó.

AMB EXPRÉS
avanza
AMB Bus Metropolità
X97
Barcelona
Maria Cristina
Castelldefels
Centre
Horaris de pas aproximats
Gran Via Carles III - Av. Diagonal
Dilluns a divendres feiner excepte agost
07:25 07:40 07:55 08:10
08:25 08:40 08:55 09:10
09:25 09:40 09:55 10:10
10:25 10:40
13:40 13:55 14:10 14:25
14:40 14:55 15:10 15:25
15:40 15:55 16:10 16:25
16:40 16:55 17:10 17:25
17:40 17:55 18:10 18:25
18:40 18:55 19:10 19:25
Diagonal - Numància
Diagonal - Pl. Reina Maria Cristina
Pl. Pius XII
Av. Diagonal - Palau Reial de Pedralbes
Barcelona
Diagonal - Metro Zona Universitària
Dilluns a divendres feiner excepte agost
07:31 07:46 08:01 08:16
08:31 08:46 09:01 09:16
09:31 09:46 10:01 10:16
10:31 10:46
13:46 14:01 14:16 14:31
14:46 15:01 15:16 15:31
15:46 16:01 16:16 16:31
16:46 17:01 17:16 17:31
17:46 18:01 18:16 18:31
18:46 19:01 19:16 19:31
Diagonal - Parc de Cervantes
Pl. Colom - Narcís Monturiol
Rda. Ramón Otero - Major
Rda. Ramón Otero - Gral. Castaños
Agustina d'Aragó - Ramón y Cajal
Agustina d'Aragó - García Lorca
Castelldefels
Dr. Marañón - Pl. Joan XXIII
Bisbe Urquinaona - Tomás Edison
Av. Primer de Maig - Rbla. Josep Tarradellas
www.amb.cat/mobilitat
Telèfon d'informació: 010
1023

AMB EXPRÉS
avanza
AMB Bus Metropolità
X97
Castelldefels
Centre
Barcelona
Maria Cristina
Horaris de pas aproximats
Av. Primer de Maig - Rbla. Josep Tarradellas
Dilluns a divendres feiner excepte agost
06:40 06:55 07:10 07:25
07:40 07:55 08:10 08:25
08:40 08:55 09:10 09:25
09:40 09:55
12:55 13:10 13:25 13:40
13:55 14:10 14:25 14:40
14:55 15:10 15:25 15:40
15:55 16:10 16:25 16:40
16:55 17:10 17:25 17:40
17:55 18:10 18:25 18:40
Dr. Trueta - Rbla. Josep Tarradellas
Santiago Rusiñol - Pintor Serrasanta
Bisbe Urquinaona - Albert Einstein
Pl. Joan XXIII
Castelldefels
Dr. Marañón - Agustina d'Aragó
1 Sense parada el dimecres feiner, des del primer servei fins a les 17:00 aproximadament per mercat municipal.
Antonio Machado - Narcís Monturiol
Rda. Ramón Otero - Antonio Machado
Rda. Ramón Otero - General Palafox
Pl. Colom - Narcís Monturiol
Dilluns a divendres feiner excepte agost
06:47 07:02 07:17 07:32
07:47 08:02 08:17 08:32
08:47 09:02 09:17 09:32
09:47 10:02
13:02 13:17 13:32 13:47
14:02 14:17 14:32 14:47
15:02 15:17 15:32 15:47
16:02 16:17 16:32 16:47
17:02 17:17 17:32 17:47
18:02 18:17 18:32 18:47
Pl. de la Barona - Pg. del Ferrocarril
Diagonal - Complex Esportiu Universitari
Diagonal - Av. Doctor Marañón
ETS d'Arquitectura
Barcelona
Palau Reial
Pl. Pius XII
Pl. Reina Maria Cristina
Gran Via Carles III - Av. Diagonal
www.amb.cat/mobilitat
Telèfon d'informació: 010
1023

Aquesta línia només presta servei del dilluns al divendres feiners, excepte el Agost. Els dies festius no ofereix servei.

En relació a les hores de sortida dels busos d'anada i tornada de la X97 y del nombre de expedicions:

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners		
Barcelona, Maria Cristina-Castelldefels, centre	7:25	19:25	69
Castelldefels, centre-Barcelona, Maria Cristina	6:40	18:40	39

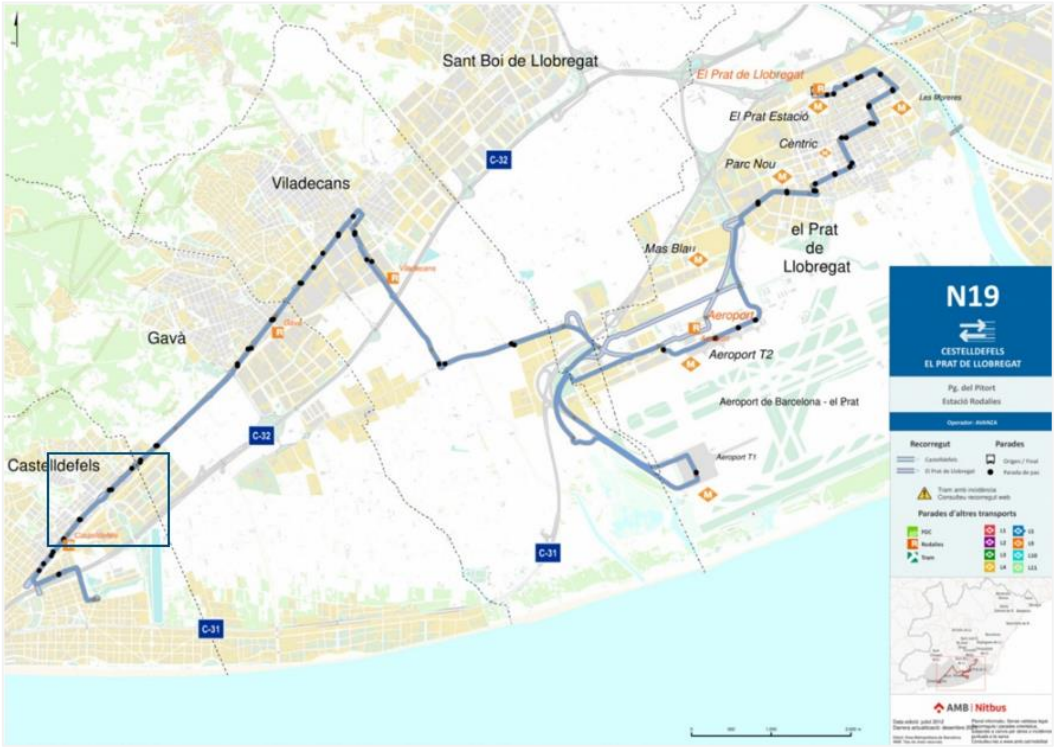
Autobusos interurbans nocturns

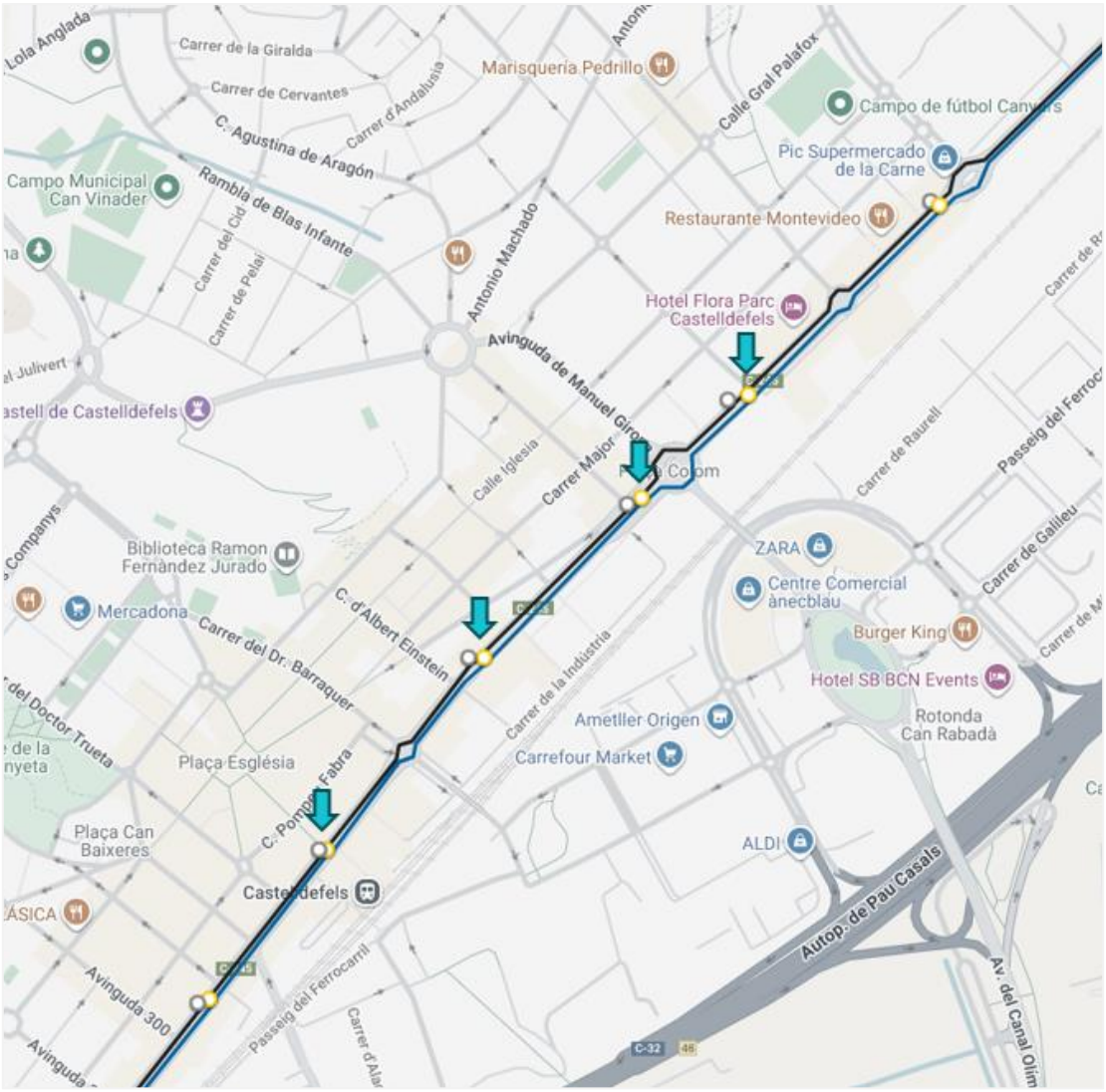
N19 Castelldefels (Pg. Pitort) - Aeroport T1/T2 - El Prat L. (Estació Rodalies)

La línia del bus nocturn interurbà N19 presenta un recorregut que s'inicia a la parada Pg. De Pitort-Campus PMT, a Castelldefels i acaba al Prat de Llobregat, a l'Estació de Rodalies. Les parades del N19 més properes (marcades amb una fletxa) a la zona d'estudi, les illes del sector Camí Ral, són, en ordre d'ubicació, començant per l'oest: Plaça Colon- Narcís- Monturiol, Plaça Colon- Juan de la Cierva, Av. Constitució- Albert Einstein i Pl. Estació.

El bus N16 passa, igualment, per les parades mencionades, ja que els dos autobusos coincideixen en gran part del trajecte.

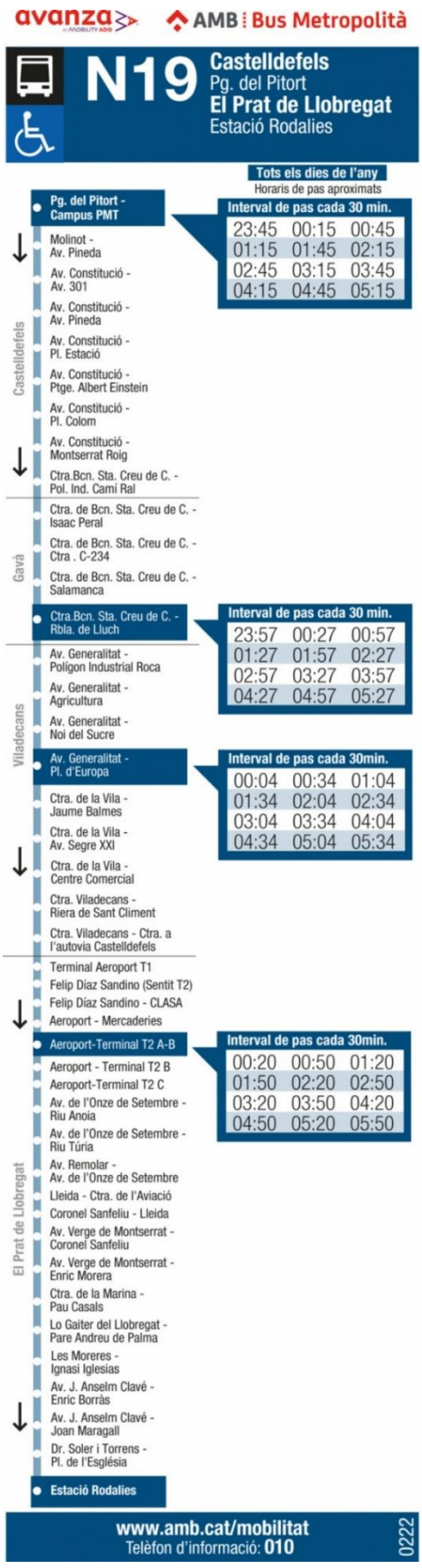
Molts dels busos interurbans d'horari diürn passen, de la mateixa manera, per les parades nombrades.

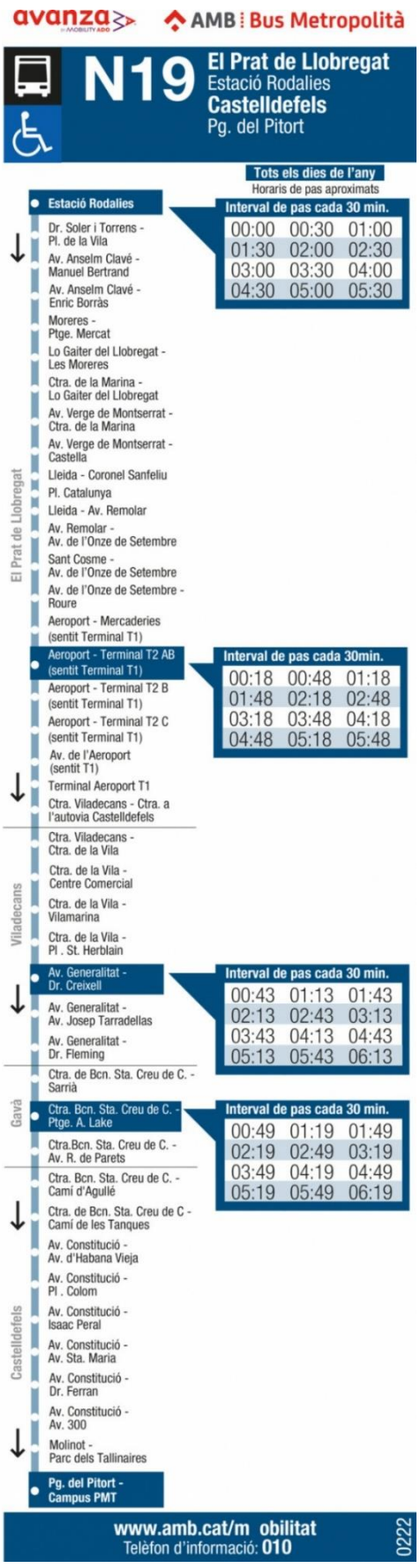




Els horaris de la N19 són:

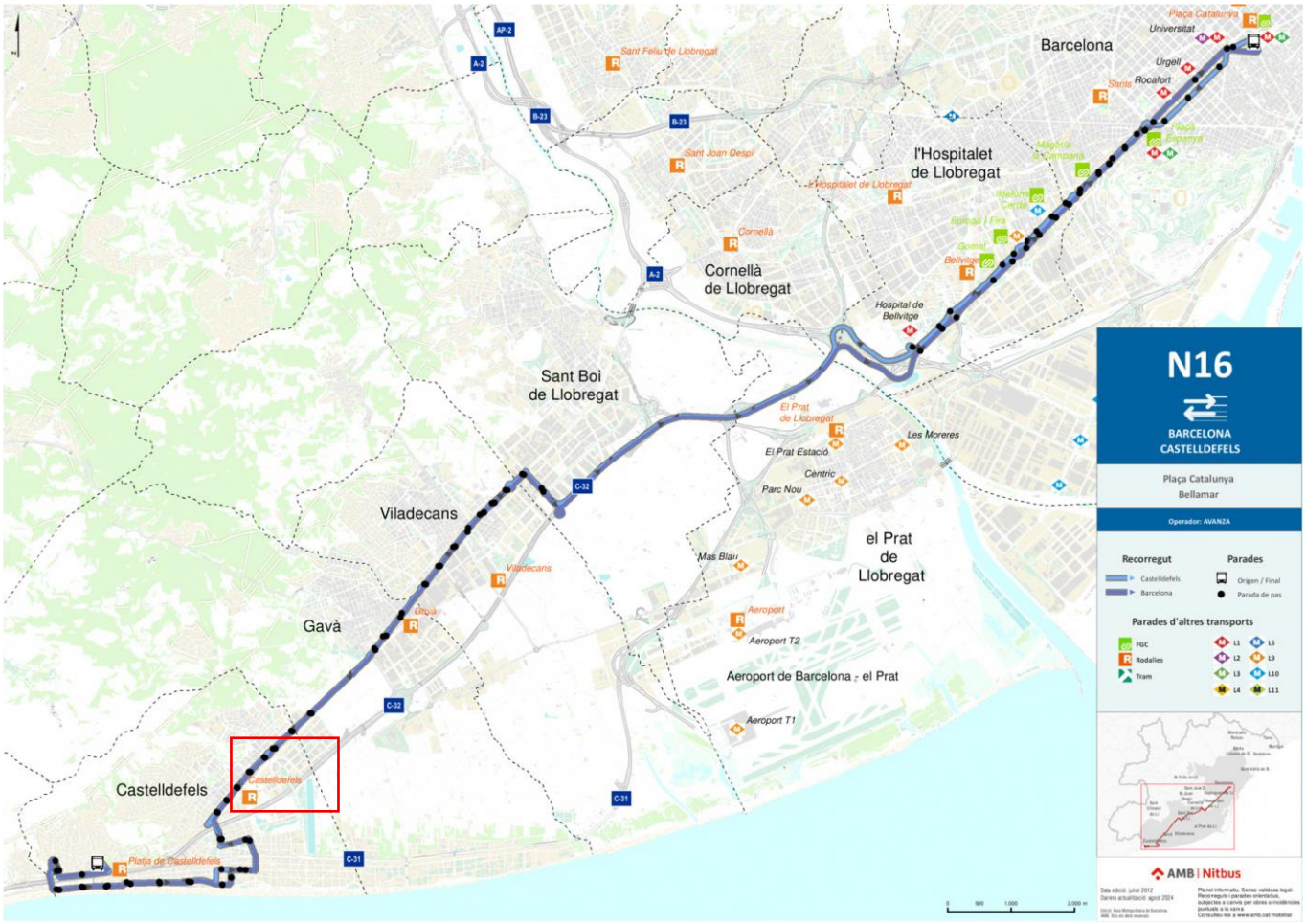
	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Tots els dies		
Castelldefels (Pg. Pitort) - Aeroport T1/T2 - El Prat L. (Estació Rodalies)	23:45	5:15	12
Aeroport T1/T2 - El Prat L. (Estació Rodalies)- Castelldefels (Pg. Pitort) -	23:30	5:30	12


avanza
AMB Bus Metropolità
N19
Castelldefels
Pg. del Pitort
El Prat de Llobregat
Estació Rodalies
Tots els dies de l'any
Horaris de pas aproximats
Pg. del Pitort - Campus PMT
Interval de pas cada 30 min.
23:45 00:15 00:45
01:15 01:45 02:15
02:45 03:15 03:45
04:15 04:45 05:15
Molinot - Av. Pineda
Av. Constitució - Av. 301
Av. Constitució - Av. Pineda
Av. Constitució - Pl. Estació
Av. Constitució - Ptge. Albert Einstein
Av. Constitució - Pl. Colom
Av. Constitució - Montserrat Roig
Ctra.Bcn. Sta. Creu de C. - Pol. Ind. Camí Ral
Castelldefels
Ctra. de Bcn. Sta. Creu de C. - Isaac Peral
Ctra. de Bcn. Sta. Creu de C. - Ctra . C-234
Ctra. de Bcn. Sta. Creu de C. - Salamanca
Gavà
Ctra.Bcn. Sta. Creu de C. - Rbla. de Lluch
Interval de pas cada 30 min.
23:57 00:27 00:57
01:27 01:57 02:27
02:57 03:27 03:57
04:27 04:57 05:27
Av. Generalitat - Polígon Industrial Roca
Av. Generalitat - Agricultura
Av. Generalitat - Noi del Sucre
Viladecans
Av. Generalitat - Pl. d'Europa
Interval de pas cada 30min.
00:04 00:34 01:04
01:34 02:04 02:34
03:04 03:34 04:04
04:34 05:04 05:34
Ctra. de la Vila - Jaume Balmes
Ctra. de la Vila - Av. Segre XXI
Ctra. de la Vila - Centre Comercial
Ctra. Viladecans - Riera de Sant Climent
Ctra. Viladecans - Ctra. a l'autovia Castelldefels
Terminal Aeroport T1
Felip Díaz Sandino (Sentit T2)
Felip Díaz Sandino - CLASA
Aeroport - Mercaderies
Aeroport-Terminal T2 A-B
Interval de pas cada 30min.
00:20 00:50 01:20
01:50 02:20 02:50
03:20 03:50 04:20
04:50 05:20 05:50
Aeroport - Terminal T2 B
Aeroport-Terminal T2 C
Av. de l'Onze de Setembre - Riu Anoia
Av. de l'Onze de Setembre - Riu Túria
Av. Remolar - Av. de l'Onze de Setembre
Lleida - Ctra. de l'Aviació
Coronel Sanfeliu - Lleida
Av. Verge de Montserrat - Coronel Sanfeliu
Av. Verge de Montserrat - Enric Morera
Ctra. de la Marina - Pau Casals
Lo Gaiter del Llobregat - Pare Andreu de Palma
Les Moreres - Ignasi Iglesias
Av. J. Anselm Clavé - Enric Borràs
Av. J. Anselm Clavé - Joan Maragall
Dr. Soler i Torrens - Pl. de l'Església
El Prat de Llobregat
Estació Rodalies
www.amb.cat/mobilitat
Telèfon d'informació: 010
0222

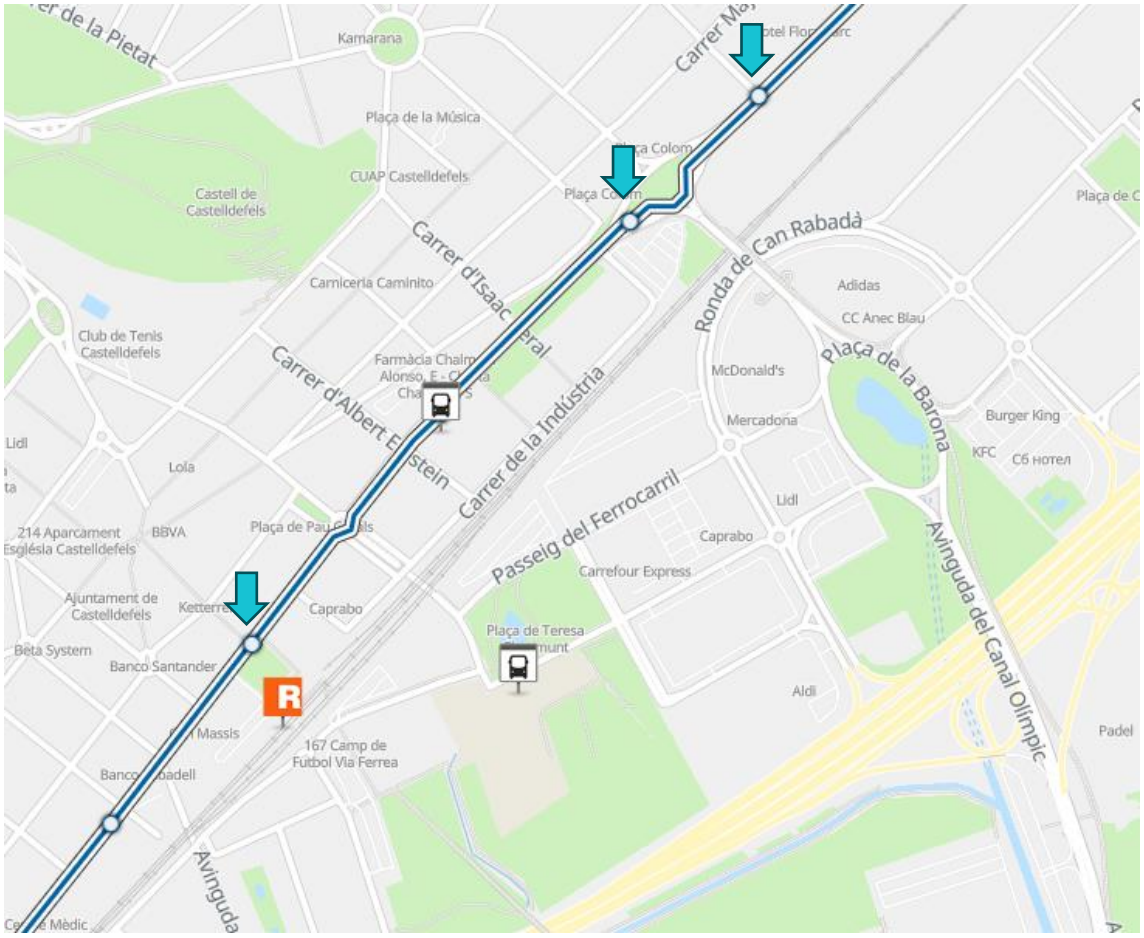

avanza
AMB Bus Metropolità
N19
El Prat de Llobregat
Estació Rodalies
Castelldefels
Pg. del Pitort
Tots els dies de l'any
Horaris de pas aproximats
Estació Rodalies
Interval de pas cada 30 min.
00:00 00:30 01:00
01:30 02:00 02:30
03:00 03:30 04:00
04:30 05:00 05:30
Dr. Soler i Torrens - Pl. de la Vila
Av. Anselm Clavé - Manuel Bertrand
Av. Anselm Clavé - Enric Borràs
Moreres - Ptge. Mercat
Lo Gaiter del Llobregat - Les Moreres
Ctra. de la Marina - Lo Gaiter del Llobregat
Av. Verge de Montserrat - Ctra. de la Marina
Av. Verge de Montserrat - Castella
Lleida - Coronel Sanfeliu
Pl. Catalunya
Lleida - Av. Remolar
Av. Remolar - Av. de l'Onze de Setembre
Sant Cosme - Av. de l'Onze de Setembre
Av. de l'Onze de Setembre - Roure
El Prat de Llobregat
Aeroport - Mercaderies (sentit Terminal T1)
Aeroport - Terminal T2 AB (sentit Terminal T1)
Interval de pas cada 30min.
00:18 00:48 01:18
01:48 02:18 02:48
03:18 03:48 04:18
04:48 05:18 05:48
Aeroport - Terminal T2 B (sentit Terminal T1)
Aeroport - Terminal T2 C (sentit Terminal T1)
Av. de l'Aeroport (sentit T1)
Terminal Aeroport T1
Ctra. Viladecans - Ctra. a l'autovia Castelldefels
Ctra. Viladecans - Ctra. de la Vila
Ctra. de la Vila - Centre Comercial
Ctra. de la Vila - Vilamarina
Ctra. de la Vila - Pl . St. Herblain
Viladecans
Av. Generalitat - Dr. Creixell
Interval de pas cada 30 min.
00:43 01:13 01:43
02:13 02:43 03:13
03:43 04:13 04:43
05:13 05:43 06:13
Av. Generalitat - Av. Josep Tarradellas
Av. Generalitat - Dr. Fleming
Ctra. de Bcn. Sta. Creu de C. - Sarrià
Ctra. Bcn. Sta. Creu de C. - Ptge. A. Lake
Interval de pas cada 30 min.
00:49 01:19 01:49
02:19 02:49 03:19
03:49 04:19 04:49
05:19 05:49 06:19
Gavà
Ctra.Bcn. Sta. Creu de C. - Av. R. de Parets
Ctra. Bcn. Sta. Creu de C. - Camí d'Agullé
Ctra. de Bcn. Sta. Creu de C - Camí de les Tanques
Av. Constitució - Av. d'Habana Vieja
Av. Constitució - Pl . Colom
Av. Constitució - Isaac Peral
Av. Constitució - Av. Sta. Maria
Av. Constitució - Dr. Ferran
Av. Constitució - Av. 300
Molinot - Parc dels Tallinaires
Castelldefels
Pg. del Pitort - Campus PMT
www.amb.cat/m obilitat
Telèfon d'informació: 010
0222

N16 Barcelona (Plaça Catalunya) - Castelldefels (Bellamar)

El N16 fa d'enllaç entre Barcelona, concretament Plaça Catalunya, i Castelldefels, Bellamar.



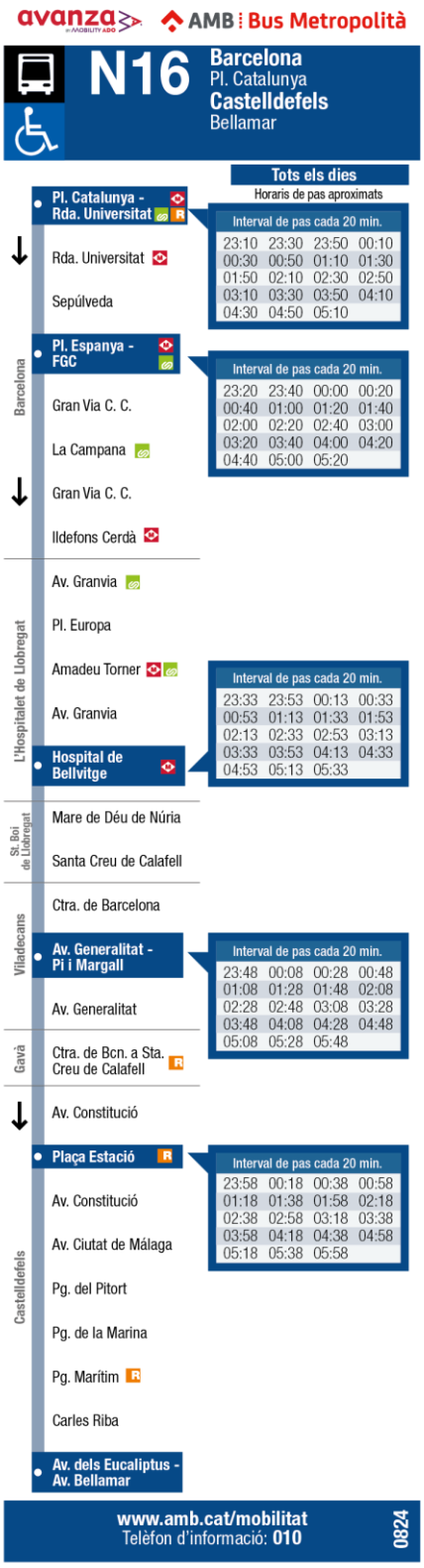
Al mapa que es mostra a continuació surten les parades més properes a l'àmbit de l'estudi senyalades amb una fletxa:

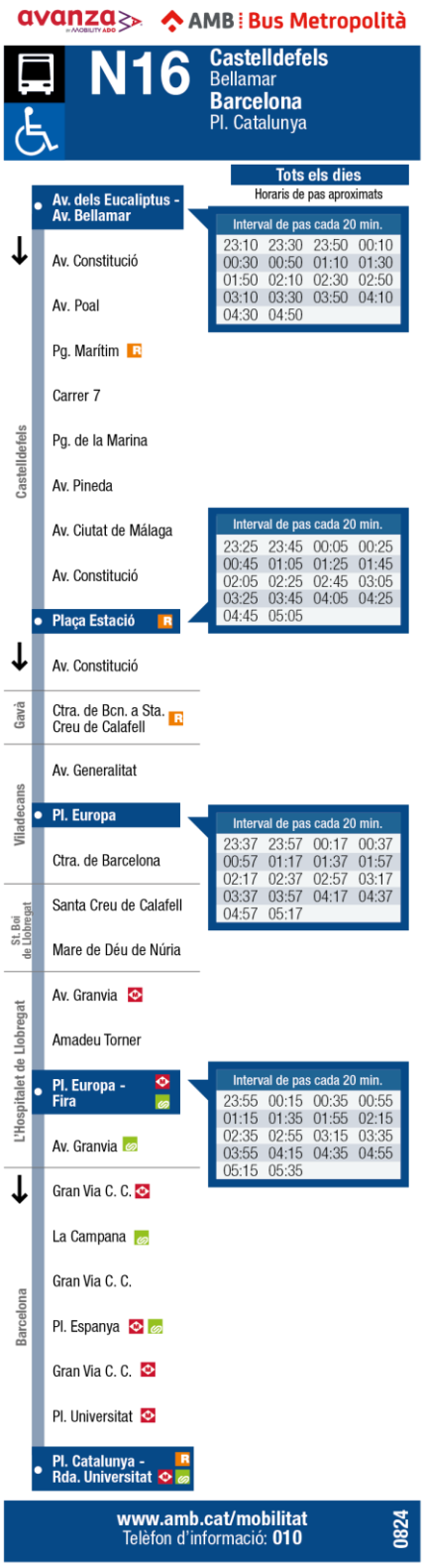


Les parades més properes a les illes del Camí Ral són: Pl. Colom- Narcís-Monturiol, Plaça Colom- Juan de la Cierva i Plaça Estació a 380 metres del sector. Aquesta última es troba al costat de l'estació de rodalies Castelldefels. Com ja s'ha esmentat, els nitbusos N19 i N16 presenten les mateixes quatre parades.

L'horari de la línia N16 és el següent:

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Tots els dies		
Barcelona (Plaça Catalunya) - Castelldefels (Bellamar)	23:10	5:10	19
Castelldefels (Bellamar)- Barcelona (Plaça Catalunya) -	23:10	4:50	18


avanza
AMB Bus Metropolità
N16
Barcelona
Pl. Catalunya
Castelldefels
Bellamar
Tots els dies
Horaris de pas aproximats
Pl. Catalunya - Rda. Universitat
Interval de pas cada 20 min.
23:10 23:30 23:50 00:10
00:30 00:50 01:10 01:30
01:50 02:10 02:30 02:50
03:10 03:30 03:50 04:10
04:30 04:50 05:10
Rda. Universitat
Sepúlveda
Pl. Espanya - FGC
Interval de pas cada 20 min.
23:20 23:40 00:00 00:20
00:40 01:00 01:20 01:40
02:00 02:20 02:40 03:00
03:20 03:40 04:00 04:20
04:40 05:00 05:20
Gran Via C. C.
La Campana
Gran Via C. C.
Ildefons Cerdà
Av. Granvia
Pl. Europa
Amadeu Torner
Av. Granvia
Hospital de Bellvitge
Interval de pas cada 20 min.
23:33 23:53 00:13 00:33
00:53 01:13 01:33 01:53
02:13 02:33 02:53 03:13
03:33 03:53 04:13 04:33
04:53 05:13 05:33
Mare de Déu de Núria
Santa Creu de Calafell
Ctra. de Barcelona
Av. Generalitat - Pi i Margall
Interval de pas cada 20 min.
23:48 00:08 00:28 00:48
01:08 01:28 01:48 02:08
02:28 02:48 03:08 03:28
03:48 04:08 04:28 04:48
05:08 05:28 05:48
Av. Generalitat
Ctra. de Bcn. a Sta. Creu de Calafell
Av. Constitució
Plaça Estació
Interval de pas cada 20 min.
23:58 00:18 00:38 00:58
01:18 01:38 01:58 02:18
02:38 02:58 03:18 03:38
03:58 04:18 04:38 04:58
05:18 05:38 05:58
Av. Constitució
Av. Ciutat de Málaga
Pg. del Pitort
Pg. de la Marina
Pg. Marítim
Carles Riba
Av. dels Eucaliptus - Av. Bellamar
L'Hospitalet de Llobregat
St Boi de Llobregat
Viladecans
Gavà
Castelldefels
Barcelona
www.amb.cat/mobilitat
Telèfon d'informació: 010
0824


avanza
AMB Bus Metropolità
N16
Castelldefels
Bellamar
Barcelona
Pl. Catalunya
Tots els dies
Horaris de pas aproximats
Av. dels Eucaliptus - Av. Bellamar
Interval de pas cada 20 min.
23:10 23:30 23:50 00:10
00:30 00:50 01:10 01:30
01:50 02:10 02:30 02:50
03:10 03:30 03:50 04:10
04:30 04:50
Av. Constitució
Av. Poal
Pg. Marítim
Carrer 7
Pg. de la Marina
Av. Pineda
Av. Ciutat de Málaga
Av. Constitució
Plaça Estació
Interval de pas cada 20 min.
23:25 23:45 00:05 00:25
00:45 01:05 01:25 01:45
02:05 02:25 02:45 03:05
03:25 03:45 04:05 04:25
04:45 05:05
Av. Constitució
Ctra. de Bcn. a Sta. Creu de Calafell
Av. Generalitat
Pl. Europa
Interval de pas cada 20 min.
23:37 23:57 00:17 00:37
00:57 01:17 01:37 01:57
02:17 02:37 02:57 03:17
03:37 03:57 04:17 04:37
04:57 05:17
Ctra. de Barcelona
Santa Creu de Calafell
Mare de Déu de Núria
Av. Granvia
Amadeu Torner
Pl. Europa - Fira
Interval de pas cada 20 min.
23:55 00:15 00:35 00:55
01:15 01:35 01:55 02:15
02:35 02:55 03:15 03:35
03:55 04:15 04:35 04:55
05:15 05:35
Av. Granvia
Gran Via C. C.
La Campana
Gran Via C. C.
Pl. Espanya
Gran Via C. C.
Pl. Universitat
Pl. Catalunya - Rda. Universitat
L'Hospitalet de Llobregat
St Boi de Llobregat
Viladecans
Gavà
Castelldefels
Barcelona
www.amb.cat/mobilitat
Telèfon d'informació: 010
0824

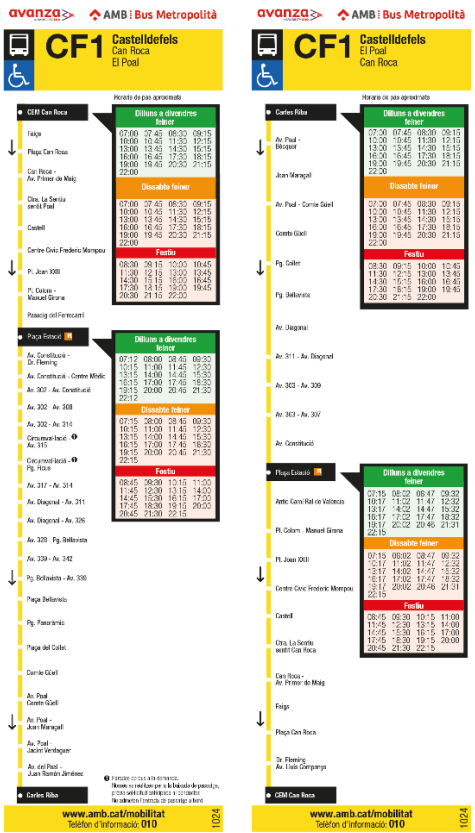
3.2. LA XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC URBÀ

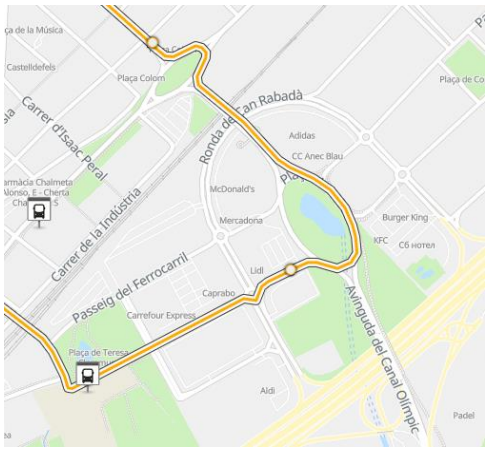
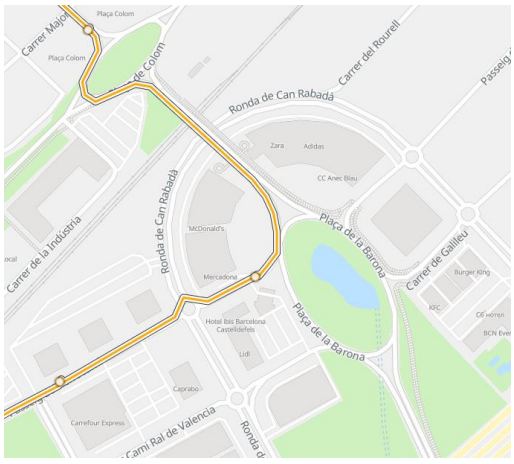
Les línies d'autobusos locals a Castelldefels són CF1 i CF2, que connecten diferents barris i zones de platja. Aquestes línies només circulen en àmbit urbà de Castelldefels, a diferències dels busos interurbans.

El següent imatge mostra la CF1 i la CF2 en el seu conjunt:

CF1 Castelldefels: Can Roca- El Poal

Aquesta línia de bus comença a la parada CEM Can Roca i acaba a Carles Riba, dins de l'àmbit urbà de Castelldefels i a la inversa. A l'àmbit d'estudi circulen les dues línies. En quant a les parades properes a les illes del Camí Ral, destaca la parada Pl. Colom- Manuel Girona, la de Passeig del Ferrocarril i la de Teresa Claramunt, marcades amb fletxes.



	
Direcció Can Roca	Direcció El Poal

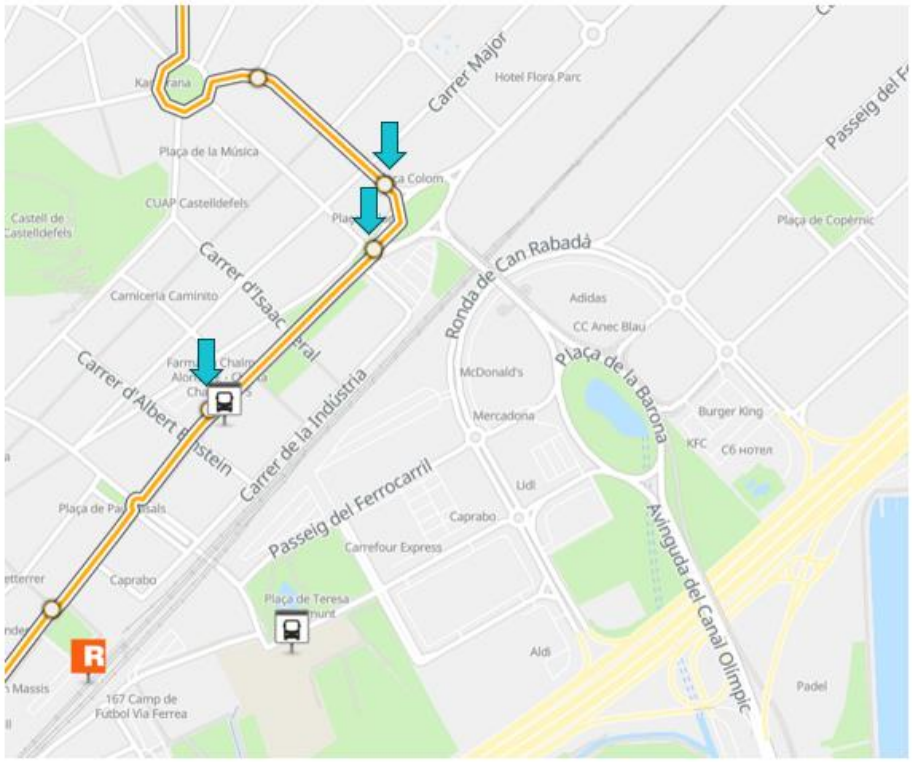
Els horaris de sortida i la freqüència de viatges es reflecteix en la taula:

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dies festius		
Castelldefels: Can Roca- El Poal	7:00	22:00	33	8:30	22:00	28
Castelldefels: El Poal- Can Roca	7:00	22:00	34	8:30	22:00	28

CF2: Castelldefels (Port Ginesta/Les Botigues - Vista Alegre)

Hi ha dos busos CF2: el CF2 Vista Alegre, que comença al Passeig Marítim- Les Botigues i acaba a Ramón i Cajal- Agustina d'Aragó i el CF2 Les botigues S. que comunica la parada Agustina d'Aragó- Murillo amb Pg. Marítim- Les botigues. Cal especificar que els autobusos CF2 no fan el recorregut habitual tots els dies de la setmana, ja que els dimecres feiners fins les 17:00 s'afegeixen o es treuen algunes parades a la trajectòria habitual degut al desviament produït pel mercat municipal.

Les parades més properes del CF2 a la zona de l'àmbit d'estudi són: Pl. Colom- Manuel Girona, Pl. Colom- Juan de la Cierva i Av. Constitució- Albert Einstein, marcades al mapa de sota.



La següent taula reflecteix el CF2 que es dirigeix des de Les Botigues fins a Vista Alegre: A és recorregut habitual i B fa referencia a dimecres feiners fins les 17:00. Pel que fa aquestes parades, no s'observa cap canvi els dimecres feiners fins les 17h respecte al trajecte habitual. En altres paraules, aquestes parades es mantenen operatives tots els dies durant les diverses franges horàries.

En relació als horaris de sortida i al número d'expedicions de cadascuna de les rutes, són:

	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia	Primera sortida	Última sortida	Nº expedicions/dia
	Dies feiners			Dies festius		
Passeig Marítim, Les Botigues- Cajal, Agustina d'Aragó	6:00	22:40	51	6:40	22:40	48
Agustina d'Aragó, Murillo- Pg. Marítim, Les botigues.	6:00	23:20	50	7:00	23:20	47

3.3. CONCLUSIONS A LA OFERTA DE TRANSPORT PÚBLIC A L'ÀMBIT D'ESTUDI

A mode de resum, es mostra una comparativa entre les freqüències de cada línia de bus segons la variable temporal dia laboral/ cap de setmana:

Línia	Dia	Sentit / recorregut	Freqüència

M5	Feiners	Castelldefels ↔ Gavà / Viladecans	15-20 min
	Caps de setmana	Castelldefels ↔ Gavà / Viladecans	20-30 min
L99	Feiners	Castelldefels ↔ Aeroport T1	30 min
	Caps de setmana	Castelldefels ↔ Aeroport T1	20-30 min
X95	Feiners	Castelldefels (Diagonal) ↔ Barcelona	12-20 min
	Caps de setmana	Castelldefels ↔ Barcelona	15-30 min
X97	Feiners	Castelldefels ↔ Barcelona (Maria Cristina)	15-30 min
	Caps de setmana	—	No circula
L95	Feiners	Barcelona ↔ Castelldefels	20 min
	Caps de setmana	Barcelona ↔ Castelldefels	20-30 min
N16	Feiners (nits)	Castelldefels ↔ Barcelona	20-30 min
	Caps de setmana	Castelldefels ↔ Barcelona	20-30 min
N19	Feiners (nits)	Castelldefels Platja ↔ Barcelona	30 min
	Caps de setmana	Castelldefels Platja ↔ Barcelona	30 min
CF1	Feiners	Castelldefels - Centre ↔ Urbanitzacions	30-35 min
	Caps de setmana	Castelldefels - Centre ↔ Urbanitzacions	35-40 min
CF2	Feiners	Castelldefels - Centre ↔ Zona Esportiva / Can Roca	30-40 min
	Caps de setmana	Castelldefels - Centre ↔ Zona Esportiva / Can Roca	40-45 min

Figura 5. Resum línies de bus urbà i interurbà al seu pas per l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia

En definitiva, a l'àmbit d'estudi circulen un total de 2 línies de rodalies, 7 línies de autobús diürnes i 2 línies de bus nocturnes. Tot l'àmbit queda cobert per 10 parades de bus que queden a menys de 250 metres i la estació de tren de Castelldefels ubicada a menys de 500 metres. En total els usuaris disposen de 532 expedicions per sentit en dia laborable i 376 per sentit en festiu, el que representen aproximadament 90.00 places/dia i sentit en laborable i 62.800 places per sentit en dissabte. Tenint en compte la ocupació actual d'aquestes línies, les places disponibles per sentit es redueixen. Quan s'avaluï la mobilitat generada per les noves parcel·les, es quantificarà si la oferta disponible te capacitat per absorbir la nova demanda.

MODE	LÍNIA	Nº expedicions laborable per sentit	places ofertades	Nombre de places disponibles per sentit x dia laborable	Nº expedicions dissabte per sentit	places ofertades	Nombre de places disponibles per sentit x dissabte
Rodalies RENFE	R2	73	42.048	6.307	46	26.496	10.598
	RS2	40	23.040	3.456	32	18.432	7.373
Autobús	M5	103	6.180	1.854	69	4.140	2.277
	L99	32	1.920	576	32	1.920	1.056
	L95	50	3.000	900	45	2.700	1.485
	X95	50	3.000	900	45	2.700	1.485
	X97	69	4.140	1.242	0	0	0
	N19	12	720	216	12	720	396
	N16	19	1.140	342	19	1.140	627
	CF1	34	2.040	612	28	1.680	924
	CF2	50	3.000	900	48	2.880	1.584
TOTAL		532	90.228	17.305	376	62.808	27.805

Figura 6. Estimació de la capacitat de la oferta disponible a l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia

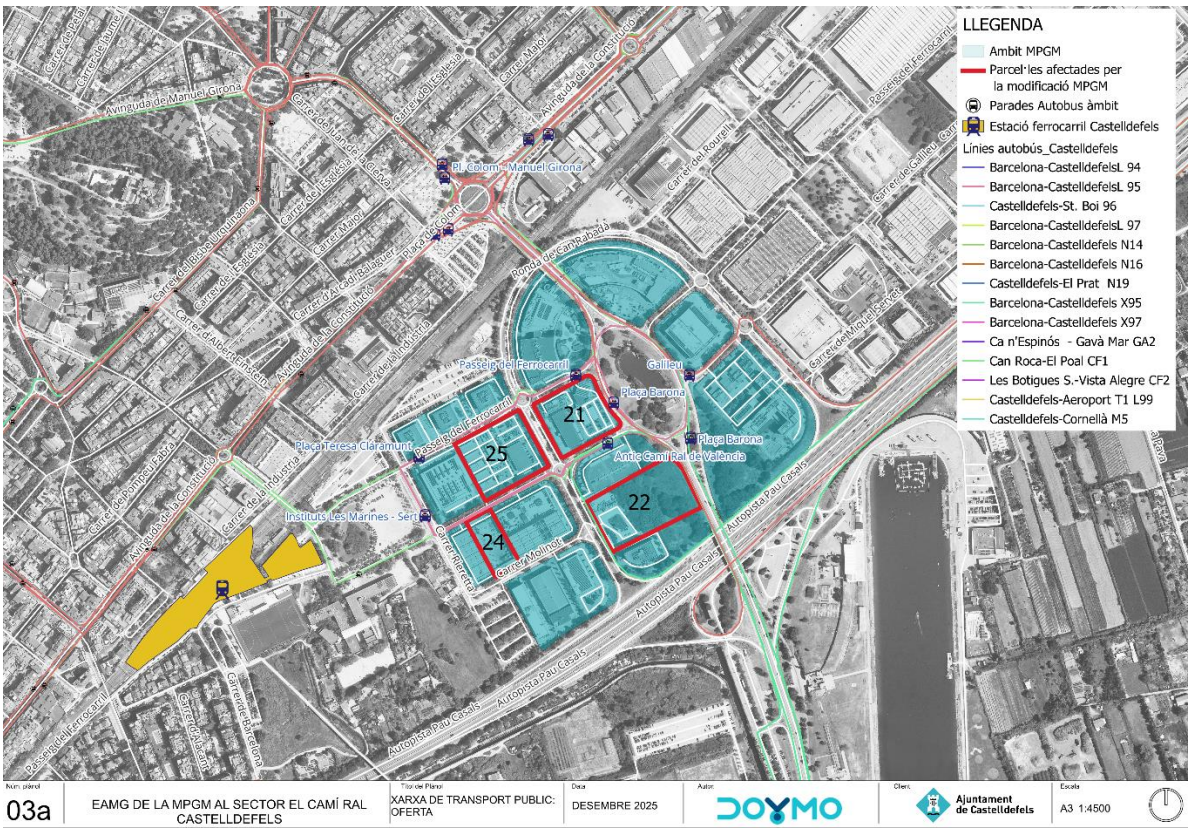


Figura 7. Oferta total de transport públic a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

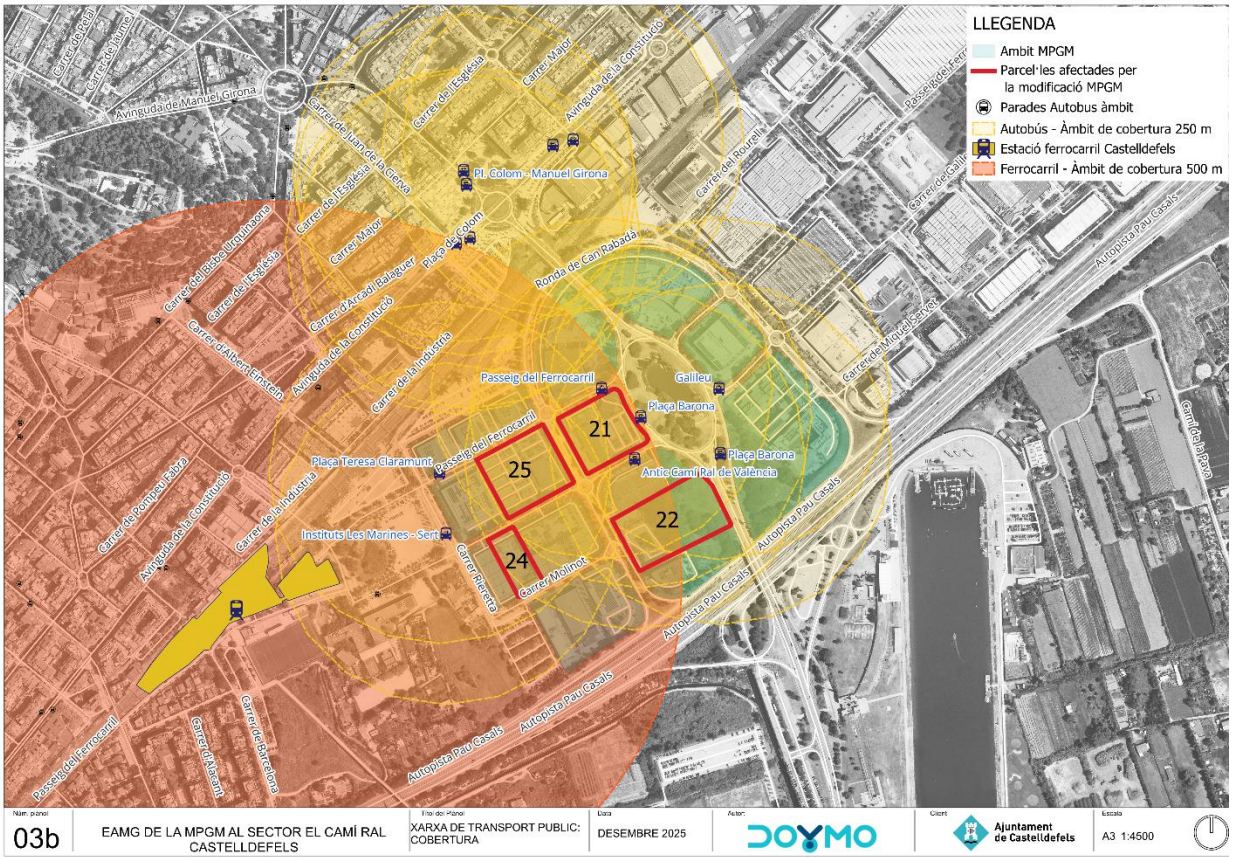


Figura 8. Cobertura de la oferta total de transport públic a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

4. XARXA DE MOBILITAT ACTIVA: PEU, BICI I VMP

4.1. XARXA DE MOBILITAT A PEU

L'àmbit anàlisi, és a dir, la zona del camí Ral es caracteritza per unes propietats urbanes heterogènies que combinen usos comercials, terciaris, industrials i d'infraestructura viaria. Recordar que es tracta d'un sector plenament consolidat des de fa molts anys i que disposa d'un dinamisme molt destacat, tant en dies laborables com en cap de setmana tenint en compte la presència del centre comercial Ànec Blau que obre cada dia de la setmana.

L'Àmbit s'ubica plenament integrat en la trama urbana de Castelldefels i disposa d'infraestructura específica pel vianant i també per la bicicleta i el VMP per tal de poder donar continuïtat als itineraris a peu per poder cobrir les dues grans barreres d'infraestructures que separen el sector de la banda nord i sud del municipi com son la línia del ferrocarril al nord i l'Autopista C-32 al sud del sector.

Els principals accessos a peu al sector, des del terme municipal de Castelldefels son:

1. L'entrada nord es canalitza er l'Avinguda del Canal Olímpic, que en forma de pont, permet creuar la línies del tren, amb voreres a ambdues bandes i amb baranes de seguretat per separar la calçada de la vorera. Els passos de vianants son accessibles i regulats mitjançant semàfors.
2. L'entrada Oest al sector es canalitza pel Passeig del Ferrocarril, que connecta el sector amb el centre urbà per un pas soterrani sota la via del tren, amb vorera accessible separada de la calçada amb barana de seguretat. Els passos de vianants existents en aquest accés son accessibles.
3. L'entrada sud es canalitza per l'Avinguda del Canal Olímpic, que a mode de pont permet creuar l'autopista C-32 amb una vorera a la banda Est del Pont accessible i amb passos de vianants regulats semafòricament que permeten als vianants creuar de manera segura per seguir els seus itineraris cap al sector.

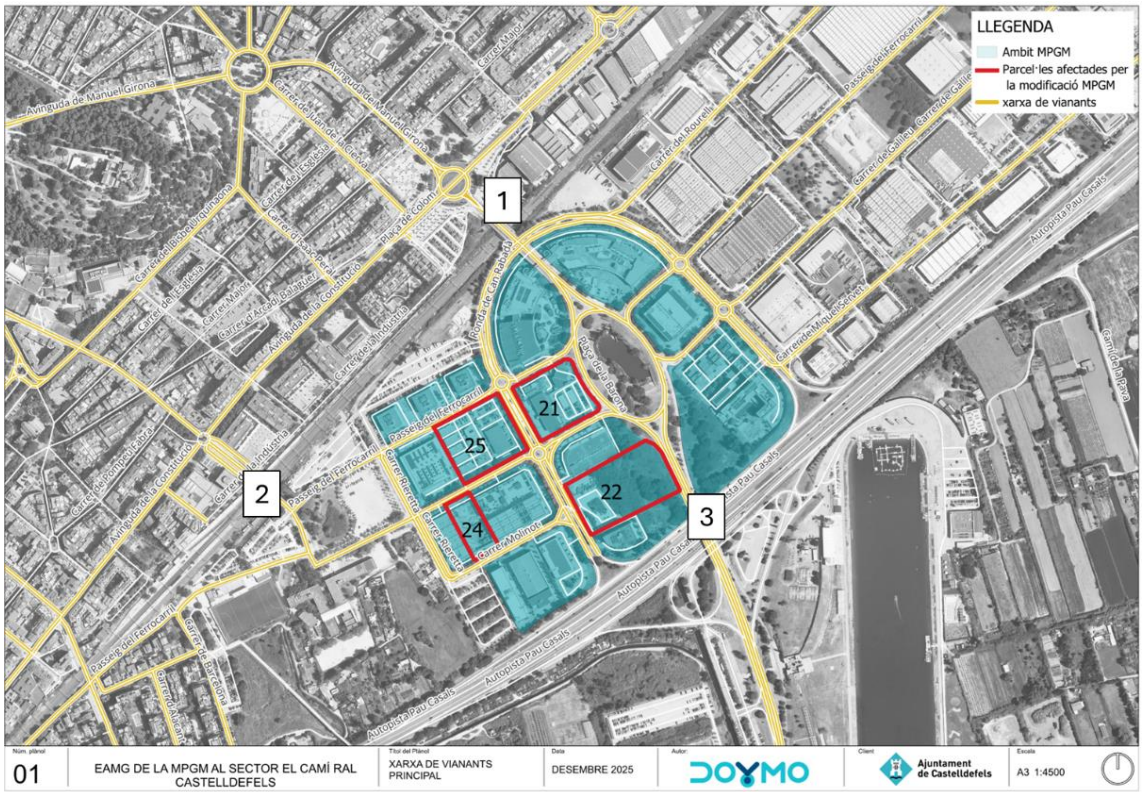


Figura 9. Xarxa de vianants a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

Figura 10. Av. Canal Olímpic des del nucli urbà que permet l'accés nord de vianants a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

Figura 11.Pas sota les vies del tren que conflueixen al Passeig del Ferrocarril i donen l'accés Oest a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

Figura 12. Inici del Pont del Canal Olímpic direcció platja que permet l'accés sud de vianants a l'àmbit de la MPDU Camí Ral. Font: Elaboració pròpia

Cal destacar que el centre comercial Ànec Blau, que es troba ubicat en dos parcel·les diferents, disposa d'un pas de vianants propi per connectar els dos sector sense haver de sortir a l'exterior i sense creuar els vials públics.

Figura 13. Pont exclusiu de vianants que permet connectar a banda i banda el centre comercial Ànec Blau. Font: Elaboració pròpia

Destacar també que la resta de l'àmbit d'estudi està plenament consolidat i tots els vials son transitables pels vianants, el que permet a aquest arribar a totes les parcel·les.Tanmateix els itineraris de vianants disposen de passos de vianants tot i que com veurem a continuació, alguns dels recorreguts presenten algunes mancances en quant a accessibilitat.

La principal mancança detectada al sector és la manca de la permeabilitat a peu de la Plaça Barona. A la banda nord de la mateixa no hi ha itinerari, mentre que a la banda sud si n'hi ha però no és accessible doncs aquest s'ha consolidat de manera natural pels propis vianants. Aquest itinerari per creuar la Plaça per la banda sud, disposa de passos de vianants que no disposen de guals accessibles i a banda, l'itinerari per la pròpia Plaça és del tot inaccessible al transcórrer per la zona verda. El PMUS Castelldefels ja destacava la incomunicació entre la plaça i les voreres laterals i feia propostes de millora.

Figura 14. Itinerari a la banda sud de la Plaça per creuar-la de banda a banda, els dos passos existents n són accessibles i el camí no està asfaltat ni anivellat. Font: Elaboració pròpia

Figura 15. Pas de la banda Oest no accessible i amb marques viàries desgastades. Font: Elaboració pròpia

Figura 16. Pas de la banda Est no accessible. Font: Elaboració pròpia

Figura 17. Itinerari creat de manera natural pels vianants degut a la forta demanda. No és accessible ni còmode. Font: Elaboració pròpia

Pel que fa a la resta de voreres de l'àmbit, en general disposen de voreres amb amplades entre els 2,5-2 metres d'ample generalment accessibles tot i que hi ha estretaments puntuals que fan que certs trams disposi d'amples lliures de pas inferiors als 1,80 m d'ample que marca la Llei d'Accessibilitat. Tanmateix, molts de les voreres de l'àmbit no es troben en bon estat de conservació per l'aixecament dels panots provocats per les arrels dels arbres.

Figura 18. Vorera en mal estat a la Ronda de Can Rabadà. Font: Elaboració pròpia

Pel volum de vianants que es mou per l'àmbit, es considera que els principals itineraris que s'haurien d'aplicar mesures de millora de l'accessibilitat son aquells que vehiculen la major part dels desplaçaments per l'àmbit i els que donen accés a les parades de transport públic. A continuació es marquen els principals problemes detectats, que en la majoria estan derivats de una manca de infraestructura de qualitat de vianants on la manca de manteniment provoca un empitjorament del nivell del servei de la mateixa. Al següent plànols els marquen els itineraris inaccessibles més demandats i a continuació es mostra amb imatges les deficiències detectades:

Figura 19. Itineraris de vianants amb molta demanda no accessibles. Font: Elaboració pròpia

Figura 20. Parada 110065 (Plaça Barona) no accessible. Font: Elaboració pròpia

Figura 21. Itinerari de vianants no accessible. Font: Elaboració pròpia

Figura 22. Itinerari de vianants no accessible. Font: Elaboració pròpia

Figura 23. Itinerari de vianants no accessible. Font: Elaboració pròpia

4.2. XARXA DE MOBILITAT EN BICICLETA I VMP

En quant a la xarxa ciclable que dona accés a l'àmbit es repeteix la mateixa estructura que amb la xarxa de vianants, és a dir, amb oferta específica que permet la connexió des de el nord i el sud a través de l'Av. del Canal Olímpic i des de l'Oest a través del Passeig del Ferrocarril. La xarxa existent permet connectar l'àmbit amb la resta del municipi, a partir de dos dels eixos ciclables estructurants del municipi que passen per l'àmbit com son l'eix nord-sud (Av. Canal Olímpic) i l'eix Est-Oest que transita per l'Av. Constitució.

Recentment, s'ha remodelat tant l'Av. de la Constitució com la rotonda de la Plaça Colom, i s'ha millorat la oferta ciclable així com la seguretat viària de tots els moviments permesos en aquest node clau d'accés al sector.

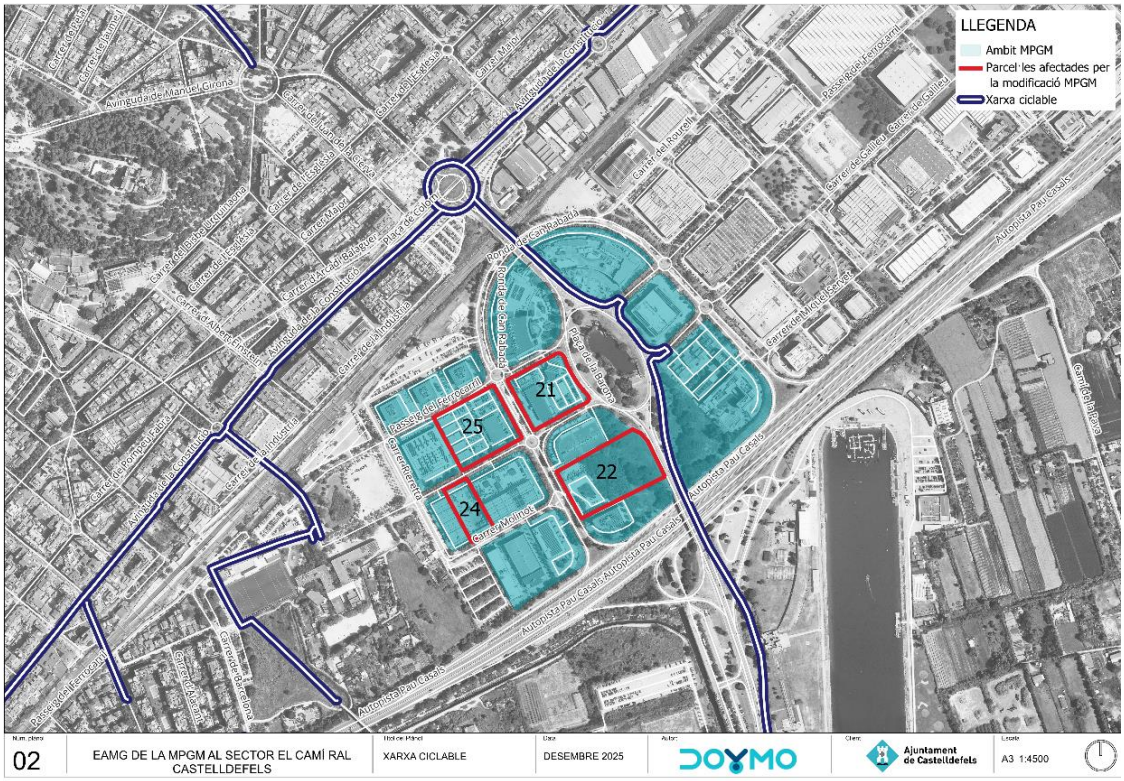


Figura 24. Xarxa ciclable de l'àmbit. Font: Elaboració pròpia

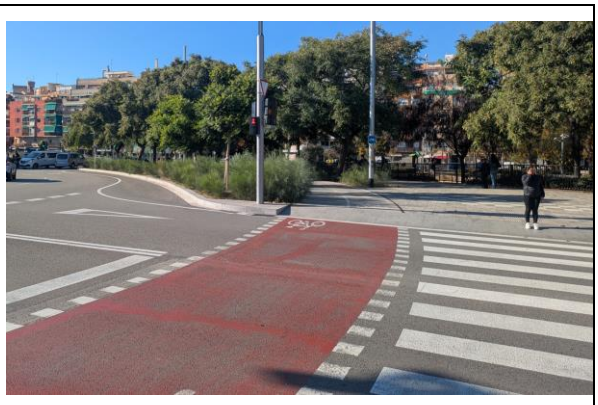


Figura 25. Diferents trams de la vorera bici al voltant de la Plaça Colom/Av. Canal Olímpic. Font: Elaboració pròpia

Figura 26. Tram de vorera bici a l'Av. Canal Olímpic a l'alçada de la Plaça Barona. Font: Elaboració pròpia

Figura 27. Tram de vorera bici a l'Av. Canal Olímpic a l'alçada del Canal Olímpic. Font: Elaboració pròpia

A la resta del sector, no hi ha oferta exclusiva per a la mobilitat ciclista i en VMP, però tots els carrers son carrers 30 i per tant, aquests usuaris poden circular per la calçada com qualsevol altre vehicle, segons indica la ordenança de circulació.

Així doncs, tot i que la xarxa actual permet la connexió amb la resta del municipi i entre els diferents carrers del sector, les principals mancances de la xarxa estan relacionades amb:

- Els carrils bici estan implantats sobre la vorera. Hi ha segregació mitjançant marca viària i no hi ha separació física, això pot provocar invasions de vianants al carril bici i de bicis a la vorera que poden derivar en accidentalitat.
- Alguns dels carrers 30 de l'àmbit no disposen d'una secció que fomenti que els vehicles circulin a aquesta velocitat. Sovint son carrers amb traçat rectilini, amb dos carrils de circulació i d'amplada suficient per fomentar un excés de velocitat, el que dificulta la coexistència entre la circulació de ciclistes/VMP i vehicles motoritzats.
- Els carrers 30 no es troben senyalitzats com a ciclocarrer de manera explícita.

Figura 28. Senyalització de carrer 30 al Camí Ral de València, amb senyalització no específica de cicló carrer i marques viàries desgastades. Font: Elaboració pròpia

Pel que fa als pàrquings de bici, a l'àmbit hi ha diversos punts d'estacionament de bicis vinculats a les activitats comercials actives, es a dir s'ubiquen dins les parcel·les del centre comercial Ànec Blau, el Lidl, el Aldi i l'Ametller Origen.

Figura 29. Estacionaments de bicicletes dins els aparcaments comercials. Font: Elaboració pròpia

Pel que fa als estacionaments en calçada, al municipi hi ha diversos estacionaments tancats del sistema Bicibox (AMB), tot i que el més proper a l'àmbit, son els ubicats a l'estació de Renfe.

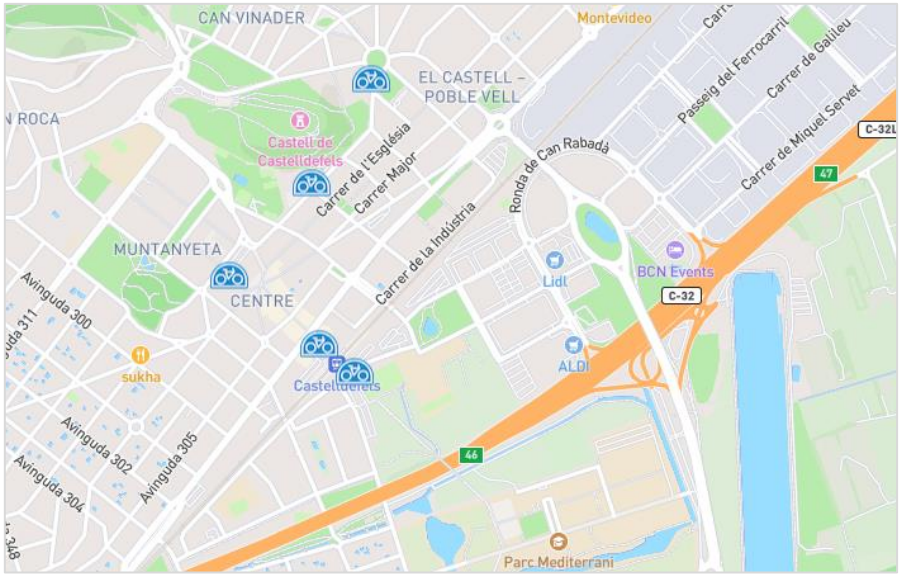


Figura 30.Ubicació de les estacions del sistema Bicibox al municipi de Castelldefels. Font: Elaboració pròpia

Destacar també que a l'àmbit d'estudi hi ha una estació del sistema de préstec de l'AMBbici, concretament a l'Av. de la Constitució propera a la Plaça Colom. El AMBbici és el sistema públic de bicicleta compartida d'abast metropolità impulsat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona amb l'objectiu de reforçar la mobilitat activa, sostenible i de proximitat als municipis de l'entorn de Barcelona. A diferència dels sistemes estrictament municipals, l'AMBbici neix amb una vocació interurbana. Dona servei a diversos municipis metropolitans (l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Cornellà, Sant Adrià de Besòs, Esplugues o Santa Coloma de Gramenet...) i actua com a connector funcional entre aquests nuclis i la xarxa de transport públic existent.

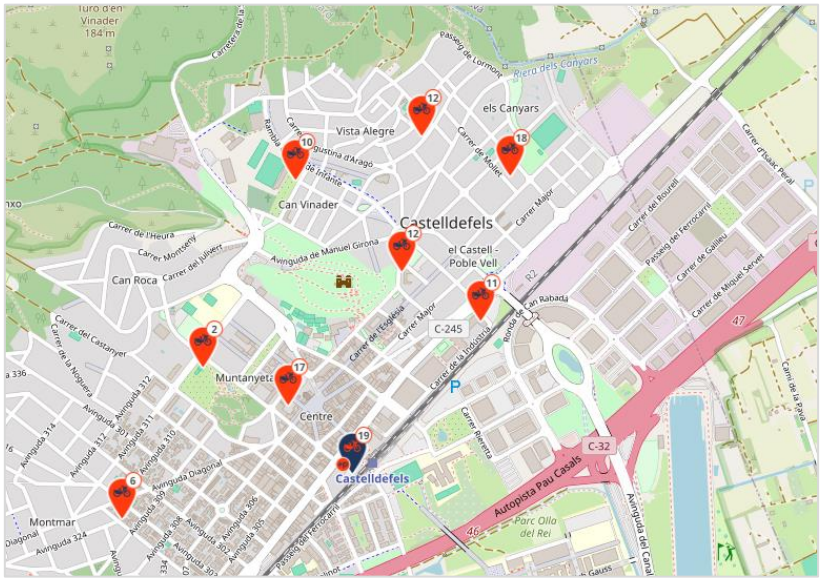


Figura 31.Ubicació de les estacions del sistema AMBbici al municipi de Castelldefels. Font: Elaboració pròpia

Figura 32.Estació del sistema AMBbici a l'Av. de la Constitució. Font: Elaboració pròpia

Per últim, destacar que al PMUS de Castelldefels, a l'àmbit d'estudi no es proposaven aparcaments de bicicletes en calçada doncs aquest es solen ubicar propers a equipaments educatius, esportius i culturals.

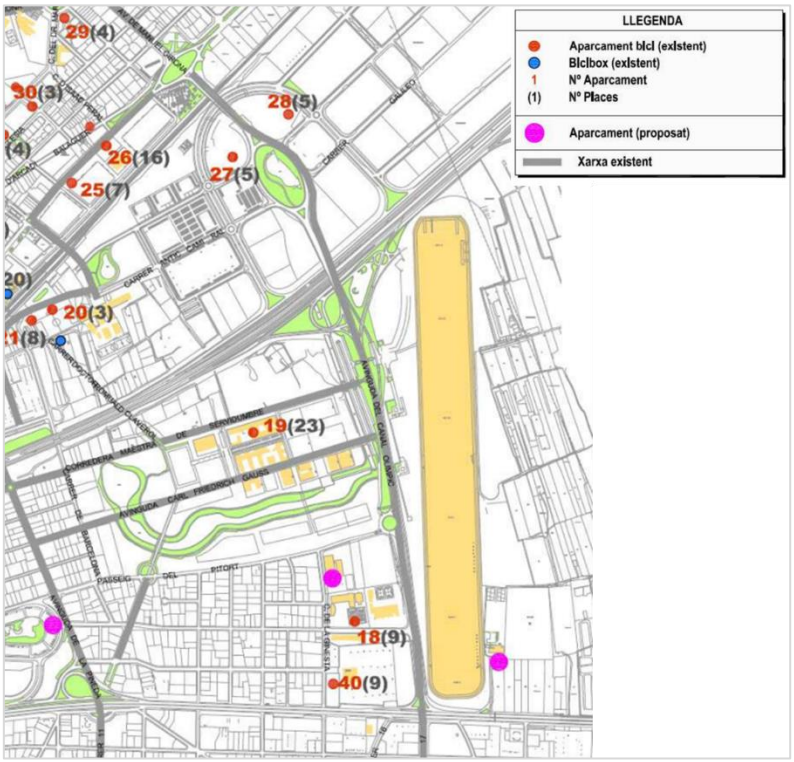


Figura 33.Proposta d'ubicació de nous aparcaments. Font: PMUS Castelldefels

5. FUNCIONAMENT DE LA XARXA ACTUAL DE VEHICLES

5.1. Oferta actual de la xarxa viària

El Camí Ral és un sector industrial i de serveis situat a cavall entre els municipis de Gavà i Castelldefels, ubicat entre la via de ferrocarril i l'Autovia C-32. Es tracta d'un sòl urbà totalment consolidat, on les parcel·les estan pràcticament totes edificades. Té una excel·lent comunicació en vehicle privat doncs connecta directament amb la Sortida 46 de l'Autovia C-32 i amb l'Av. de la Constitució que forma part de la xarxa primària de vehicles del municipi. Això permet connectar de manera ràpida i directa no només amb l'exterior sinó amb la resta del municipi.

El sector es va dissenyar al voltant d'una rotonda el·líptica i una Ronda de circumval·lació (Ronda de Can Rabadà) que distribueixen el trànsit rodat, alhora que fan d'enllaç entre l'Autovia C-32 i el centre de Castelldefels. El fet que la Ronda de Can Rabadà disposi de diverses rotondes faciliten el ràpid accés a totes les parcel·les des de tots els punts d'origen. A partir d'aquesta Ronda, neix una trama de carrers en sentit est-oest, que combinats amb altres carrers en sentit nord-sud, van conformant una sèrie d'illes de gran tamany, de la 1 fins a la 27 que disposen de plena connectivitat en vehicle privat.

L'Av. del Canal Olímpic està senyalitzada com a via on la velocitat màxima és 40 km/h i la resta de vials de l'àmbit estan senyalitzades com a carrers 30.

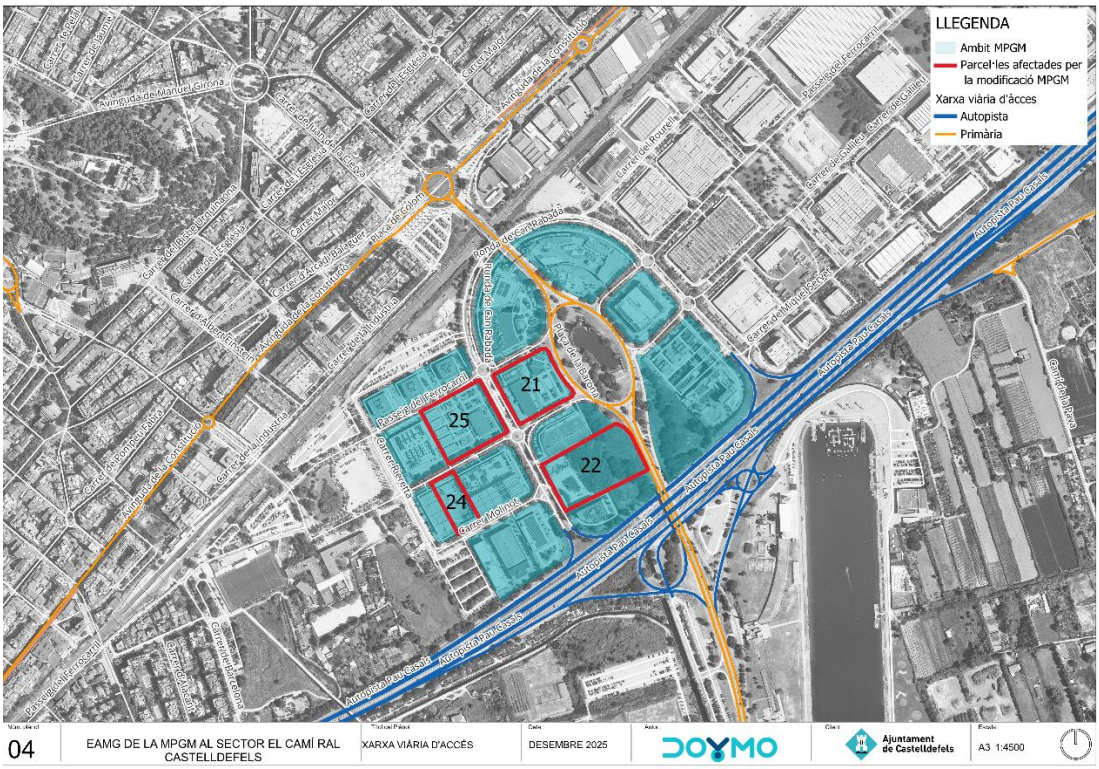


Figura 34.Xarxa viària d'accés. Font: Elaboració pròpia

5.2. Treball de camp per caracteritzar la demanda

Per a la realització del present EAMG es va dur a terme una extensa recollida de dades basada en múltiples aforaments de trànsit automàtics i manuals. Es va realitzat un exhaustiu pla d'aforaments doncs es van col·locar comptadors automàtics durant 4 dies a cada punt, de dijous a diumenge a fi de conèixer la variació de la intensitat de trànsit en dia laborable, dissabte i festiu. Al següent croquis es mostra els punts on es va dur a terme la recollida de dades i que van servir per alimentar el model de simulació, junt amb les dades de IMD que publiquen les administracions competents de vies de passar de l'àmbit de gran

capacitat com la C32 i la C245. La recollida es va realitzar entre el 19 i el 23 de novembre de 2025 i va constar de 7 aforaments automàtics i 3 manuals:

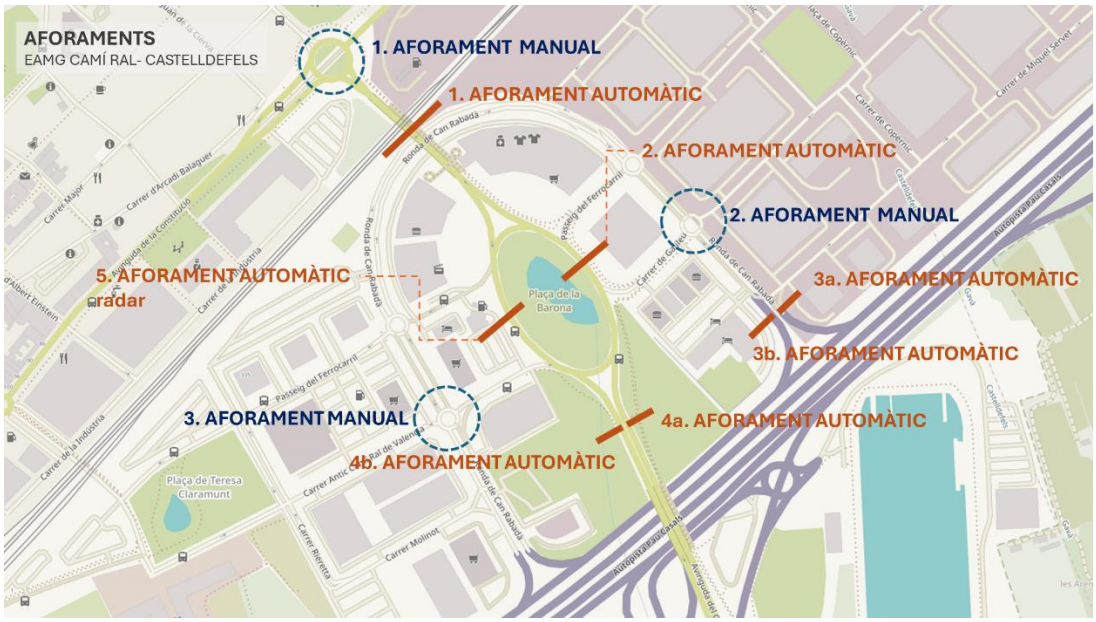


Figura 35. Ubicació dels aforaments de vehicles realitzats. Font: Elaboració pròpia

Figura 36. Aforament pneumàtic nº1. Font: Elaboració pròpia

Figura 37. Aforament pneumàtic nº2. Font: Elaboració pròpia

Figura 38. Aforament pneumàtic nº3a. Font: Elaboració pròpia

Figura 39. Aforament pneumàtic nº3b. Font: Elaboració pròpia

Figura 40. Aforament pneumàtic nº4a i 4b. Font: Elaboració pròpia

Figura 41. Aforament tipus radar nº5. Font: Elaboració pròpia

5.3. SITUACIÓ ACTUAL DEL TRÀNSIT

Els resultats mostren que el dia amb més trànsit al sector és el divendres, doncs coincideix la mobilitat laboral amb un del dies més forts d'afluència al centre comercial (divendres tarda). Al següent croquis es mostren les dades de IMD (intensitat mitjana diària) registrades als principals vials i cruïlles de l'àmbit d'estudi per a un divendres tipus, tot i que a l'annex 1, es mostren els resultats detallats de tots els aforaments de trànsit realitzats, per punt i per dia.

Els resultats mostren que el punt més transitat de l'àmbit és la Plaça de la Barona (sentit nord), amb un total de 18.550 vehicles dia, doncs per una banda alberga tot el trànsit procedent de la C-32 amb sentit Castelldefels centre i per altre tots els moviments tant procedents del sud, com de l'oest i de l'est del sector que tenen com a destí o be el centre comercial Ànec Blau o el centre del municipi. La hora punta registrada en gairebé tots els aforaments coincideix en el divendres tarda (entre les 17h i les 19h) i arriba a suposar de l'ordre del 8,4%.

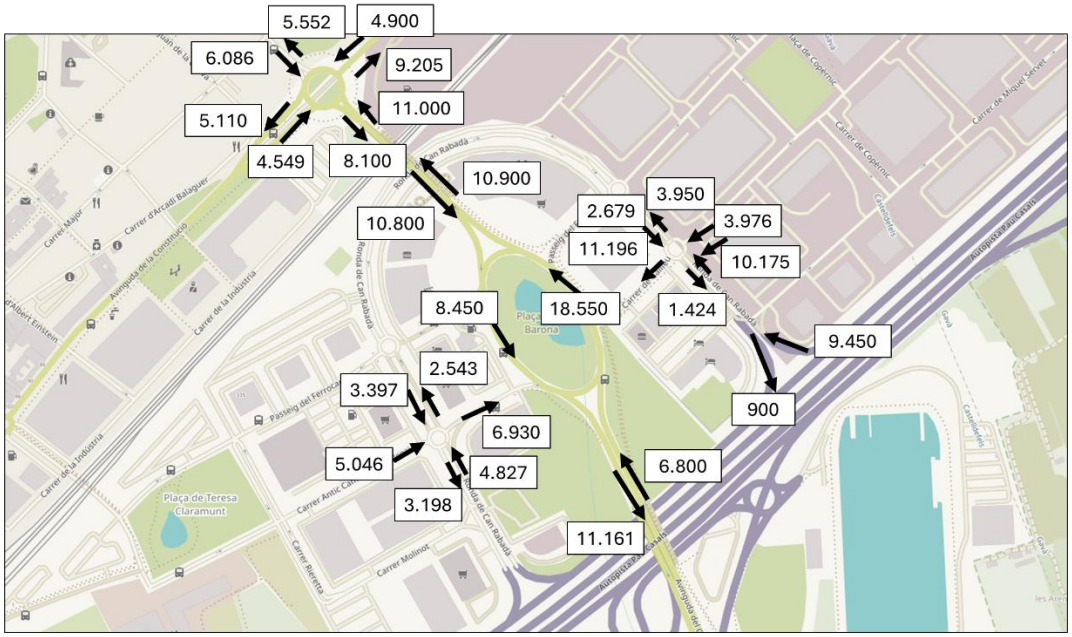


Figura 42. IMD en un divendres laborable tipus. Font: Elaboració pròpia a partir dels resultats dels aforaments

A continuació es mostren les corbes de demanda obtingudes a l'aforament del pont de l'av.del Canal Olímpic sobre les vies del tren en un divendres pic. En sentit mar, la HP es detecta a primera hora del matí, coincidint amb mobilitat laboral, però a la tarda torna a detectar-se un pic gairebé tan elevat com el del matí coincidint amb la tornada a casa de la feina i amb l'inici de la mobilitat d'oci amb destí al centre comercial. En sentit muntanya, la demanda varia, i no es detecta un pic tan elevat al matí i va creixen a mesura que avança la tarda i la tornada a casa, amb un primer pic al migdia i un segon a mitja tarda, alhora que la demanda es manté també destacada fins arribar a la nit.

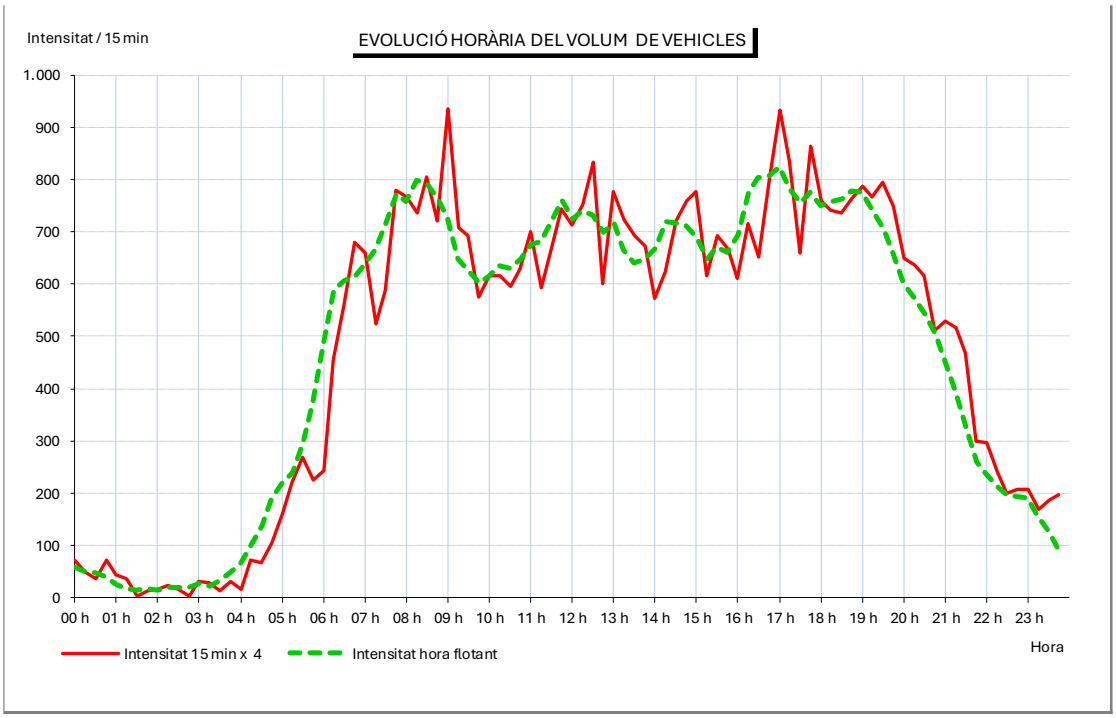


Figura 43. Evolució IMD en un divendres laborable tipus al pont de l'Av.del Canal Olímpic sobre les vies del tren sentir Mar Font: Elaboració pròpia a partir dels resultats dels aforaments

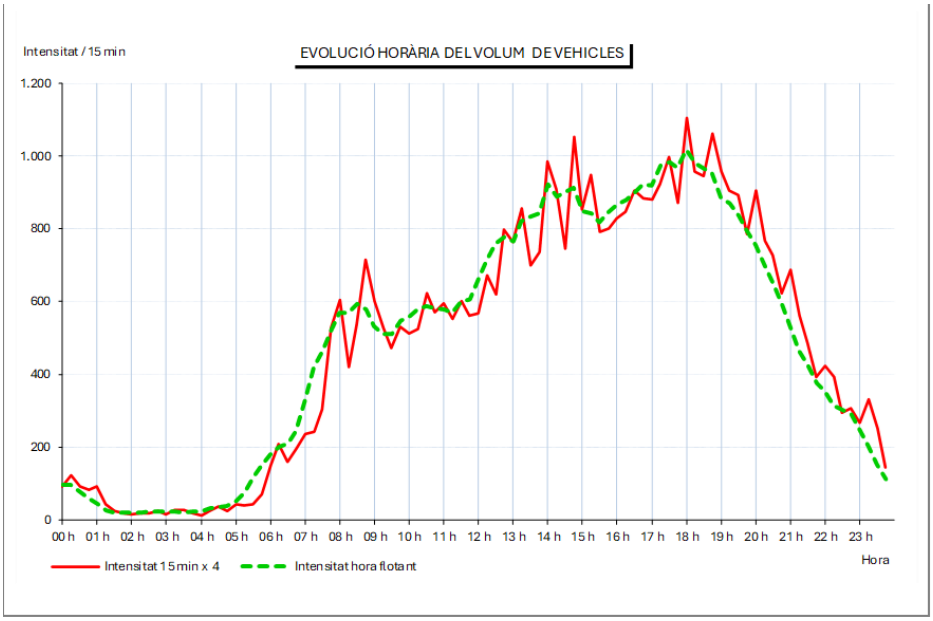
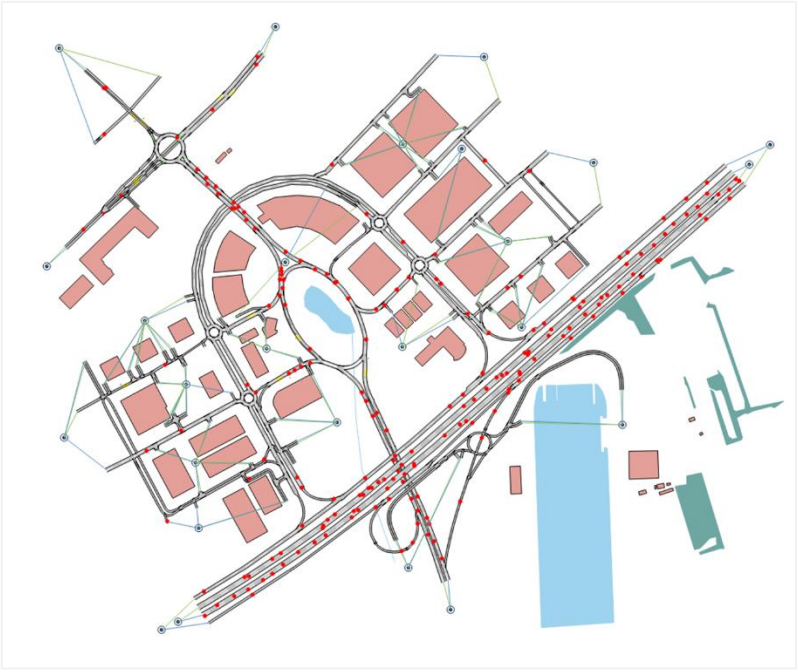


Figura 44. Evolució IMD en un divendres laborable tipus al pont de l'Av.del Canal Olímpic sobre les vies del tren sentir Muntanya Font: Elaboració pròpia a partir dels resultats dels aforaments

5.4. SIMULACIÓ SITUACIÓ ACTUAL

Amb les intensitats recollides al pla d'aforaments s'ha construït el model de simulació en hora punta de tarda de divendres. El model de microsimulació s'ha realitzat amb l'eina AIMSUN.



A partir del model de simulació podem obtenir dades de flux per carril simulat, tant per hora com per quilòmetre a partir dels quals s'obtenen indicadors que permeten validar el funcionament de la xarxa com els nivells de servei i la longitud de cua.

DEFINICIÓ DE DEMORES O NIVELL DE SERVEI

El HCM 2010 defineix els nivells de servei d'una determinada secció de via urbana en funció del temps de demora que un vehicle utilitza per creuar-la.

Les seccions de càlcul dels nivells de servei són les interseccions regulades per senyals o per semàfors. Els nivells de servei van de l'A a l'E en funció dels índexs de saturació i/o demores produïdes a cada tram.

Table 1. Level of Service Criteria for Signalized Intersections

Level of Service	Average Control Delay (sec/veh)	General Description (Signalized Intersections)
A	≤10	Free Flow
B	>10 - 20	Stable Flow (slight delays)
C	>20 - 35	Stable flow (acceptable delays)
D	>35 - 55	Approaching unstable flow (tolerable delay, occasionally wait through more than one signal cycle before proceeding)
E	>55 - 80	Unstable flow (intolerable delay)
F	>80	Forced flow (jammed)

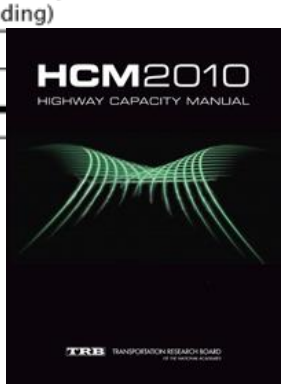


Table 2. Level of Service Criteria for Unsignalized Intersections

Level of Service	Average Control Delay (sec/veh)
A	0 - 10
B	>10 - 15
C	>15 - 25
D	>25 - 35
E	>35 - 50
F	>50

Descripció dels diferents nivells de servei:

- **Nivell A:** Correspon a una situació de màxima fluïdesa, que es caracteritza per una intensitat feble i velocitats elevades.
- **Nivell B:** Se situa en la zona d'escolament estable i correspon a una situació de circulació ideal.
- **Nivell C:** Malgrat que ens trobem encara en una situació d'escolament estable, la conducció ja requereix una certa concentració en els diferents maniobres.
- **Nivell D:** Tot i mantenir unes velocitats admissibles, ens aproxima a un escolament inestable i, per tant, demana molta concentració per part del conductor.
- **Nivell E:** La intensitat s'apropa a la capacitat i l'escolament és inestable: dóna lloc, en alguns moments, a aturades de la circulació.
- **Nivell F:** L'escolament és forçat, s'interromp contínuament i es caracteritza per unes velocitats molt febles. Correspon a la situació de cua.

El dimensionament acceptable d'una via urbana, una travessera o d'una vial d'un carril per sentit de velocitat inferior a 60 km/hora (com la Av. del Canal Olímpic) és acceptable amb nivells de servei E en hora punta.

Aquí s'adjunta un extracte de la instrucció de carreteres norma 3.1.IC de traçat, on s'explicita l'acceptació de nivell de servei E en el dimensionament de carreteres convencionals o vies urbanes o travesseres:

TABLA 7.1

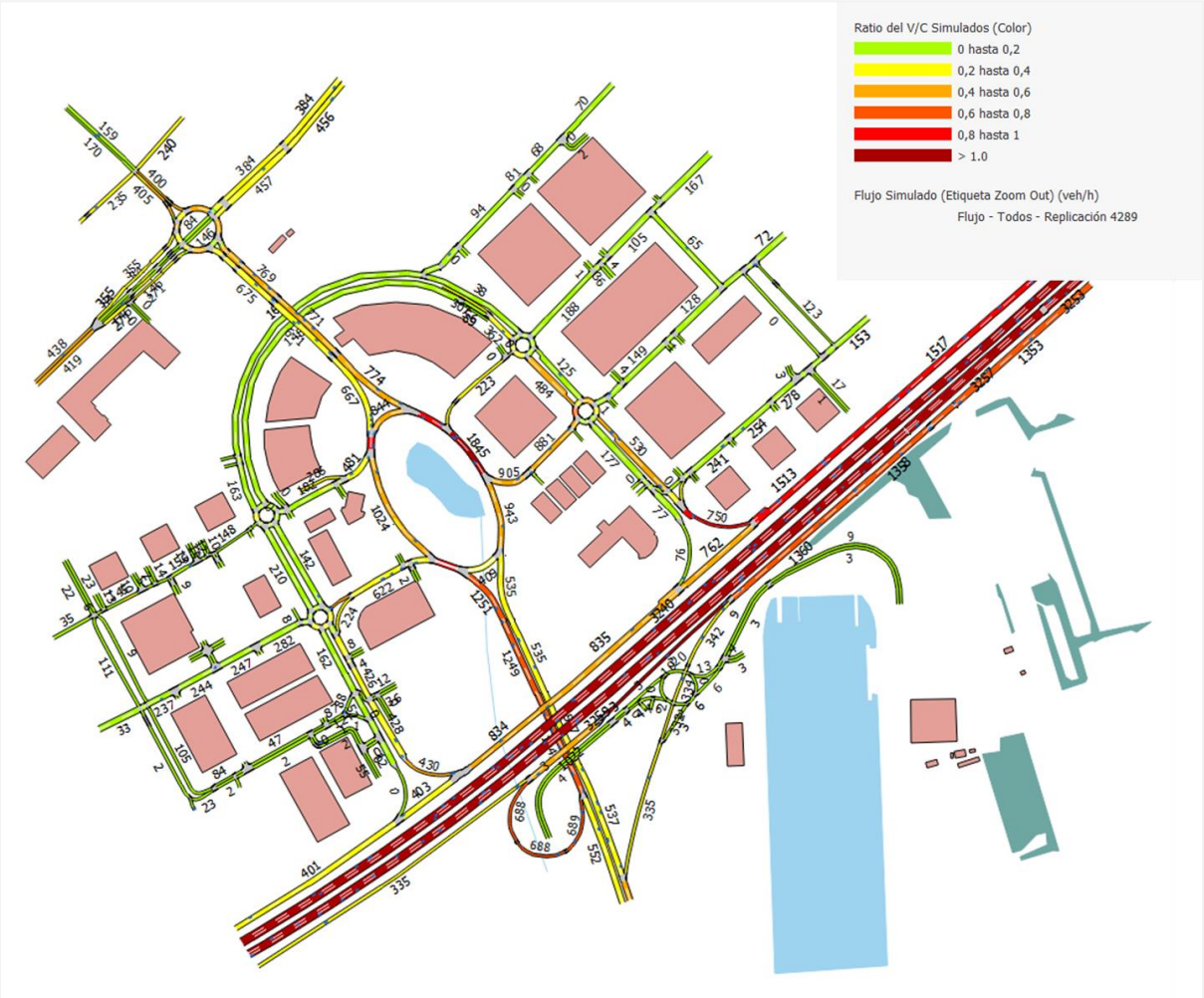
DIMENSIONES DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL

CLASE DE CARRETERA	VELOCIDAD DE PROYECTO (V_p) (km/h)	ANCHO (m)				NIVEL DE SERVICIO MÍNIMO EN LA HORA DE PROYECTO DEL AÑO HORIZONTE
		CARRILES	ARCENES		BERMAS (MÍNIMO)	
			INTERIOR / IZQUIERDO	EXTERIOR / DERECHO		
Autopista y autovía	140, 130 y 120	3,50	1,00 / 1,50	2,50	1,00	C
	110 y 100	3,50	1,00 / 1,50	2,50	1,00	D
	90 y 80	3,50	1,00	2,50	1,00	D
Carretera multicarril	100	3,50	1,00 / 1,50	2,50	1,00	D
	90 y 80	3,50	1,00	2,50	1,00	D
	70 y 60	3,50	0,50 / 1,00	1,50 / 2,50	1,00	E
	50 y 40	3,25 a 3,50	0,50 / 1,00	1,00 / 1,50	0,50	E
Carretera convencional	100	3,50	2,50		1,00	D
	90 y 80	3,50	1,50		1,00	D
	70 y 60	3,50	1,00 / 1,50		0,75	E
	50 y 40	3,00 a 3,50	0,50 / 1,00		0,50	E
Vía colectora - distribuidora y ramal de enlace de sentido único	100	3,50	1,50	2,50	1,00	D
	90 y 80	3,50	1,00 / 1,50	2,50	1,00	D
	70 y 60	3,50	1,00 / 1,50	2,50	1,00	E
	50 y 40	3,50	0,50 / 1,00	1,50 / 2,50	1,00	E
Ramal de enlace de doble sentido	100	3,50	2,50		1,00	D
	90 y 80	3,50	2,50		1,00	D
	70 y 60	3,50	2,50		1,00	E
	50 y 40	3,50	1,50 / 2,50		1,00	E
Vía de servicio de sentido único	90 y 80	3,50	1,00	1,50	1,00	D
	70 y 60	3,50	1,00	1,00 / 1,50	0,75	E
	50 y 40	3,00 a 3,50	0,50 / 1,00	1,00	0,50	E
Vía de servicio de doble sentido	90 y 80	3,50	1,50		1,00	D
	70 y 60	3,50	1,00 / 1,50		0,75	E
	50 y 40	3,00 a 3,50	0,50 / 1,00		0,50	E

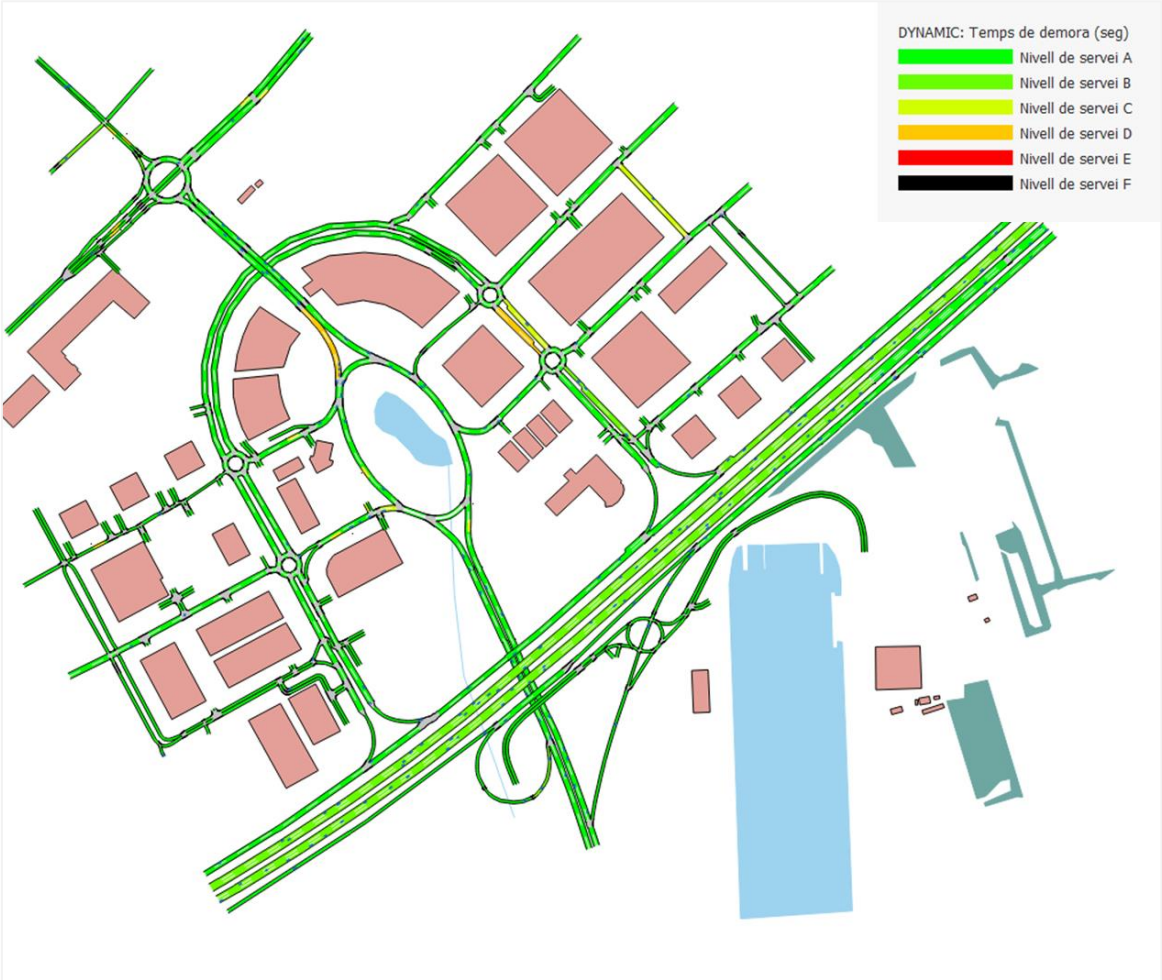
Si los ramales de enlace, los ramales de transferencia, las vías colectoras - distribuidoras, las vías de servicio y las vías laterales solo tuviesen un carril su ancho será de cuatro metros (4,00 m) y, en curvas, tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) más el sobreancho correspondiente (epígrafe 7.3.5) con un valor mínimo de cuatro metros (≥ 4,00 m).

A continuació es mostren els resultats obtinguts per a la HP tarda d'un divendres a partir de la oferta i la demanda de 2025:

5.4.1. FLUX PER CARRIL SIMULAT (VEH./H)



5.4.2. NIVELL DE SERVEI O TEMPS DE DEMORA



5.4.3. LONGITUD DE CUES

Tot i que es detecten algunes zones amb densitats puntualment més elevades (superiors als 22 veh/km), aquestes no deriven en un empitjorament generalitzat de la qualitat del servei, gràcies a una gestió efectiva dels fluxos i a una configuració geomètrica que permet una bona dispersió del trànsit. En paral·lel, els fluxos per carril, tot i ser intensos en alguns trams —amb valors que superen els 1.600 veh/h en corredors estructurals—, es mantenen en règim estable, sense produir congestió estesa ni interrupcions greus.

Els nivells de cues reforcen aquest diagnòstic positiu: es mantenen curtes en la major part de la xarxa (menys de 10 vehicles), amb la excepció dels accessos a la rotonda de la Plaça Barona, amb cues que van entre els 15-20 vehicles, cues habituals en escenaris de càrrega elevada. Aquest bon comportament global permet focalitzar l'atenció en ajustos localitzats, sense necessitat de reformes estructurals de gran abast. En definitiva, els resultats del model validen l'eficiència operativa de la xarxa simulada i ofereixen una base sòlida per a la seva gestió i optimització a curt i mitjà termini.

6. CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1. CÀLCUL DEL NOMBRE DE DESPLAÇAMENTS

S'ha calculat la demanda generada en base a les superfícies que falten per desenvolupar en els propers anys. Les superfícies marcades en blau son les que manquen per desenvolupar i per tant les que s'utilitzaran pel càlcul de la mobilitat generada futura:

Illa	Ús	Superficie de sostre edificable (m2)	Executat	m2 càlcul de mobilitat generada futura
21	Comercial	2.000,00	68%	650
	Hoteler	2.340,00	100%	0
22	Comercial	4.398,00	100%	0
	Oficines/Hospitalari	19.200,00	27%	14.000
24	Comercial	17.368	94%	1.000
25	Comercial	21.343	23%	16.343
TOTAL		158.165		31.993

Les superfícies d'activitat previstes es creuen amb els ratis d'atracció de viatges per cada 100m^2 de sostre, que disposa el Decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (344/2006). Aquest Decret desenvolupa l'article 18 de la Llei de Mobilitat 9/2003.

Viatges generats/dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents:
	7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m2 de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m2 de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m2 de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m2 de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m2 de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m2 de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

Pels espais comercials s'han considerats els ratis que recomana la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya

Taula 1: Recomanació de Ràtios mínimes de generació de viatges per dia

TIPOLOGIA ACTIVITAT COMERCIAL	DIVENDRES Viatges / 100 m²		DISSABTE Viatges / 100 m²	
	Visitants	Treballadors	Visitants	Treballadors
Hipermercats	87	5	131	7
Centre comercial / Grans Magatzems	71	7	106	10
Superficies especialitzades	92	4	138	5

Font: Estudi Impacte de la mobilitat als equipaments comercials (DGC)

Amb aquests ratis, s'ha actualitzat el càlcul de la mobilitat generada i s'han calculat els paràmetres de disseny tant de la xarxa viaria com de la resta d'oferta de transport de la zona.

El repartiment modal d'aquests desplaçaments es calcula en funció del repartiment modal existent en aquesta zona de la ciutat de Castelldefels però ajustats a la realitat de l'àmbit on el fet de l'existència d'aparcament gratuït al centre comercial fomenta el ús d'aquest mode de transport. A les següents taules es mostra els ratis utilitzats a cada sector així com la distribució modal.

TAULA 2 **RATIOS D'ATRACCIÓ (PER 100 m2 sostre o sol)**

Activitat	Superficie (m2)	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
Comercial	650	87,00	5,00	131,00	7,00
Oficines/Hospitalari	14.000	15,00	5,00	15,00	5,00
Comercial	1.000	87,00	5,00	131,00	7,00
Comercial	16.343	87,00	5,00	131,00	7,00

En total, els usos pendents d'executar podrien generar de l'ordre de 19.354 desplaçaments en dia laborable i 27.630 en festiu.

NOMBRE DE DESPLAÇAMENTS

illa	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	**Comercial**	566	33	852	46
22	**Oficines/Hospitalari**	2.100	700	2.100	700
24	**Comercial**	870	50	1.310	70
25	**Comercial**	14.218	817	21.409	1.144
Total		17.754	1.600	25.671	1.960
			LABORABLE		**DISSABTE**
	total desplaçaments		**19.354**		**27.630**
	total per sentit		**9.677**		**13.815**

A continuació es mostra com aquests desplaçaments es divideixen entre els diferents modes de transport:

A. DESPLAÇAMENTS EN TRANSPORT PÚBLIC

REPARTIMENT MODAL (% viatges transport públic)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	24,0%	48,0%	24,0%	48,0%
22	Hospitalari	30,0%	54,0%	30,0%	54,0%
24	Comercial	24,0%	48,0%	24,0%	48,0%
25	Comercial	24,0%	48,0%	24,0%	48,0%

ATRACCIÓ (viatges en transport públic/dia)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	136	16	204	22
22	Hospitalari	630	378	630	378
24	Comercial	209	24	314	34
25	Comercial	3.412	392	5.138	549
	TOTAL	4.387	810	6.287	983

	LABORABLE	DISSABTE
total desplaçaments	5.197	7.270
total per sentit	2.598	3.635

B. DESPLAÇAMENTS EN MODES ACTIUS (PEU+BICICLETA+VMP)

REPARTIMENT MODAL (% viatges a peu)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	25,0%	30,0%	25,0%	30,0%
22	Hospitalari	10,0%	25,0%	10,0%	25,0%
24	Comercial	25,0%	30,0%	25,0%	30,0%
25	Comercial	25,0%	30,0%	25,0%	30,0%

ATRACCIÓ (vianants /dia)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	141	10	213	14
22	Hospitalari	210	175	210	175
24	Comercial	218	15	328	21
25	Comercial	3.555	245	5.352	343
	TOTAL	4.123	445	6.103	553

	LABORABLE	DISSABTE
total desplaçaments	4.568	6.656
total per sentit	2.284	3.328

REPARTIMENT MODAL (% viatges en bicicleta)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%
22	Hospitalari	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%
24	Comercial	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%
25	Comercial	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%

ATRACCIÓ (bicicletes/dia)

ILLA	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	6	1	9	1
22	Hospitalari	-	7	-	7
24	Comercial	9	1	13	1
25	Comercial	142	16	214	23
	TOTAL	157	25	236	32

	LABORABLE	DISSABTE
total desplaçaments	182	268
total per sentit	91	134

C. DESPLAÇAMENTS EN VEHICLE PRIVAT (COTXES, MOTOS, TAXI I VEHICLES DE MERCADERIES)

REPARTIMENT MODAL (% de viatges en vehicle)

illa	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	50,0%	20,0%	50,0%	20,0%
22	Oficines/Hospitalari	60,0%	20,0%	60,0%	20,0%
24	Comercial	50,0%	20,0%	50,0%	20,0%
25	Comercial	50,0%	20,0%	50,0%	20,0%

illa	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	2,40	1,40	2,40	2,40
22	Oficines/Hospitalari	2,10	1,10	2,10	1,10
24	Comercial	2,40	1,40	2,40	0,40
25	Comercial	2,40	1,40	2,40	1,40

ATRACCIÓ (vehicles/dia)

illa	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	118	5	177	4
22	Oficines/Hospitalari	600	127	600	127
24	Comercial	181	7	273	35
25	Comercial	2.962	117	4.460	163
	TOTAL	3.861	256	5.510	329

	LABORABLE	DISSABTE
total desplaçaments	4.117	5.839
total per sentit	2.059	2.920

ATRACCIÓ (motos/dia)

illa	Activitat	Laborables		Dissabtes	
		visites	treballadors	visites	treballadors
21	Comercial	7	0	11	0
22	Oficines/Hospitalari	36	8	36	8
24	Comercial	11	0	16	2
25	Comercial	178	7	268	10
	TOTAL	463	31	661	39

	LABORABLE	DISSABTE
total desplaçaments	494	701
total per sentit	247	350

7. RECOMANACIONS I CONCLUSIONS

L'objectiu del present punt és donar alternatives per tal que els efectes provocats per la modificació puntual del PGM, puguin ser absorbits amb les mínimes afectacions possibles sobre la xarxa viària actual urbanitzada, de forma que les infraestructures permetin absorbir la mobilitat, tant de vehicles privats com de transport públic, bicicletes i vianants.

L'execució de les propostes de millora de la mobilitat s'haurà de dur a terme de manera coordinada entre l'Ajuntament i el promotor de la parcel·la una vegada s'executi, establint un marc de col·laboració que permeti garantir la coherència tècnica i funcional de les intervencions. En aquest sentit, les actuacions es desplegaran de forma progressiva i vinculada al desenvolupament i execució de les superfícies pendents, comptant amb el suport del finançament del promotor en els termes que s'estableixin. Serà l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) concret associat a cada fase de desenvolupament el que determinarà de manera precisa quins trams de voreres, passos de vianants i elements d'accessibilitat hauran de ser adaptats o executats pel promotor, en funció de l'impacte real de la nova mobilitat generada i d'acord amb la normativa vigent, els criteris municipals aplicables i l'estat dels vials en el moment de l'execució doncs probablement puguin variar respecte la situació actual doncs hi ha actuacions que l'Ajuntament de Castelldefels hauria d'executar a curt termini, independentment de que s'acabin executant o no les parcel·les amb capacitat de creixement, moltes de les quals ja estaven contemplades al PMUS com és la millora de l'accessibilitat al voltant de la Plaça Barona.

7.1. CONSIDERACIONS GENERALS

- Les diferents implantacions singulars que es vulguin desenvolupar en un futur hauran de presentar EAMG d'acord a l'article 3 del Decret 344/2006 on s'incorporin totes els elements necessaris per aconseguir una mobilitat sostenible d'acord als principis de la Llei de la Mobilitat. En aquest sentit, es proposa que, més enllà dels requisits establerts per a la via pública en el mateix Decret 344/2006, s'inclogui de manera obligatòria en el disseny i desenvolupament dels edificis destinats a activitats singulars la reserva d'espais específics per a l'aparcament segur de bicicletes i vehicles de mobilitat personal (VMP). Aquests espais hauran de disposar d'elements que n'assegurin la funcionalitat i la seguretat, com ara sistemes de control d'accés, ancoratges fixos, videovigilància si s'escau, punts d'autoreparació i connexions elèctriques per a la càrrega de VMP elèctrics. Aquestes mesures han de facilitar una mobilitat activa i descarbonitzada, fomentant l'ús quotidià de modes sostenibles com la bicicleta i el patinet elèctric, especialment en desplaçaments d'últim quilòmetre i de caràcter obligat (feina, estudis, serveis).
- Futures implantacions singulars relatives a centres comercial, grans centres de treball, etc. hauran de preveure una dotació d'aparcaments amb connexions elèctriques per vehicles elèctrics. Compliment de la ITC-52.
- El Decret 132/2024, de 30 de juliol, pel qual s'aprova el Pla de qualitat de l'aire, horitzó 2027, en el seu article 12, s'estableix que els centres de treball amb més de 200 persones treballadores, pròpies o externes, ubicats en zones on es superen els límits de qualitat de l'aire, com és el cas del municipi de Castelldefels, estan obligats a redactar un PDE. Així mateix, també ho estan aquells centres amb més de 500 treballadors o amb més de 250 treballadors per torn, independentment de la seva ubicació. Aquests plans s'han de redactar amb la participació activa de les persones treballadores i sotmetre's a informe per part de l'autoritat territorial de la mobilitat competent. L'objectiu és reduir l'impacte ambiental del transport associat a l'activitat laboral i millorar la qualitat de l'aire mitjançant una mobilitat més eficient, segura i saludable
- En la mateixa línia que l'anterior proposta, el Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire, recull la necessitat dels Plans de Desplaçaments d'Empresa per a aquelles activitat afectades per l'actuació MO4 del citat pla.

7.2. CONSIDERACIONS RESPECTE AL TRANSPORT PÚBLIC

Es preveu que el transport públic arribi a canalitzar uns 5.200 desplaçaments en un dia feiner i uns 7.200 en un dissabte tipus (desplaçaments d'anada i tornada). En els moments de màxima demanda previstos

(20% de concentració de la demanda en HP) el volum d'usuaris que farà servir el transport públic accedir al sector seria de 720 usuaris/hora en un dissabte. Tenint en compte que segons el càlculs de capacitat de la oferta actual que s'ha dur a terme al punt 3.3, en dissabte, s'ha estimat que queden per ocupar de l'ordre de 39.900 places del total de les ofertades, el que indica que la oferta actual podria assumir la nova demanda generada en cas que es consolidessin els nous usos.

Així doncs, a partir de la oferta actual, la cobertura de la mateixa i els càlculs de capacitat de la oferta existent es pot concloure que la oferta actual donarien cobertura a la nova mobilitat generada.

7.3. CONSIDERACIONS RESPECTE A LA MILLORA DE LA MOBILITAT PER A VIANANTS I BICICLETES

7.3.1. XARXA DE VIANANTS

A partir de la diagnosi real**itzada, les propostes de mobilitat a peu s'orienten** a reforçar la permeabilitat, l'accessibilitat universal i la qualitat del servei dels itineraris de vianants, prioritzant aquells recorreguts amb major demanda i els que garanteixen l'accés a les parades de transport públic. Les actuacions proposades s'alineen amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i amb els criteris ja establerts pel planejament sectorial municipal tot considerant que la actual xarxa permet donar connectivitat a tot el sector.

1. Millora de la permeabilitat i accessibilitat de la Plaça Barona

Es proposa una reordenació integral de la Plaça Barona amb l'objectiu de resoldre la principal disfunció detectada a l'àmbit: la manca de continuïtat i permeabilitat dels itineraris de vianants.

En aquest sentit, es plantegen les actuacions següents:

- Definició d'un itinerari de vianants clar, continu i accessible a la banda nord de la plaça, actualment inexistent, que connecti de manera directa amb les voreres laterals i els principals eixos de desplaçament.
- Formalització de l'itinerari de la banda sud, actualment consolidat de manera espontània pels vianants, mitjançant pavimentació adequada, criteris d'accessibilitat universal i integració paisatgística, evitant el pas per zones verdes no transitables.
- Adequació dels passos de vianants existents, incorporant guals accessibles, pendents reglamentàries, franges podotàctils i millora de la visibilitat, garantint la continuïtat de l'itinerari accessible.

Aquesta actuació permetrà transformar la plaça en un espai realment travessable, funcional i inclusiu, reforçant el seu paper com a node de connexió per als desplaçaments a peu.

2. Millora de les voreres i de l'accessibilitat longitudinal

Tot i que la major part de les voreres de l'àmbit disposen d'amplades adequades, es proposa una **intervenció selectiva en els trams amb dèficits funcionals**, prioritzant els itineraris principals i d'accés al transport públic:

- Eliminació d'estretaments puntuals que redueixen l'amplada lliure de pas per sota dels 1,80 m establerts per la normativa d'accessibilitat, mitjançant reordenació d'elements urbans o ajustos de secció.
- Reparació i renovació del paviment, especialment en aquells trams afectats per l'aixecament dels panots a causa de les arrels dels arbres, garantint superfícies regulars, estables i segures.
- Gestió coordinada de l'arbrat i el paviment, adoptant solucions tècniques que permetin compatibilitzar la presència de verd urbà amb la durabilitat i funcionalitat de les voreres.
- Millora del manteniment preventiu, per evitar la degradació progressiva del nivell de servei dels itineraris de vianants.

7.3.2. XARXA DE BICICLETES

Com s'ha vist a la diagnosi, el sector està ben connectat amb la resta del municipi però les principals mancances son dos:

- Manca de continuïtat en els itineraris per creuar la Plaça Barona.
- Els carrers 30, al estar ubicats en zona urbana però amb caràcter de polígon no sempre atorguen suficients condicions e seguretat viària per la convivència entre vehicles i bicis/VMP.

Per això, a banda de millorar les connexions a la Plaça Barona, com s'ha comentat a la part de vianants, es proposa el següent:

- Transformació dels carrers 30 en ciclocarrers explícits, incorporant senyalització vertical específica i marques viàries horitzontals que indiquin clarament la prioritat i presència de ciclistes.
- Aplicació de mesures de calmament del trànsit, especialment als carrers amb seccions àmplies i traçats rectilinis, mitjançant estratègies com estrets visuals, plataformes úniques puntuals, estacionament en zig zag, passos elevats o modificacions geomètriques que ajudin a reduir la velocitat real dels vehicles.

Aquest enfocament permet reforçar la xarxa ciclable de manera extensiva, sense necessitat d'infraestructura segregada a tots els carrers.

7.3.2.1 DIMENSIONAMENT DE LES RESERVES D'APARCAMENT PER A BICICLETES

S'ha pres com a punt de partida les ràtios facilitades pel Decret 344/2006, segons les quals per als usos comercials i terciaris s'estima un volum mínim d'una plaça d'aparcament per a bicicletes per cada 100 m² de sostre o fracció, als usos de zona verda, 1 plaça per cada 100 m² de sòl, i als usos d'equipaments, 5 places per cada 100 m² de sostre o fracció.

- Us comercial: 1 plaça/100 m² sostre o fracció
- Ús terciari (oficines): 1 plaça/100 m² sostre
- Ús industrial: 1 plaça/100 m² sostre o fracció

D'acord amb aquestes ràtio, el nou àmbit urbanístic demandarà un total de 320 places d'aparcament per a bicicletes que hauran d'estar situades dins de les parcel·les previstes. Es proposa que estiguin a càrrec dels diferents promotors vinculats a cada parcel·la:

Illa	Ús	Superficie de sostre edificable (m2)	Executat	m2 càlcul de mobilitat generada futura	Aparcament per a bicicletes rati Decret
21	**Comercial**	2.000,00	68%	650	7
	Hoteler	2.340,00	100%	0	
22	**Comercial**	4.398,00	100%	0	
	Oficines/Hospitalari	19.200,00	27%	14.000	140
24	**Comercial**	17.368	94%	1.000	10
25	**Comercial**	21.343	23%	16.343	163
TOTAL		**158.165**		**31.993**	**320**

7.4. CONSIDERACIONS ORIENTADES A LA MILLORA DE LA MOBILITAT EN VEHICLE PRIVAT

A continuació es simularà l'escenari futur que contempla la màxima càrrega de demanda prevista, és a dir mobilitat actual més la mobilitat generada estimada al present EAMG amb la xarxa actual i per la hora punta de divendres tarda. A continuació es faran unes propostes de millora per minimitzar els impactes negatius en els nivells de servei actuals.

7.4.1. SIMULACIÓ DE L'ESCENARI FUTUR AMB LA MÀXIMA CÀRREGA DE DEMANDA

A continuació es simularà l'escenari futur que contempla la màxima càrrega de demanda prevista (mobilitat actual més la mobilitat generada estimada al present EAMG amb la xarxa actual:

FLUX PER CARRIL SIMULAT (VEH./H)

NIVELL DE SERVEI O TEMPS DE DEMORA

LONGITUD DE CUA

En el pitjor dels escenaris possibles, el nivell de servei i la cua empitjora sobretot a l'Av. del Canal Olímpic sentit sud, abans de creuar la Plaça Barona, doncs la elevada intensitat no disposa de prioritat alhora de incorporar-se a la rotonda que veu augmentat el seu flux.

7.5. PROPOSTES DE MILLORA A LA XARXA VIÀRIA FUTURA

Es proposa modificar la actual configuració de rotonda de la Plaça Barona per tal de millorar els nivell e servei i aprofitar la Ronda de Can Rabadà, actualment infrautilitzada per la capacitat de la que disposa. Es proposa canalitzar els fluxos des del sud cap a les parcel·les per executar per la Ronda de Can Rabadà. D'aquesta manera, el flux que circula des del centre cap a la Plaça Barona per l'Av. del Canal Olímpic deixa de resultar penalitzat en l'escenari futur i la resta de la xarxa funciona correctament al disposar de prioritat absoluta:

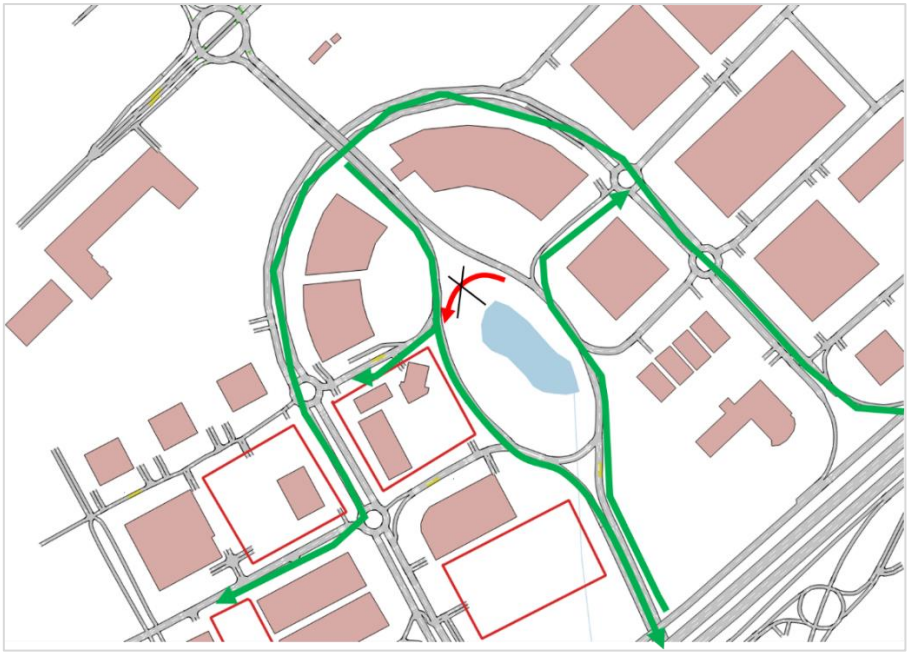


Figura 45. Proposta d'esquema de circulació proposat al voltant de la Plaça Barona Font: Elaboració pròpia

7.5.1. SIMULACIÓ DE LA NOVA PROPOSTA DE DEMANDA FUTURA AMB LA NOVA XARA VIÀRIA PROPOSADA

Amb la proposta de supressió del ramal que fa de rotonda nord a la Plaça Barona, el nivell de servei millora de manera considerable en HP de tarda de divendres, fent que els temps de demora i les longituds de cua siguin inclús millors que la situació actual tot i tenir més demanda que la actual.

NIVELL DE SERVEI O TEMPS DE DEMORA

Figura 46.Comparativa del nivell de demora en els tres escenaris simulats: Actual (esquerra), futur amb xarxa viària actual (centre) i futur amb nova proposta viària (esquerra) Font: Elaboració pròpia

Els indicadors extrets del model mostren com la proposta de nova xarxa viària millora tots els indicadors de l'escenari futur que manté la xarxa actual i inclús millora molts dels indicadors de la situació actual com els tems de demora, les cues i les velocitats. L'escenari futur millorat si que implica augmentar lleugerament els km de viatge i els canvis de carril, però l'augment és compensa amb les millores en el funcionament global de la xarxa i la minimització dels temps d'espera.

Serie Temporal	ACTUAL	INCREMENT	MILLORA	Unidades
Cola Media - Todos	3,23	11,02	2,76	veh
Contaje de Entrada - Todos	11652	12106	12106	veh
Densidad - Todos	5,24	5,84	5,8	veh/km
Distancia Total de Viaje - Todos	13086,87	13586,36	13977,86	km
Flujo - Todos	11451	11889	11877	veh/h
Número de Cambios de Carril - Todos	486,13	531,39	502,85	#/km
Tiempo de Demora - Todos	5,36	7,76	5,29	seg/km
Tiempo de Espera en Cola Virtual - car sagrera	0,18	0,19	0,18	seg
Tiempo de Parada - Todos	0,98	2,77	0,94	seg/km
Tiempo Total de Viaje - Todos	207,79	231,29	228,45	h
Velocidad - Todos	74,92	72,79	73,86	km/h

Figura 47.indicadors extrets del model de simulació dels tres escenaris simulats: Actual (esquerra), futur amb xarxa viària actual (centre) i futur amb nova proposta viària (esquerra) Font: Elaboració pròpia

En definitiva, la mobilitat del sector es pot veure compromesa en HP si es consolida tot el sector i no es duen canvis en la xarxa viària. Tanmateix, s'ha aportat una solució que garanteix la funcionalitat des del punt de vista del trànsit per l'escenari futur en el pitjor dels escenaris possibles.

Tanmateix, la mateixa actuació que suposa suprimir el vial de la rotonda de Can Rabada, obre una alternativa per implantar el necessari pas per a vianants i bicicletes.

7.6. ACTUACIONS PER A MILLORAR LA MOBILITAT EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

La mobilitat generada en qualsevol espai de l'EMQ té unes característiques concretes en funció del gènere. El més significatiu és la diferència en el mode de transport emprat pels homes i les dones.

Segons les dades de l'Enquesta de Mobilitat Quotidiana (EMQ) del 2008 de Catalunya; les dones tendeixen a utilitzar més els modes de transport públics i no motoritzats (66,0% dones i 49,5% homes), és per aquest motiu que cal impulsar mesures que facilitin l'elecció d'aquests modes de transport.

Gènere	Mobilitat ocupacional	Mobilitat personal	Tornada a casa	Total
Homes	26,0%	28,5%	45,5%	100,0%
Dones	18,7%	36,0%	45,4%	100,0%
TOTAL	**22,4%**	**32,2%**	**45,4%**	**100,0%**

Gènere	Modes no motoritzats	Trasport públic	Transport privat	Total
Homes	36,4%	13,1%	50,5%	100,0%
Dones	48,6%	17,4%	34,0%	100,0%
TOTAL	**42,5%**	**15,2%**	**42,3%**	**100,0%**

Encara que a l'hora de concebre la mobilitat del conjunt de població, sempre es tenen en compte mesures i propostes que siguin adients per tothom, independentment del gènere i l'edat, el present apartat vol incorporar algunes propostes concretes, en les que es representi la voluntat del document de planificació en tenir en compte a tots els col·lectius possibles:

PROPOSTA: Els promotors del planejament, instal·laran il·luminació suficient als itineraris de vianants que discorren per l'interior de la planificació i a les parades de transport públic, per tal de reforçar la seguretat personal.

PROPOSTA: S'incorporaran al projecte d'urbanització grups de bancs a les zones verdes i als itineraris per vianants. Aquesta millora en la comoditat en els desplaçaments està orientada a donar servei al passejant i a la gent gran.

8. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

La qualitat de l'aire a la zona d'estudi està directament relacionada amb el parc de vehicles que hi circula: amb el volum de viatges en cotxe i, per tant, amb les facilitats que es doni per oferir un bon accés al transport públic.

S'entén per emissió a l'atmosfera l'abocament de substàncies a l'aire per focus d'emissió fix o mòbil.

El sector del transport és una de les principals fonts d'emissió antropogènica de contaminants a l'atmosfera, un 85% dels quals prové dels mitjans de transport rodats. Els vehicles emeten més de 1.000 substàncies químiques a l'atmosfera, generalment complexes, que hi romanen en forma de gas, aerosols i partícules. Els principals contaminants atmosfèrics provinents de la combustió dels vehicles són el monòxid de carboni (CO), el diòxid de carboni (CO2), el diòxid de sofre (SO2), les partícules en suspensió totals (PST), els òxids de nitrogen (NOX), els compostos orgànics volàtils (COV) i el plom (Pb); tot i que aquest últim metall pesat cada vegada es troba en menor quantitat a la gasolina "súper" (0,15 gr/litre de benzina).

Segons reflecteixen els estudis previs a l'elaboració del Pla d'actuació de les zones de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, tant els nivells de qualitat de l'aire per diòxid de Nitrogen com per a partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres de diversos municipis de Catalunya són superiors als nivells admissibles que fixa la normativa vigent. En aquest sentit, 40 municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona han estat declarats Zones de Protecció Especial pel seu elevat volum de contaminants, bona part d'ells amb origen en el sector del transport. El municipi que ens ocupa en aquest estudi està inclòs dins d'aquests 40 municipis del DECRET 226/2006, de 23 de maig; concretament dins l'annex 2: municipis on se superen els nivells de qualitat de l'aire admissibles per a les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres.

La caracterització de les emissions dels vehicles s'ha realitzat a partir de les dades d'IMD i aplicant uns factors d'emissió per quilòmetre recorregut.

En les vies locals es consideren els quilòmetres recorreguts per a cada vehicle i es pren el parc mòbil de referència, obtenint els quilòmetres recorreguts per a cada tipus de vehicle.

Com a factors d'emissió, seran utilitzats segons L'eina **COPERT** (Computer Programme to calculate Emissions from Road Transport) és un model europeu àmpliament utilitzat per calcular les emissions provinents del transport per carretera. Està desenvolupada per l'**European Environment Agency (EEA)** a través del seu centre tècnic (EMISIA), i és una eina de referència dins l'inventari europeu d'emissions atmosfèriques:

TIPUS DE VEHICLE	% vehiculos 2022	Factors d'emissió (g/km)	
		CO2	NO2
Turismes	**89,0%**	**151,413**	**0,222**
Euro 0 gasolina	0,9%	289,95	250,0%
Euro I gasolina	1,1%	202,21	43,4%
Euro II gasolina	1,4%	194,48	23,7%
Euro III gasolina	3,8%	181,24	15,0%
Euro IV gasolina	4,9%	170,22	8,0%
Euro V gasolina	4,7%	150,00	6,0%
Euro VI gasolina	10,1%	130,00	6,0%
Híbridos	4,2%	95,000	1,3%
Eléctricos	0,7%	57,000	
Euro 0 diesel	1,4%	192,03	72,3%
Euro I diesel	1,0%	203,87	69,1%
Euro II diesel	1,3%	190,72	72,6%
Euro III diesel	9,1%	174,52	50,0%
Euro IV diesel	15,2%	153,66	25,0%
Euro V diesel	15,0%	150,00	18,0%
Euro VI diesel	14,2%	130,00	8,0%
Vehicles pesants < 3,5 tn	**6,0%**	**192,650**	**0,393**
Euro 0 diesel	0,0%	400,96	166,0%
Euro I diesel	0,0%	400,96	122,0%
Euro II diesel	0,1%	400,96	122,0%
Euro III diesel	0,7%	400,96	78,0%
Euro IV diesel	1,5%	400,96	39,0%
Euro V diesel	1,2%	181,40	28,0%
Euro VI diesel	2,5%		28,0%
Vehicles pesants > 3,5 tn	**5,0%**	**143,623**	**0,850**
Euro 0 diesel	0,0%	535,61	470,0%
Euro I diesel	0,0%	456,70	337,0%
Euro II diesel	0,1%	437,96	349,0%
Euro III diesel	0,6%	460,60	263,0%
Euro IV diesel	1,2%	432,08	164,0%
Euro V diesel	0,4%		164,0%
Euro VI diesel	2,6%		12,5%
Media	**100%**	**153,50**	**0,263**

És de gran dificultat determinar el consum energètic i les conseqüents emissions relacionades amb el transport, ja que l'àmbit d'estudi no està delimitat per unes fronteres que permetin mesurar la quantitat de combustibles consumits amb exactitud. En cap moment s'ha tingut en compte la climatologia de la zona d'estudi per tal de calcular els efectes de la dispersió de les emissions.

Per tant, per a la realització dels càlculs es tipificaran alguns dels paràmetres:

- 4.117 nous desplaçaments en vehicle privat al dia per els nous sectors a desenvolupar.
- S'estima com a distància mitjana recorreguda en vehicle privat uns 7 km.
- Parc de vehicles més sostenible quan s'executin totes les parcel·les

Atenent a aquestes premisses prèvies s'ha calculat les tones emeses a l'any de CO2 i NO2 que son els contaminats que estan més relacionats amb la mobilitat a combustió i que depenen menys dels factors atmosfèrics, com si passa amb les partícules.

DISTRIBUCIÓ PARC MÒBIL CIRCULANT A L'ÀMBIT		Km recorreguts dia	Factor emissió CO2 ponderat (gr/km)	Tn emissió/any CO2
Sense etiqueta	9,0%	2.594	329,50	311,94
B	28,0%	8.069	249,89	736,00
C	53,0%	15.274	145,06	808,69
Eco	8,0%	2.306	95,00	79,94
0 emissions	2,0%	576	57,00	11,99
	100,0%	**28.819**		**1.948,56**

DISTRIBUCIÓ PARC MÒBIL CIRCULANT A L'ÀMBIT		Km recorreguts dia	Factor emissió NO2 ponderat (gr/km)	Tn emissió/any NO2
Sense etiqueta	9,0%	2.594	1,66	1,57
B	28,0%	8.069	0,65	1,91
C	53,0%	15.274	0,11	0,64
0 emissions	2,0%	576	0,00	-
	100,0%	**28.819**		**4,12**

La nova mobilitat emetrà de l'ordre de 1.948 tones de C02 l'any i 4,12 de N02 l'any un cop tot els sector estigui al ple rendiment.

Per minimitzar aquest impacte, a continuació es proposen una sèrie de bones pràctiques a seguir:

- Instal·lació de filtres de partícules als vehicles públics i substitució de vehicles vells per nous de gas (GNC).
- Renovació del parc de vehicles
- Estacionaments i promoció dels vehicles elèctrics
- Implantació total del PMUS de Castelldefels
- Creació de ciclocarrils.
- Condicionar a les empreses a fer PDE per tal de que se'ls atorguin noves llicencies d'usos.
- Etc.

És important introduir els criteris ambientals i energètics en la planificació i gestió del transport. El transport públic consumeix menys i és molt més eficient energèticament. La millor percepció és contrastar el consum de combustible en vers el nombre de desplaçaments realitzats en vehicles motoritzats:

El transport públic col·lectiu consumeix un 18,21% del combustible consumit pel transport en superfície per a realitzar un 17% dels desplaçaments totals.

El vehicle privat gasta un 81,78% del combustible consumit per a fer un 50% dels desplaçaments totals.

En aquest sentit, l'ajuntament de Castelldefels fa molt de temps que desenvolupa diferents estratègies de protecció mediambiental i de foment del vehicle elèctric:

1.LA DIFUSIÓ

L'ajuntament de Castelldefels engega anualment campanyes d'informació relacionades amb la promoció de vehicles elèctrics.

2.L'EXEMPLARITAT

Actualment la flota de vehicles de l'Ajuntament de Castelldefel està dotada de gran part de vehicles elèctrics.

INCENTIVACIÓ FISCAL

Des de fa anys a Castelldefels existeixen incentius fiscals aplicats a l'impost de circulació pels vehicles menys contaminants

S'ha incorporat a l'Ordenança fiscal la exempció en el pagament de la zona blava. En el cas de Castelldefels tot vehicle que s'identifiqui com elèctric per part del vigilants de la zona blava independentment d'on estigui censat està exempt de pagament. cament de Barcelona

4.EL DESPLEGAMENT D'INFRAESTRUCTURES DE RECÀRREGA.

El terme municipal de Castelldefels disposa de cada vegada més estacions de Recarrega de vehicles elèctrics (ERVE,s) i la gran majoria s'ubica a l'àmbit:

- Ibis – Castelldefels (Ronda de Can Rabadà, 10)
- Estació de recàrrega al Carrer Antic Camí Ral de València
- Punt de càrrega al Passeig del Ferrocarril 339
- Punts al Centre Comercial Ànec Blau

9. ANNEX 1: RESULTAT DETALLATS AFORAMENTS

9.1. AFORAMENTS AUTOMÀTICS

PUNT 1:

Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

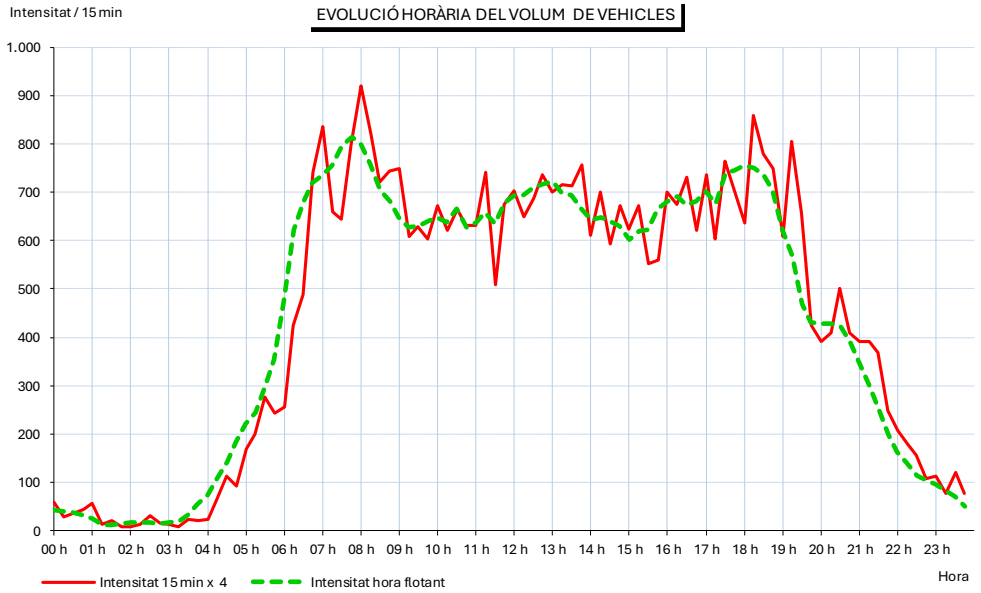
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	15	7	9	11	42	0,4%
01 h	14	3	5	2	24	0,2%
02 h	2	3	8	4	17	0,2%
03 h	3	2	6	5	16	0,1%
04 h	6	16	28	23	73	0,7%
05 h	42	50	69	61	222	2,1%
06 h	64	106	122	185	477	4,4%
07 h	209	165	161	200	735	6,8%
08 h	230	205	180	186	801	7,4%
09 h	187	152	157	151	647	6,0%
10 h	168	155	166	158	647	6,0%
11 h	158	185	127	169	639	5,9%
12 h	176	162	172	184	694	6,4%
13 h	175	179	178	189	721	6,7%
14 h	153	175	148	168	644	6,0%
15 h	156	168	138	140	602	5,6%
16 h	175	169	183	155	682	6,3%
17 h	184	151	191	175	701	6,5%
18 h	159	215	195	187	756	7,0%
19 h	152	201	164	106	623	5,8%
20 h	98	102	125	102	427	4,0%
21 h	98	98	92	62	350	3,2%
22 h	52	45	39	27	163	1,5%
23 h	28	19	30	19	96	0,9%
		INTENSITAT MITJANA			10.799	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.487	50,8%
Matí (9 a 14 h.)	3.348	31,0%
Tarda (16 a 19 h.)	2.139	19,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.832	91,0%
Hora Punta Sencera (Q)	801	7,4%
Índex de Variació		66,8%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,7%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,871
IHP (intensitat hora punta)	920
$f_{HV} + f_W$	1,307
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.920
Índex de Saturació	0,235

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

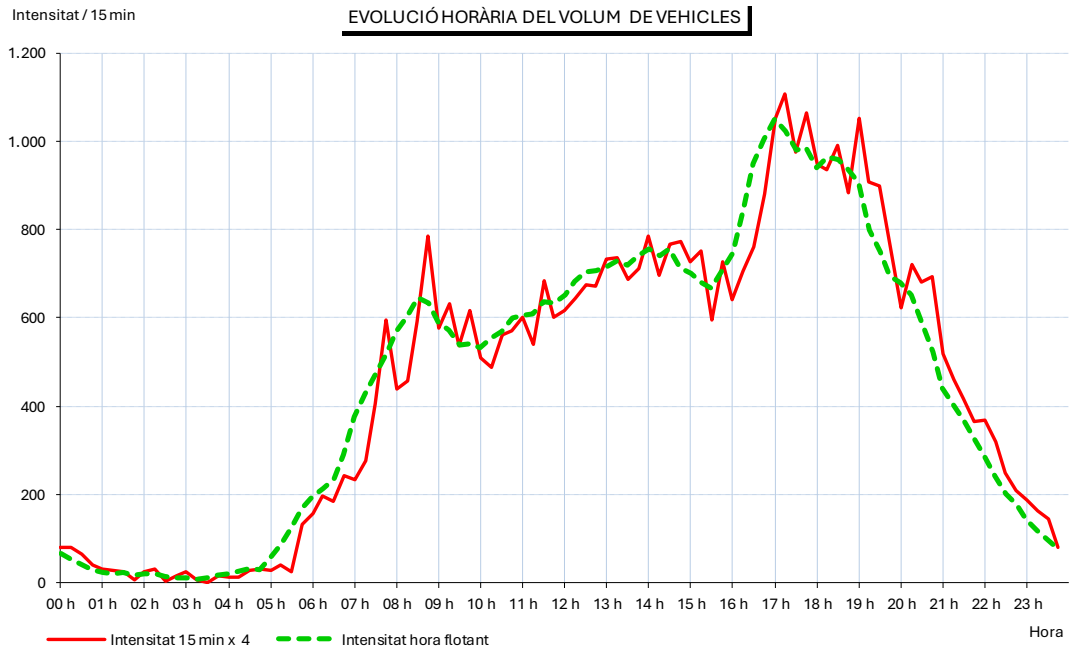
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	20	20	16	10	66	0,6%
01 h	8	7	6	2	23	0,2%
02 h	6	8	1	4	19	0,2%
03 h	6	2	0	4	12	0,1%
04 h	3	3	7	8	21	0,2%
05 h	7	10	6	33	56	0,5%
06 h	39	49	46	61	195	1,8%
07 h	58	69	101	149	377	3,4%
08 h	110	114	148	196	568	5,1%
09 h	144	158	134	154	590	5,3%
10 h	127	122	140	143	532	4,8%
11 h	150	135	171	150	606	5,5%
12 h	154	161	169	168	652	5,9%
13 h	183	184	172	178	717	6,5%
14 h	196	174	192	193	755	6,8%
15 h	182	188	149	182	701	6,3%
16 h	160	176	190	220	746	6,7%
17 h	263	277	244	266	1.050	9,5%
18 h	237	234	248	221	940	8,5%
19 h	263	227	225	190	905	8,2%
20 h	156	180	170	173	679	6,1%
21 h	130	115	104	91	440	4,0%
22 h	92	80	62	52	286	2,6%
23 h	47	41	36	20	144	1,3%
		INTENSITAT MITJANA			11.080	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.833	52,6%
Matí (9 a 14 h.)	3.097	28,0%
Tarda (16 a 19 h.)	2.736	24,7%
16 Hores (7 a 23 h.)	10.544	95,2%
Hora Punta Sencera (Q)	1.050	9,5%
Índex de Variació		59,5%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,7%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,948
IHP (intensitat hora punta)	1.108
$f_{HV} + f_W$	1,307
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.920
Índex de Saturació	0,283

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

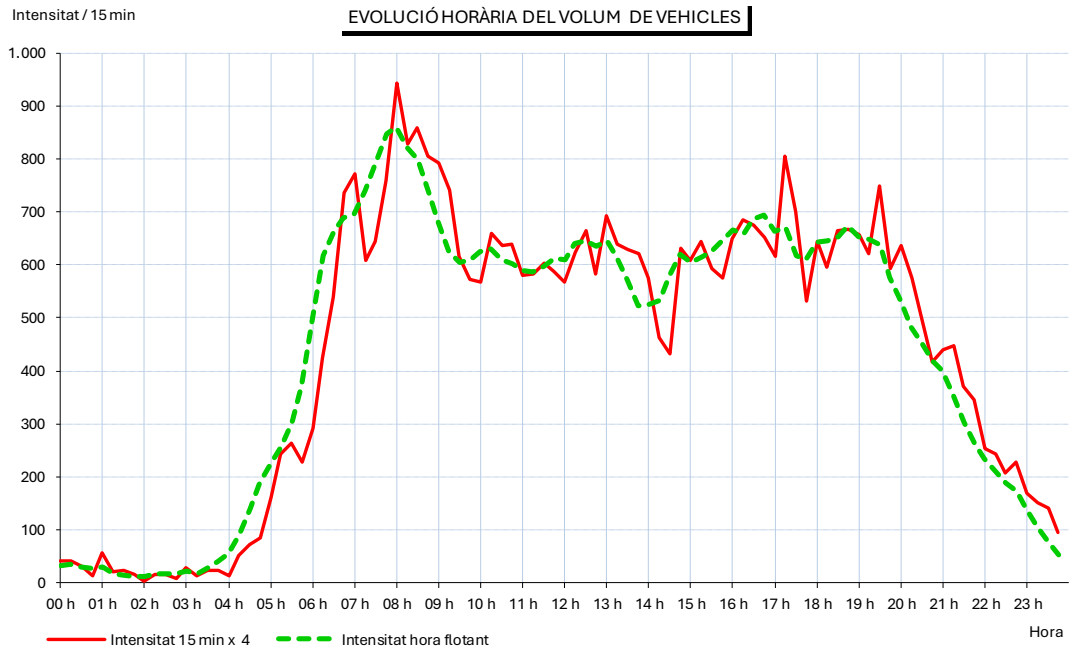
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	10	10	8	3	31	0,3%
01 h	14	5	6	4	29	0,3%
02 h	1	4	4	2	11	0,1%
03 h	7	3	6	6	22	0,2%
04 h	3	13	18	21	55	0,5%
05 h	40	61	66	57	224	2,1%
06 h	73	106	135	184	498	4,7%
07 h	193	152	161	190	696	6,5%
08 h	236	207	215	201	859	8,1%
09 h	198	185	154	143	680	6,4%
10 h	142	165	159	160	626	5,9%
11 h	145	146	151	147	589	5,5%
12 h	142	156	166	146	610	5,7%
13 h	173	160	157	155	645	6,1%
14 h	144	116	108	158	526	4,9%
15 h	152	161	148	144	605	5,7%
16 h	162	171	169	163	665	6,3%
17 h	154	201	175	133	663	6,2%
18 h	161	149	166	167	643	6,0%
19 h	164	155	187	148	654	6,1%
20 h	159	144	125	104	532	5,0%
21 h	110	112	93	86	401	3,8%
22 h	63	61	52	57	233	2,2%
23 h	42	38	35	24	139	1,3%
		INTENSITAT MITJANA			10.636	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.121	48,1%
Matí (9 a 14 h.)	3.150	29,6%
Tarda (16 a 19 h.)	1.971	18,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.627	90,5%
Hora Punta Sencera (Q)	859	8,1%
Índex de Variació		63,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,910
IHP (intensitat hora punta)	944
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,240

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

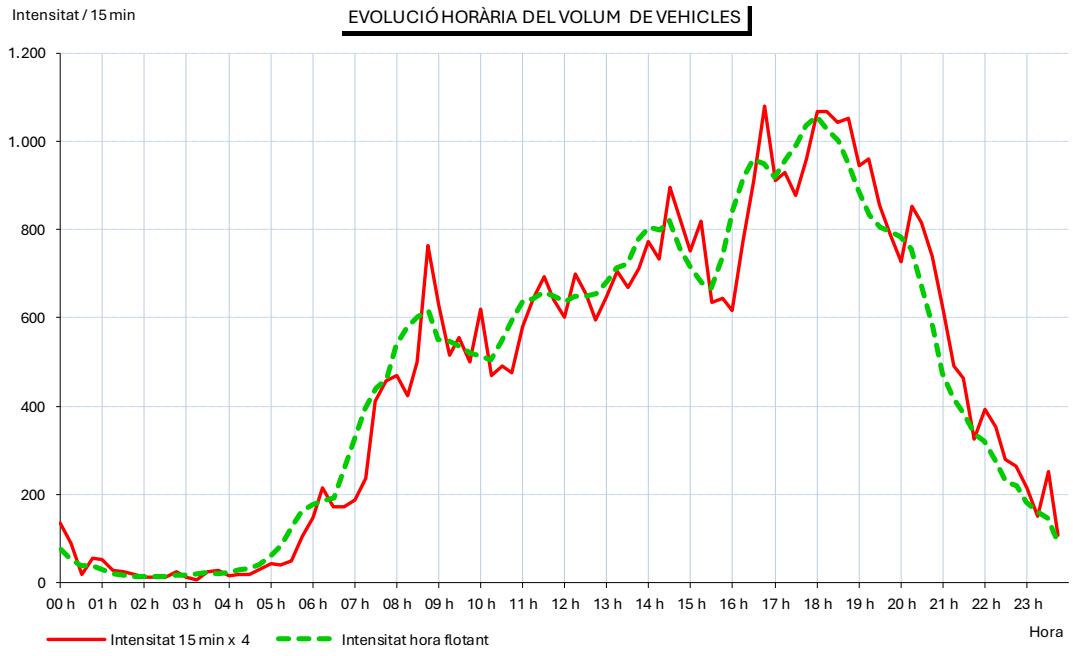
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	34	22	5	14	75	0,7%
01 h	13	7	6	5	31	0,3%
02 h	3	3	3	6	15	0,1%
03 h	3	2	6	7	18	0,2%
04 h	4	5	5	8	22	0,2%
05 h	11	10	12	26	59	0,5%
06 h	37	54	43	43	177	1,6%
07 h	47	59	103	114	323	2,9%
08 h	117	106	125	191	539	4,8%
09 h	157	129	139	125	550	4,9%
10 h	155	117	123	119	514	4,6%
11 h	145	161	173	160	639	5,7%
12 h	150	175	163	149	637	5,7%
13 h	162	176	167	178	683	6,1%
14 h	193	183	224	205	805	7,1%
15 h	188	205	159	161	713	6,3%
16 h	154	193	228	270	845	7,5%
17 h	228	232	219	240	919	8,2%
18 h	267	267	261	263	1.058	9,4%
19 h	236	240	214	197	887	7,9%
20 h	182	213	204	185	784	7,0%
21 h	155	123	116	81	475	4,2%
22 h	98	88	70	66	322	2,9%
23 h	54	38	63	27	182	1,6%
		INTENSITAT MITJANA			11.272	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.845	51,9%
Matí (9 a 14 h.)	3.023	26,8%
Tarda (16 a 19 h.)	2.822	25,0%
16 Hores (7 a 23 h.)	10.693	94,9%
Hora Punta Sencera (Q)	1.058	9,4%
Índex de Variació		61,9%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,9%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,980
IHP (intensitat hora punta)	1.080
$f_{HV} + f_W$	1,303
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.909
Índex de Saturació	0,276

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

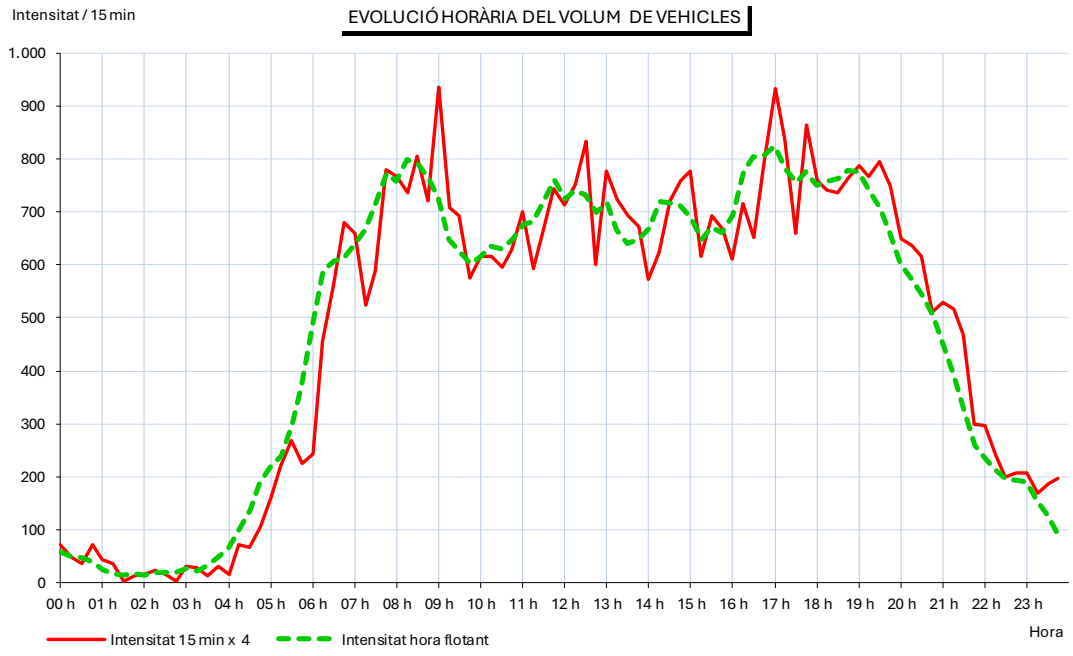
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	18	12	9	18	57	0,5%
01 h	11	9	1	3	24	0,2%
02 h	4	6	4	1	15	0,1%
03 h	8	7	3	8	26	0,2%
04 h	4	18	17	26	65	0,6%
05 h	40	55	67	56	218	1,9%
06 h	61	114	140	170	485	4,2%
07 h	165	131	147	195	638	5,5%
08 h	192	184	201	180	757	6,5%
09 h	234	177	173	144	728	6,3%
10 h	154	154	149	157	614	5,3%
11 h	175	148	168	186	677	5,8%
12 h	178	188	208	150	724	6,2%
13 h	194	181	173	168	716	6,2%
14 h	143	156	180	190	669	5,8%
15 h	194	154	173	167	688	5,9%
16 h	153	179	163	200	695	6,0%
17 h	233	209	165	216	823	7,1%
18 h	190	185	184	191	750	6,5%
19 h	197	192	199	187	775	6,7%
20 h	162	159	154	128	603	5,2%
21 h	132	129	117	75	453	3,9%
22 h	74	60	50	52	236	2,0%
23 h	52	42	47	49	190	1,6%
		INTENSITAT MITJANA			11.626	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.727	49,3%
Matí (9 a 14 h.)	3.459	29,8%
Tarda (16 a 19 h.)	2.268	19,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	10.546	90,7%
Hora Punta Sencera (Q)	823	7,1%
Índex de Variació		70,4%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,879
IHP (intensitat hora punta)	936
$f_{HV} + f_W$	1,305
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.914
Índex de Saturació	0,239

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

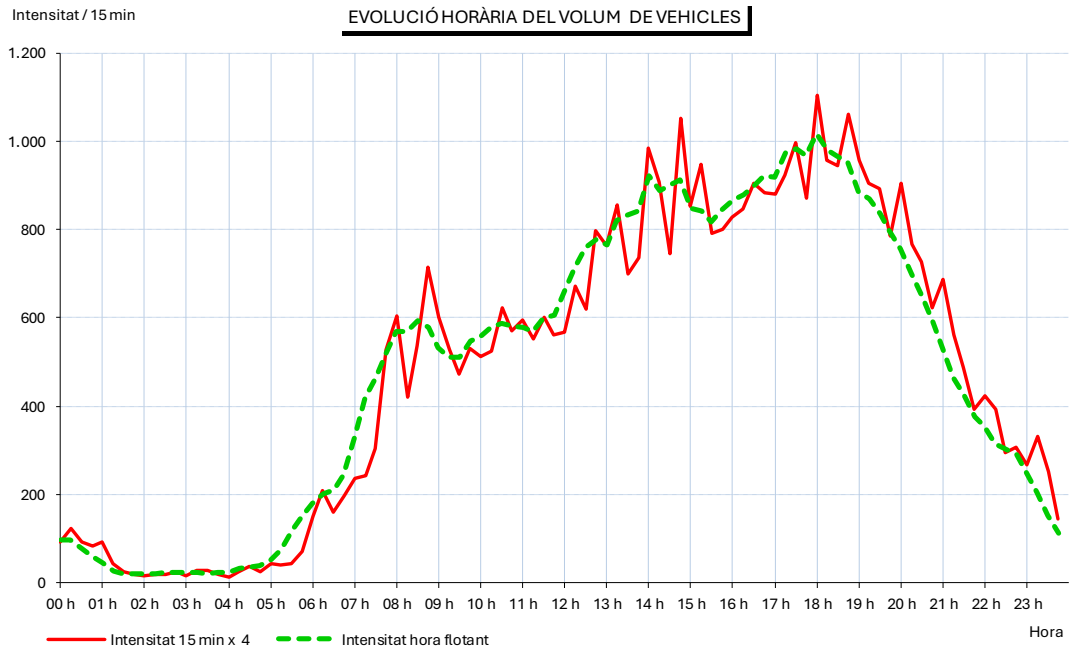
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	23	31	23	21	98	0,8%
01 h	23	11	6	5	45	0,4%
02 h	4	5	5	6	20	0,2%
03 h	4	7	7	5	23	0,2%
04 h	3	6	9	6	24	0,2%
05 h	11	10	11	18	50	0,4%
06 h	38	52	40	49	179	1,5%
07 h	59	61	76	132	328	2,8%
08 h	151	105	134	179	569	4,8%
09 h	150	132	118	133	533	4,5%
10 h	128	131	156	143	558	4,7%
11 h	149	138	150	140	577	4,9%
12 h	142	168	155	199	664	5,6%
13 h	191	214	175	184	764	6,5%
14 h	246	227	186	263	922	7,8%
15 h	213	237	198	200	848	7,2%
16 h	207	212	226	221	866	7,4%
17 h	220	231	249	218	918	7,8%
18 h	276	239	236	265	1.016	8,6%
19 h	239	226	223	196	884	7,5%
20 h	226	192	182	156	756	6,4%
21 h	172	140	122	98	532	4,5%
22 h	106	98	74	77	355	3,0%
23 h	67	83	63	36	249	2,1%
		INTENSITAT MITJANA			11.778	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.896	50,1%
Matí (9 a 14 h.)	3.096	26,3%
Tarda (16 a 19 h.)	2.800	23,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	11.090	94,2%
Hora Punta Sencera (Q)	1.016	8,6%
Índex de Variació		62,8%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	2,1%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,920
IHP (intensitat hora punta)	1.104
$f_{HV} + f_W$	1,299
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.897
Índex de Saturació	0,283

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

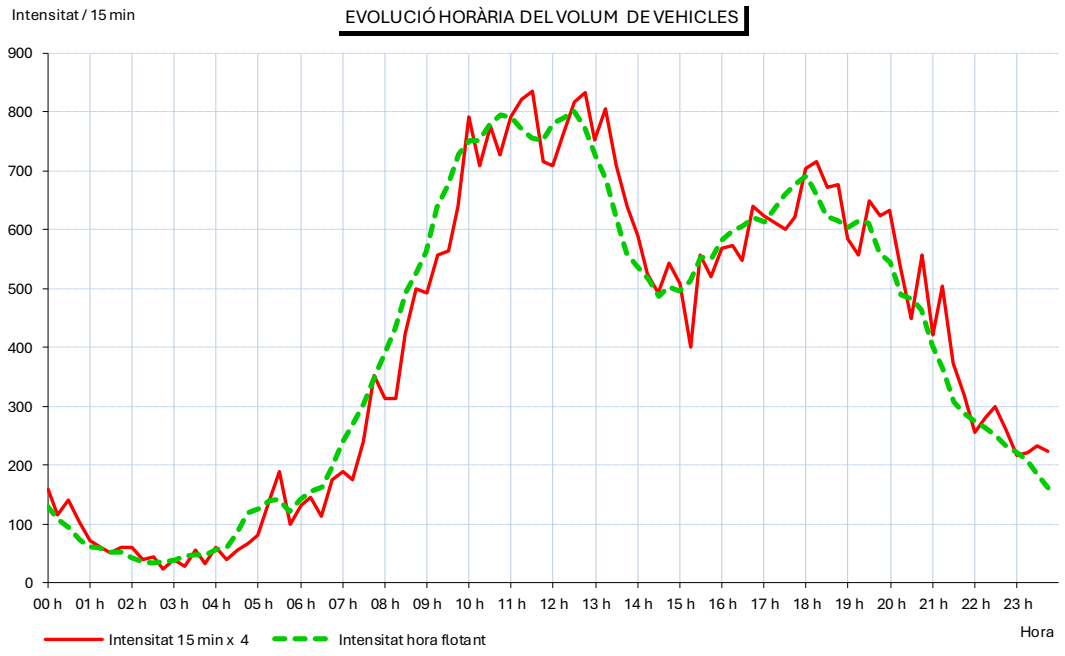
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	40	29	35	26	130	1,3%
01 h	18	15	13	15	61	0,6%
02 h	15	10	11	6	42	0,4%
03 h	10	7	14	8	39	0,4%
04 h	15	10	14	17	56	0,6%
05 h	20	34	47	25	126	1,3%
06 h	33	36	28	44	141	1,4%
07 h	47	44	60	88	239	2,4%
08 h	78	78	106	125	387	3,9%
09 h	123	139	141	160	563	5,7%
10 h	198	177	194	182	751	7,7%
11 h	198	205	209	179	791	8,1%
12 h	177	191	204	208	780	8,0%
13 h	188	201	177	160	726	7,4%
14 h	147	131	123	136	537	5,5%
15 h	127	100	139	130	496	5,1%
16 h	142	143	137	160	582	5,9%
17 h	156	153	150	155	614	6,3%
18 h	176	179	168	169	692	7,1%
19 h	146	139	162	156	603	6,2%
20 h	158	134	112	139	543	5,5%
21 h	105	126	93	80	404	4,1%
22 h	64	70	75	65	274	2,8%
23 h	54	55	58	56	223	2,3%
		INTENSITAT MITJANA			9.800	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.499	56,1%
Matí (9 a 14 h.)	3.611	36,8%
Tarda (16 a 19 h.)	1.888	19,3%
16 Hores (7 a 23 h.)	8.982	91,7%
Hora Punta Sencera (Q)	791	8,1%
Índex de Variació		67,2%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,3%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,946
IHP (intensitat hora punta)	836
$f_{HV} + f_W$	1,314
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.943
Índex de Saturació	0,212

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

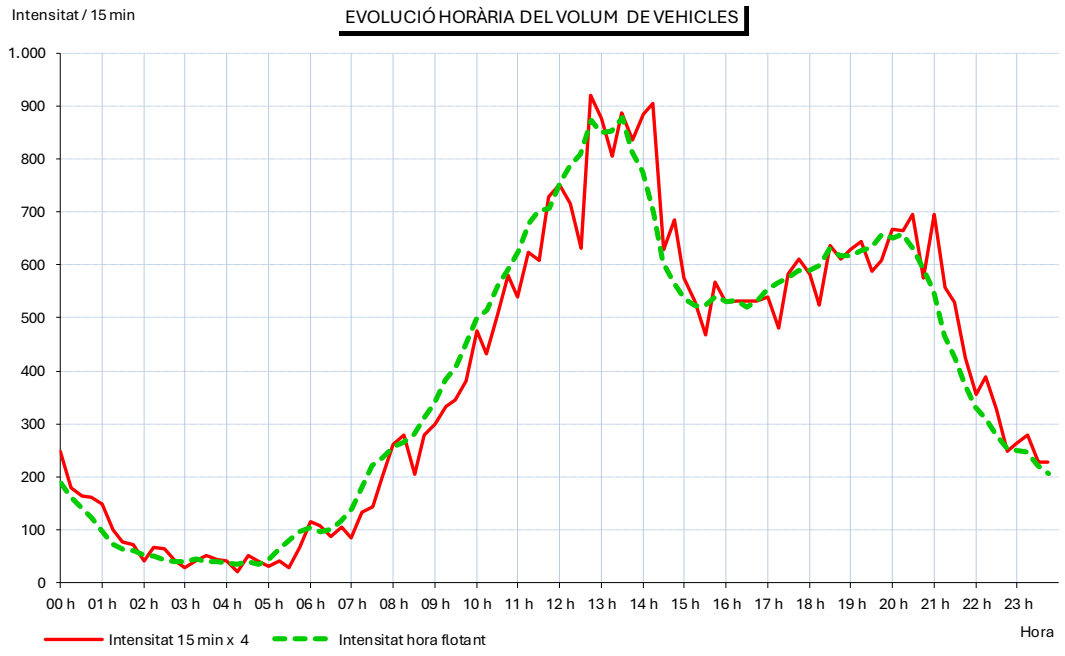
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	62	45	41	40	188	2,0%
01 h	37	25	19	18	99	1,1%
02 h	10	17	16	10	53	0,6%
03 h	7	10	13	11	41	0,4%
04 h	10	5	13	10	38	0,4%
05 h	8	10	7	17	42	0,4%
06 h	29	27	22	26	104	1,1%
07 h	21	33	36	50	140	1,5%
08 h	65	70	51	70	256	2,7%
09 h	75	83	86	95	339	3,6%
10 h	119	108	126	145	498	5,3%
11 h	135	156	152	182	625	6,6%
12 h	188	179	158	230	755	8,0%
13 h	219	201	222	209	851	9,0%
14 h	221	226	157	171	775	8,2%
15 h	144	133	117	142	536	5,7%
16 h	132	133	133	133	531	5,6%
17 h	135	120	146	153	554	5,9%
18 h	146	131	159	153	589	6,3%
19 h	157	161	147	152	617	6,6%
20 h	167	166	174	144	651	6,9%
21 h	174	139	132	106	551	5,9%
22 h	89	97	82	62	330	3,5%
23 h	66	70	57	57	250	2,7%
		INTENSITAT MITJANA			9.413	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.742	50,4%
Matí (9 a 14 h.)	3.068	32,6%
Tarda (16 a 19 h.)	1.674	17,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	8.598	91,3%
Hora Punta Sencera (Q)	851	9,0%
Índex de Variació		58,4%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,4%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,925
IHP (intensitat hora punta)	920
$f_{HV} + f_W$	1,312
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.937
Índex de Saturació	0,234

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

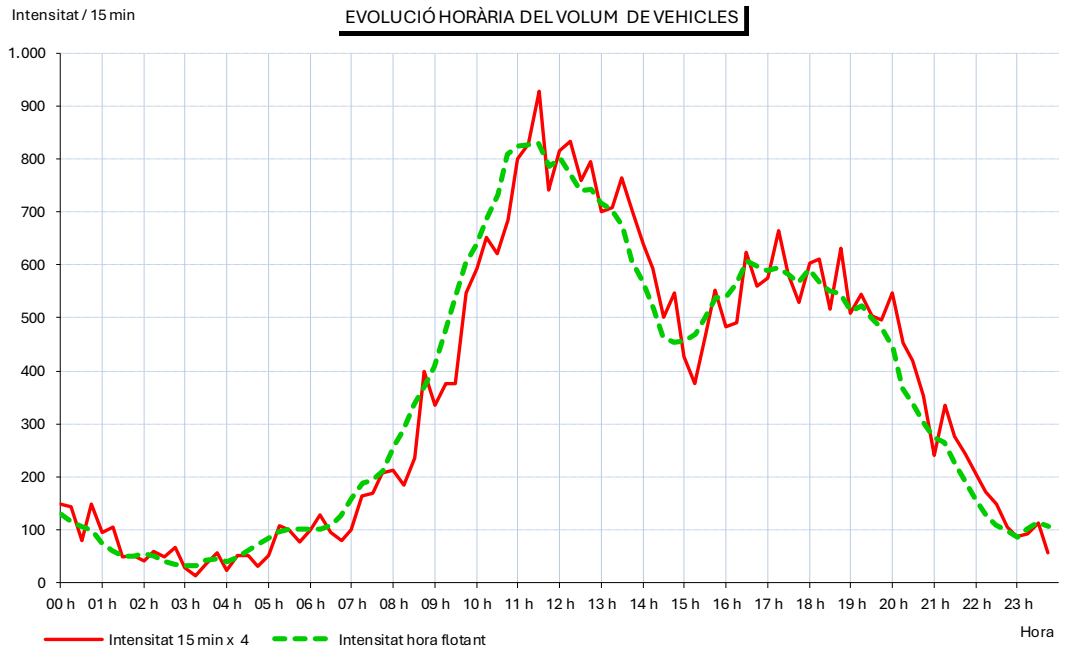
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	37	36	20	37	130	1,5%
01 h	24	26	12	13	75	0,9%
02 h	10	15	12	17	54	0,6%
03 h	7	3	9	14	33	0,4%
04 h	6	13	13	8	40	0,5%
05 h	13	27	25	19	84	1,0%
06 h	25	32	24	20	101	1,2%
07 h	25	41	42	52	160	1,9%
08 h	53	46	59	100	258	3,0%
09 h	84	94	94	137	409	4,8%
10 h	148	163	155	171	637	7,5%
11 h	200	207	232	185	824	9,6%
12 h	204	208	190	199	801	9,4%
13 h	175	177	191	175	718	8,4%
14 h	160	148	125	137	570	6,7%
15 h	107	94	117	138	456	5,3%
16 h	121	123	156	140	540	6,3%
17 h	144	166	146	132	588	6,9%
18 h	151	153	129	158	591	6,9%
19 h	127	136	126	124	513	6,0%
20 h	137	113	105	88	443	5,2%
21 h	60	84	69	61	274	3,2%
22 h	51	43	37	26	157	1,8%
23 h	22	23	28	14	87	1,0%
		INTENSITAT MITJANA			8.543	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.108	59,8%
Matí (9 a 14 h.)	3.389	39,7%
Tarda (16 a 19 h.)	1.719	20,1%
16 Hores (7 a 23 h.)	7.939	92,9%
Hora Punta Sencera (Q)	824	9,6%
Índex de Variació		53,5%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,2%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,888
IHP (intensitat hora punta)	928
$f_{HV} + f_W$	1,316
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.949
Índex de Saturació	0,235

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Nord
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

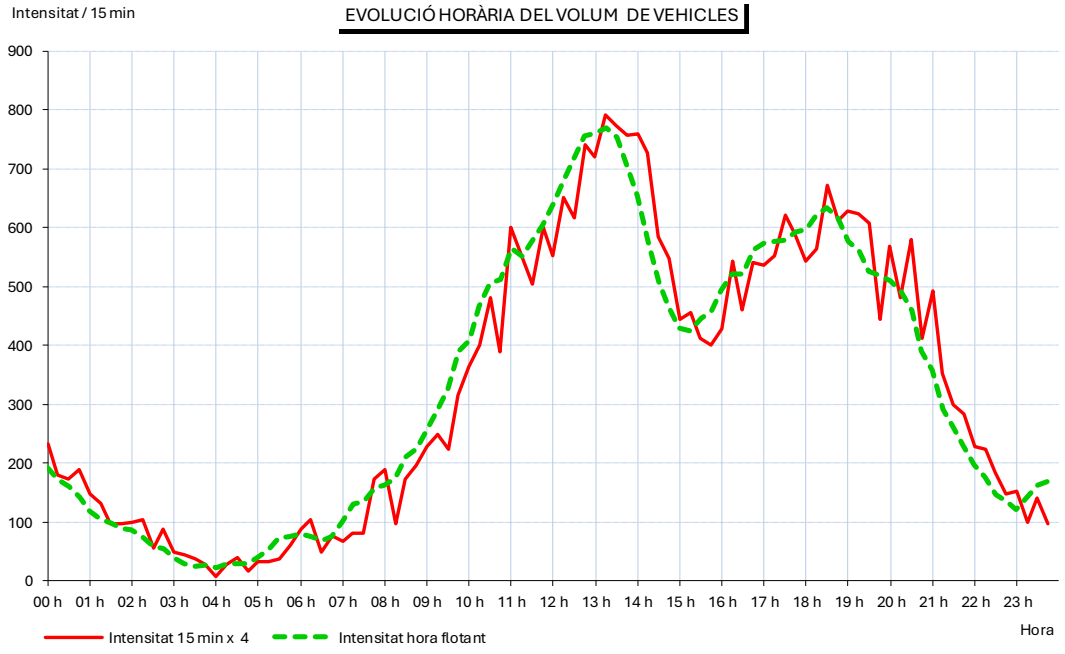
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	58	45	43	47	193	2,4%
01 h	37	33	24	24	118	1,5%
02 h	25	26	14	22	87	1,1%
03 h	12	11	9	7	39	0,5%
04 h	2	7	10	4	23	0,3%
05 h	8	8	9	15	40	0,5%
06 h	22	26	12	19	79	1,0%
07 h	17	20	20	43	100	1,3%
08 h	47	24	43	49	163	2,0%
09 h	57	62	56	79	254	3,2%
10 h	91	100	120	97	408	5,1%
11 h	150	138	126	150	564	7,1%
12 h	138	163	154	185	640	8,0%
13 h	180	198	193	189	760	9,5%
14 h	190	182	146	137	655	8,2%
15 h	111	114	103	100	428	5,4%
16 h	107	136	115	135	493	6,2%
17 h	134	138	155	147	574	7,2%
18 h	136	141	168	153	598	7,5%
19 h	157	156	152	111	576	7,2%
20 h	142	120	145	103	510	6,4%
21 h	123	88	75	71	357	4,5%
22 h	57	56	46	37	196	2,5%
23 h	38	25	35	24	122	1,5%
		INTENSITAT MITJANA			7.977	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.291	53,8%
Matí (9 a 14 h.)	2.626	32,9%
Tarda (16 a 19 h.)	1.665	20,9%
16 Hores (7 a 23 h.)	7.276	91,2%
Hora Punta Sencera (Q)	760	9,5%
Índex de Variació		57,4%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,2%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,960
IHP (intensitat hora punta)	792
$f_{HV} + f_W$	1,316
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.949
Índex de Saturació	0,201

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



PUNT 2:

Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

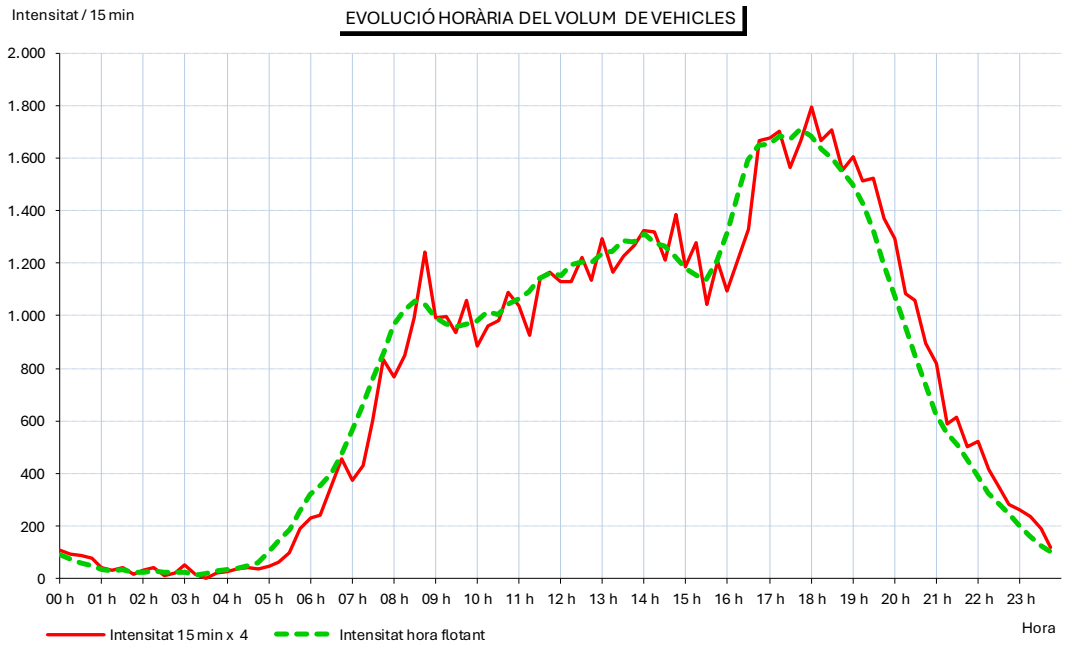
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	27	23	22	19	91	0,5%
01 h	11	8	10	4	33	0,2%
02 h	8	10	3	5	26	0,1%
03 h	13	4	0	5	22	0,1%
04 h	6	9	11	9	35	0,2%
05 h	12	16	24	48	100	0,5%
06 h	57	60	87	114	318	1,7%
07 h	94	108	150	209	561	3,0%
08 h	192	212	248	310	962	5,2%
09 h	248	249	234	265	996	5,4%
10 h	221	240	245	272	978	5,3%
11 h	259	231	286	292	1.068	5,8%
12 h	283	283	305	284	1.155	6,2%
13 h	323	292	307	317	1.239	6,7%
14 h	331	330	303	346	1.310	7,1%
15 h	297	319	261	301	1.178	6,4%
16 h	273	303	332	416	1.324	7,1%
17 h	419	425	391	417	1.652	8,9%
18 h	449	417	427	389	1.682	9,1%
19 h	401	378	381	342	1.502	8,1%
20 h	323	271	265	224	1.083	5,8%
21 h	204	147	153	125	629	3,4%
22 h	130	103	88	71	392	2,1%
23 h	65	59	47	29	200	1,1%
		INTENSITAT MITJANA			18.536	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	10.094	54,5%
Matí (9 a 14 h.)	5.436	29,3%
Tarda (16 a 19 h.)	4.658	25,1%
16 Hores (7 a 23 h.)	17.711	95,5%
Hora Punta Sencera (Q)	1.682	9,1%
Índex de Variació		61,6%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,937
IHP (intensitat hora punta)	1.796
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,457

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

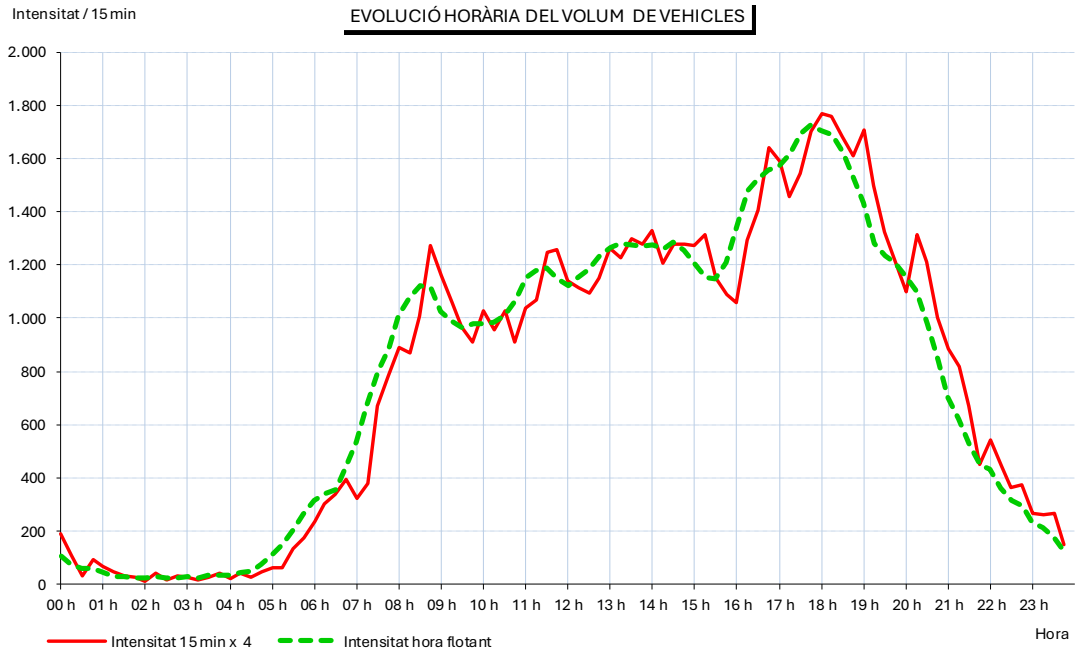
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	47	27	8	23	105	0,6%
01 h	17	12	8	7	44	0,2%
02 h	3	10	4	8	25	0,1%
03 h	6	4	7	10	27	0,1%
04 h	5	10	7	12	34	0,2%
05 h	16	16	33	43	108	0,6%
06 h	59	75	85	98	317	1,7%
07 h	80	95	167	195	537	2,9%
08 h	222	217	252	318	1.009	5,4%
09 h	290	264	242	228	1.024	5,4%
10 h	257	239	257	228	981	5,2%
11 h	260	267	312	314	1.153	6,1%
12 h	285	278	273	287	1.123	6,0%
13 h	316	307	325	319	1.267	6,7%
14 h	332	302	319	320	1.273	6,8%
15 h	318	328	287	272	1.205	6,4%
16 h	265	323	351	410	1.349	7,2%
17 h	397	364	386	425	1.572	8,4%
18 h	442	439	420	403	1.704	9,1%
19 h	427	374	331	303	1.435	7,6%
20 h	275	328	303	250	1.156	6,1%
21 h	221	204	167	113	705	3,7%
22 h	135	111	91	94	431	2,3%
23 h	67	65	66	37	235	1,2%
		INTENSITAT MITJANA			18.819	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	10.173	54,1%
Matí (9 a 14 h.)	5.548	29,5%
Tarda (16 a 19 h.)	4.625	24,6%
16 Hores (7 a 23 h.)	17.924	95,2%
Hora Punta Sencera (Q)	1.704	9,1%
Índex de Variació		63,4%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,964
IHP (intensitat hora punta)	1.768
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,450

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

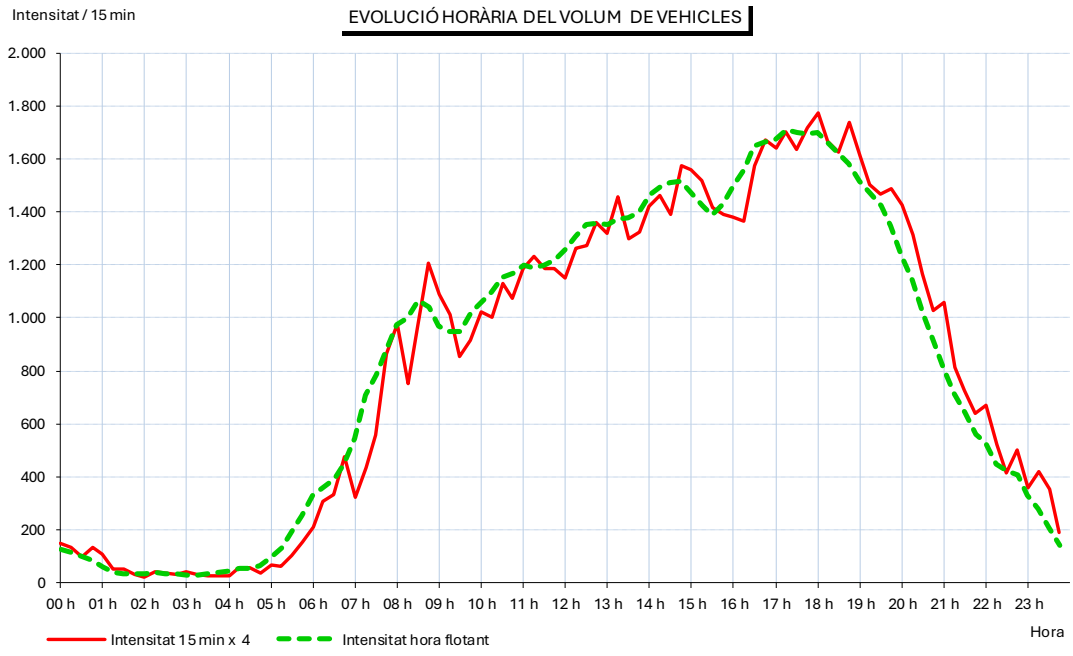
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	37	33	24	34	128	0,6%
01 h	27	13	13	8	61	0,3%
02 h	5	10	9	8	32	0,2%
03 h	10	8	7	6	31	0,2%
04 h	7	14	14	9	44	0,2%
05 h	17	15	26	39	97	0,5%
06 h	53	77	83	119	332	1,6%
07 h	81	109	139	216	545	2,7%
08 h	244	188	241	301	974	4,8%
09 h	272	253	213	229	967	4,8%
10 h	256	251	282	268	1.057	5,2%
11 h	296	308	297	296	1.197	5,9%
12 h	288	316	318	340	1.262	6,2%
13 h	330	364	325	331	1.350	6,6%
14 h	355	366	347	394	1.462	7,2%
15 h	390	379	354	348	1.471	7,2%
16 h	345	341	394	418	1.498	7,4%
17 h	410	426	409	430	1.675	8,3%
18 h	443	416	407	435	1.701	8,4%
19 h	402	376	367	372	1.517	7,5%
20 h	356	329	292	257	1.234	6,1%
21 h	265	203	182	160	810	4,0%
22 h	168	131	103	125	527	2,6%
23 h	90	105	88	48	331	1,6%

INTENSITAT MITJANA 20.303

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	10.707	52,7%
Matí (9 a 14 h.)	5.833	28,7%
Tarda (16 a 19 h.)	4.874	24,0%
16 Hores (7 a 23 h.)	19.247	94,8%
Hora Punta Sencera (Q)	1.701	8,4%
Índex de Variació		67,9%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,960
IHP (intensitat hora punta)	1.772
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,451

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

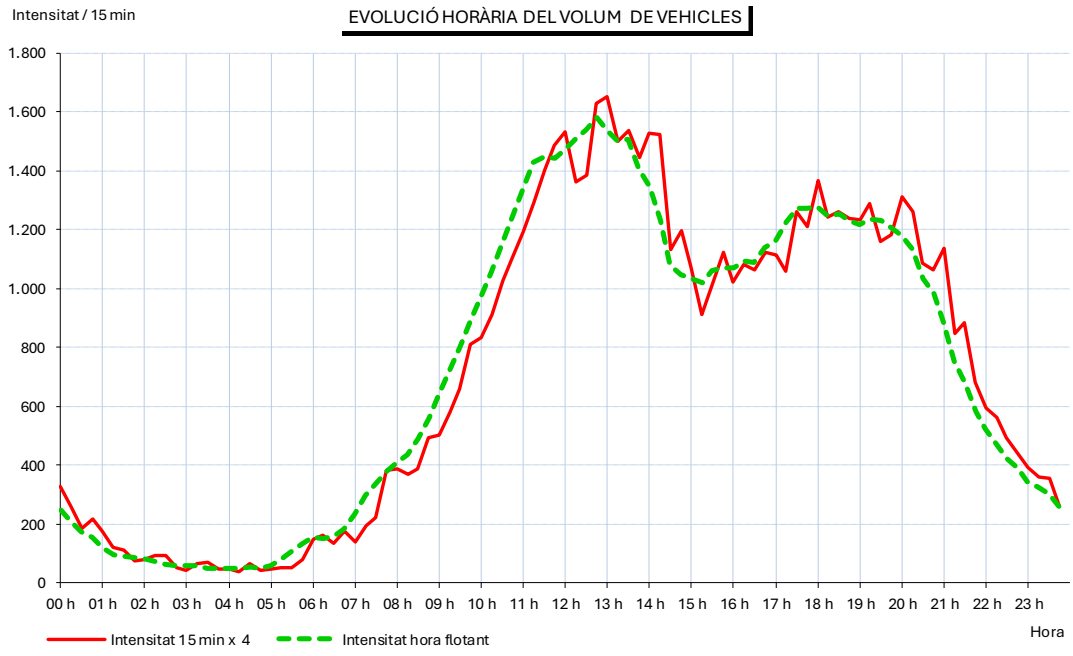
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	82	64	46	54	246	1,4%
01 h	44	30	28	18	120	0,7%
02 h	20	23	23	13	79	0,5%
03 h	11	16	17	12	56	0,3%
04 h	12	9	16	11	48	0,3%
05 h	12	13	13	20	58	0,3%
06 h	37	40	33	44	154	0,9%
07 h	35	48	55	96	234	1,3%
08 h	97	92	97	123	409	2,4%
09 h	125	145	165	203	638	3,7%
10 h	208	228	256	276	968	5,6%
11 h	298	323	351	372	1.344	7,7%
12 h	383	340	346	407	1.476	8,5%
13 h	413	375	384	361	1.533	8,8%
14 h	382	381	283	299	1.345	7,7%
15 h	268	228	254	281	1.031	5,9%
16 h	255	270	266	281	1.072	6,2%
17 h	278	264	315	303	1.160	6,7%
18 h	342	311	315	309	1.277	7,3%
19 h	308	322	290	296	1.216	7,0%
20 h	328	315	271	266	1.180	6,8%
21 h	284	212	221	170	887	5,1%
22 h	148	140	123	111	522	3,0%
23 h	98	90	89	66	343	2,0%
		INTENSITAT MITJANA			17.396	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	9.468	54,4%
Matí (9 a 14 h.)	5.959	34,3%
Tarda (16 a 19 h.)	3.509	20,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	16.292	93,7%
Hora Punta Sencera (Q)	1.533	8,8%
Índex de Variació		61,6%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,1%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,928
IHP (intensitat hora punta)	1.652
$f_{HV} + f_W$	1,318
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.955
Índex de Saturació	0,418

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

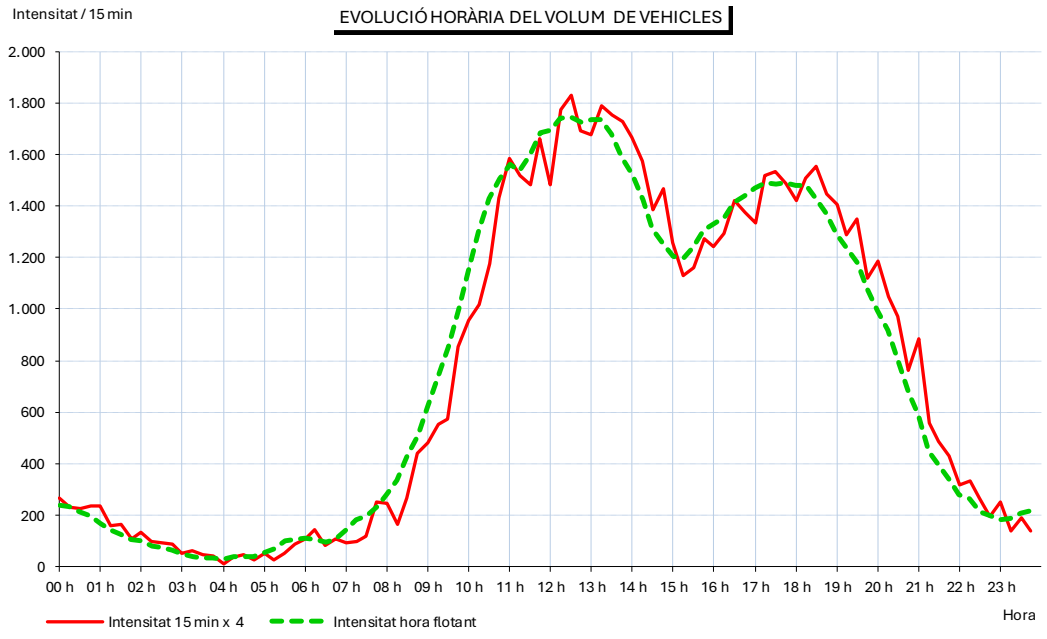
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	67	58	56	59	240	1,3%
01 h	59	40	41	27	167	0,9%
02 h	33	24	23	22	102	0,6%
03 h	13	15	12	10	50	0,3%
04 h	3	9	12	6	30	0,2%
05 h	13	7	13	22	55	0,3%
06 h	27	36	20	27	110	0,6%
07 h	23	25	30	63	141	0,8%
08 h	62	41	66	110	279	1,5%
09 h	120	138	143	213	614	3,4%
10 h	239	254	294	358	1.145	6,3%
11 h	396	379	370	415	1.560	8,5%
12 h	370	444	457	423	1.694	9,3%
13 h	419	447	438	432	1.736	9,5%
14 h	416	394	346	367	1.523	8,3%
15 h	315	282	290	318	1.205	6,6%
16 h	311	323	355	344	1.333	7,3%
17 h	333	380	383	372	1.468	8,0%
18 h	355	377	388	362	1.482	8,1%
19 h	352	322	338	280	1.292	7,1%
20 h	297	262	243	191	993	5,4%
21 h	221	139	121	108	589	3,2%
22 h	79	83	67	49	278	1,5%
23 h	63	35	48	35	181	1,0%

INTENSITAT MITJANA 18.267

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	11.032	60,4%
Matí (9 a 14 h.)	6.749	36,9%
Tarda (16 a 19 h.)	4.283	23,4%
16 Hores (7 a 23 h.)	17.332	94,9%
Hora Punta Sencera (Q)	1.736	9,5%
Índex de Variació		59,3%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,4%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,950
IHP (intensitat hora punta)	1.828
$f_{HV} + f_W$	1,312
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.937
Índex de Saturació	0,464

Per a: Ajuntament de Castelldefels



PUNT 3A:

Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

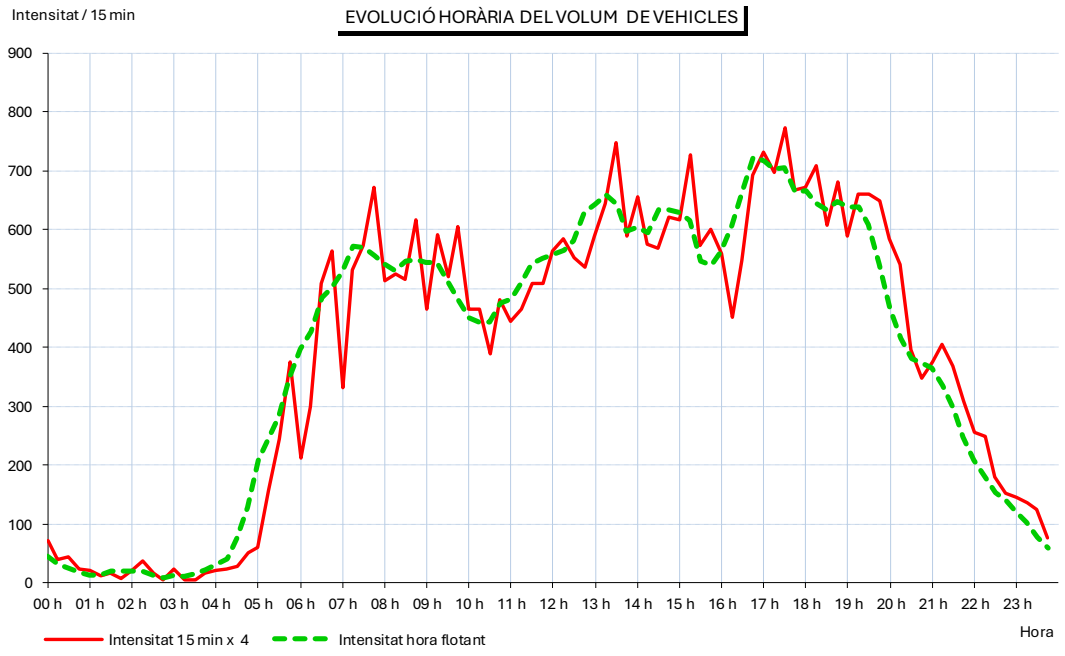
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	18	10	11	6	45	0,5%
01 h	5	3	4	2	14	0,1%
02 h	5	9	4	1	19	0,2%
03 h	6	1	1	4	12	0,1%
04 h	5	6	7	13	31	0,3%
05 h	15	39	61	94	209	2,2%
06 h	53	75	127	141	396	4,2%
07 h	83	133	143	168	527	5,6%
08 h	128	131	129	154	542	5,7%
09 h	116	148	130	151	545	5,8%
10 h	116	116	97	120	449	4,8%
11 h	111	116	127	127	481	5,1%
12 h	141	146	138	134	559	5,9%
13 h	147	161	187	147	642	6,8%
14 h	164	144	142	155	605	6,4%
15 h	154	182	143	150	629	6,7%
16 h	140	113	137	173	563	6,0%
17 h	183	174	193	167	717	7,6%
18 h	168	177	152	170	667	7,1%
19 h	147	165	165	162	639	6,8%
20 h	146	135	99	87	467	4,9%
21 h	94	101	92	77	364	3,9%
22 h	64	62	45	38	209	2,2%
23 h	36	34	31	19	120	1,3%
		INTENSITAT MITJANA			9.451	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.623	48,9%
Matí (9 a 14 h.)	2.676	28,3%
Tarda (16 a 19 h.)	1.947	20,6%
16 Hores (7 a 23 h.)	8.605	91,0%
Hora Punta Sencera (Q)	717	7,6%
Índex de Variació		69,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,5%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,929
IHP (intensitat hora punta)	772
$f_{HV} + f_W$	1,311
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.932
Índex de Saturació	0,196

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

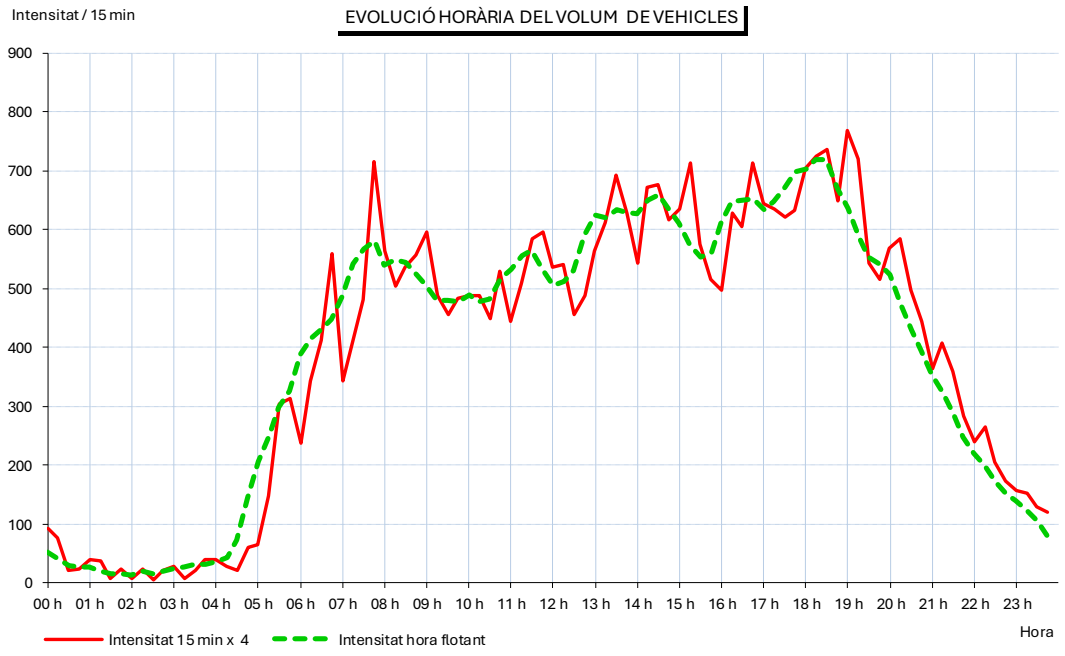
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	23	19	5	6	53	0,6%
01 h	10	9	2	6	27	0,3%
02 h	2	6	1	5	14	0,1%
03 h	7	2	5	10	24	0,3%
04 h	10	7	5	15	37	0,4%
05 h	16	37	76	78	207	2,2%
06 h	59	86	103	140	388	4,1%
07 h	86	102	120	179	487	5,1%
08 h	141	126	134	139	540	5,7%
09 h	149	122	114	121	506	5,3%
10 h	122	122	112	132	488	5,1%
11 h	111	127	146	149	533	5,6%
12 h	134	135	114	122	505	5,3%
13 h	141	153	173	157	624	6,6%
14 h	136	168	169	154	627	6,6%
15 h	159	178	144	129	610	6,4%
16 h	124	157	151	178	610	6,4%
17 h	161	159	155	158	633	6,7%
18 h	176	181	184	162	703	7,4%
19 h	192	180	136	129	637	6,7%
20 h	142	146	124	111	523	5,5%
21 h	91	102	90	71	354	3,7%
22 h	60	66	51	43	220	2,3%
23 h	39	38	32	30	139	1,5%
		INTENSITAT MITJANA			9.489	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.602	48,5%
Matí (9 a 14 h.)	2.656	28,0%
Tarda (16 a 19 h.)	1.946	20,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	8.600	90,6%
Hora Punta Sencera (Q)	703	7,4%
Índex de Variació		70,0%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,9%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,915
IHP (intensitat hora punta)	768
$f_{HV} + f_W$	1,303
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.909
Índex de Saturació	0,196

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

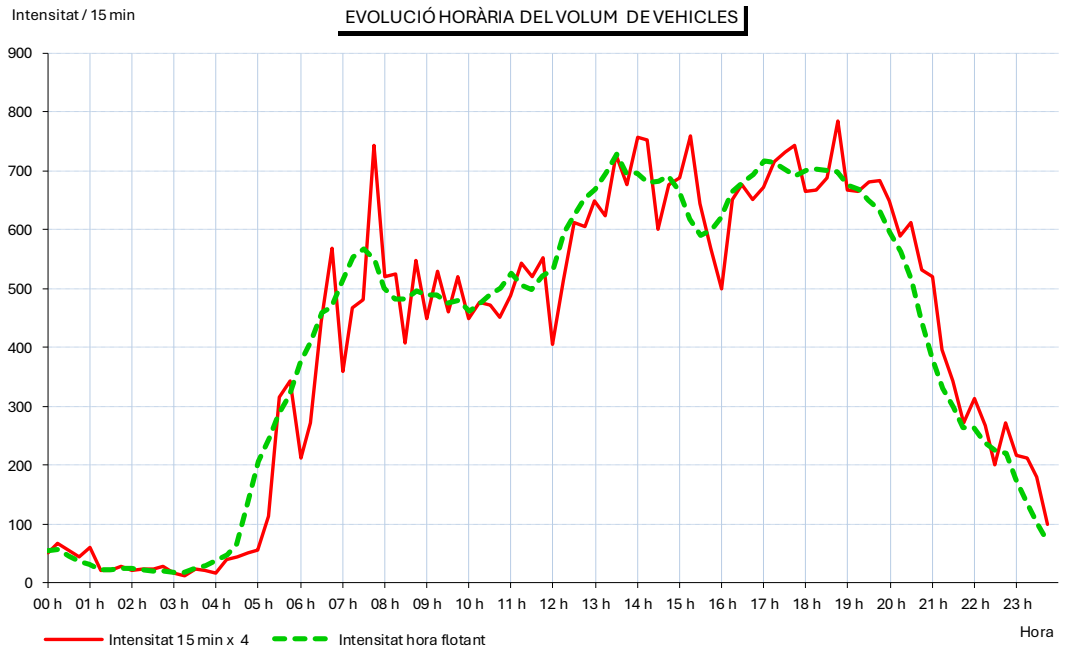
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	13	17	14	11	55	0,6%
01 h	15	5	5	7	32	0,3%
02 h	5	6	6	7	24	0,2%
03 h	4	3	6	5	18	0,2%
04 h	4	10	11	13	38	0,4%
05 h	14	28	79	86	207	2,1%
06 h	53	68	111	142	374	3,8%
07 h	90	117	120	186	513	5,2%
08 h	130	131	102	137	500	5,0%
09 h	112	132	115	130	489	4,9%
10 h	112	119	118	113	462	4,7%
11 h	122	136	130	138	526	5,3%
12 h	101	128	153	151	533	5,4%
13 h	162	156	182	169	669	6,7%
14 h	189	188	150	169	696	7,0%
15 h	172	190	161	142	665	6,7%
16 h	125	163	169	163	620	6,2%
17 h	168	179	183	186	716	7,2%
18 h	166	167	172	196	701	7,1%
19 h	167	166	170	171	674	6,8%
20 h	162	147	153	133	595	6,0%
21 h	130	99	86	68	383	3,9%
22 h	78	67	50	68	263	2,6%
23 h	54	53	45	25	177	1,8%
		INTENSITAT MITJANA			9.930	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.716	47,5%
Matí (9 a 14 h.)	2.679	27,0%
Tarda (16 a 19 h.)	2.037	20,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.005	90,7%
Hora Punta Sencera (Q)	716	7,2%
Índex de Variació		71,8%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,9%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,913
IHP (intensitat hora punta)	784
$f_{HV} + f_W$	1,303
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.909
Índex de Saturació	0,201

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

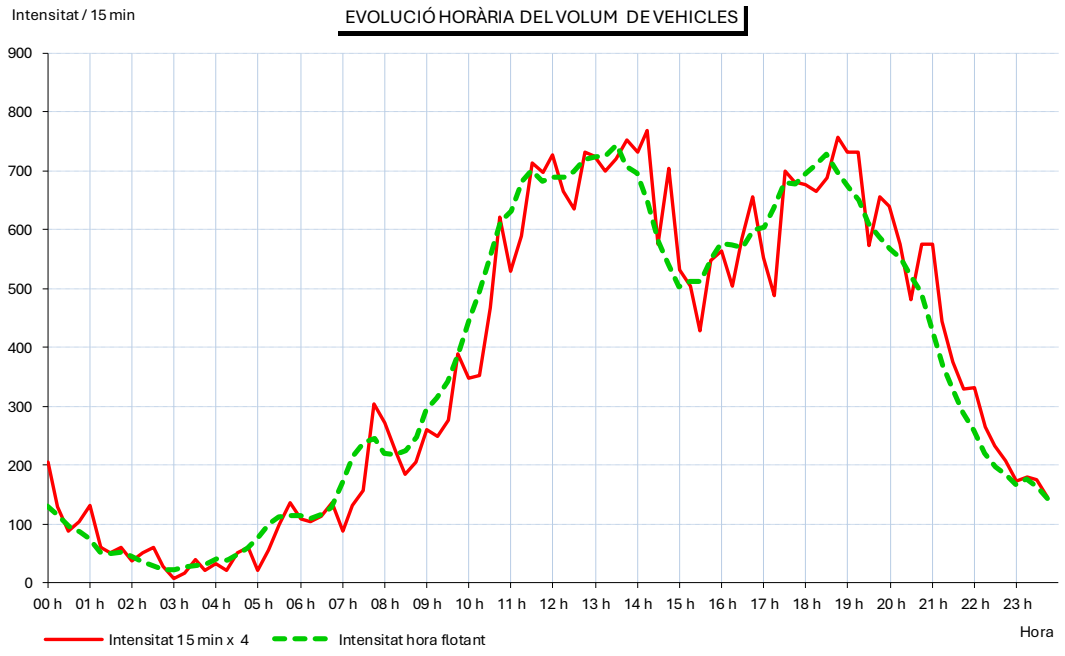
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	51	32	22	26	131	1,5%
01 h	33	15	13	15	76	0,9%
02 h	9	13	15	7	44	0,5%
03 h	2	4	10	5	21	0,2%
04 h	8	5	13	15	41	0,5%
05 h	5	14	25	34	78	0,9%
06 h	27	26	28	34	115	1,3%
07 h	22	33	39	76	170	1,9%
08 h	68	56	46	51	221	2,5%
09 h	65	62	69	97	293	3,3%
10 h	87	88	117	155	447	5,0%
11 h	132	147	178	174	631	7,1%
12 h	182	166	159	183	690	7,8%
13 h	181	175	180	188	724	8,2%
14 h	183	192	144	176	695	7,8%
15 h	133	126	107	137	503	5,7%
16 h	141	126	146	164	577	6,5%
17 h	138	122	175	170	605	6,8%
18 h	169	166	172	189	696	7,9%
19 h	183	183	143	164	673	7,6%
20 h	160	144	120	144	568	6,4%
21 h	144	111	94	82	431	4,9%
22 h	83	66	58	52	259	2,9%
23 h	43	45	44	36	168	1,9%
		INTENSITAT MITJANA			8.857	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.663	52,6%
Matí (9 a 14 h.)	2.785	31,4%
Tarda (16 a 19 h.)	1.878	21,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	8.183	92,4%
Hora Punta Sencera (Q)	724	8,2%
Índex de Variació		66,6%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,943
IHP (intensitat hora punta)	768
$f_{HV} + f_W$	1,324
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.972
Índex de Saturació	0,193

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

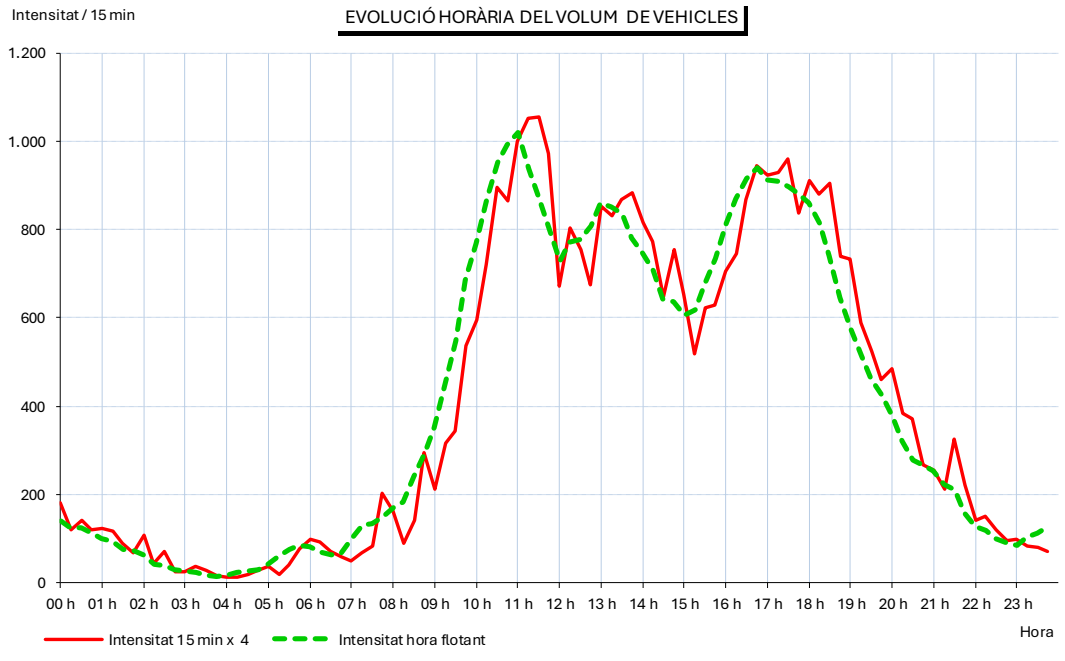
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	45	30	35	30	140	1,4%
01 h	31	29	22	17	99	1,0%
02 h	27	11	18	6	62	0,6%
03 h	6	9	7	4	26	0,3%
04 h	3	3	5	7	18	0,2%
05 h	9	5	10	19	43	0,4%
06 h	25	23	18	15	81	0,8%
07 h	12	17	21	51	101	1,0%
08 h	41	22	35	74	172	1,8%
09 h	53	79	86	134	352	3,6%
10 h	149	180	224	216	769	7,8%
11 h	250	263	264	243	1.020	10,4%
12 h	168	201	189	169	727	7,4%
13 h	213	208	217	221	859	8,7%
14 h	204	193	162	189	748	7,6%
15 h	163	130	156	157	606	6,2%
16 h	176	186	217	236	815	8,3%
17 h	231	232	240	209	912	9,3%
18 h	228	220	226	185	859	8,7%
19 h	183	147	131	115	576	5,9%
20 h	121	96	93	67	377	3,8%
21 h	64	53	81	55	253	2,6%
22 h	35	38	30	24	127	1,3%
23 h	25	21	20	18	84	0,9%
		INTENSITAT MITJANA			9.826	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	6.313	64,2%
Matí (9 a 14 h.)	3.727	37,9%
Tarda (16 a 19 h.)	2.586	26,3%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.273	94,4%
Hora Punta Sencera (Q)	1.020	10,4%
Índex de Variació		54,9%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,966
IHP (intensitat hora punta)	1.056
$f_{HV} + f_W$	1,324
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.972
Índex de Saturació	0,266

Per a: Ajuntament de Castelldefels



PUNT 3B:

Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

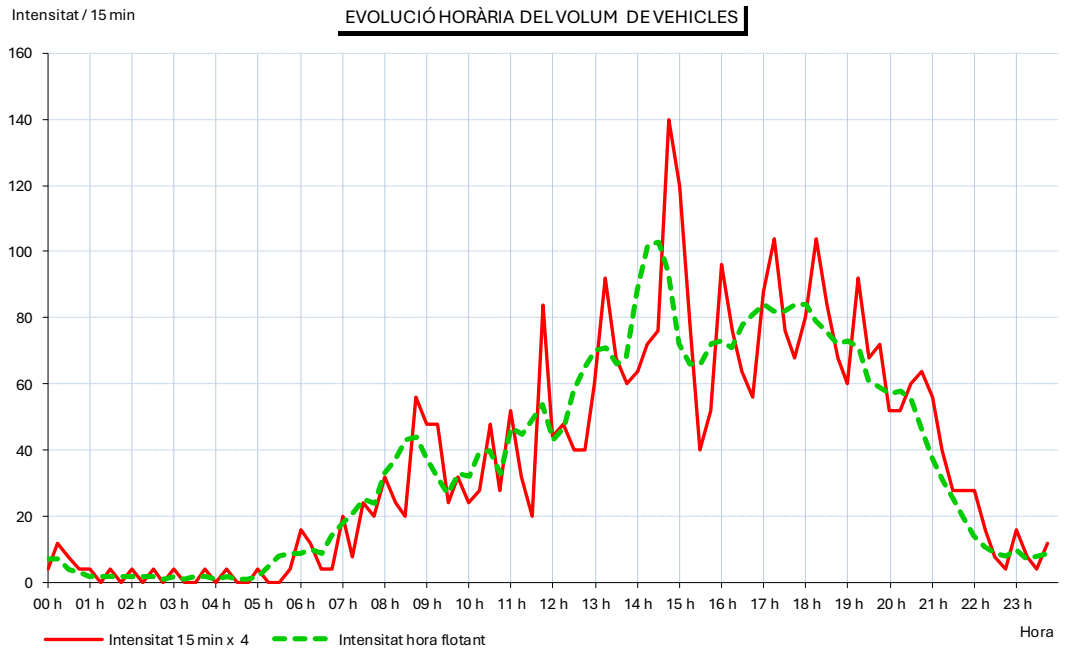
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	1	3	2	1	7	0,8%
01 h	1	0	1	0	2	0,2%
02 h	1	0	1	0	2	0,2%
03 h	1	0	0	1	2	0,2%
04 h	0	1	0	0	1	0,1%
05 h	1	0	0	1	2	0,2%
06 h	4	3	1	1	9	1,0%
07 h	5	2	6	5	18	2,0%
08 h	8	6	5	14	33	3,7%
09 h	12	12	6	8	38	4,2%
10 h	6	7	12	7	32	3,6%
11 h	13	8	5	21	47	5,2%
12 h	11	12	10	10	43	4,8%
13 h	15	23	17	15	70	7,8%
14 h	16	18	19	35	88	9,8%
15 h	30	19	10	13	72	8,0%
16 h	24	19	16	14	73	8,1%
17 h	22	26	19	17	84	9,3%
18 h	20	26	21	17	84	9,3%
19 h	15	23	17	18	73	8,1%
20 h	13	13	15	16	57	6,3%
21 h	14	10	7	7	38	4,2%
22 h	7	4	2	1	14	1,6%
23 h	4	2	1	3	10	1,1%
		INTENSITAT MITJANA			899	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	471	52,4%
Matí (9 a 14 h.)	230	25,6%
Tarda (16 a 19 h.)	241	26,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	864	96,1%
Hora Punta Sencera (Q)	88	9,8%
Índex de Variació		38,6%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,9%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,629
IHP (intensitat hora punta)	140
$f_{HV} + f_W$	1,303
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.909
Índex de Saturació	0,036

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

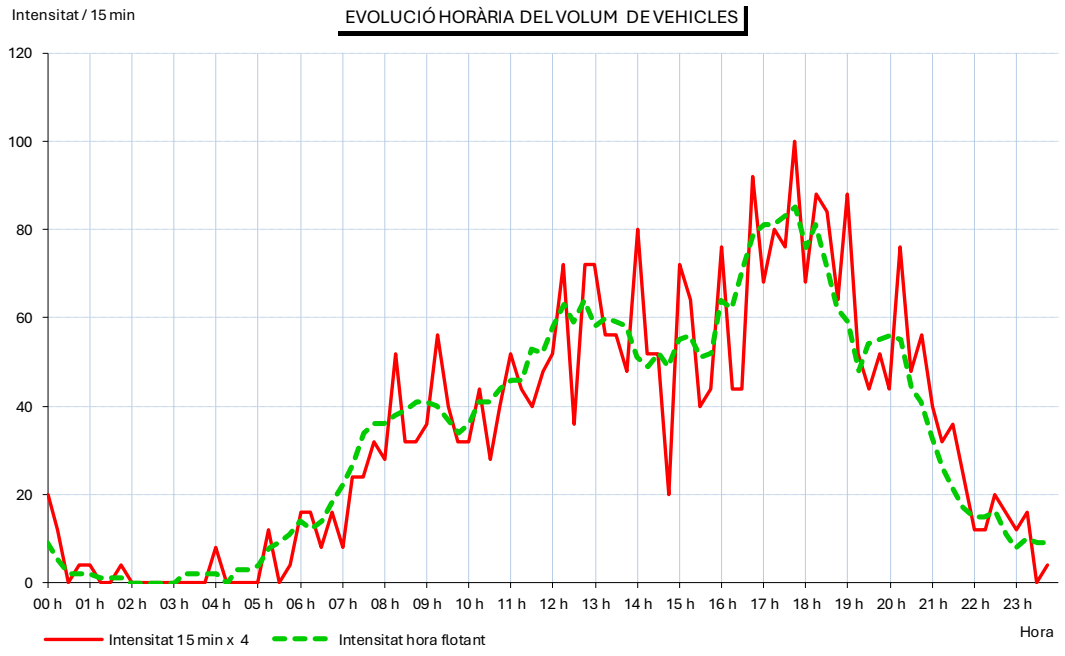
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	5	3	0	1	9	1,1%
01 h	1	0	0	1	2	0,2%
02 h	0	0	0	0	0	0,0%
03 h	0	0	0	0	0	0,0%
04 h	2	0	0	0	2	0,2%
05 h	0	3	0	1	4	0,5%
06 h	4	4	2	4	14	1,7%
07 h	2	6	6	8	22	2,7%
08 h	7	13	8	8	36	4,4%
09 h	9	14	10	8	41	5,0%
10 h	8	11	7	10	36	4,4%
11 h	13	11	10	12	46	5,6%
12 h	13	18	9	18	58	7,0%
13 h	18	14	14	12	58	7,0%
14 h	20	13	13	5	51	6,2%
15 h	18	16	10	11	55	6,7%
16 h	19	11	11	23	64	7,7%
17 h	17	20	19	25	81	9,8%
18 h	17	22	21	16	76	9,2%
19 h	22	13	11	13	59	7,1%
20 h	11	19	12	14	56	6,8%
21 h	10	8	9	6	33	4,0%
22 h	3	3	5	4	15	1,8%
23 h	3	4	0	1	8	1,0%
		INTENSITAT MITJANA			826	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	460	55,7%
Matí (9 a 14 h.)	239	28,9%
Tarda (16 a 19 h.)	221	26,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	787	95,3%
Hora Punta Sencera (Q)	81	9,8%
Índex de Variació		49,2%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,810
IHP (intensitat hora punta)	100
$f_{HV} + f_W$	1,305
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.914
Índex de Saturació	0,026

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

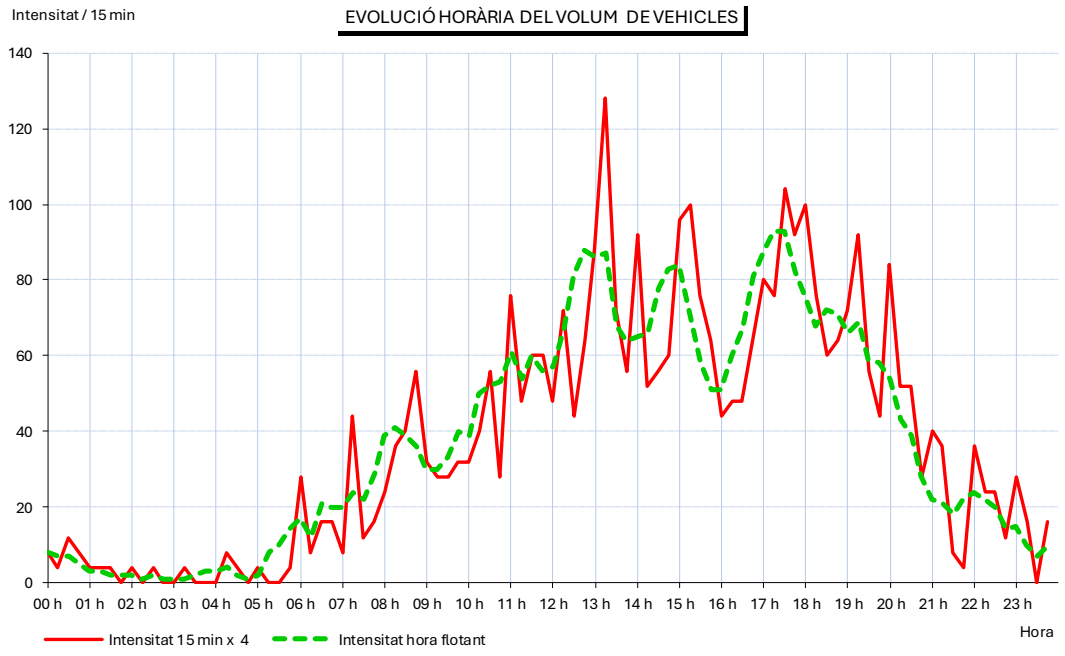
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	2	1	3	2	8	0,9%
01 h	1	1	1	0	3	0,3%
02 h	1	0	1	0	2	0,2%
03 h	0	1	0	0	1	0,1%
04 h	0	2	1	0	3	0,3%
05 h	1	0	0	1	2	0,2%
06 h	7	2	4	4	17	1,9%
07 h	2	11	3	4	20	2,2%
08 h	6	9	10	14	39	4,3%
09 h	8	7	7	8	30	3,3%
10 h	8	10	14	7	39	4,3%
11 h	19	12	15	15	61	6,7%
12 h	12	18	11	16	57	6,3%
13 h	22	32	18	14	86	9,4%
14 h	23	13	14	15	65	7,1%
15 h	24	25	19	16	84	9,2%
16 h	11	12	12	16	51	5,6%
17 h	20	19	26	23	88	9,6%
18 h	25	19	15	16	75	8,2%
19 h	18	23	14	11	66	7,2%
20 h	21	13	13	7	54	5,9%
21 h	10	9	2	1	22	2,4%
22 h	9	6	6	3	24	2,6%
23 h	7	4	0	4	15	1,6%

INTENSITAT MITJANA 912

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	487	53,4%
Matí (9 a 14 h.)	273	29,9%
Tarda (16 a 19 h.)	214	23,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	861	94,4%
Hora Punta Sencera (Q)	88	9,6%
Índex de Variació		42,0%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,5%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,688
IHP (intensitat hora punta)	128
$f_{HV} + f_W$	1,330
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.990
Índex de Saturació	0,032

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

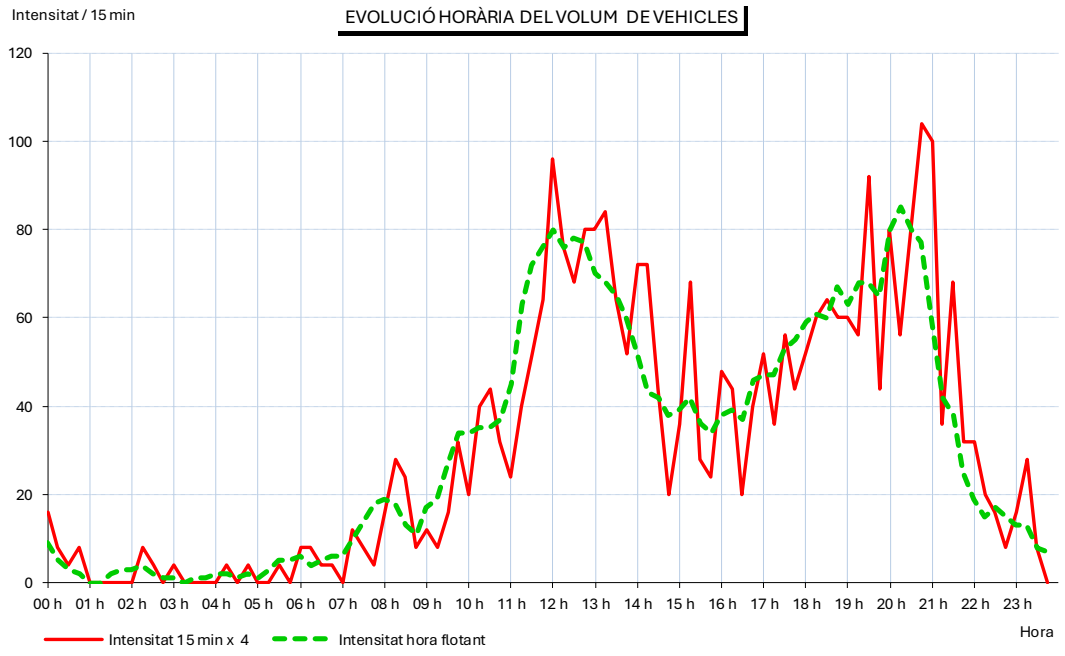
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	4	2	1	2	9	1,2%
01 h	0	0	0	0	0	0,0%
02 h	0	2	1	0	3	0,4%
03 h	1	0	0	0	1	0,1%
04 h	0	1	0	1	2	0,3%
05 h	0	0	1	0	1	0,1%
06 h	2	2	1	1	6	0,8%
07 h	0	3	2	1	6	0,8%
08 h	4	7	6	2	19	2,5%
09 h	3	2	4	8	17	2,2%
10 h	5	10	11	8	34	4,5%
11 h	6	10	13	16	45	5,9%
12 h	24	19	17	20	80	10,5%
13 h	20	21	16	13	70	9,2%
14 h	18	18	11	5	52	6,8%
15 h	9	17	7	6	39	5,1%
16 h	12	11	5	10	38	5,0%
17 h	13	9	14	11	47	6,2%
18 h	13	15	16	15	59	7,7%
19 h	15	14	23	11	63	8,3%
20 h	20	14	20	26	80	10,5%
21 h	25	9	17	8	59	7,7%
22 h	8	5	4	2	19	2,5%
23 h	4	7	2	0	13	1,7%

INTENSITAT MITJANA 762

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	390	51,2%
Matí (9 a 14 h.)	246	32,3%
Tarda (16 a 19 h.)	144	18,9%
16 Hores (7 a 23 h.)	727	95,4%
Hora Punta Sencera (Q)	80	10,5%
Índex de Variació		43,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,0%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,769
IHP (intensitat hora punta)	104
$f_{HV} + f_W$	1,340
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	4.020
Índex de Saturació	0,026

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Ronda de Can Rabadà
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

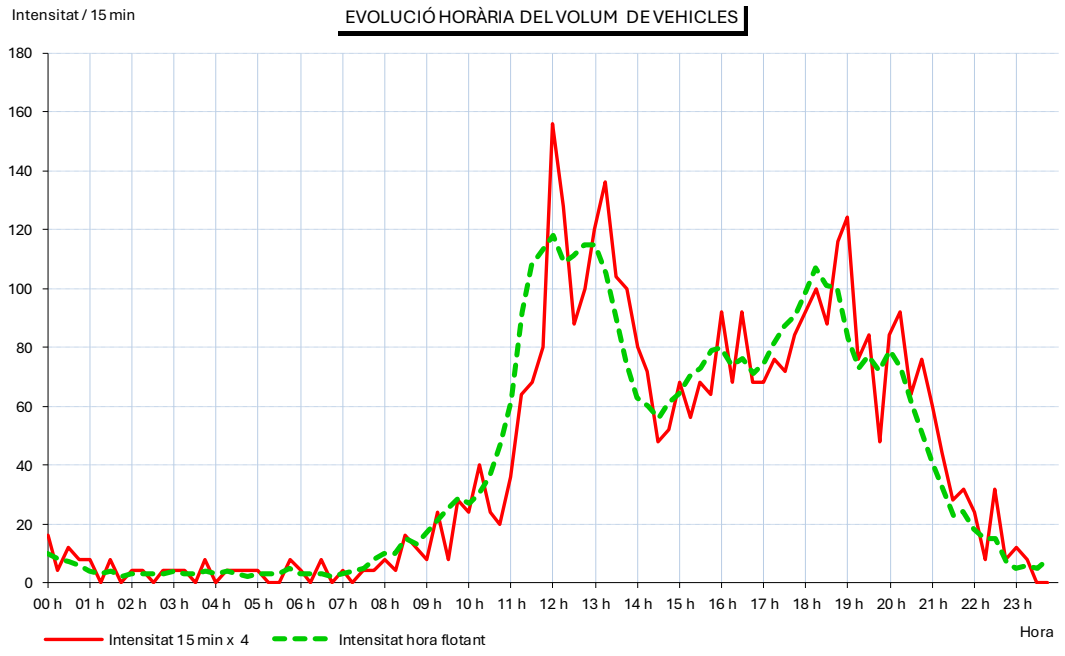
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	4	1	3	2	10	1,0%
01 h	2	0	2	0	4	0,4%
02 h	1	1	0	1	3	0,3%
03 h	1	1	0	2	4	0,4%
04 h	0	1	1	1	3	0,3%
05 h	1	0	0	2	3	0,3%
06 h	1	0	2	0	3	0,3%
07 h	1	0	1	1	3	0,3%
08 h	2	1	4	3	10	1,0%
09 h	2	6	2	7	17	1,7%
10 h	6	10	6	5	27	2,7%
11 h	9	16	17	20	62	6,3%
12 h	39	32	22	25	118	11,9%
13 h	30	34	26	25	115	11,6%
14 h	20	18	12	13	63	6,4%
15 h	17	14	17	16	64	6,5%
16 h	23	17	23	17	80	8,1%
17 h	17	19	18	21	75	7,6%
18 h	23	25	22	29	99	10,0%
19 h	31	19	21	12	83	8,4%
20 h	21	23	16	19	79	8,0%
21 h	15	11	7	8	41	4,1%
22 h	6	2	8	2	18	1,8%
23 h	3	2	0	0	5	0,5%
		INTENSITAT MITJANA			989	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	593	60,0%
Matí (9 a 14 h.)	339	34,3%
Tarda (16 a 19 h.)	254	25,7%
16 Hores (7 a 23 h.)	954	96,5%
Hora Punta Sencera (Q)	118	11,9%
Índex de Variació		38,2%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,2%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,756
IHP (intensitat hora punta)	156
$f_{HV} + f_W$	1,336
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	4.008
Índex de Saturació	0,039

Per a: Ajuntament de Castelldefels



PUNT 4A:

Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

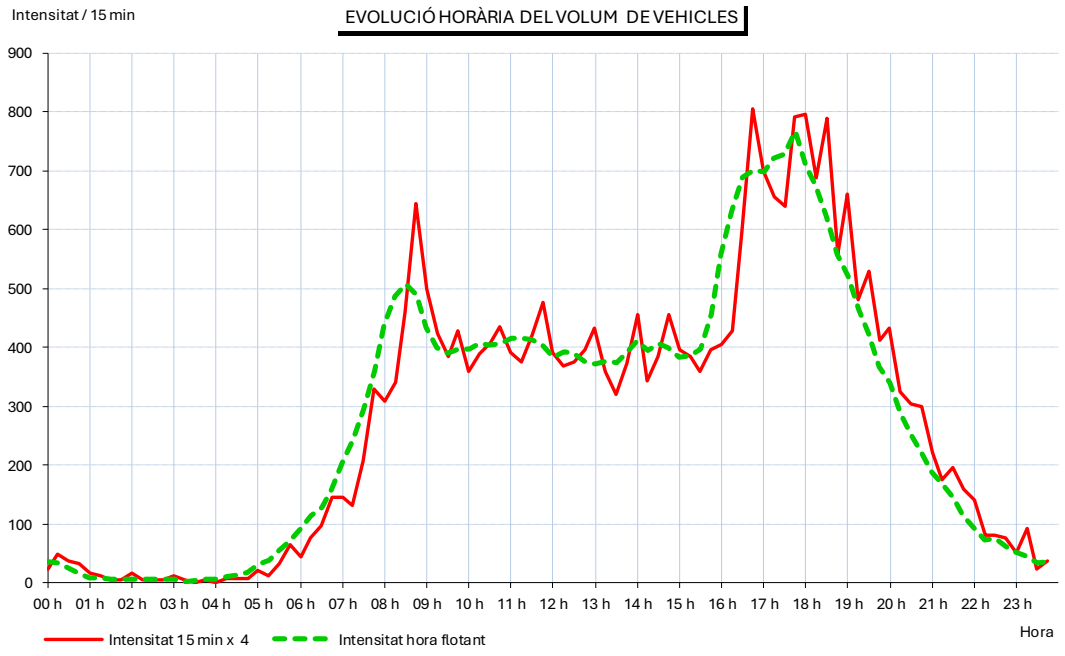
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	6	12	9	8	35	0,5%
01 h	4	3	1	1	9	0,1%
02 h	4	1	1	1	7	0,1%
03 h	3	1	0	1	5	0,1%
04 h	0	2	2	2	6	0,1%
05 h	5	3	8	16	32	0,5%
06 h	11	19	24	36	90	1,3%
07 h	36	33	52	82	203	3,0%
08 h	77	85	115	161	438	6,5%
09 h	125	106	96	107	434	6,4%
10 h	90	97	102	109	398	5,9%
11 h	98	94	105	119	416	6,1%
12 h	98	92	94	99	383	5,7%
13 h	108	90	80	93	371	5,5%
14 h	114	86	96	114	410	6,0%
15 h	99	96	90	99	384	5,7%
16 h	101	107	149	201	558	8,2%
17 h	175	164	160	198	697	10,3%
18 h	199	172	197	140	708	10,4%
19 h	165	120	132	103	520	7,7%
20 h	108	81	76	75	340	5,0%
21 h	55	44	49	40	188	2,8%
22 h	35	20	20	19	94	1,4%
23 h	13	23	6	9	51	0,8%
		INTENSITAT MITJANA			6.777	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.965	58,5%
Matí (9 a 14 h.)	2.002	29,5%
Tarda (16 a 19 h.)	1.963	29,0%
16 Hores (7 a 23 h.)	6.542	96,5%
Hora Punta Sencera (Q)	708	10,4%
Índex de Variació		50,9%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,3%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,881
IHP (intensitat hora punta)	804
$f_{HV} + f_W$	1,314
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.943
Índex de Saturació	0,204

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

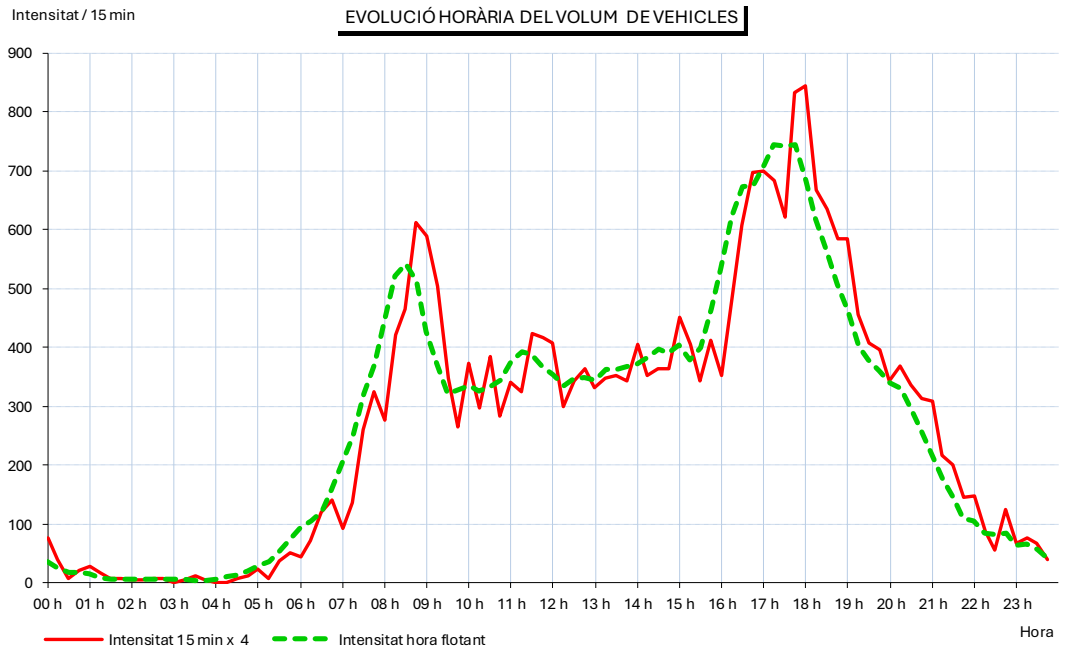
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	19	10	2	5	36	0,5%
01 h	7	4	2	2	15	0,2%
02 h	1	1	2	2	6	0,1%
03 h	0	1	3	1	5	0,1%
04 h	0	0	2	3	5	0,1%
05 h	6	2	9	13	30	0,5%
06 h	11	18	30	35	94	1,4%
07 h	23	34	65	81	203	3,1%
08 h	69	105	116	153	443	6,8%
09 h	147	126	87	66	426	6,5%
10 h	93	74	96	71	334	5,1%
11 h	85	81	106	104	376	5,7%
12 h	102	75	86	91	354	5,4%
13 h	83	87	88	86	344	5,2%
14 h	101	88	91	91	371	5,7%
15 h	113	101	86	103	403	6,1%
16 h	88	122	152	174	536	8,2%
17 h	175	171	155	208	709	10,8%
18 h	211	167	159	146	683	10,4%
19 h	146	114	102	99	461	7,0%
20 h	86	92	84	78	340	5,2%
21 h	77	54	50	36	217	3,3%
22 h	37	22	14	31	104	1,6%
23 h	17	19	17	10	63	1,0%

INTENSITAT MITJANA 6.558

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.762	57,4%
Matí (9 a 14 h.)	1.834	28,0%
Tarda (16 a 19 h.)	1.928	29,4%
16 Hores (7 a 23 h.)	6.304	96,1%
Hora Punta Sencera (Q)	709	10,8%
Índex de Variació		46,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,840
IHP (intensitat hora punta)	844
$f_{HV} + f_W$	1,305
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.914
Índex de Saturació	0,216

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

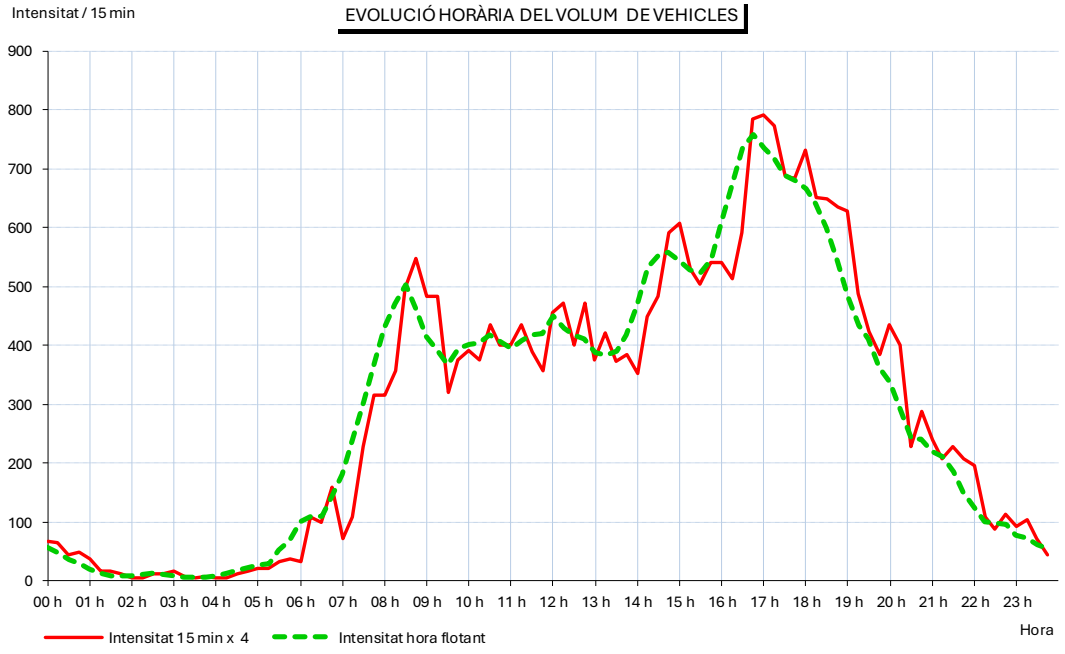
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	17	16	11	12	56	0,8%
01 h	9	4	4	3	20	0,3%
02 h	1	1	3	3	8	0,1%
03 h	4	2	1	2	9	0,1%
04 h	1	1	3	4	9	0,1%
05 h	5	5	8	9	27	0,4%
06 h	8	27	25	40	100	1,4%
07 h	18	27	57	79	181	2,5%
08 h	79	89	124	137	429	6,0%
09 h	121	121	80	94	416	5,8%
10 h	98	94	109	100	401	5,6%
11 h	100	109	97	89	395	5,5%
12 h	114	118	100	118	450	6,3%
13 h	94	105	93	96	388	5,4%
14 h	88	112	121	148	469	6,6%
15 h	152	132	126	135	545	7,6%
16 h	135	128	148	196	607	8,5%
17 h	198	193	172	171	734	10,3%
18 h	183	163	162	159	667	9,3%
19 h	157	122	106	96	481	6,7%
20 h	109	100	57	72	338	4,7%
21 h	60	52	57	52	221	3,1%
22 h	49	27	22	28	126	1,8%
23 h	23	26	18	11	78	1,1%
		INTENSITAT MITJANA			7.155	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.058	56,7%
Matí (9 a 14 h.)	2.050	28,7%
Tarda (16 a 19 h.)	2.008	28,1%
16 Hores (7 a 23 h.)	6.848	95,7%
Hora Punta Sencera (Q)	734	10,3%
Índex de Variació		54,0%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,927
IHP (intensitat hora punta)	792
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,202

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

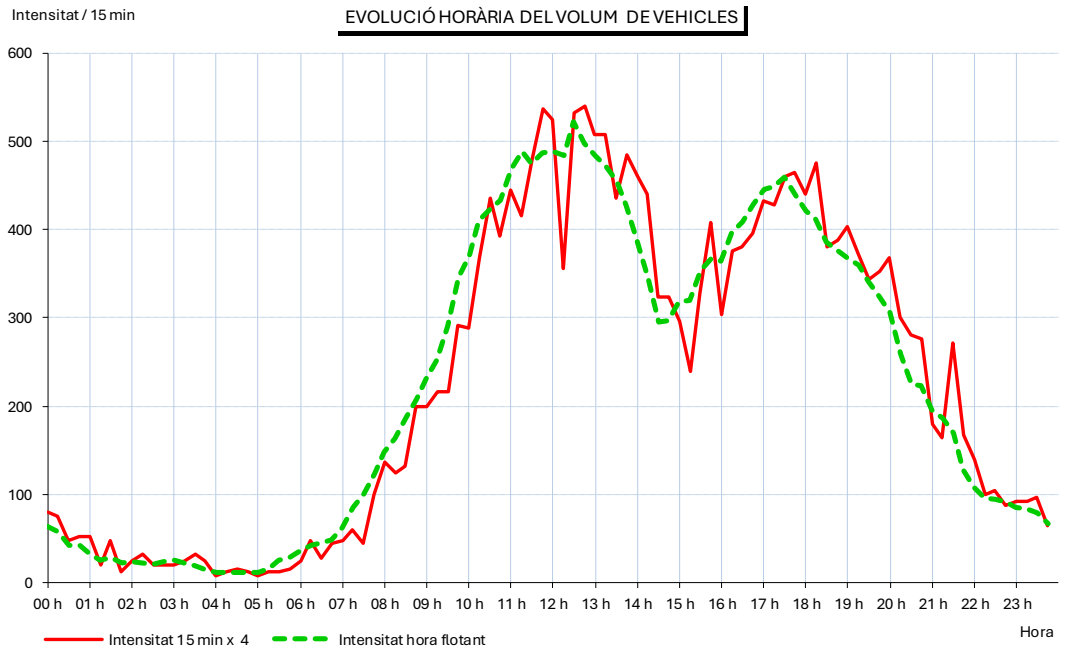
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	20	19	12	13	64	1,2%
01 h	13	5	12	3	33	0,6%
02 h	6	8	5	5	24	0,4%
03 h	5	6	8	6	25	0,5%
04 h	2	3	4	3	12	0,2%
05 h	2	3	3	4	12	0,2%
06 h	6	12	7	11	36	0,7%
07 h	12	15	11	25	63	1,2%
08 h	34	31	33	50	148	2,7%
09 h	50	54	54	73	231	4,2%
10 h	72	92	109	98	371	6,8%
11 h	111	104	120	134	469	8,6%
12 h	131	89	133	135	488	8,9%
13 h	127	127	109	121	484	8,9%
14 h	115	110	81	81	387	7,1%
15 h	74	60	82	102	318	5,8%
16 h	76	94	95	99	364	6,7%
17 h	108	107	115	116	446	8,2%
18 h	110	119	95	97	421	7,7%
19 h	101	93	86	88	368	6,7%
20 h	92	75	70	69	306	5,6%
21 h	45	41	68	42	196	3,6%
22 h	35	25	26	22	108	2,0%
23 h	23	23	24	16	86	1,6%

INTENSITAT MITJANA 5.460

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.274	60,0%
Matí (9 a 14 h.)	2.043	37,4%
Tarda (16 a 19 h.)	1.231	22,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	5.168	94,7%
Hora Punta Sencera (Q)	488	8,9%
Índex de Variació		59,8%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	0,8%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,904
IHP (intensitat hora punta)	540
$f_{HV} + f_W$	1,324
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.972
Índex de Saturació	0,136

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Muntanya
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	22	21	16	14	73	1,3%
01 h	18	6	7	11	42	0,7%
02 h	4	11	7	10	32	0,6%
03 h	5	5	3	7	20	0,3%
04 h	1	1	5	1	8	0,1%
05 h	3	2	5	3	13	0,2%
06 h	3	9	4	5	21	0,4%
07 h	10	8	7	20	45	0,8%
08 h	16	16	21	35	88	1,5%
09 h	51	44	48	76	219	3,8%
10 h	77	86	98	135	396	6,8%
11 h	162	122	133	126	543	9,4%
12 h	144	159	174	138	615	10,6%
13 h	145	173	141	158	617	10,6%
14 h	121	130	93	101	445	7,7%
15 h	80	84	101	101	366	6,3%
16 h	102	100	123	102	427	7,4%
17 h	102	114	140	130	486	8,4%
18 h	111	117	123	80	431	7,4%
19 h	111	87	103	74	375	6,5%
20 h	76	65	73	47	261	4,5%
21 h	50	38	22	35	145	2,5%
22 h	26	22	19	13	80	1,4%
23 h	20	13	16	8	57	1,0%

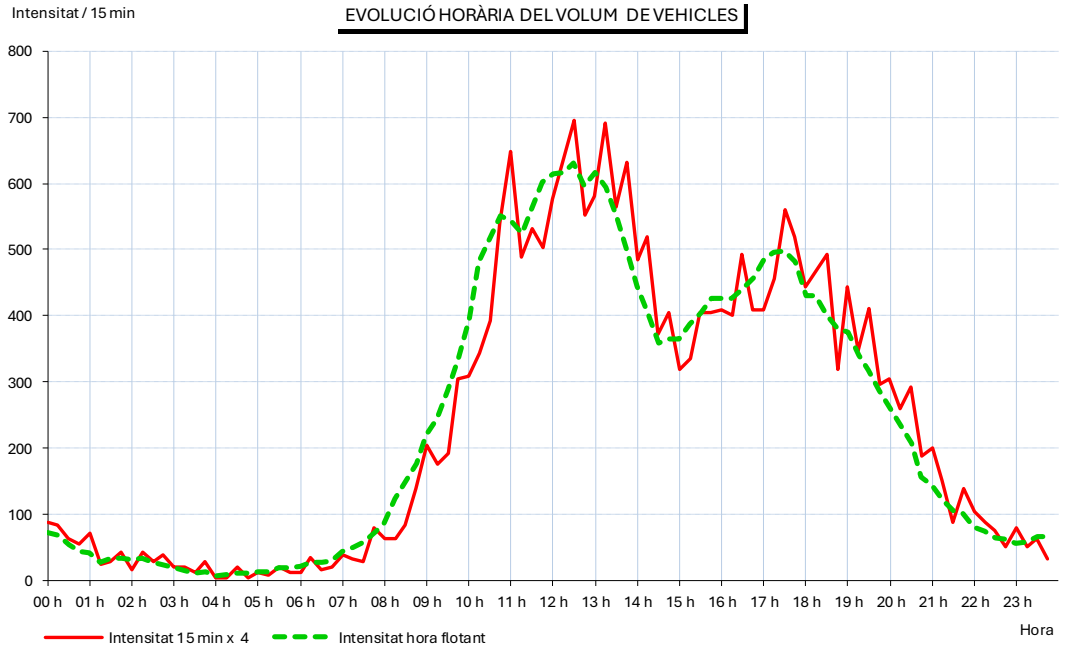
INTENSITAT MITJANA 5.805

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.734	64,3%
Matí (9 a 14 h.)	2.390	41,2%
Tarda (16 a 19 h.)	1.344	23,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	5.539	95,4%
Hora Punta Sencera (Q)	617	10,6%
Índex de Variació		49,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,1%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,886
IHP (intensitat hora punta)	696
$f_{HV} + f_W$	1,318
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.955
Índex de Saturació	0,176

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



PUNT 4B:

Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

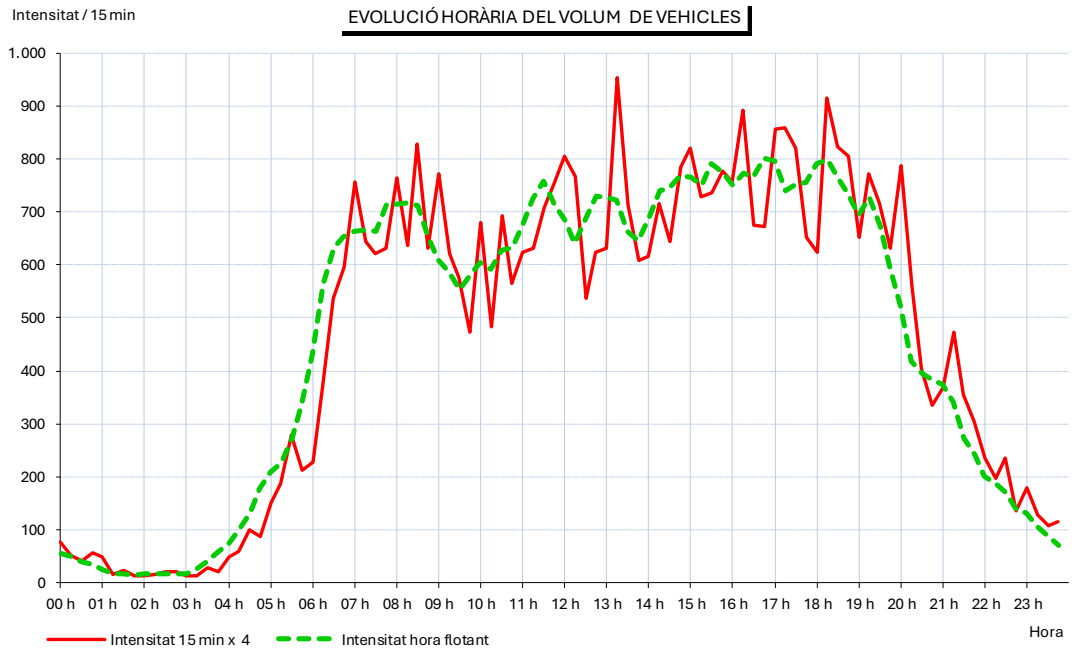
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	19	13	10	14	56	0,5%
01 h	12	4	6	3	25	0,2%
02 h	3	4	5	5	17	0,2%
03 h	3	3	7	5	18	0,2%
04 h	12	15	25	22	74	0,7%
05 h	38	47	70	53	208	1,9%
06 h	57	92	134	149	432	3,8%
07 h	189	161	155	158	663	5,9%
08 h	191	159	207	158	715	6,4%
09 h	193	155	144	118	610	5,4%
10 h	170	121	173	141	605	5,4%
11 h	156	158	177	188	679	6,0%
12 h	201	192	134	156	683	6,1%
13 h	158	238	178	152	726	6,5%
14 h	154	179	161	196	690	6,1%
15 h	205	182	184	194	765	6,8%
16 h	189	223	169	168	749	6,7%
17 h	214	215	205	163	797	7,1%
18 h	156	229	206	201	792	7,1%
19 h	163	193	179	158	693	6,2%
20 h	197	140	101	84	522	4,6%
21 h	92	118	89	76	375	3,3%
22 h	59	49	59	34	201	1,8%
23 h	45	32	27	29	133	1,2%
		INTENSITAT MITJANA			11.228	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.641	50,2%
Matí (9 a 14 h.)	3.303	29,4%
Tarda (16 a 19 h.)	2.338	20,8%
16 Hores (7 a 23 h.)	10.265	91,4%
Hora Punta Sencera (Q)	797	7,1%
Índex de Variació		67,4%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	3,0%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,837
IHP (intensitat hora punta)	952
$f_{HV} + f_W$	1,282
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.847
Índex de Saturació	0,247

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

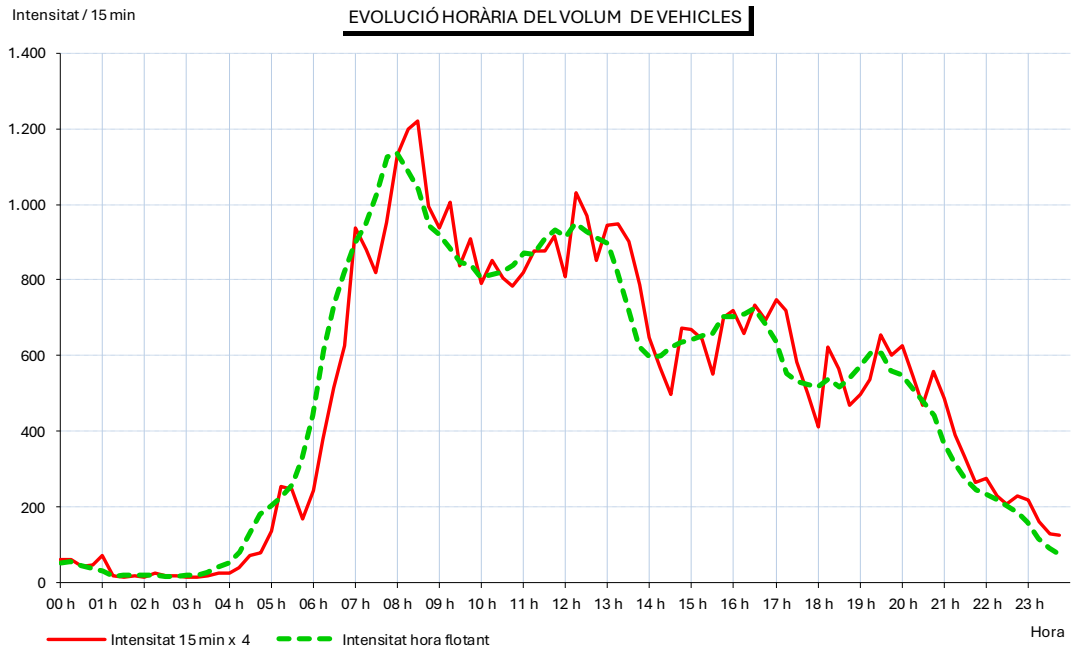
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	15	15	11	12	53	0,4%
01 h	18	5	4	5	32	0,3%
02 h	4	6	5	5	20	0,2%
03 h	4	4	5	6	19	0,2%
04 h	6	10	18	20	54	0,4%
05 h	34	64	62	42	202	1,6%
06 h	61	95	129	157	442	3,6%
07 h	234	220	205	238	897	7,3%
08 h	283	300	305	249	1.137	9,3%
09 h	234	251	209	227	921	7,5%
10 h	198	213	201	196	808	6,6%
11 h	205	219	219	229	872	7,1%
12 h	202	258	242	213	915	7,5%
13 h	236	237	225	197	895	7,3%
14 h	162	142	124	168	596	4,9%
15 h	167	161	138	175	641	5,2%
16 h	180	165	183	174	702	5,7%
17 h	187	180	146	125	638	5,2%
18 h	103	156	141	117	517	4,2%
19 h	124	134	164	150	572	4,7%
20 h	157	136	117	140	550	4,5%
21 h	122	98	83	66	369	3,0%
22 h	69	57	52	57	235	1,9%
23 h	55	40	32	31	158	1,3%
		INTENSITAT MITJANA			12.245	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	6.268	51,2%
Matí (9 a 14 h.)	4.411	36,0%
Tarda (16 a 19 h.)	1.857	15,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	11.265	92,0%
Hora Punta Sencera (Q)	1.137	9,3%
Índex de Variació		57,7%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,7%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,932
IHP (intensitat hora punta)	1.220
$f_{HV} + f_W$	1,307
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.920
Índex de Saturació	0,311

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	25	18	18	23	84	0,7%
01 h	10	11	4	6	31	0,3%
02 h	3	6	3	6	18	0,2%
03 h	7	4	3	10	24	0,2%
04 h	10	21	15	20	66	0,6%
05 h	40	48	56	65	209	1,8%
06 h	64	120	122	133	439	3,8%
07 h	150	145	148	162	605	5,2%
08 h	193	150	212	172	727	6,2%
09 h	211	159	146	161	677	5,8%
10 h	128	186	152	126	592	5,1%
11 h	175	175	185	202	737	6,3%
12 h	179	184	213	154	730	6,3%
13 h	200	213	164	162	739	6,3%
14 h	169	221	181	184	755	6,5%
15 h	183	149	197	183	712	6,1%
16 h	169	182	185	146	682	5,8%
17 h	231	143	149	172	695	6,0%
18 h	186	221	202	170	779	6,7%
19 h	211	150	184	164	709	6,1%
20 h	175	167	137	139	618	5,3%
21 h	176	158	120	90	544	4,7%
22 h	76	72	67	61	276	2,4%
23 h	59	57	52	48	216	1,9%

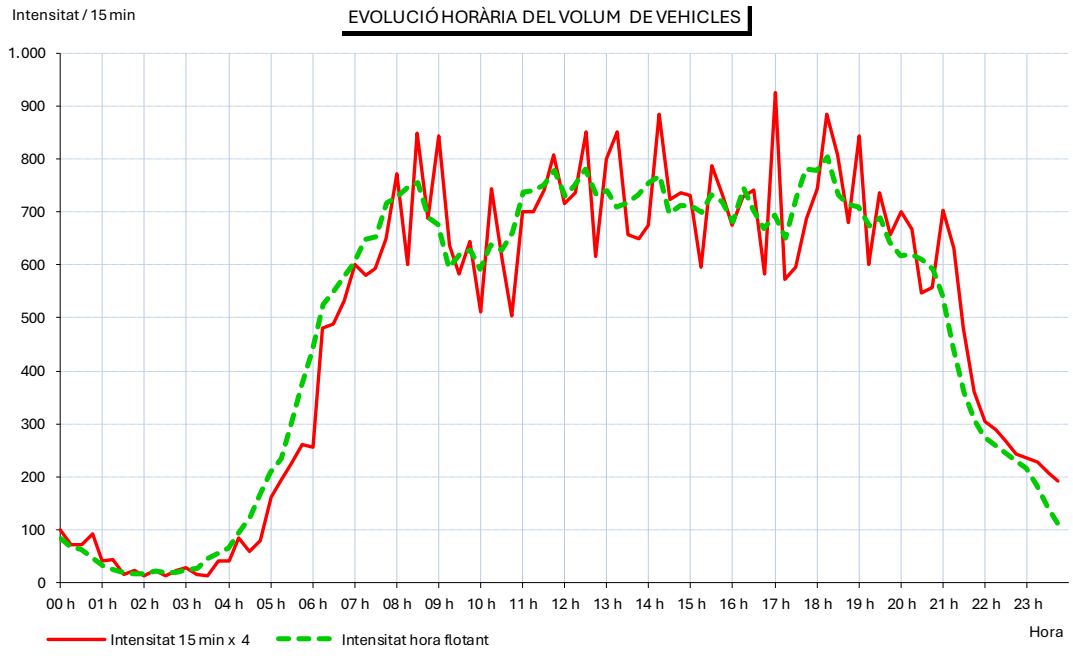
INTENSITAT MITJANA 11.664

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.631	48,3%
Matí (9 a 14 h.)	3.475	29,8%
Tarda (16 a 19 h.)	2.156	18,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	10.577	90,7%
Hora Punta Sencera (Q)	779	6,7%
Índex de Variació		71,5%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	2,3%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,843
IHP (intensitat hora punta)	924
$f_{HV} + f_W$	1,295
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.886
Índex de Saturació	0,238

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	52	47	39	37	175	1,7%
01 h	22	22	15	17	76	0,7%
02 h	20	11	13	10	54	0,5%
03 h	17	9	13	10	49	0,5%
04 h	14	12	13	16	55	0,5%
05 h	15	34	43	31	123	1,2%
06 h	28	29	35	46	138	1,4%
07 h	45	48	62	74	229	2,3%
08 h	65	82	80	97	324	3,2%
09 h	110	110	115	119	454	4,5%
10 h	173	195	121	185	674	6,6%
11 h	170	138	206	148	662	6,5%
12 h	193	179	171	205	748	7,4%
13 h	230	229	224	212	895	8,8%
14 h	217	183	183	161	744	7,3%
15 h	138	131	146	131	546	5,4%
16 h	132	156	130	159	577	5,7%
17 h	157	147	176	144	624	6,1%
18 h	156	115	123	158	552	5,4%
19 h	162	168	169	189	688	6,8%
20 h	191	160	152	182	685	6,7%
21 h	177	144	126	76	523	5,1%
22 h	67	77	86	85	315	3,1%
23 h	66	65	61	71	263	2,6%

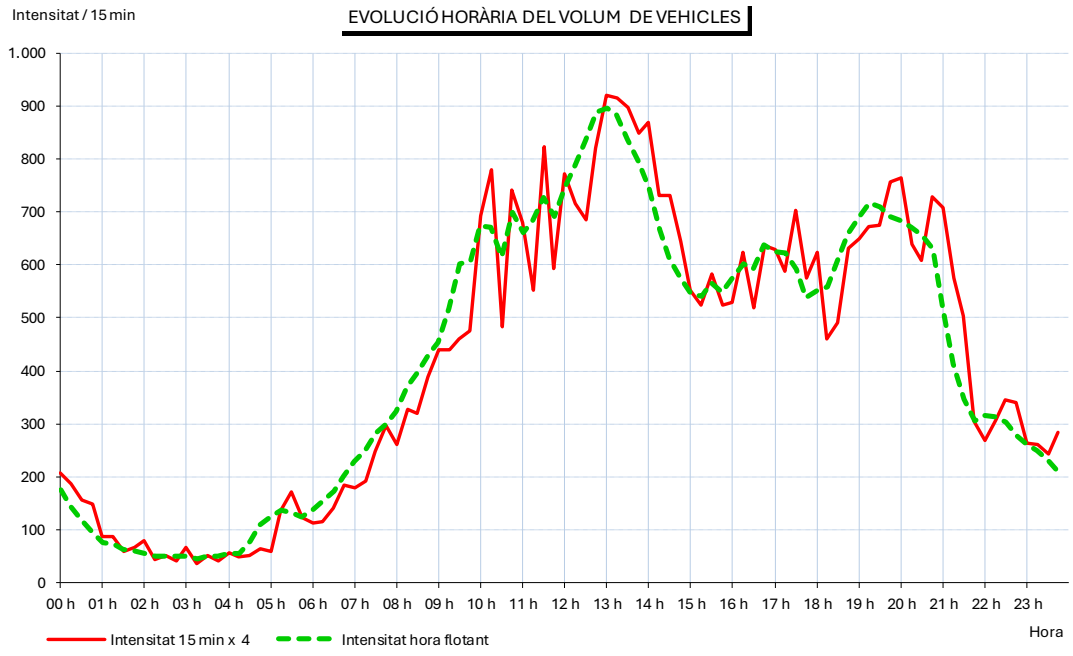
INTENSITAT MITJANA 10.173

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.186	51,0%
Matí (9 a 14 h.)	3.433	33,7%
Tarda (16 a 19 h.)	1.753	17,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.240	90,8%
Hora Punta Sencera (Q)	895	8,8%
Índex de Variació		62,8%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	2,0%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,973
IHP (intensitat hora punta)	920
$f_{HV} + f_W$	1,301
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.903
Índex de Saturació	0,236

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Avinguda del Canal Olímpic Sud
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

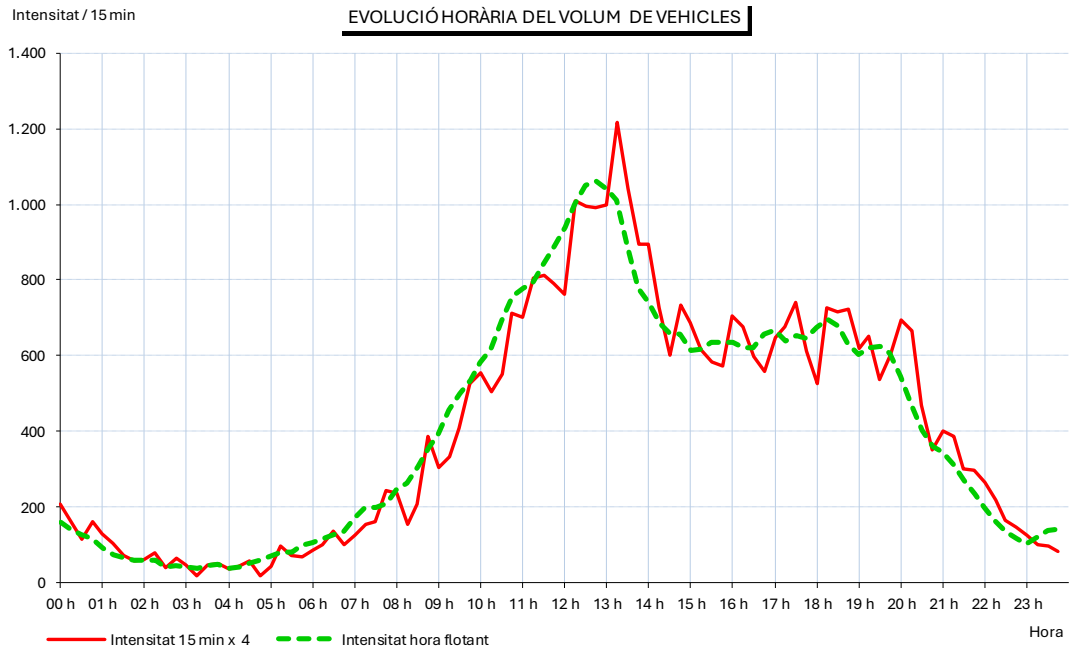
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	52	40	29	40	161	1,6%
01 h	32	26	18	14	90	0,9%
02 h	15	20	10	16	61	0,6%
03 h	12	5	12	13	42	0,4%
04 h	9	11	14	5	39	0,4%
05 h	11	24	18	17	70	0,7%
06 h	22	25	34	25	106	1,1%
07 h	31	39	40	61	171	1,7%
08 h	59	39	52	97	247	2,5%
09 h	76	83	102	132	393	4,0%
10 h	139	126	138	178	581	5,9%
11 h	175	201	203	198	777	7,9%
12 h	191	252	249	248	940	9,6%
13 h	250	304	260	224	1.038	10,5%
14 h	224	182	150	183	739	7,5%
15 h	172	154	146	143	615	6,3%
16 h	176	169	149	140	634	6,4%
17 h	162	169	185	153	669	6,8%
18 h	132	182	179	181	674	6,8%
19 h	155	163	134	150	602	6,1%
20 h	174	166	117	88	545	5,5%
21 h	100	97	75	74	346	3,5%
22 h	66	55	41	37	199	2,0%
23 h	31	25	24	21	101	1,0%
		INTENSITAT MITJANA			9.840	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	5.706	58,0%
Matí (9 a 14 h.)	3.729	37,9%
Tarda (16 a 19 h.)	1.977	20,1%
16 Hores (7 a 23 h.)	9.170	93,2%
Hora Punta Sencera (Q)	1.038	10,5%
Índex de Variació		47,1%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	2,9%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,854
IHP (intensitat hora punta)	1.216
$f_{HV} + f_W$	1,284
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.852
Índex de Saturació	0,316

Per a: Ajuntament de Castelldefels



PUNT 5:

Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 19/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

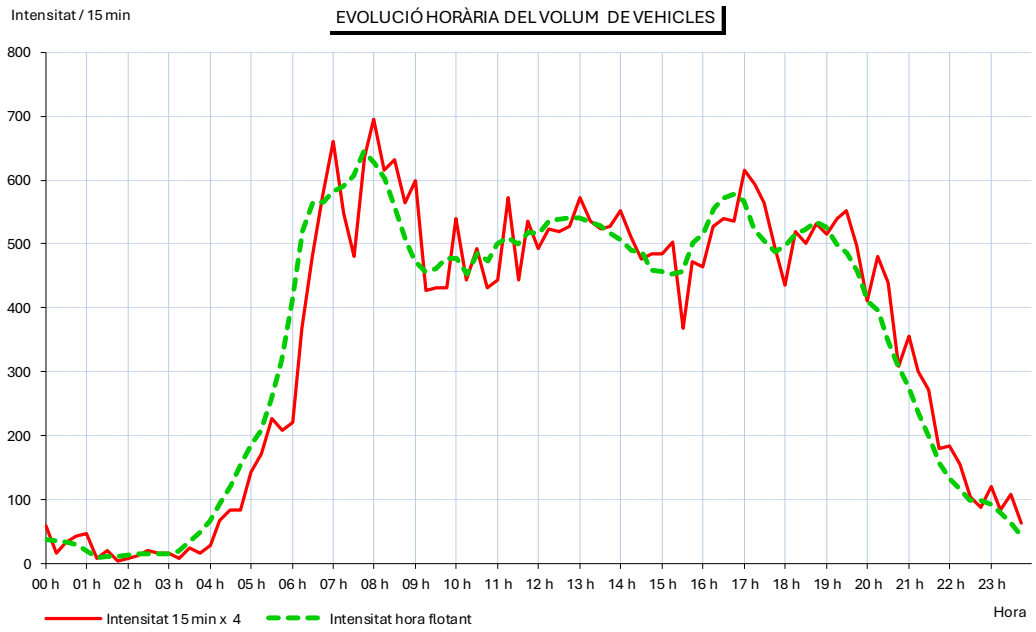
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	15	4	8	11	38	0,4%
01 h	12	2	5	1	20	0,2%
02 h	2	3	5	4	14	0,2%
03 h	4	2	6	4	16	0,2%
04 h	7	17	21	21	66	0,8%
05 h	36	43	57	52	188	2,2%
06 h	55	92	120	144	411	4,9%
07 h	165	137	120	159	581	6,9%
08 h	174	154	158	141	627	7,4%
09 h	150	107	108	108	473	5,6%
10 h	135	111	123	108	477	5,6%
11 h	111	143	111	134	499	5,9%
12 h	123	131	130	132	516	6,1%
13 h	143	134	131	132	540	6,4%
14 h	138	128	119	121	506	6,0%
15 h	121	126	92	118	457	5,4%
16 h	116	132	135	134	517	6,1%
17 h	154	148	141	124	567	6,7%
18 h	109	130	125	133	497	5,9%
19 h	129	135	138	124	526	6,2%
20 h	103	120	110	77	410	4,9%
21 h	89	75	68	45	277	3,3%
22 h	46	39	26	22	133	1,6%
23 h	30	21	27	16	94	1,1%

INTENSITAT MITJANA 8.450

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.086	48,4%
Matí (9 a 14 h.)	2.505	29,6%
Tarda (16 a 19 h.)	1.581	18,7%
16 Hores (7 a 23 h.)	7.603	90,0%
Hora Punta Sencera (Q)	627	7,4%
Índex de Variació		68,3%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,6%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,901
IHP (intensitat hora punta)	696
$f_{HV} + f_W$	1,309
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.926
Índex de Saturació	0,177

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 20/11/25

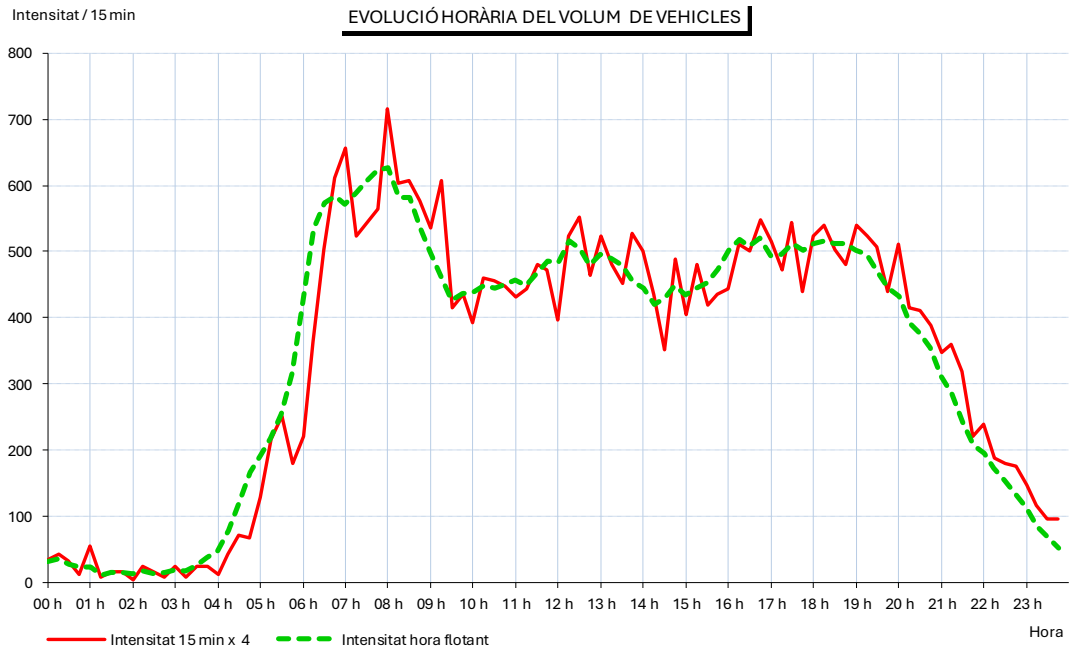
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	9	11	8	3	31	0,4%
01 h	14	2	4	4	24	0,3%
02 h	1	6	4	2	13	0,2%
03 h	6	2	6	6	20	0,2%
04 h	3	11	18	17	49	0,6%
05 h	32	54	63	45	194	2,3%
06 h	55	91	126	153	425	5,1%
07 h	164	131	136	141	572	6,9%
08 h	179	151	152	144	626	7,6%
09 h	134	152	104	109	499	6,0%
10 h	98	115	114	112	439	5,3%
11 h	108	111	120	118	457	5,5%
12 h	99	131	138	116	484	5,9%
13 h	131	120	113	132	496	6,0%
14 h	125	109	88	122	444	5,4%
15 h	101	120	105	109	435	5,3%
16 h	111	128	125	137	501	6,1%
17 h	129	118	136	110	493	6,0%
18 h	131	135	126	120	512	6,2%
19 h	135	131	127	110	503	6,1%
20 h	128	104	103	97	432	5,2%
21 h	87	90	80	55	312	3,8%
22 h	60	47	45	44	196	2,4%
23 h	37	29	24	24	114	1,4%
		INTENSITAT MITJANA			8.271	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.881	46,9%
Matí (9 a 14 h.)	2.375	28,7%
Tarda (16 a 19 h.)	1.506	18,2%
16 Hores (7 a 23 h.)	7.401	89,5%
Hora Punta Sencera (Q)	626	7,6%
Índex de Variació		64,6%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,5%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,874
IHP (intensitat hora punta)	716
$f_{HV} + f_W$	1,311
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.932
Índex de Saturació	0,182

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 21/11/25

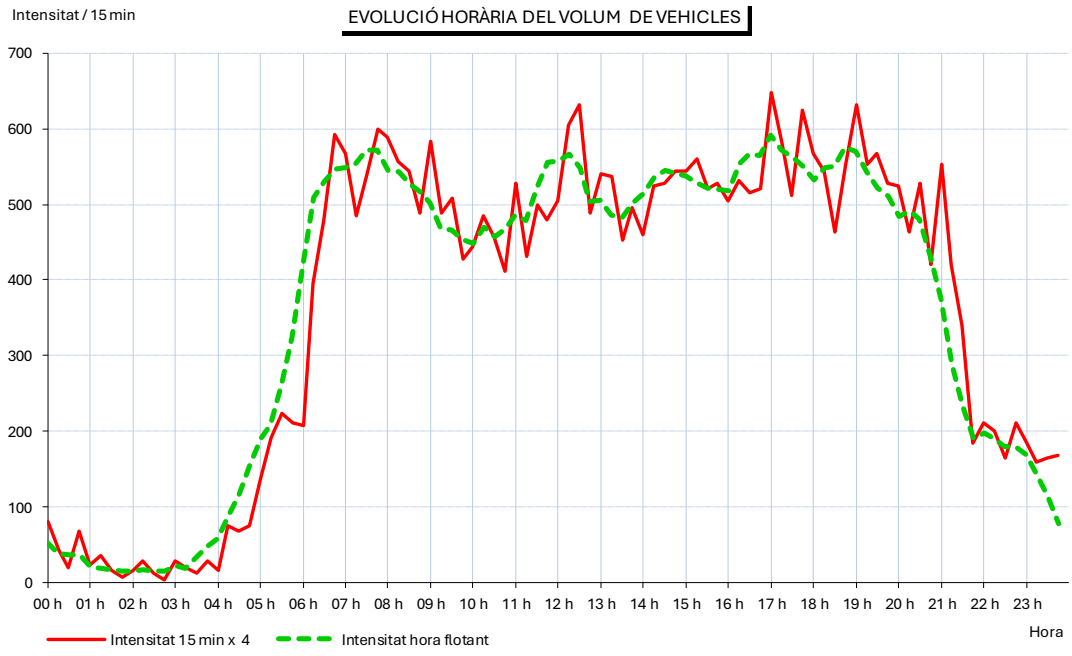
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	20	11	5	17	53	0,6%
01 h	6	9	4	2	21	0,2%
02 h	4	7	3	1	15	0,2%
03 h	7	5	3	7	22	0,2%
04 h	4	19	17	19	59	0,7%
05 h	34	48	56	53	191	2,2%
06 h	52	99	120	148	419	4,7%
07 h	142	121	135	150	548	6,2%
08 h	147	139	136	122	544	6,1%
09 h	146	122	127	107	502	5,7%
10 h	111	121	114	103	449	5,1%
11 h	132	108	125	120	485	5,5%
12 h	126	151	158	122	557	6,3%
13 h	135	134	113	124	506	5,7%
14 h	115	131	132	136	514	5,8%
15 h	136	140	130	132	538	6,1%
16 h	126	133	129	130	518	5,8%
17 h	162	145	128	156	591	6,7%
18 h	142	136	116	138	532	6,0%
19 h	158	138	142	132	570	6,4%
20 h	131	116	132	105	484	5,5%
21 h	138	105	85	46	374	4,2%
22 h	53	50	41	53	197	2,2%
23 h	46	40	41	42	169	1,9%
		INTENSITAT MITJANA			8.858	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.140	46,7%
Matí (9 a 14 h.)	2.499	28,2%
Tarda (16 a 19 h.)	1.641	18,5%
16 Hores (7 a 23 h.)	7.909	89,3%
Hora Punta Sencera (Q)	591	6,7%
Índex de Variació		76,3%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,7%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,912
IHP (intensitat hora punta)	648
$f_{HV} + f_W$	1,307
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.920
Índex de Saturació	0,165

Per a: Ajuntament de Castelldefels



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 22/11/25

DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

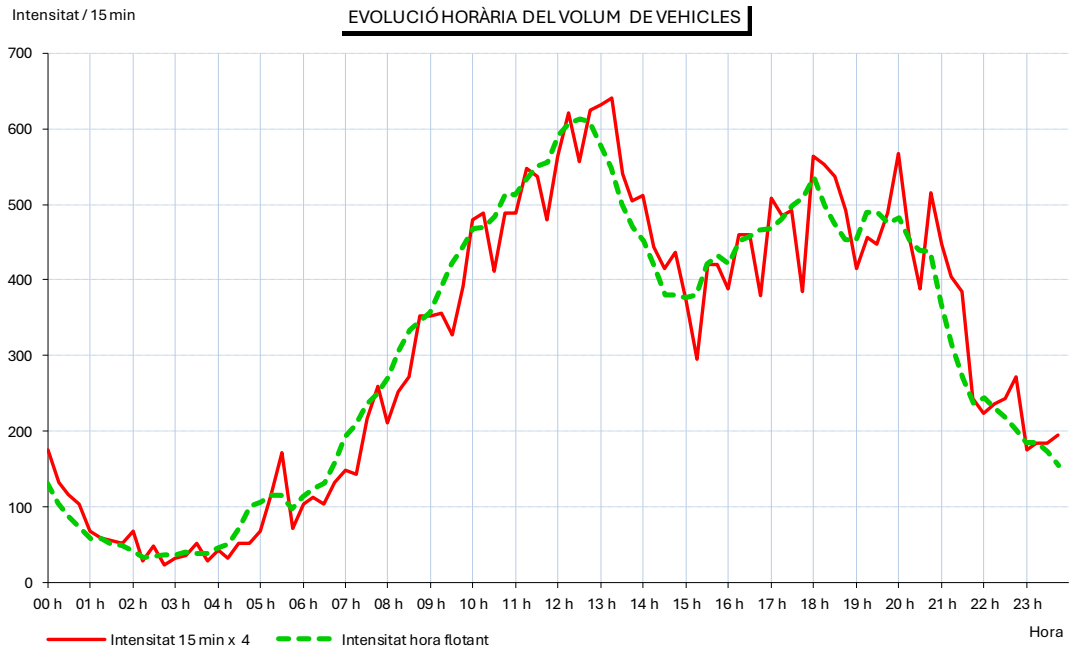
HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	44	33	29	26	132	1,8%
01 h	17	15	14	13	59	0,8%
02 h	17	7	12	6	42	0,6%
03 h	8	9	13	7	37	0,5%
04 h	11	8	13	13	45	0,6%
05 h	17	29	43	18	107	1,4%
06 h	26	28	26	33	113	1,5%
07 h	37	36	54	65	192	2,6%
08 h	53	63	68	88	272	3,6%
09 h	88	89	82	98	357	4,8%
10 h	120	122	103	122	467	6,2%
11 h	122	137	134	120	513	6,8%
12 h	141	155	139	156	591	7,9%
13 h	158	160	135	126	579	7,7%
14 h	128	111	104	109	452	6,0%
15 h	93	74	105	105	377	5,0%
16 h	97	115	115	95	422	5,6%
17 h	127	121	123	96	467	6,2%
18 h	141	138	134	123	536	7,2%
19 h	104	114	112	122	452	6,0%
20 h	142	114	97	129	482	6,4%
21 h	112	101	96	61	370	4,9%
22 h	56	59	61	68	244	3,3%
23 h	44	46	46	49	185	2,5%
		INTENSITAT MITJANA			7.493	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	3.932	52,5%
Matí (9 a 14 h.)	2.507	33,5%
Tarda (16 a 19 h.)	1.425	19,0%
16 Hores (7 a 23 h.)	6.773	90,4%
Hora Punta Sencera (Q)	591	7,9%
Índex de Variació		66,1%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,0%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,923
IHP (intensitat hora punta)	640
$f_{HV} + f_W$	1,320
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.961
Índex de Saturació	0,162

Per a: Ajuntament de Castelldefels

EVOLUCIÓ HORÀRIA DEL VOLUM DE VEHICLES



Carrer: Plaça de la Barona
Sentit: Mar
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Data: 23/11/25

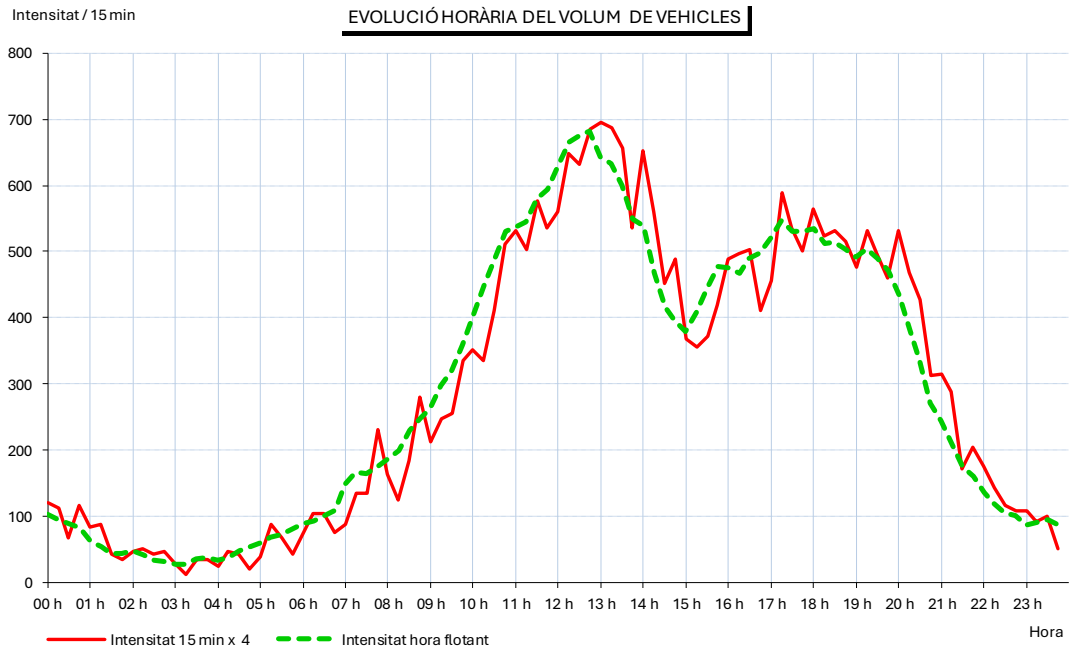
DOYMO Desarrollo Organización Movilidad

HORA	00'	15'	30'	45'	Total	%
00 h	30	28	17	29	104	1,5%
01 h	21	22	11	9	63	0,9%
02 h	12	13	11	12	48	0,7%
03 h	7	3	9	9	28	0,4%
04 h	6	12	11	5	34	0,5%
05 h	10	22	17	11	60	0,8%
06 h	19	26	26	19	90	1,3%
07 h	22	34	34	58	148	2,1%
08 h	41	31	46	70	188	2,7%
09 h	53	62	64	84	263	3,7%
10 h	88	84	103	128	403	5,7%
11 h	133	126	144	134	537	7,6%
12 h	140	162	158	171	631	8,9%
13 h	174	172	164	134	644	9,1%
14 h	163	140	113	122	538	7,6%
15 h	92	89	93	105	379	5,4%
16 h	122	124	126	103	475	6,7%
17 h	114	147	134	125	520	7,3%
18 h	141	131	133	129	534	7,5%
19 h	119	133	124	115	491	6,9%
20 h	133	117	107	78	435	6,1%
21 h	79	72	43	51	245	3,5%
22 h	44	36	29	27	136	1,9%
23 h	27	23	25	13	88	1,2%
		INTENSITAT MITJANA			7.082	

RESUM ESTADÍSTIC	Vehicles	%
8 Hores (9-14 i 16-19 h.)	4.007	56,6%
Matí (9 a 14 h.)	2.478	35,0%
Tarda (16 a 19 h.)	1.529	21,6%
16 Hores (7 a 23 h.)	6.567	92,7%
Hora Punta Sencera (Q)	644	9,1%
Índex de Variació		59,0%

CÀLCUL DE L'ÍNDEX DE SATURACIÓ	Variables
% Pesants (HV)	1,0%
Número de carrils	2
Ample per carril (W)	7,0
FHP (factor hora punta)	0,925
IHP (intensitat hora punta)	696
$f_{HV} + f_W$	1,320
Fase Verda	-
f semàfors + f vianants	1,000
Capacitat (vl/hora)	3.961
Índex de Saturació	0,176

Per a: Ajuntament de Castelldefels



9.2. AFORAMENTS MANUALS

Punt 1:

DOYMO

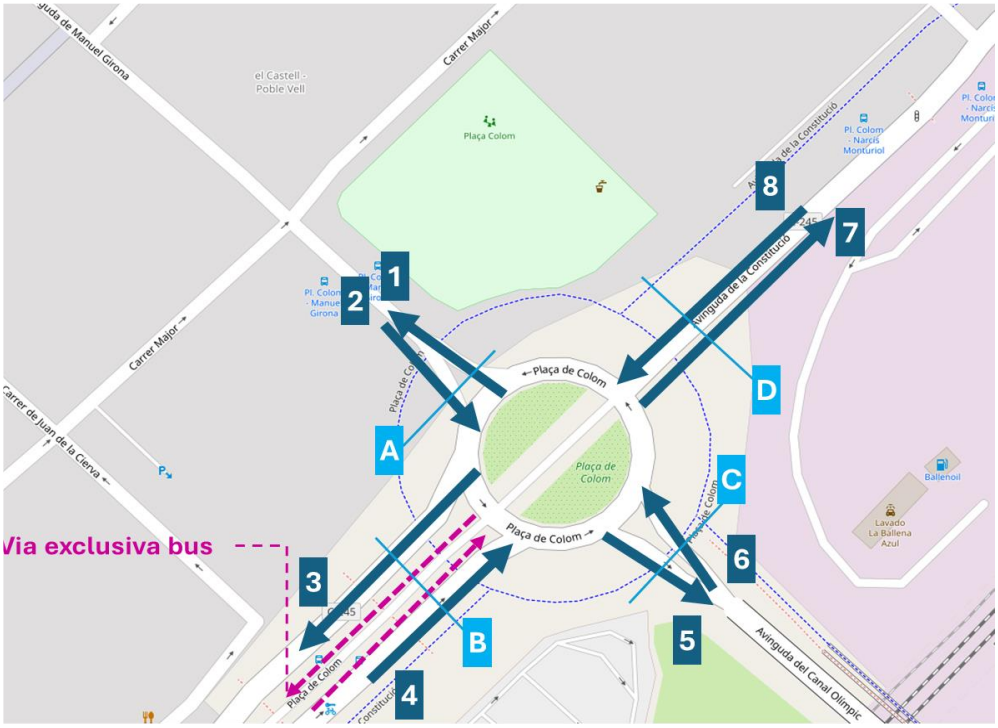
Aforament Manual

PUNT 1: Rotonda Avinguda de la Constitució/Avinguda del Canal Olímpic

Municipi:	Castelldefels - Camí Ral
Data:	dimarts, 18 - novembre - 2025
Tipus:	Vehicles

		Coeficients
Horari matí:	10:00 a 14:00	0,256
Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,280

Per a: Ajuntament de Castelldefels



dimarts, 18 - novembre - 2025

DOYMO

Lloc: **PUNT 1: Rotonda Avinguda de la Constitució/Avinguda del Canal Olímpic**
Municipi: **Castelldefels - Camí Ral**
Tipus: Vehicles

				Coeficients
Data:	18-11-2025	Horari matí:	10:00 a 14:00	0,256
Dia de la setmana:	dimarts	Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,280

VOLUM DE TRÀNSIT DE CADA MOVIMENT

Movim.	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
1	0,256	1.340	0,280	1.636	**5.552**
2	0,256	1.376	0,280	1.886	**6.086**
3	0,256	1.249	0,280	1.490	**5.110**
4	0,256	1.219	0,280	1.219	**4.549**
5	0,256	2.515	0,280	1.799	**8.049**
6	0,256	2.833	0,280	3.139	**11.142**
7	0,256	2.426	0,280	2.508	**9.205**
8	0,256	1.205	0,280	1.469	**4.989**

VOLUM DE TRÀNSIT A CADA SECCIÓ

Secció	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
A	0,256	2.716	0,280	3.522	**11.638**
B	0,256	2.468	0,280	2.709	**9.659**
C	0,256	5.348	0,280	4.938	**19.190**
D	0,256	3.631	0,280	3.977	**14.194**

Punt 2:

Aforament Manual

DOYMO

PUNT 2: Rotonda de Carrer de Galileu/Ronda de Can Rabadà

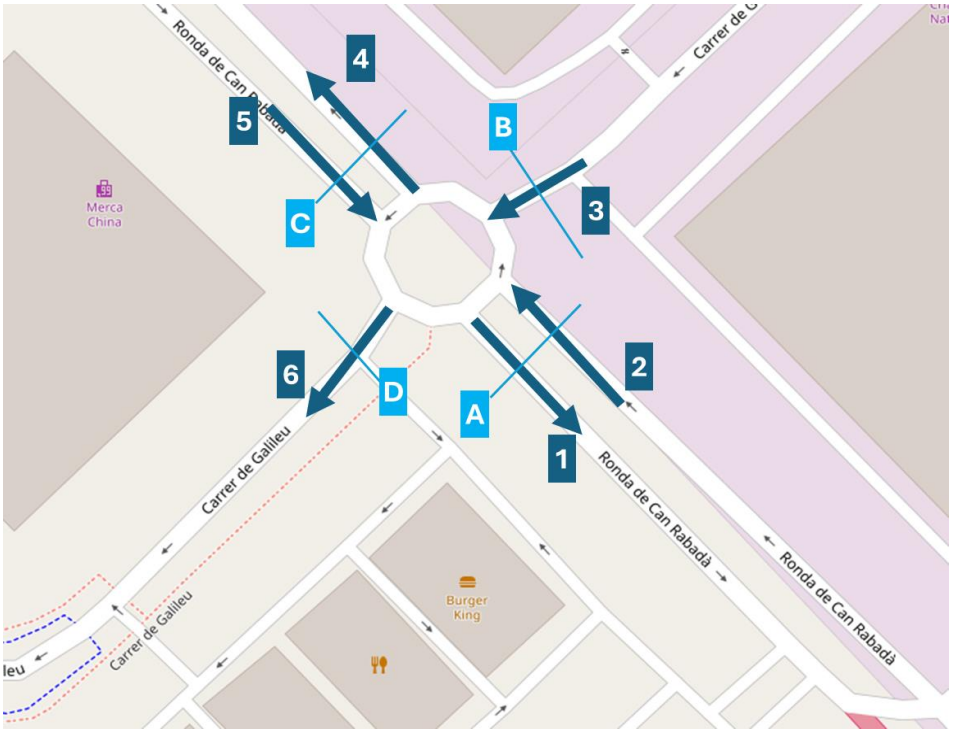
Municipi: Castelldefels - Camí Ral

Data: dimarts, 18 - novembre - 2025

Tipus: Vehicles

		Coeficients
Horari matí:	10:00 a 14:00	0,225
Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,274

Per a: Ajuntament de Castelldefels



dimarts, 18 - novembre - 2025

DOYMO

Lloc: PUNT 2: Rotonda de Carrer de Galileu/Ronda de Can Rabadà
Municipi: Castelldefels - Camí Ral
Tipus: Vehicles

				Coeficients
Data:	18-11-2025	Horari matí:	10:00 a 14:00	0,225
Dia de la setmana:	dimarts	Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,274

VOLUM DE TRÀNSIT DE CADA MOVIMENT

Movim.	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
1	0,225	309	0,274	402	**1.424**
2	0,225	2.342	0,274	2.735	**10.175**
3	0,225	929	0,274	1.055	**3.976**
4	0,225	926	0,274	1.045	**3.950**
5	0,225	615	0,274	722	**2.679**
6	0,225	2.669	0,274	2.918	**11.196**

VOLUM DE TRÀNSIT A CADA SECCIÓ

Secció	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
A	0,225	2.651	0,274	3.137	**11.599**
B	0,225	929	0,274	1.055	**3.976**
C	0,225	1.541	0,274	1.767	**6.629**
D	0,225	2.669	0,274	2.918	**11.196**

Punt 3:

Aforament Manual

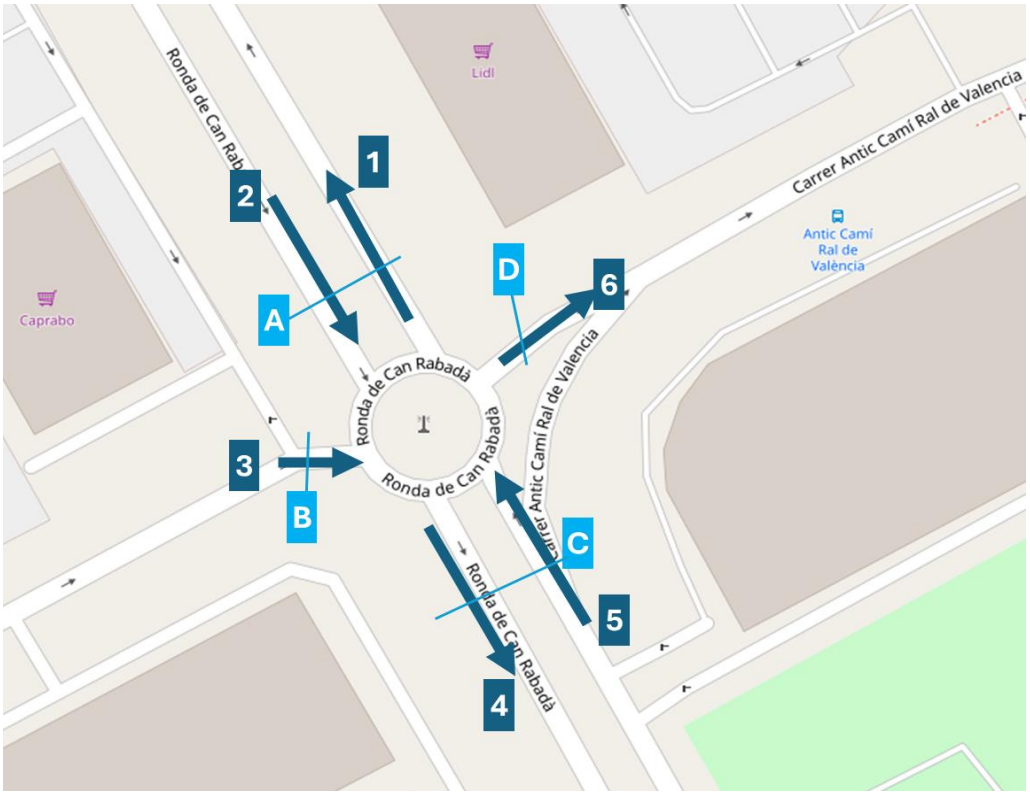
DOYMO

PUNT 3: Rotonda de Carrer Antic Camí Ral de València/Ronda de Can Rabadà

Municipi:	Castelldefels - Camí Ral
Data:	dimarts, 18 - novembre - 2025
Tipus:	Vehicles

		Coeficients
Horari matí:	10:00 a 14:00	0,240
Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,249

Per a: Ajuntament de Castelldefels



dimarts, 18 - novembre - 2025

DOYMO

Lloc: **PUNT 3: Rotonda de Carrer Antic Camí Ral de València/Ronda de Can Rabadà**
Municipi: **Castelldefels - Camí Ral**
Tipus: Vehicles

				Coeficients
Data:	18-11-2025	Horari matí:	10:00 a 14:00	0,240
Dia de la setmana:	dimarts	Horari tarda:	16:00 a 20:00	0,249

VOLUM DE TRÀNSIT DE CADA MOVIMENT

Movim.	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
1	0,240	561	0,249	682	**2.543**
2	0,240	750	0,249	911	**3.397**
3	0,240	1.113	0,249	1.355	**5.046**
4	0,240	724	0,249	840	**3.198**
5	0,240	1.070	0,249	1.290	**4.827**
6	0,240	1.536	0,249	1.853	**6.930**

VOLUM DE TRÀNSIT A CADA SECCIÓ

Secció	Coef. M	Matí	Coef. T	Tarda	24 h
A	0,240	1.311	0,249	1.594	**5.940**
B	0,240	1.113	0,249	1.355	**5.046**
C	0,240	1.794	0,249	2.130	**8.025**
D	0,240	1.536	0,249	1.853	**6.930**

Maria Teresa Juncosa Rocha, Arquitecte

ESTUDI DE PREUS DE SÒL PER A ÚS INDUSTRIAL, COMERCIAL, RECREATIU, OFICINES, HOTELER, SANITARI I ESPORTIU AL «SECTOR CAMÍ RAL» EN L'ÀMBIT DE LES ILLES 17 a 27 DEL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS

MARIA TERESA JUNCOSA ROCHA, ARQUITECTE SETEMBRE 2.025

Llacuna 118, 2n 2a, 08018 Barcelona Tel. 93 3003296 maijuncosa@coac.net

ÍNDEX

1. OBJECTE DE L'ESTUDI

2. SITUACIÓ I ÀMBIT

3. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

4. PROPOSTA MODIFICACIÓ PLANEJAMENT PROPOSADA

5. USOS OBJECTE D'ESTUDI

6. METODOLOGIES DE CÀLCUL

7. CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL - MÈTODE RESIDUAL

7.1 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS INDUSTRIAL

7.2 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS COMERCIAL

7.3 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS ESPORTIU I RECREATIU

7.4 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS OFICINES

7.5 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS HOTELER

8. CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL - MÈTODE DE COMPARACIÓ

8.1 CÀLCUL VALOR REPERCUSSIÓ SÒL DE L'ÚS SANITARI

9. CONCLUSIONS

ANNEXOS

Annex A- Càlcul del valor de mercat unitari d'ús industrial

Annex B- Càlcul del valor de mercat unitari d'ús comercial

Annex C- Càlcul del valor de mercat unitari d'ús oficines

Annex D- Càlcul del valor de mercat unitari d'ús hoteler

Annex E- Estudi de mercat de naus industrials

Annex F- Estudi de mercat de locals comercials < 800 m²st

Annex G- Estudi de mercat de locals comercials > 800 m²st

Annex H- Estudi de mercat d'oficines

Annex I- Estudi de mercat de solars per a equipaments

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol 1- Emplaçament i situació

Plànol 2- Trama Urbana Consolidada- TUC

Plànol 3- Concentració Comercial Camí Ral

1- OBJECTE DE L'ESTUDI

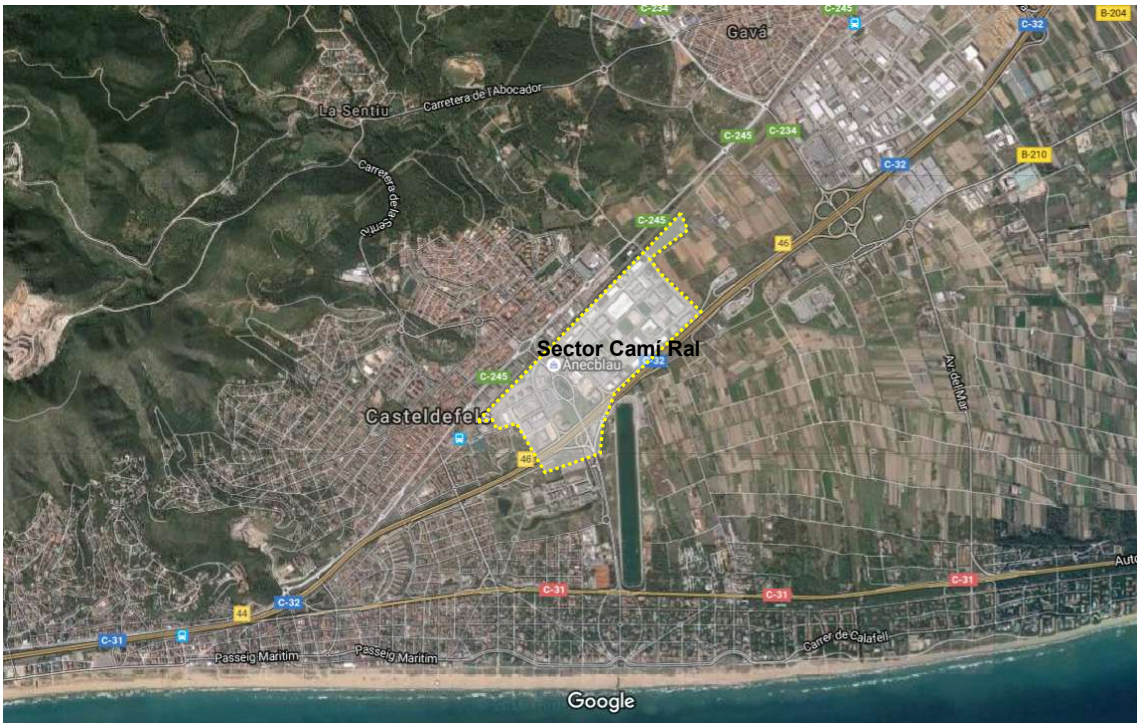
L'objecte d'aquest estudi és determinar el valor del sòl actual dels principals usos establerts a la "Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector Camí Ral" al municipi de Castelldefels, aprovada definitivament amb data 2 d'agost de 1991 amb la finalitat de que l'Ajuntament pugui comprovar si existeixen increments de valor de sòl en cas de tramitar la modificació de l'actual planejament que preveu canvis en els usos proposats pel planejament inicial a totes les illes de l'àmbit. L'àmbit objecte d'aquest estudi el defineixen les illes 17 a 27 del sector "Camí Ral".

L'estudi es basa en la situació del mercat immobiliari actual. Cal advertir que aquest tipus d'estudi té un sentit a curt-mig termini ja que els valors de sòl establerts poden resultar alterats amb el pas del temps per l'evolució del mercat immobiliari i d'altres circumstàncies econòmiques incertes a mig-llarg termini. Amb tot, l'estudi de valors de sòl esdevé una referència bàsica, amb valors actuals, per a la gestió posterior del planejament.

Finalment cal tenir en compte que es tracta d'una modificació de l'actual planejament que no implica canvis substancials, ja que la seva finalitat és bàsicament ampliar, modular o flexibilitzar alguns dels usos permesos al sector.

2- SITUACIÓ i ÀMBIT

El sector “Camí Ral” es troba situat al sud-est del nucli urbà de Castelldefels i al sud-oest del de Gavà.



L'àmbit objecte d'aquest estudi és el determinat per les illes 17 a 27 del "Pla Parcial sector Camí Ral", en el terme municipal de Castelldefels.

3- ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

L'Institut Català del sòl va promoure la "Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector Camí Ral" així com el "Pla Parcial sector El Camí Ral" dels municipis de Castelldefels i Gavà, aprovant-se definitivament pel Conseller de Política Territorial, en data 2 d'agost de 1.991.

A la Modificació Puntual del Pla es van establir els usos dins del sector de manera genèrica, sense limitar el sostre destinat a cadascun dels usos previstos. Els usos admesos eren els Industrials I, II i III; Serveis+laboratoris; Oficines; Comercial I i II; Hotel i Estació de servei.

Paral·lelament, al Pla Parcial es van determinar els usos permesos a cadascuna de les illes del sector així com el seu sostre màxim. Al Pla Parcial es varen delimitar dos Polígons d'Actuació per a l'execució del sector. El polígon 1 afectava els dos municipis abans esmentats i es desenvolupava pel sistema d'expropiació, essent l'Institut Català del Sòl l'Administració actuant. El polígon 2 es trobava íntegrament dins del terme municipal de Castelldefels i es desenvolupava pel sistema de compensació, essent també l'Institut Català del Sòl l'Administració actuant.

Posteriorment es van realitzar diferents modificacions puntuals, sobre illes concretes, que van modificar o incrementar els usos establerts pel Pla Parcial.

Així, en data de 9 de febrer de 1.998, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual d'aquest Pla Parcial que afectava les illes 21 i 22.
Aquesta Modificació, bàsicament modificava els usos de l'illa 21 de Comercial II a Comercial I, Hotel i estació de servei i a l'illa 22 mantenia l'ús d'oficines i modificava el d'estació de servei pel de comercial II amb el corresponent transvasament d'edificabilitat entre les dues illes.

En data 20 de setembre de 2.000, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Parcial "El Camí Ral" que afectava les illes 19 i 20.

La finalitat principal d'aquesta Modificació Puntual va ser la creació d'una gran superfície comercial, modificant-se l'ús d'oficines i Comercial II a Comercial I (alimentari) i oci, introduint-se per tant a banda de l'ús comercial I (alimentari), els usos esportiu, recreatiu i cultural.

En data 13 de novembre de 2.002, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Parcial que afectava l'illa 23. Aquesta Modificació partia de les necessitats en aquella data, i així es va aprovar modificar els usos de la parcel·la 50 de la illa 23, de comercials a industrials. Així mateix, aquella Modificació va substituir el sistema de compensació pel de cooperació. Posteriorment en data 11 de novembre de 2004, l'Ajuntament, atorgà llicència de parcel·lació de les parcel·les que integren la illa 23, i posteriorment s'atorga una altra llicència de parcel·lació, creant les següents parcel·les: 50-1; 50-2: i la posterior segrega de la 50.2, en les parcel·les 50-2a i 50-2b de 5.626,70 m² i 5.421,52 m², essent la superfície de la 50-1, la de 3.282,10 m².

En data 16 d'octubre de 2.008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà el Text Refós de les modificacions anteriors i de la concreció de l'afectació de la línia d'edificació per la C-32.

En data 27 de febrer de 2.014 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual Pla Parcial "Camí Ral" a l'àmbit de la parcel·la 50-2a de l'illa 23 del Polígon II en la que es retorna a la situació d'usos inicials la parcel·la en qüestió, passant de industrial II-b a Comercial II i reduint l'edificabilitat a 4.782,70 m²st en compensació per la diferència d'usos.

A continuació s'adjunta una taula amb els paràmetres urbanístics bàsics de les illes 17 a 27 del "Pla Parcial Sector Camí Ral" segons el Planejament vigent.

PLANEJAMENT VIGENT					
ILLA	ÚS	SÒL(m2)	COEF. EDIF.	SOSTRE EDIF.	ARM
17	Hotel	16953,00	1,219	20664,00	(PB+5) 18,50
18	Comercial II	7939,00	1	7939,00	(PB+3) 15,00
19-20	Comercial I	24432,92	1,461	35686,00*	(PB+3) 16,50
	Recreatiu+				
	Esportiu+				
	Cultural+				
21	Comercial I	5400,00	0,25	1350,00	(PB+3) 15,00
	Hotel	1560,41	1,5	2,34	(PB+4) 16,50
	Estació de servei	1120,00	0,58	650,00	15,00
22	Oficines	10053,70	1,909	19200,00	(PB+8) 30,00
	Comercial II	5458,44	0,805	4398,00	(PB+3) 15,00
23	Comercial	5626,70	1,006	5660,00	(PB+3) 15,00
	Industrial II-b	5421,52	1,044	5662,00	(PB+3) 15,00
	Industrial II-b	3282,10	1	3282,10	(PB+3) 15,00
24	Comercial II	17368,00	1	17368,00	(PB+3) 15,00
25	Comercial I	17510,00	1,219	21343,00	(PB+3) 15,00
26	Oficines	6366,00	1,526	9720,00	(PB+5) 18,50
27	Oficines	2500,00	1,512	3780,00	(PB+5) 18,50

Cal assenyalar que les illes de l'àmbit objecte d'estudi són fora de la Trama Urbana Consolidada TUC de Castelldefels que va ser aprovada el 15 d'abril de 2011. Al plànol 2 dels annexos s'adjunta la TUC del municipi de Castelldefels.

Ara bé, part de les illes de l'àmbit estan incloses dins de la concentració comercial "Camí Ral" aprovada en data del 12 de novembre de 2012 a l'empara de la disposició addicional de la Llei 9/2011, de promoció de l'activitat econòmica. Al plànol 3 dels annexos s'adjunta la concentració comercial "Camí Ral" del municipi de Castelldefels.

4- PROPOSTA MODIFICACIÓ PLANEJAMENT PROPOSADA

L'Ajuntament de Castelldefels està estudiant una Modificació del planejament vigent a l'àmbit de les illes 17 a 27, sent l'objectiu principal de la Modificació flexibilitzar alguns dels usos per a permetre desenvolupar activitats comercials, sanitàries, recreatives, culturals i esportives que no troben espai per a ubicar-se al municipi.

El marc de planejament sobre en el que s'assenta la MPGM proposada és el següent:

- Text Refós de les NNUU del PGM de Barcelona, aprovat el 14/07/1976
- Modificació Puntual del PGM sector Camí Ral, aprovat el 02/08/1991
- PP "Camí Ral", aprovat el 02/08/1991
- Modificació PP "Camí Ral", illes 21 i 22, aprovat el 09/02/1998
- Modificació PP "Camí Ral", illes 19 i 20, aprovat el 20/09/2000
- Modificació PP "Camí Ral", illa 23, aprovat el 13/11/2.002
- Text Refós de les NNUU del PP "Camí Ral", aprovat el 26/06/2.008
- Text Refós Modificació PP Camí Ral, illa 23, aprovat el 16/10/2.008
- Modificació Puntual Pla Parcial ordenació Camí Ral a l'àmbit de la parcel·la 50-2a de l'illa 23 del Polígon II, aprovat el 27/02/2.014

A més dels planejaments vigents, la MPGM també s'assenta sobre la delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) de Castelldefels i l'àmbit de concentració comercial vigent al Camí Ral. Cal advertir que l'Ajuntament al modificar el planejament haurà de considerar i concretar l'ús comercial d'acord amb la delimitació de la TUC aprovada o concentració comercial corresponent.
La MPGM proposada vol comprovar si es produeix un increment del valor del sòl de les finques si es destinen a un dels nous usos proposats en lloc dels usos previstos en l'actual planejament. En el cas de produir-se un increment de valor, la modificació preveurà la compensació econòmica corresponent a l'hora de tramitar la llicència amb el nou ús.

Al quadre de la pàgina següent s'adjunta un quadre on es comparen els usos admesos amb la normativa vigent i els usos de la proposta de la MPGM:

USOS ADMESOS SECTOR CAMÍ RAL	
MPGM SECTOR CAMÍ RAL (1991)	**PROPOSTA MPGM illes 17 a 27**
Usos industrials Camí Ral [22a*]	**Ús Terciari (Clau T)**
1r. S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària	1. **Industrial** : S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària
2n. Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial	2. **Habitatge**: No s'admet l'ús d'habitatge.
3r. Comercial. Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.	3. **Comercial** . S'admet. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
4t. Oficines. Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.	4. **Oficines**. S'admet. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
5è. Sanitari. Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques	5. **Sanitari**. S'admet. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.
6è. Religiós i cultural. Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.	6. **Religiós i Cultural** : S'admet. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
7è. Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector	7. **Recreatiu**: S'admet. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.
8è. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.	8. **Esportiu**. S'admet. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
I a més,	
Establiments comercials de tot tipus, tant al major com al detall. Supermercats, grans magatzems, centres comercials, centres d'exposició o prospecció de mercat i vendes, botigues i comerços especialitzats, etc...	Veure punt 3er
Oficines públiques i privades, estudis professionals, agències comercials i immobiliàries, delegacions i agències de viatges, seus de grans societats de banca, institucions d'activitats econòmiques, financeres i similars	Veure punt 4rt
Establiments hotelers, restaurants, bars, cafeteries i similars	S'admet l'ús hoteler limitat al sostre màxim permès pel planejament vigent
Laboratoris, centres d'investigació i estudi, empreses de serveis i similars	S'admeten els laboratoris, centres d'investigació i estudis, empreses de serveis i similars
Les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)	S'admeten les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)
Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona	Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona

5- USOS OBJECTE D'ESTUDI

Els usos objecte d'estudi corresponen als següents usos definits a la MPGM proposada:

- Ús industrial
- Ús comercial
- Ús esportiu
- Ús recreatiu
- Ús oficines
- Ús hoteler
- Ús sanitari

L'ús religiós i cultural proposat a la MPGM no serà objecte d'estudi atès que es tracta d'activitats que difícilment comportaran beneficis, per la qual cosa els seus valors de repercussió correspondran als més baixos de tots els usos establerts i no produirien cap increment de valor respecte la situació actual.

Nota en relació a l'ús religiós i cultural proposat a la MPGM:
L'ús religiós i cultural proposat a la MPGM inclou també l'educatiu i el d'ensenyament en tots els seus graus. S'observa que els centres d'ensenyament tenen majoritàriament caràcter públic o concertat mentre que els centres d'ensenyament privats són minoritaris. A Castelldefels els centres educatius públics, concertats i privats conviuen a l'entorn residencial. S'observa que les noves implantacions de centres d'ensenyament concertat o privat s'acostumen a realitzar en solars de superfície elevada, en entorns de bona qualitat ambiental, ben comunicats i propers a zones residencials en sòls aptes per a aquest ús a un preu competitiu, però no en zones compatibles amb usos industrials.

L'ús hoteler serà objecte d'estudi atès que resta un remanent d'edificabilitat no materialitzada a l'illa 17 i cal disposar del valor de repercussió del sòl hoteler per si a l'illa 17 s'hi vol implementar algun ús que pogués comportar un increment del valor de repercussió respecte l'ús hoteler permès.

6- METODOLOGIES DE CÀLCUL

Els sols objecte d'estudi són solars ja urbanitzats en els que es podria començar a edificar en un termini no superior a un any.
Els valors de repercussió dels usos objecte d'estudi es determinaran a partir dels dos mètodes següents definits a l'OM ECO 805/2003, de 27 de març sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres:
- el mètode residual estàtic, i
- el valor del sòl obtingut mitjançant el mètode de comparació.

El mètode residual es basa en el principi d'anàlisis d'inversions amb valors actuals. Consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de construcció i les despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció.

El mètode de comparació es basa en el principi de substitució segons el qual el valor d'un immoble, és equivalent al d'altres actius de característiques substitutives al que es valora, per la qual cosa és necessària l'obtenció de les dades corresponents a ofertes o transaccions d'immobles similars, en aquest cas sols aptes per als usos a valorar.

El mètode residual estàtic s'aplicarà per a calcular els valors de repercussió dels usos industrial, comercial, d'oficina i l'hoteler. Per a aquests usos es poden determinar amb fiabilitat tots els components de valor que intervenen en el càlcul residual, atesa l'existència d'un mercat immobiliari dinàmic que permet calcular el valor de mercat a nou per comparació de finques per als usos industrial, comercial i d'oficina, i en el cas de l'ús hoteler, l'existència de ràtios del sector que permeten calcular el valor del producte immobiliari per rendiments esperats.

Pel que fa als usos esportiu, recreatiu i sanitari, atès el seu caràcter d'explotació econòmica, el seu valor estaria directament lligat a l'ús específic que s'acabi concretant. Ara bé, com no existeixen dades sistematitzades de les explotacions

econòmiques d'aquests usos, no és possible calcular amb fiabilitat els valors per actualització dels rendiments esperats.

Pel que fa als usos esportiu i recreatiu, atenent a les seves característiques i tenint en compte la tipologia edificatòria que ocuparien aquests usos en l'àmbit objecte d'estudi, es considera que de forma generalitzada el valor de repercussió dels usos esportiu i recreatiu se situaria entre el valor de repercussió comercial amb superfícies inferiors a 800 m²st i l'ús industrial, per la qual cosa s'adoptaria el promig que resulti d'aquests valors.

Per a l'ús sanitari no es pot determinar el valor de repercussió atenent a altres usos, ja que es tracta d'un ús minoritari amb unes característiques molt específiques que precisen d'una tipologia edificatòria amb espais molt concrets i no hi ha prou dades d'immobles amb aquest ús per a calcular el seu valor en venda. Per tant, el valor de repercussió de l'ús sanitari es deduirà pel mètode de comparació considerant solars ofertats en venda destinats a equipament, atès que l'ús sanitari s'implementa normalment en solars amb aquesta qualificació urbanística i sí que existeixen dades suficients d'ofertes o transaccions d'aquest tipus de sòl.

EL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC – DEFINICIONS I CARACTERÍSTIQUES:

Per aplicar el mètode residual estàtic és necessari:

- L'existència d'informació suficient que permeti calcular els preus de venda més probables del producte immobiliari considerat per comparació o per actualització de rendiments.
- L'existència d'informació suficient sobre costos de construcció i despeses de promoció més probables del producte immobiliari considerat.

A efectes de càlcul dels valors de repercussió dels diferents usos a analitzar s'utilitza la formulació definida en l'article 42 de l'OM ECO 805/2003 reproduït a continuació, en el que es defineix conceptualment el Valor residual aplicat per a valorar sòls.
La metodologia establerta a l'Ordre ECO 805/2003 és la que s'utilitza per a les valoracions amb finalitat hipotecària i es pot considerar que és la que permet obtenir els valors més ajustats a la realitat del mercat immobiliari.

"Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.
El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:
F = VM · (1 – b) – Σ Ci
En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados."

A continuació s'analitzen els diferents components que intervenen en el càlcul del valor residual del sòl.

Valor de mercat (VM)
"És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix al menys un comprador potencial correctament informat per les característiques de l'immoble, i que els dos, comprador i venedor, actuen lliurament i sense cap interès particular en l'operació."

El valor de mercat es determinarà sempre que sigui possible pel mètode de comparació. Aquest mètode es basa en el principi de substitució.

Per aplicar el mètode de comparació és necessari:

- L'existència d'un mercat suficient de comparables d'immobles similars a l'ús objecte d'estudi a un entorn similar
- Disposar de suficients dades d'ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per realitzar l'homogeneïtzació dels comparables

En el cas concret d'aquest informe, aquest mètode ha estat possible utilitzar-lo pels usos industrials, comercials, i d'oficines, atesa l'existència de comparables i dades suficients en el mercat.

El procediment de càlcul pel mètode de comparació és:

- Establir les qualitats i característiques pròpies del producte immobiliari que puguin influir en el valor de mercat.

- Analitzar el segment del mercat immobiliari relatiu al producte immobiliari objecte d'estudi.
- Seleccionar de la informació obtinguda una mostra representativa dels preus dels immobles comparables i homogeneïtzar els preus unitaris dels comparables obtinguts considerant les característiques del producte objecte d'estudi.
- Deduir el valor unitari de l'ús objecte d'estudi, net de càrregues i servituds, en funció dels preus homogeneïtzats.

Per l'ús hoteler, atesa la inexistència d'immobles similars al mercat i atès que és un immoble en explotació econòmica, es calcularà el valor de mercat pel mètode d'actualització dels rendiments esperats.
El procediment i la hipòtesi de càlcul establerta s'analitzen en l'apartat de «càlcul del valor de repercussió de sòl de l'ús hoteler».

Finalment, s'observa que en el càlcul del valor del sòl no s'ha tingut en compte l'ús d'aparcament perquè en les tipologies que permeten comercialitzar l'aparcament sotarasant com és el cas de l'ús d'oficines, els valors de venda estimats de les places d'aparcament fan que el seu valor de repercussió sotarasant sigui poc significatiu, mentre que en les altres tipologies com l'ús comercial o el sanitari, l'aparcament és necessari per du a terme la pròpia activitat o explotació econòmica, no podent-se desvincular de manera independent la seva comercialització.

Costos necessaris (Cc)

Els costos de construcció dels diferents usos analitzats s'han calculat aplicant el mètode simplificat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Aquest mètode permet obtenir un mòdul de referència d'una edificació arquitectònica que s'aproxima al cost real, excloses despeses generals i benefici industrial.

La fórmula emprada és:
Pressupost de referència = Mb x Cg x Cq x Cu

Essent:
Mb= Mòdul bàsic any càlcul
Cg= Coeficient geogràfic
Cq= Coeficient de qualitat

Cu= Coeficient d'ús

El Pressupost d'Execució Material (PEM) pot oscil·lar +-20% respecte el Pressupost de Referència (PR)

Per obtenir el cost de contracte CC s'afegirà al CEM un 20% en concepte de benefici industrial i despeses del constructor.

Finalment caldrà afegir un percentatge sobre el cost de contracte en concepte de depeses de promoció atenent a l'ús objecte d'estudi. En l'article 18 de l'OM ECO 805/2003, reproduït a continuació, s'especifiquen els conceptes que es consideren en el càlcul dels costos d'edificació i de les despeses necessàries:

"Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.
1. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:
a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.
c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.
Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.
2. Para determinar el valor del terreno o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual de acuerdo con lo previsto en la presente Orden.
3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.
Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.
En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.
4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.
Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:
Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
Los costes de licencias y tasas de la construcción.
El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

Los gastos de administración del promotor.

Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización."

Benefici net del promotor

Pel que fa al marge o benefici net del promotor, la normativa de valoracions hipotecària, actualment la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, que modifica "la Ordre ECO/805/2003, determina com a valors mínims de b els de la següent taula:

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

7- CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL - MÈTODE RESIDUAL

El mètode residual per a calcular el valor del sòl és un dels mètodes de càlcul més idonis i fiables. Aquest mètode és el que s'utilitzarà per al càlcul dels valors de repercussió de sòl d'ús industrial, comercial, recreatiu, oficines i hoteler, i es desenvolupa en els següents apartats.

7.1- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE L'ÚS INDUSTRIAL

El valor de mercat unitari de l'ús industrial s'ha deduït a partir de l'estudi de mercat d'ofertes de naus industrials en venda als municipis de Gavà, Viladecans i Sant Boi de Llobregat .

A l'annex E s'adjunta l'estudi de mercat portat a terme. L'homogeneïtzació dels comparables seleccionats per determinar el valor de mercat unitari d'obra nova de l'ús industrial s'adjunta a l'annex A.

Valor de mercat unitari industrial: 1.527,16 €/m²st

El pressupost d'execució material de l'ús industrial s'ha calculat aplicant els barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, resultant:

Mb= 646
Cg= 1
Ct= 1,2
Cq= 0,9
Cu= 0,85
PEM = 100% PR
Pressupost d'Execució Material - PEM 593,03 €/m²st

Els costos de construcció de contracta amb les despeses de promoció de l'ús industrial adoptats són:

PEM: 593,03 €/m²st
PEM + 20% B. Industrial+ despeses constructor: 711,64 €/m²st

Despeses de promoció (18,52% Cc) 131,80 €/m²st*

* Les despeses de promoció inclouen els següents conceptes:

- AJD Declaració O.N. (1,5% Cost de Contracte (Cc)),
- Despeses notarials i registrals Declaració O.N. i inscripció: 0,40 % Cc
- Honoraris professionals i seguretat i salut: 10,12 % Cc
- Taxes i permisos: 3,6% Cc
- Assegurança desenal, inspeccions i OCT: 1,9% Cc
- Despeses administratives promotor i altres estudis: 1% Cc

Càlcul de Valor de repercussió d'ús industrial

Valor Mercat	1.527,16 €/m²st
Costos Construcció contracte	711,64 €/m²st
Despeses Promoció	131,80 €/m²st
b (marge de benefici)	27

Si s'apliquen els valors calculats a la fórmula F = VM × (1 – b) – Σ Ci, resulta:

Valor de repercussió ús industrial: 271,39 €/m²st

7.2- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE L'ÚS COMERCIAL

El valor de mercat unitari de l'ús comercial s'ha deduït a partir de l'estudi de mercat d'ofertes de locals comercials en venda al municipi de Castelldefels.

Als annexos F i G s'adjunten els dos estudis de mercat de locals comercials. L'annex F inclou els comparables de locals de petita superfície, inferior a 800 m²st i l'annex G inclou els locals de mitja i gran superfície, majors de 800 m²st.
De l'homogeneïtzació realitzada a l'annex B resulten uns valors unitaris de venda de local d'obra nova de 1.638,88 €/m²st per als locals de petita superfície i de 1.487,74 €/m²st per als locals majors de 800 m²st.

Valor de mercat unitari comercial < 800 m²st: 1.638,88 €/m² st

Valor de mercat unitari comercial > 800 m²st: 1.487,74 €/m² st

Els costos de construcció de l'ús comercial s'han calculat aplicant els barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, resultant:

Mb= 646

Cg= 1

Ct= 1,05

Cq= 0,90

Cu= 1

PEM = 100% PR

Pressupost d'Execució Material - PEM 610,47 €/m²st

Els costos de construcció de contracta amb les despeses de promoció de l'ús comercial adoptats són:

PEM: 610,47 €/m²st

PEM + 20% B. Industrial+ despeses constructor: 732,56 €/m²st

Despeses de promoció (18,52% Cc) 135,67 €/m²st*

* Les despeses de promoció inclouen els següents conceptes:

- AJD Declaració O.N. (1,5% Cost de Contracte (Cc)),
- Despeses notarials i registrals Declaració O.N. i inscripció: 0,40 % Cc
- Honoraris professionals i seguretat i salut: 10,12 % Cc
- Taxes i permisos: 3,6% Cc
- Assegurança desenal, inspeccions i OCT: 1,9% Cc
- Despeses administratives promotor i altres estudis: 1% Cc

Càlcul de Valor de repercussió d'ús comercial

Valor Mercat locals < 800 m²st	1.638,88 €/m²st
Valor Mercat locals > 800 m²st	1.487,74 €/m²st
Costos Construcció contracte	732,56 €/m²st
Despeses Promoció	135,67 €/m²st
b (marge de benefici)	24

Valor de repercussió ús comercial < 800 m²st: 377,32 €/m²st

Valor de repercussió ús comercial > 800 m²st: 262,45 €/m²st

7.3- CÀLCUL DEL VALOR REPERCUSSIÓ DE SÒL ÚS ESPORTIU I RECREATIU

Pel que fa a l'ús esportiu i l'ús recreatiu, atès el seu caràcter d'explotació econòmica, el seu valor estarà directament lligat a l'activitat específica que s'acabi concretant. Ara bé, atenent a les seves característiques i tenint en compte els espais que ocuparien aquests usos en l'àmbit objecte d'estudi, es considera que de forma generalitzada el valor de repercussió de l'ús esportiu i de l'ús recreatiu se situaria entre el valor de repercussió comercial amb superfícies inferiors a 800 m² i l'ús industrial.

Valor de repercussió ús industrial: 271,39 €/m²st
Valor de repercussió ús comercial < 800 m²st: 377,32 €/m²st
Valor de repercussió ús esportiu/recreatiu = 324,36 €/m²st
(271,39 €/m²st + 377,32 €/m²st) / 2

Valor de repercussió ús esportiu/recreatiu: 324,36 €/m²st

7.4- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE L'ÚS OFICINES

El valor de mercat unitari de l'ús oficines s'ha deduït a partir de l'estudi de mercat d'ofertes d'oficines en venda i renda en edificis terciaris en entorns comparables al municipi de Castelldefels i de Viladecans.

A l'annex H s'adjunta l'estudi de mercat portat a terme. L'homogeneïtzació dels comparables seleccionats per determinar el valor de mercat unitari d'obra nova de l'ús oficines s'adjunta a l'annex C.

Valor de mercat unitari oficines: 2.287,84 €/m²st

El pressupost d'execució material de l'ús oficines s'ha calculat aplicant els barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, resultant:

Mb= 646
Cg= 1
Ct= 1,2
Cq= 1
Cu= 1,9
PEM = 80% PR

Pressupost d'Execució Material – PEM 80% del Pr 1.178,30 €/m²st

Els costos de construcció de contracta amb les despeses de promoció de l'ús oficines adoptats són:

PEM:	1.178,30 €/m²st
PEM + 20% B. Industrial+ despeses constructor:	1.413,96 €/m²st
Despeses de promoció (19,05% Cc)	269,36 €/m²st*

* Les despeses de promoció inclouen els següents conceptes:

- AJD Declaració O.N. (1,5% Cost de Contracte (Cc))
- Despeses notarials i registrals Declaració O.N. i inscripció: 0,40 % Cc
- Honoraris professionals i seguretat i salut: 10,65 % Cc
- Taxes i permisos: 3,6% Cc
- Assegurança desenal, inspeccions i OCT: 1,9% Cc
- Despeses administratives promotor i altres estudis: 1% Cc

Càlcul de Valor de repercussió d'ús oficines

Valor Mercat	2.287,84 €/m²st
Costos Construcció contracte	1.413,96 €/m²st
Despeses Promoció	269,36 €/m²st
b (marge de benefici)	21

Si s'apliquen els valors calculats a la fórmula $F = VM \times (1 - b) - \Sigma Ci$, resulta:

Valor de repercussió ús oficines: 124,07 €/m²st

7.5- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE L'ÚS HOTELER

Per obtenir un valor en venda unitari de l'ús hoteler, atès que no és possible determinar aquest valor mitjançant el mètode de comparació per no disposar d'oferta de compravenda d'immobles hotelers, la metodologia emprada ha estat la de calcular el valor de l'immoble per actualització dels rendiments esperats al llarg de la vida útil. Aquest mètode es basa en el principi d'anticipació i és susceptible d'aplicar-se a tot tipus d'immobles susceptibles de produir rendes.

El procediment de càlcul pel mètode d'actualització dels rendiments esperats és:

- Establir els fluxos de caixa futurs dels ingressos i despeses imputables al immoble fins al final de la seva vida útil.
- Estimar el valor de reversió de l'immoble al final de la seva vida útil. Valor del sòl actualitzat segons plusvàlua determinada.
- Escollir tipus d'actualització.

Fórmula d'aplicació:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} + \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversió}}{(1+i)^n}$$

Essent:

F = Valor actual net

Ej = Import dels ingressos imputables al moment J.

Sk = Import de los despeses previs al moment K.

Tj = Número de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeix el corresponent Ej

Tk = Número de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeix el corresponent Sk.

i = Tipus d'actualització escollit corresponent a la duració de cada un dels períodes de temps considerats.

N = Número de períodes de temps des de la valoració fins al final del període d'estimació dels ingressos esperats.

ESTUDI PREVI ENTORN

Dintre de la tipologia «d'hotels de ciutat», en el sector hoteler es poden distingir:

- els que són estrictament per clientela d'empresa i
- els que són per tot tipus de clients (turistes, empreses i celebracions).

El primer tipus acostuma a ser de 3 i 4 estrelles i prima disposar d'un nombre màxim d'habitacions confortables, amb alta dotació en sistemes de comunicació i poca superfície destinada a zones comuns de restauració i oci. El segon tipus acostuma a ser de 4 i 5 estrelles i disposa d'àmplies zones aptes per celebracions, convencions i banquets, sent la ràtio per plaça força superior a les del primer tipus.

Actualment a l'àmbit del «Camí Ral» hi ha 2 hotels:

*Hotel IBIS Barcelona-Castelldefels:

Hotel de 2* amb unes 74 habitacions dobles molt funcionals i poques zones destinades a restauració i oci en el que la clientela és majoritàriament clients d'empresa. Aquesta tipologia correspon al primer tipus abans comentat.

Preu habitació sense desdejuni: 65 €/habitació temporada baixa ii; 85 €/habitació temporada mitja ii; 110 €/habitació temporada alta ii

*Hotel SB Bcn Events:

Hotel de 4*superior amb 190 habitacions de diferents tipus (stàndard, executive, triple, suite...), zones d'oci, piscines, fitness center, àmplies zones de restauració per a celebracions, espais per reunions d'empresa….. Aquesta tipologia correspon al segon tipus abans comentat.

Preu habitació estàndard sense desdejuni: 70 €/habitació temporada baixa; 100€/habitació temporada mitja; 120€/habitació temporada alta

Preu habitació executive sense desdejuni: 100 €/habitació temporada baixa; 150€/habitació temporada mitja; 200€/habitació temporada alta.

HIPÒTESI DE CÀLCUL ESTABLERTA

Atesa la situació i característiques de l'àmbit objecte d'estudi, i l'oferta hotelera existent, es considera més adient establir una hipòtesis de càlcul d'ús hoteler destinat a clientela d'empresa ja que es considera que és l'opció més viable com a nova oferta hotelera, atès que l'hotel SB Bcn Events existent ja cobreix suficientment les demandes «d'hotel de ciutat» per tot tipus de clients a l'àmbit i en canvi hi ha menys oferta d'hotels per clients d'empresa. La limitació del nombre d'hotels a Barcelona ha esdevingut un catalitzador de projectes hotelers als municipis de l'àrea metropolitana.

S'estableix una hipòtesi de càlcul d'hotel de 3* destinat a client d'empresa, és a dir un hotel on prima disposar d'un nombre màxim d'habitacions confortables, amb alta dotació en sistemes de comunicació i poca superfície destinada a zones comuns de restauració i oci. Aquest tipus d'hotel es podria construir al solar de l'illa 17 on actualment hi ha un Burguer King i un restaurant KFC.

Atenent a les característiques de les illes de l'àmbit i la tipologia d'hotel establerta es considera viable establir una hipòtesi de càlcul d'un hotel de 5.000 m²st amb una

capacitat per 90 habitacions dobles que equival a 180 places. Això implica una ràtio de 27,8 m²/plaça, ràtio que es considera adient per un hotel 3* destinat a client empresa.

A l'annex D s'adjunten els càlculs portats a terme per determinar el valor de mercat d'obra nova d'un immoble tipus d'ús hoteler que es podria dur a terme segons la hipòtesi establerta.

Els paràmetres del càlcul del valor de venda unitari es resumeixen a continuació:

- sostre hoteler: 5.000 m²st
- capacitat hotelera: 180 places (ràtio 27,8 m²/plaça)
  90 habitacions
- ràtios d'ocupació: 60% (1r any); 65% (2n any); 70% (3r any); 75% resta.
- preu mig habitacions: 90 €/dia iva inclòs 1r i 2n any; 95 €/dia iva inclòs resta d'anys, que equival a 81,82€/dia iva exclòs 1r i 2n any; 86,36€/dia iva exclòs resta d'anys.
- estructura ingressos: 75% habitacions; 20% restauració; 5% altres
- estructura despeses: 1r any: 30% personal; 9% m. primes; 6,5% subministrament; 2% manteniment; 4,02% tributs; 2% altres
  2n any: 29% personal; 8% m. primes; 6% subministrament; 2% manteniment; 3,71% tributs; 2% altres
  3r any: 27% personal; 7% m. primes; 5,5% subministrament; 2% manteniment; 3,21% tributs; 2% altres
  4t i posteriors: 25% personal; 7% m. primes; 5% subministrament; 2% manteniment; 3% tributs; 2% altres
- benefici imputable edifici: 90%
- inversions posteriors: mobiliari: any 10 i 20 92,09 €/m²st (5% cost construcc.)
  reforma: any 15 184,18€/m²st (10% cost construcc.)
- valor reversió sòl any 30: 3.288.625 €
- Taxa de capitalització: 7,0%
- VAN total hotel: 16.515.302,73 €

Valor de mercat unitari hotel: 3.303,06 €/m²st

El pressupost d'execució material de l'ús hoteler s'ha calculat aplicant els barems del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, resultant:

Mb= 646

Cg= 1

Ct= 1,2

Cq= 0,9

Cu= 2,2

PEM = 100% PR

Pressupost d'Execució Material - PEM 1.534,90 €/m²st

Els costos de construcció de contracta amb les despeses de promoció de l'ús hoteler adoptats són:

PEM:	1.534,90 €/m²st
PEM + 20% B. Industrial+ despeses constructor:	1.841,88 €/m²st
Despeses de promoció (19,05% Cc)	350,88 €/m²st*

* Les despeses de promoció inclouen els següents conceptes:

- AJD Declaració O.N. (1,5% Cost de Contracte (Cc))
- Despeses notarials i registrals Declaració O.N. i inscripció: 0,40 % Cc
- Honoraris professionals i seguretat i salut: 10,65 % Cc
- Taxes i permisos: 3,6% Cc
- Assegurança desenal, inspeccions i OCT: 1,9% Cc
- Despeses administratives promotor i altres estudis: 1% Cc

El cost del mobiliari/instal·lacions + gestió necessaris per portar a terme l'activitat s'estimen en un 10% sobre els costos de construcció:

Càlcul de Valor de repercussió d'ús hoteler

Valor Venda	3.303,06 €/m²st
Costos Construcció contracte	1.841,88 €/m²st
Despeses Promoció	350,88 €/m²st
b (marge de benefici)	22

Valor de repercussió ús hoteler: 383,63 €/m²st

8- CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL - MÈTODE DE COMPARACIÓ

Tal i com s'ha especificat a l'apartat 6, el valor de repercussió de l'ús sanitari es deduirà a partir del valor del sòl calculat amb el mètode de comparació, mitjançant un estudi de mercat de sòls d'equipaments ofertats en venda.

8.1- CÀLCUL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE L'ÚS SANITARI

L'ús sanitari s'implementa habitualment en solars qualificats d'equipament. Atès que existeixen dades suficients d'ofertes o transaccions de solars d'equipaments a Castelldefels i el seu entorn, el valor del sòl per a l'ús sanitari es calcularà mitjançant el mètode de comparació.

En l'homogeneïtzació s'ha calculat el preu net de venda, descomptant les rebaixes en el preu ofertat i les comissions d'intermediació. Atenent a les condicions del mercat immobiliari actual, s'ha deduït un 10% en concepte d'ajustament entre els preus d'oferta i els preus corresponents a transaccions reals.
Els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les diferències entre les mostres comparables i el sòl per ús sanitari a l'àmbit objecte d'estudi. S'estableixen tres coeficients d'homogeneïtzació per a ponderar les diferències entre les localitzacions tant a nivell de municipi com d'entorn, les característiques topogràfiques i la grandària de les mostres dels comparables respecte l'àmbit de sòl de Camí Ral objecte d'informe.
S'inclouen a continuació les principals dades de les ofertes adoptades. Totes les ofertes corresponen a sòls d'equipament ofertats en venda entre juny i setembre de 2.025, ubicats a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
La informació detallada de les ofertes s'inclou en l'estudi de mercat de l'annex I.

Ubicació:	c/Santa Elionor, Barcelona
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	1.047 m²s.
Edificabilitat:	1 m²st/m²s.
Preu oferta:	450.000 Euros

Ubicació:	Passeig del Nard, Sant Cugat del Vallès
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	5.000 m²s.
Edificabilitat:	1 m²st/m²s.
Preu oferta:	2.000.000 Euros

Ubicació:	Av. Bellamar, 71, Castelldefels
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	3.696 m²s.
Edificabilitat:	2.951 m²st.
Preu oferta:	1.250.000 Euros

Ubicació:	c/Joan XXIII, Sant Cugat del Vallès
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	1.047 m²s.
Edificabilitat:	1.055 m²st.
Preu oferta:	630.000 Euros

Ubicació:	c/del Bosc, Begues
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	3.216 m²s.
Edificabilitat:	3.216 m²st.
Preu oferta:	990.000 Euros

Ubicació:	c/ Verge de Montserrat, Ripollet
Qualificació:	7b (equipament)
Superfície de solar:	22.868 m²s.
Edificabilitat:	22.868 m²st.
Preu oferta:	10.300.000 Euros

Al quadre de la pàgina següent es procedeix a l'homogeneïtzació de les mostres comparables per a obtenir el valor de repercussió unitari homogeneïtzat per a l'ús sanitari.

Mostra	Situació	Qualificació	Superficie (m^2)	Edificabilitat m^2st	Preu Ofertat €	Coef. Oferta demanda	Valor unitari €/m^2st	Coef. Homog. Situació	Coef. Homog. Topografia	Coef. Homog. Sostre	Valor repercussió €/m^2st
1	carrer Santa Elionor, Barcelona	Equipament	1.047	1.047	450.000	0,9	386,82	0,90	1,18	0,94	386,15
2	passeig del Nard, Sant Cugat del Vallès	Equipament	5.000	5.000	2.000.000	0,9	360,00	1,00	1,00	1,02	367,20
3	carrer Bellamar, 71, Castelldefels	Equipament	3.696	2.951	1.250.000	0,9	381,23	0,94	1,10	1,00	394,19
4	carrer Joan XXIII, Sant Cugat del Vallès	Equipament	1.047	1.055	630.000	0,9	537,44	0,90	1,00	0,94	454,67
5	Carrer del Bosc, Begues*	Equipament	3.216	3.216	990.000	0,9	277,05	1,20	1,00	1,00	332,46
6	Camí Verge de Montserrat, Ripollet	Equipament	22.868	22.868	10.300.000	0,9	405,37	0,96	1,00	1,13	439,75

Valor unitari €/m^2st	395,74

* Segons projecte, el solar disposa d'una edificabilitat d'1 m^2st/m^2s.
Dels 4.000 m^2st indicats a l'oferta, una part corresponen a sota-rasant i no es comptabilitzen en el càlcul.

Valor de repercussió ús sanitari: 395,74 €/m²st

9- CONCLUSIONS

Els valors de repercussió de sòl a setembre 2025 per als principals usos previstos al Planejament vigent a l'àmbit del camí Ral i a la Modificació proposada són els següents:

- Valor repercussió sòl ús industrial: 271,39 €/m²st
- Valor repercussió sòl ús comercial < 800 m²st: 377,32 €/m²st
- Valor repercussió sòl ús comercial > 800 m²st: 262,45 €/m²st
- Valor repercussió sòl ús esportiu/recreatiu: 324,36 €/m²st
- Valor repercussió sòl ús oficines: 124,07 €/m²st
- Valor repercussió sòl ús hoteler: 383,63 €/m²st
- Valor repercussió sòl usos sanitari: 395,74 €/m²st

Barcelona, setembre de 2025

Mª TERESA JUNCOSA ROCHA, arquitecte

Signat per MARIA TERESA JUNCOSA ROCHA - DNI ***5497** el dia 29/09/2025 mitjançant un certificat emès per EC-Ciutadania

INFORMACIÓ DE MERCAT ÚS INDUSTRIAL

ANÀLISI OFERTA: Existeix oferta de naus industrials en venda a Castelldefels i als municipis propers del Baix Llobregat, especialment en mercat secundari mentre que l'oferta de naus d'obra nova és més limitada.

La disponibilitat de naus industrials en venda ha estat disminuint a l'entorn de Barcelona al 2024 i es manté l'escassedat crítica d'espais dels darrers anys.

Es preveu que al 2025 es mantinguin uns augments de la demanda de naus industrials i logístiques que estan sostinguts pels increments de PIB registrats que se situen entre els més elevats de les economies avançades.

Els valors ofertats de naus industrials han augmentat de forma gradual i progressiva per l'alça de les contractacions. Les noves construccions que s'estan portant a terme inclouen la rehabilitació de naus en polígons consolidats com a alternativa a la manca de sòl verge. Les noves licitacions exigeixen envolupants amb aïllament tèrmic i projectes fotovoltaics integrats per tal que les empreses certifiquin la seva petjada de carboni.

DEMANDA: La demanda de naus industrials està formada per empreses amb una situació econòmica estable i perfil financer solvent que necessiten implantar-se a l'entorn metropolità de Barcelona en naus amb alts estàndards de qualitat, ubicades en polígons industrials ben comunicats i amb un bon nivell de serveis. La demanda està impulsada pel sector consum minorista, l'e-commerce i el nearshoring que apropa les cadenes de subministrament a l'arc mediterrani.

VALORS: Els valors ofertats dels comparables adoptats varien bàsicament en funció de la ubicació, les característiques físiques i funcionals, i l'estat de conservació/antiguitat.

ENTORN: L'entorn correspon a sòl urbà consolidat i no es preveuen canvis urbanístics que puguin afectar substancialment el mercat immobiliari existent.

ESTUDI MERCAT:S'ha realitzat un estudi de mercat de naus industrials en venda de tipologies similars a les existents a l'àmbit de Camí Ral. L'estudi de mercat s'utilitza de base per a obtenir el valor del mercat per comparació de l'ús de nau industrial.

DADES BASE DELS COMPARABLES

S'inclouen a continuació les principals dades de les ofertes adoptades. Totes les ofertes corresponen a naus industrials ofertades en venda entre juny i setembre de 2.025, ubicades als municipis de Gavà, Viladecans i Sant Boi.

La informació detallada de les ofertes s'inclou a l'annex E.

Ubicació:	P.I. Camí Ral, Gavà
Plantes i Superfície:	954 m² distribuïts en PB industrial de 482 m² i P1 oficines de 472 m².
Altres Característiques:	Pati per a aparcament i ascensor.
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Bon estat. Estimació 15 anys.
Preu oferta:	1.340.000 Euros

Ubicació:	P.I. Gavà
Plantes i Superfície:	2.365 m² (PB de 1.674 m² i 691 m² 1r pis destinat a oficines).
Altres Característiques:	Pati per a aparcament.
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Bon estat. 17 anys.
Preu oferta:	3.600.000 Euros

Ubicació:	Parc Empresarial, Viladecans
Plantes i Superfície:	3.355 m² en PB i P1. (375 m² són d'oficines).
Altres Característiques:	Pati de 2.189 m².
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Bon estat. Estimació 15 anys.
Preu oferta:	4.500.000 Euros

Ubicació:	c/Màquina, Gavà
Plantes i Superfície:	2.400 m² 2 plantes
Altres Característiques:	-
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Bon estat. Estimació 15 anys.
Preu oferta:	3.100.000 Euros

Ubicació:	Camí Ral, Gavà
Plantes i Superfície:	964 m² (PB 482 m² i 91 482 m²)
Altres Característiques:	Pati de 50 m².
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Bon estat. Estimació 15 anys.
Preu oferta:	1.250.000 Euros

Ubicació:	c/Enric Prat de la Riba, 11, Sant Boi de Llobregat
Plantes i Superfície:	3.706 m² (3.024 m² PB, 340 m² 1r pis oficines i 340 m² 2n pis oficines)
Altres Característiques:	2.000 m² Pati perimetral.
Antiguitat/Estat:	Obra nova.
Preu oferta:	5.640.000 Euros

HOMOGENEÏTZACIÓ DELS COMPARABLES

A continuació es procedeix a l'homogeneïtzació dels comparables obtinguts en l'estudi de mercat per a obtenir un valor unitari que servirà de base per a determinar el valor del sòl d'ús industrial mitjançant el mètode del valor residual. En l'homogeneïtzació s'ha calculat el preu net de venda, descomptant les rebaixes en el preu ofertat i les comissions d'intermediació.

Els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les diferències entre les mostres d'immobles comparables i el producte immobiliari considerat (obra nova industrial a Castelldefels). S'estableixen els 2 coeficients d'homogeneïtzació següents:

- La superfície atès que les naus de major superfície acostumen a tenir valors unitaris més baixos i les naus de menor superfície valors unitaris més alts, i
- L'estat de conservació/antiguitat que s'ha determinat considerant a efectes instrumentals la metodologia establerta al reglament de valoracions de la llei del sòl, adoptant: una vida útil de 35 anys, una relació F entre el cost de construcció i el valor d'obra nova de 0,465989156 que considera un cost de construcció unitari de 711,64 €/m²st segons barems del COAC, els coeficients correctors β i, la fórmula:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

VALOR UNITARI DE NAU INDUSTRIAL

En les taules de la pàgina següent es determina el valor unitari de l'ús de nau industrial mitjançant l'homogeneïtzació de valors i es calculen els coeficients d'antiguitat i estat de conservació.

El valor unitari promig resultant de l'homogeneïtzació és de 1.527,16 €/m²st.

Taula d'homogeneització càlcul del valor en venda de nau industrial

Mostra	Situació	% Vida Exhaurida	Conservació	Superfície (m^2)	Preu Ofertat €	Coef. Oferta demanda	Valor unitari €/m^2st	Coef. Homog, Superfície	Coef. Homog. Antiguitat	Valor unitari Homogeneitzat €/m^2st
1	P.I. Camí Ral, Gavà	15	Normal	954	1.340.000	0,95	1.334,38	0,95	1,1673	1.479,74
2	P.I. Gavà	17	Normal	2.365	3.600.000	0,95	1.446,09	1,00	1,1984	1.732,99
3	Parc Empresarial. Viladecans	15	Normal	3.355	4.500.000	0,95	1.274,22	1,05	1,1673	1.561,76
4	c/Màquina, Gavà	15	Normal	2.400	3.100.000	0,95	1.227,08	1,02	1,1673	1.461,02
5	Camí Ral, Gavà	15	Normal	964	1.250.000	0,95	1.231,85	0,95	1,1673	1.366,04
6	c/Enric Prat de la Riba 11, St. Boi	0	Normal	3.706	5.640.000	0,95	1.445,76	1,08	1,0000	1.561,42

Valor unitari Homogeneitzat	1.527,16

Mostra	% Vida Exhaurida	Conservació	B	Bi	F (Cc/ Vv)	Fórmula	Coef. Antig i conserv.
1	43	Normal	0	0,3075	0,465989156		1,1673
2	48	Normal	0	0,3552	0,465989156		1,1984
3	43	Normal	0	0,3075	0,465989156	1- B x F	1,1673
4	43	Normal	0	0,3075	0,465989156	----------	1,1673
5	43	Normal	0	0,3075	0,465989156	1 - B´x F	1,1673
6	0	Normal	0	0	0,465989156		1,0000

A valorar	0 a	Normal	0

INFORMACIÓ DE MERCAT ÚS COMERCIAL

ANÀLISI OFERTA: Existeix oferta de locals per a ús comercial en venda a Castelldefels, especialment en mercat secundari mentre que l'oferta de locals d'obra nova és molt limitada.
La disponibilitat de locals comercials en venda és mitja-alta, motivada per estancament i retrocés de les petites superfícies comercials, i la tendència progressiva a l'e-commerce.
Els valors ofertats de locals comercials han tingut des de 2021 increments interanuals lleugerament superiors a l'IPC.

DEMANDA: La demanda de locals comercials està formada principalment per petites i mitjanes empreses dels sectors de restauració, comerç minorista i venda al detall. La demanda de locals de major superfície està formada principalment per distribuïdors alimentaris.

VALORS: Els valors de les ofertes comparables adoptades varien bàsicament en funció de la ubicació, les característiques físiques i funcionals, i l'estat de conservació/antiguitat.

ENTORN: L'entorn correspon a sòl urbà consolidat i no es preveuen canvis urbanístics que puguin afectar substancialment el mercat immobiliari existent.

ESTUDI MERCAT S'han realitzat dos estudis de mercat de locals comercials en venda a Castelldefels.
El primer estudi de mercat correspon als locals de mida petita, inferior a 800 m².
El segon estudi de mercat se centra en els locals de més de 800 m² que correspon als locals de mitja i gran superfície que es poden implantar en l'àmbit de concentració comercial de "camí Ral" (assimilable a la TUC).

Classificació de les TUC

Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent. A continuació es detalla, de manera genèrica, on es poden localitzar els diferents tipus d'establiments:

Classificació	Localització
(PEC) < 800 m²	Sòl residencial dominant (dins o fora de la TUC)
(MEC) > 800 < 1.300 m²	**Dins de la TUC** de Municipis de > 5.000 habitants o capitals de comarca
(GEC) > 1.300 < 2.500 m²	
(GECT) > 2.500 m²	**Dins de la TUC** de > 50.000 habitants o capitals de comarca
(ECS)	Tots els àmbits on s'admet l'ús comercial(dins o fora de la TUC)

Nota: Tant els (MEC), (GEC) i els (GECT), es podran localitzar fora de la TUC, de manera excepcional, quan s'implantin en zones d'accés restringit de línies transfrontereres i transregionals de l'AVE o de línies de llarg recorregut, de ports d'interès general i d'aeroports comercials.

ANNEX B: CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT UNITARI D' ÚS COMERCIAL

DADES BASE DELS COMPARABLES DE PETITA SUPERFÍCIE, < 800 m²st

S'especifiquen a continuació les principals dades dels comparables adoptats que corresponen a locals comercials de superfície menor a 800 m²st, ofertats en venda entre juny i setembre de 2.025 a Castelldefels. La informació detallada de les ofertes s'inclou a l'annex F.

Ubicació:	Centre Castelldefels
Plantes i Superfície:	271 m² PB
Antiguitat/Estat:	2010. Estat Normal.
Preu oferta:	500.000 Euros

Ubicació:	Av. Constitució, Castelldefels
Plantes i Superfície:	217 m² PB
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	360.000 Euros

Ubicació:	El Castell, Poble Vell, Castelldefels
Plantes i Superfície:	440 m² PB
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	648.000 Euros

Ubicació:	El Castell, Poble Vell, Castelldefels
Plantes i Superfície:	323 m² PB
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	484.500 Euros

Ubicació:	El Castell, Poble Vell, Castelldefels
Plantes i Superfície:	350 m² PB
Antiguitat/Estat:	Estat Normal. Seminou
Preu oferta:	555.000 Euros

Ubicació:	Av. Constitució, Castelldefels
Plantes i Superfície:	242 m² PB
Antiguitat/Estat:	1997. Estat Normal.
Preu oferta:	400.000 Euros

Ubicació:	Centre Castelldefels
Plantes i Superfície:	450 m² PB
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	715.000 Euros

Ubicació:	Centre Castelldefels (c/Pompeu Fabra)
Plantes i Superfície:	126 m² PB
Antiguitat/Estat:	1977. Estat Normal.
Preu oferta:	199.500 Euros

HOMOGENEÏTZACIÓ DELS COMPARABLES

A continuació es procedeix a l'homogeneïtzació dels comparables obtinguts en l'estudi de mercat per a obtenir el valor unitari que servirà de base per a determinar el valor del sòl d'ús comercial mitjançant el mètode del valor residual. En l'homogeneïtzació s'ha calculat el preu net de venda, descomptant les rebaixes en el preu ofertat i les comissions d'intermediació.

Els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les diferències entre els immobles comparables.

S'estableix un coeficient d'homogeneïtzació per a ponderar l'estat de conservació/antiguitat. Per a determinar el coeficient s'adopta a efectes instrumentals la metodologia definida al reglament de valoracions de la llei del sòl, considerant: una vida útil màxima de 50 anys, una relació F entre el cost de construcció i el valor d'obra nova de 0,422154154 tenint en compte un cost de construcció unitari de 691,86 €/m²st segons barems del COAC, els coeficients correctors β i, la fórmula:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

VALOR UNITARI DE LOCAL COMERCIAL < 800 m²st

En les taules de la pàg. següent es determina el valor unitari de local comercial < a 800 m². El valor de l'ús comercial adoptat és de 1.638,88 €/m²st.

Taula d'homogeneització locals

Mostra	Situació	% Vida Exhaurida	Conservació	Superfície (m^2)	Preu Ofertat €	Coef. Oferta demanda	Valor unitari €/m^2st	Coef. Homog. Antiguitat	Valor unitari Homog. €/m^2st
1	Centre Castelldefels	20	Normal	271	500.000	0,95	1.752,77	1,0534	1.846,30
2	Av. Constitució, Castelldefels	20	Normal	217	360.000	0,95	1.576,04	1,0534	1.660,14
3	El Castell-Poble Vell, Castelldefels	20	Normal	400	648.000	0,95	1.539,00	1,0534	1.621,12
4	El Castell-Poble Vell, Castelldefels	20	Normal	323	484.500	0,95	1.425,00	1,0534	1.501,04
5	El Castell-Poble Vell, Castelldefels	10	Normal	350	555.000	0,95	1.506,43	1,0238	1.542,24
6	Av. Constitució, Castelldefels	30	Normal	242	400.000	0,95	1.570,25	1,0897	1.711,11
7	Centre Castelldefels	20	Normal	450	715.000	0,95	1.509,44	1,0534	1.589,99
8	Centre Castelldefels	30	Normal	126	199.500	0,95	1.504,17	1,0897	1.639,10

Valor unitari Homog.	1.638,88

Mostra	% Vida Exhaurida	Conservació	B	Bi	F (Cc/ Vv)	Fórmula	Coef. Antig i conserv.
1	20	Normal	0	0,12	0,422154154		1,0534
2	20	Normal	0	0,12	0,422154154		1,0534
3	20	Normal	0	0,12	0,422154154		1,0534
4	20	Normal	0	0,12	0,422154154	1- B x F	1,0534
5	10	Normal	0	0,055	0,422154154	----------	1,0238
6	30	Normal	0	0,195	0,422154154	1 - B´x F	1,0897
7	20	Normal	0	0,12	0,422154154		1,0534
8	30	Normal	0	0,195	0,422154154		1,0897

A valorar	0 a	Normal	0

DADES BASE DELS COMPARABLES DE MITJANA I GRAN SUPERFÍCIE, > 800 m²st

S'especifiquen a continuació les principals dades dels comparables adoptats que corresponen a locals comercials de superfície major a 800 m²st, ofertats en venda entre juny i setembre de 2.025 a Castelldefels. La informació detallada de les ofertes s'inclou a l'annex G.

Ubicació:	Llevant, Viladecans
Plantes i Superfície:	1.237 m² P.B
Altres Característiques:	-
Antiguitat/Estat:	Obra nova. Estat Normal.
Preu oferta:	2.200.000 Euros

Ubicació:	Av. Can Corts, Cornellà de Llobregat
Plantes i Superfície:	1.842 m² PB de 1.425 m² + Altell 417 m²
Altres Característiques:	Calefacció, Aire condicionat.
Antiguitat/Estat:	Obra nova. Estat Normal.
Preu oferta:	3.316.878 Euros

Ubicació:	El Castell-Poble Vell, Castelldefels
Plantes i Superfície:	800 m² PB
Altres Característiques:	30 m façana, calefacció.
Antiguitat/Estat:	Segona ma. Pocs anys. Estat Normal.
Preu oferta:	1.170.000 Euros

Ubicació:	Carrer Campoamor, 9 Can Dimoni, 127, Viladecans
Plantes i Superfície:	2.932 m² PB i planta Soterrani.
Altres Característiques:	25 places d'aparcament a la planta semisoterrani incloses en oferta.
Antiguitat/Estat:	Obra nova. Estat Normal.
Preu oferta:	3.750.000 Euros

Ubicació:	Rambla Marquesa de Castellbell, 98 Sant Feliu de Llobregat
Plantes i Superfície:	2.000 m² PB i planta primera
Altres Característiques:	El Banc de Sabadell no entra en l'oferta i una parada encara és oberta.
Antiguitat/Estat:	Segona mà. 50 anys. Estat Normal.
Preu oferta:	2.000.000 Euros

Ubicació:	Canudas Z.I. El Prat de Llobregat
Plantes i Superfície:	810 m² (500 m² PB i 240 m² soterrani)
Altres Característiques:	-
Antiguitat/Estat:	Segona mà. Estat Normal.
Preu oferta:	800.000 Euros

HOMOGENEÏTZACIÓ DELS COMPARABLES

A continuació es procedeix a l'homogeneïtzació dels comparables obtinguts en l'estudi de mercat per a obtenir el valor unitari que servirà de base per a determinar el valor del sòl d'ús comercial mitjançant el mètode del valor residual. En l'homogeneïtzació s'ha calculat el preu net de venda, descomptant les rebaixes en el preu ofertat i les comissions d'intermediació.

Els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les diferències entre els immobles comparables.

S'estableix un coeficient d'homogeneïtzació per a ponderar l'estat de conservació/antiguitat. Per a determinar el coeficient s'adopta a efectes instrumentals la metodologia definida al reglament de valoracions de la llei del sòl, considerant: una vida útil màxima de 50 anys, una relació F entre el cost de construcció i el valor d'obra nova de 0,465040935 tenint en compte un cost de construcció unitari de 691,86 €/m²st segons barems del COAC, els coeficients correctors β i, la fórmula:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

VALOR UNITARI DE LOCAL COMERCIAL > 800 m²st

En les taules de la pàg. següent es determina el valor unitari de local comercial > a 800 m². El valor de l'ús comercial adoptat és de 1.487,74 €/m²st.

Taula d'homogeneització locals

Mostra	Situació	% Vida Exhaurida	Conservació	Superfície (m^2)	Preu Ofertat €	Coef. Oferta demanda	Valor unitari €/m^2st	Coef. Homog. Antiguitat	Valor unitari Homog. €/m^2st
1	Llevant, Viladecans	0	Normal	1.237	2.200.000	0,95	1.689,57	1	1.689,57
2	Av. Can Corts, Cornellà de Llobregat	0	Normal	1.842	3.316.878	0,95	1.710,66	1	1.710,66
3	El Castell-Poble Vell, Castelldefels	5	Normal	800	1.170.000	0,95	1.389,38	1,0124	1.406,60
4	Can Dimoni, núm. 127, Viladecans	0	Normal	2.932	3.750.000	0,95	1.215,04	1	1.215,04
5	Rbla. Marquesa de Castellbell, 98, St. Feliu	50	Normal	2.000	2.000.000	0,95	950,00	1,2112	1.150,64
6	Canudas, Z.I. El Prat de Llobregat	100	Normal	810	800.000	0,95	938,27	1,8693	1.753,91

Valor unitari Homog.	1.487,74

Mostra	% Vida Exhaurida	Conservació	B	Bi	F (Cc/ Vv)	Fórmula	Coef. Antig i conserv.
1	0	Normal	0	0	0,465040935		1,0000
2	0	Normal	0	0	0,465040935		1,0000
3	5	Normal	0	0,0263	0,465040935	1- B x F	1,0124
4	0	Normal	0	0	0,465040935	----------	1,0000
5	50	Normal	0	0,375	0,465040935	1 - B´x F	1,2112
6	100	Normal	0	1	0,465040935		1,8693

A valorar	0 a	Normal	0

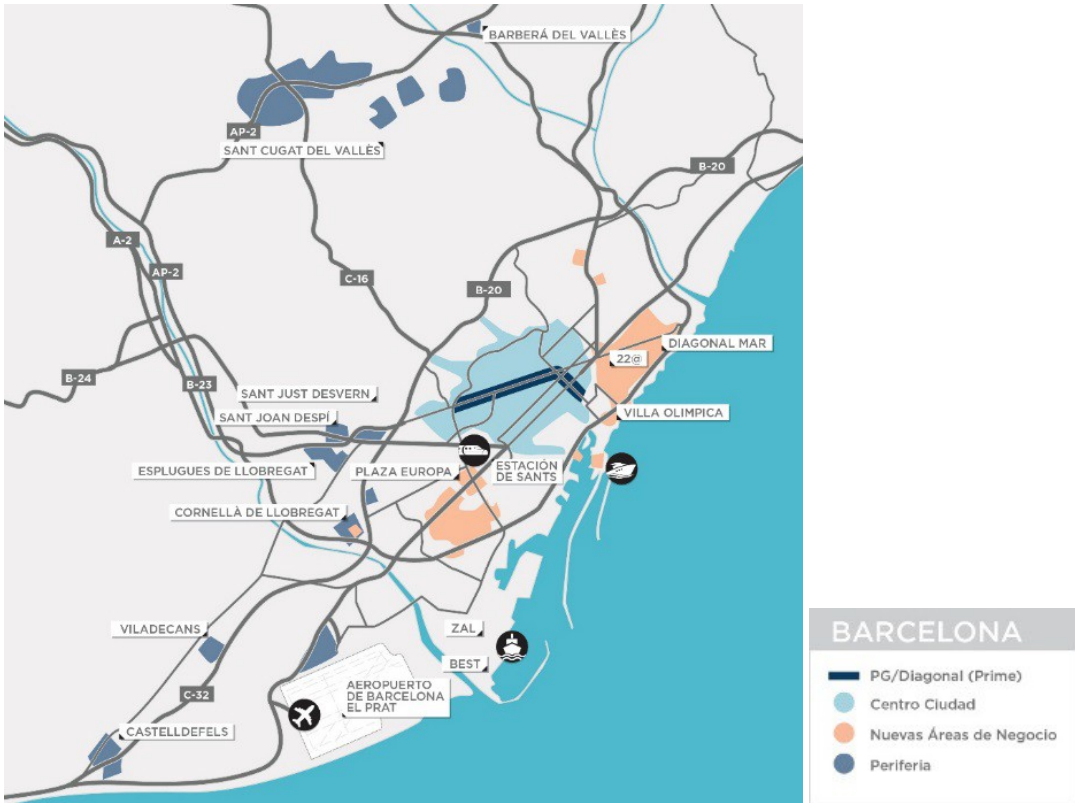
INFORMACIÓ DE MERCAT ÚS OFICINES

ANÀLISI OFERTA: A nivell general en l'entorn de Barcelona, s'observa que la disponibilitat d'oficines en venda i en renda ha augmentat des del COVID al 2020 atès que s'han continuat construint edificis d'oficines i existeixen noves promocions en fase d'estudi i desenvolupament a les noves àrees de negoci.

La davallada en la contractació de superfícies que va comportar l'epidèmia de COVID a l'any 2020 va fer irrompre fenòmens com el teletreball cosa que va comportar una reducció sobtada de la demanda i l'augment de l'estoc d'oficines disponibles.

Actualment, el percentatge d'estoc disponible a la regió de Barcelona se situa en el 13,8% del parc total existent. S'observen tendències diferenciades segons les àrees, a la zona Prime l'estoc continua sent pràcticament inexistent amb una taxa de només el 2,81%, al centre és d'un 18,82% i a les noves àrees de negoci és d'un 33,58%. En canvi, a la Perifèria on hi ha el municipi de Castelldefels, la disponibilitat se situa en gairebé el 45% del total d'oficines de la regió.

Pel que fa als valors ofertats a la perifèria, s'observa que es mantenen a nivells molt baixos i estan estancats tant en renda com en venda a causa de la feble contractació i l'elevada taxa de disponibilitat. A les noves àrees de negocis s'ha incentivat l'entrada d'empreses amb aportacions econòmiques de fins a 200 €/m² i carències de fins a 12 mesos en lloguer. Mentrestant, el nucli financer i de negocis més prestigiós de la ciutat, la zona Prime, ha mantingut uns valors en venda i en renda sòlids.



ANNEX C: CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT UNITARI D' ÚS OFICINES

DEMANDA: La Perifèria ha captat un 13,81% de la demanda en el darrer any, mentre que el centre de Barcelona ha captat un 42,24% dels contractes, la zona Prime el 4,19% dels contractes, i les noves àrees de negoci el 39,76% dels contractes. La previsió per al 2025 apunten a un any positiu que consolidi la tendència registrada al 2024.

VALORS: Els valors ofertats dels comparables adoptats varien bàsicament en funció de les característiques físiques i funcionals, i de l'estat de conservació/antiguitat.

ENTORN: L'entorn correspon a sòl urbà consolidat i no es preveuen canvis urbanístics que puguin afectar substancialment el mercat immobiliari existent.

ESTUDI MERCAT: S'ha realitzat un estudi de mercat d'oficines en venda/renda. L'estudi de mercat s'utilitza de base per a obtenir el valor del mercat per comparació de l'ús d'oficina.

DADES BASE DELS COMPARABLES

S'inclouen a continuació les principals dades de les ofertes adoptades. Totes les ofertes corresponen a oficines ofertades en venda i en renda entre juny i setembre de 2.025, ubicades als municipis equiparables de l'entorn de Castelldefels.
La informació detallada de les ofertes s'inclou a l'annex H.

Ubicació:	Pg. Ferrocarril, Castelldefels
Plantes i Superfície:	174 m² 2a planta.
Altres Característiques:	Edifici Exclusiu. Disposa de 2 places de garatge.
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	430.000 Euros

Ubicació:	Carrer Pau Casals, Castelldefels.
Plantes i Superfície:	500 m² planta entresol.
Altres Característiques:	Edifici Exclusiu.
Antiguitat/Estat:	Estat Normal. Reformat.
Preu oferta:	1.095.000 Euros

Ubicació:	Carrer Pau Casals, 4, Castelldefels.
Plantes i Superfície:	161 m² 2ª Planta.
Altres Característiques:	Edifici Exclusiu.
Antiguitat/Estat:	Estat Normal.
Preu oferta:	323.500 Euros

Ubicació:	Carrer Tecnologia, Viladecans.
Plantes i Superfície:	530 m² 3ª Planta.
Altres Característiques:	Edifici exclusiu.
Antiguitat/Estat:	Estat Normal seminou.
Preu oferta:	1.179.491 Euros (s'obté per capitalització de la renda bruta de lloguer 6.360 €/mes al 5,5%).

Ubicació:	Carrer Marie Curie, Viladecans
Plantes i Superfície:	472 m² 4 Planta.
Altres Característiques:	Edifici exclusiu
Antiguitat/Estat:	Estat normal obra nova.
Preu oferta:	1.279.636 Euros (s'obté per capitalització de la renda bruta de lloguer 6.900 €/mes al 5,5%).

Ubicació:	Carrer Marie Curie, Viladecans
Plantes i Superfície:	663 m² 4 Planta.
Altres Característiques:	Edifici exclusiu
Antiguitat/Estat:	Estat normal obra nova.
Preu oferta:	1.576.364 Euros (s'obté per capitalització de la renda bruta de lloguer 8.500 €/mes al 5,5%).

HOMOGENEÏTZACIÓ DELS COMPARABLES

A continuació es procedeix a l'homogeneïtzació dels comparables obtinguts en l'estudi de mercat per a obtenir un valor unitari que servirà de base per a determinar el valor del sòl d'ús d'oficines mitjançant el mètode del valor residual. En l'homogeneïtzació s'ha calculat el preu net de venda, descomptant les rebaixes en el preu ofertat i les comissions d'intermediació.

Els criteris establerts per a efectuar l'homogeneïtzació són conseqüència d'analitzar les diferències entre els immobles comparables i el producte immobiliari d'oficina d'obra nova a valorar. S'estableix un coeficient d'homogeneïtzació per a ponderar l'estat de conservació/antiguitat. Per a determinar el coeficient s'adopta a efectes instrumentals la metodologia definida al reglament de valoracions de la llei del sòl, considerant: una vida útil màxima de 75 anys, una relació F entre el cost de construcció i el valor d'obra nova de 0,618032413 tenint en compte un cost de construcció unitari de 1.413,96 €/m²st segons barems del COAC, els coeficients correctors β i, la fórmula:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

VALOR UNITARI D'ÚS OFICINES

En les taules de la pàg. següent es determina el valor unitari de de l'ús d'oficines per comparació mitjançant l'homogeneïtzació de valors. Per a obtenir el valor en €/m² construït amb elements comuns s'ha tingut en compte una proporció d'elements comuns del 10%.
El valor de l'ús d'oficines és de 2.287,84 €/m²st construït incloent elements comuns.

Taula d'homogeneització d'oficines

Mostra	Situació	% Vida Exhaurida	Conservació	Superfície (m^2)	Preu Ofertat €	Coef. Oferta demanda	Valor unitari €/m^2st	Coef. Homog. Antiguitat	Valor unitari Homogeneitzat €/m^2st	Valor unitari €/m^2st constr.+com.
1	Pg. Ferrocarril, Castelldefels	30	Normal	174	430.000	0,98	2.421,84	1,1370	2.753,63	2.549,66
2	c/Pau Casals, Castelldefels	30	Normal	500	1.095.000	0,98	2.146,20	1,1370	2.440,23	2.259,47
3	c/Pau Casals, Castelldefels	30	Normal	161	323.500	0,98	1.969,13	1,1370	2.238,90	2.073,06
4	c/Tecnologia, Viladecans	15	Normal	530	1.179.491	0,98	2.180,95	1,0563	2.303,73	2.133,09
5	c/Marie Curie, Viladecans	0	Normal	472	1.279.636	1	2.711,09	1,0000	2.711,09	2.510,27
6	c/Marie Curie, Viladecans	0	Normal	663	1.576.364	1	2.377,62	1,0000	2.377,62	2.201,50

Valor unitari Homogeneitzat	2.470,87	2.287,84

Mostra	% Vida Exhaurida	Conservació	B	Bi	F (Cc/ Vv)	Fórmula	Coef. Antig i conserv.
1	30	Normal	0	0,195	0,618032413		1,1370
2	30	Normal	0	0,195	0,618032413		1,1370
3	30	Normal	0	0,195	0,618032413	1- B x F	1,1370
4	15	Normal	0	0,0863	0,618032413	----------	1,0563
5	0	Normal	0	0	0,618032413	1 - B´x F	1,0000
6	0	Normal	0	0	0,618032413		1,0000

CÀLCUL VALOR DE MERCAT ÚS HOTELER

L'estimació de fluxos de caixa futurs s'adoptaran seguint els criteris de prudència i es determinaran a partir de l'estudi de mercat i de ratis mitjos del sector hoteler, corregits raonadament en funció de la localització, tendències i característiques especials.

ESTRUCTURA INGRESSOS

Els ingressos d'una explotació econòmica hotelera depenen principalment de:

- El percentatge d'ocupació,
- Els preus allotjaments,
- Ingressos per altres conceptes.

Tenint en compte que es tracta d'una explotació que ha d'iniciar la seva activitat, a efectes de càlcul i atenent a la demanda existent a l'àrea metropolitana de Barcelona, s'estableix un percentatge d'ocupació del 60% el 1r any, el 65% el 2n any, el 70% el 3r any i el 75% els restants.
Segons estudi de mercat de preus/habitació d'hotels de l'entorn es determina un preu mig habitació per un hotel de 3* de 90€/habitació en els 2 primers anys i de 95€/habitació en els següents que equival respectivament a 81,82€/habitació i 86,36€/habitació iva exclòs.

Els establiments hotelers disposen d'ingressos procedents d'altres serveis que ofereixen a banda de la pernoctació. Aquests serveis són principalment els de restaurant/bar, serveis lloguer i altres. Segons ràtios mitges del sector hoteler i atenent a la tipologia d'hotel establerta en el càlcul (3* client empresa) es considera que un 20% i un 5% dels ingressos seran en concepte de restaurant/bar i altres respectivament.

Tenint en compte el nombre habitacions, l'ocupació estimada, el valor promig de les habitacions i els ingressos per altres conceptes s'estimen els següents ingressos a efecte de càlcul:

Hotel de 3 estrelles	1r any	2n any	3r any	Resta	%
Ocupació (%)	60	65	70	75	
preu habitació sense IVA	81,82	81,82	86,36	86,36	
Ingressos habitacions	1.612.672,20	1.747.061,55	1.985.848,20	2.127.694,50	75
Ingressos restaurant/bar	430.045,92	465.883,08	529.559,52	567.385,20	20
Altres ingressos	107.511,48	116.470,77	132.389,88	141.846,30	5
Ingressos totals	**2.150.229,60**	**2.329.415,40**	**2.647.797,60**	**2.836.926,00**	

ESTRUCTURA DESPESES

Segons ràtios del sector, l'estructura general de despeses sobre ingressos totals d'una explotació econòmica hotelera segons ordre d'importància són:

- Personal,
- Matèries primes,
- Subministraments,
- Manteniment,
- Tributs,
- Altres.

A efectes de càlcul i atenent a ràtios mitges del sector s'estableix la següent estructura de despeses:

Hotel de 3 estrelles	1r any	2n any	3r any	Resta
Personal	30	29	27	25
Matèries primes	9	8	7	7
Subministraments	6,5	6	5,5	5
Manteniment	2	2	2	2
Tributs	4,02	3,71	3,21	3
Varis	2	2	2	2
Despeses totals	**53,52**	**50,71**	**46,71**	**44**

S'estimen les següents despeses a efecte de càlcul:

Hotel de 3 estrelles	1r any	2n any	3r any	Resta
Personal	645.068,88	675.530,47	714.905,35	709.231,50
Matèries primes	193.520,66	186.353,23	185.345,83	198.584,82
Subministraments	139.764,92	139.764,92	145.628,87	141.846,30
Manteniment	43.004,59	46.588,31	52.955,95	56.738,52
Tributs	86.439,23	86.421,31	84.994,30	85.107,78
Varis	43.004,59	46.588,31	52.955,95	56.738,52
Despeses totals	**1.150.802,88**	**1.181.246,55**	**1.236.786,26**	**1.248.247,44**

RESUM INGRESSOS I DESPESES

Les rendes anuals adoptades són les imputables a l'immoble i corresponen a les especificades a l'apartat de resum d'ingressos i despeses, descomptant un 10% que s'atribueix al mobiliari/gestió.

Hotel de 3 estrelles	1r any	2n any	3r any	Resta
Ingressos totals	2.150.229,60	2.329.415,40	2.647.797,60	2.836.926,00
Despeses totals	1.150.802,88	1.181.246,55	1.236.786,26	1.248.247,44
Benefici explotació	**999.426,72**	**1.148.168,85**	**1.411.011,34**	**1.588.678,56**
Benefici imputable Mobiliari i gestió 10%	99.942,67	114.816,89	141.101,13	158.867,86
Cashflow - Benefici imputable a l'immoble 90%	**899.484,05**	**1.033.351,97**	**1.269.910,21**	**1.429.810,70**

CAPITALITZACIÓ DE RENDES

Es procedeix a capitalitzar les rendes esperades de l'explotació econòmica al llarg de la seva vida útil que s'estableix de 30 anys, sent la taxa d'actualització proposada del 7%.

Inversions posteriors a l'inicial

De totes les inversions realitzades a l'inici de l'explotació, la primera en amortitzar-se és la realitzada en mobiliari i accessoris. A efectes de càlcul s'estableix pels anys 10 i 20 una partida de despesa d'un 5% sobre el cost de contracte en concepte de reposició de mobiliari i accessoris.

També és necessari realitzar inversions en l'edificació al llarg del període d'explotació (pintura, instal·lacions, sanitaris, fusteria…). A efectes de càlcul s'estableix per l'any 15 una despesa puntual del 10% sobre el cost de contracte per a reformes vàries.

- Reposició mobiliari i accessoris any 10 i 20 92,09 €/m²st 460.450 €
- Reforma instal·lacions any 15 184,19 €/m²st 920.950 €

El quadre següent indica les capitalitzacions de les rendes esperades, tenint en compte els futurs ingressos, despeses i inversions al llarg de la vida útil de l'explotació econòmica.

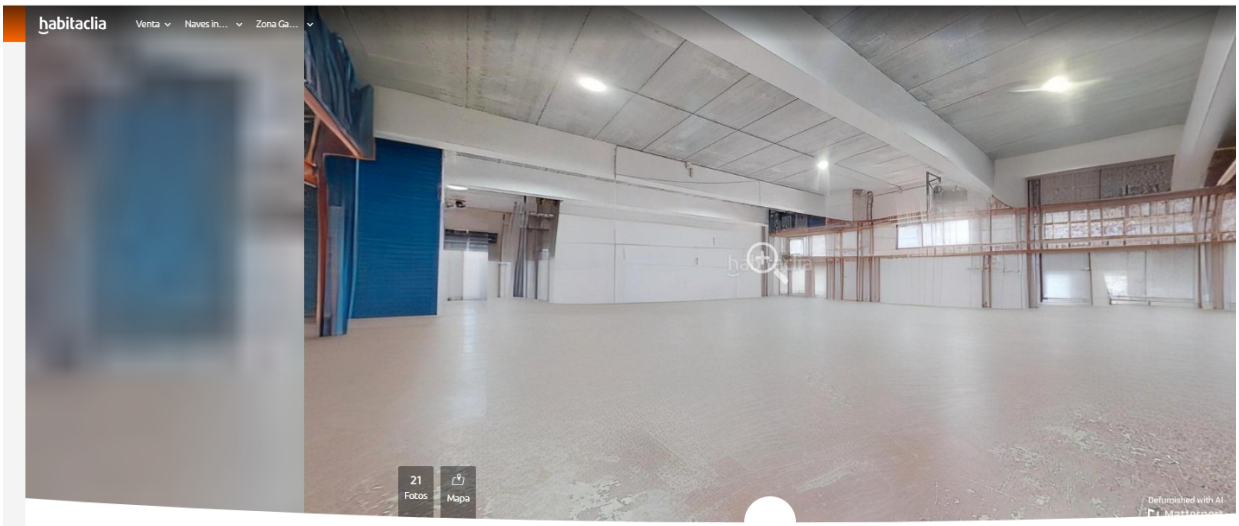
CÀLCUL EXPLOTACIÓ ECONÒMICA HOTEL 3* - SETEMBRE 2025				
ANYS	TAXA %	DESPESES EXTRAORDINARIES	RENDA NETA	VALOR A PRESENT
1	0,07		899.484,05	840.639,30
2	0,07		1.033.351,97	902.569,63
3	0,07		1.269.910,21	1.036.625,01
4	0,07		1.429.810,70	1.090.795,74
5	0,07		1.429.810,70	1.019.435,27
6	0,07		1.429.810,70	952.743,24
7	0,07		1.429.810,70	890.414,25
8	0,07		1.429.810,70	832.162,85
9	0,07		1.429.810,70	777.722,29
10	0,07	460.450,00	969.360,70	492.773,83
11	0,07		1.429.810,70	679.292,77
12	0,07		1.429.810,70	634.853,05
13	0,07		1.429.810,70	593.320,61
14	0,07		1.429.810,70	554.505,24
15	0,07	920.950,00	508.860,70	184.434,54
16	0,07		1.429.810,70	484.326,35
17	0,07		1.429.810,70	452.641,45
18	0,07		1.429.810,70	423.029,39
19	0,07		1.429.810,70	395.354,57
20	0,07	460.450,00	969.360,70	250.501,23
21	0,07		1.429.810,70	345.318,00
22	0,07		1.429.810,70	322.727,10
23	0,07		1.429.810,70	301.614,11
24	0,07		1.429.810,70	281.882,35
25	0,07		1.429.810,70	263.441,45
26	0,07		1.429.810,70	246.206,96
27	0,07		1.429.810,70	230.099,96
28	0,07		1.429.810,70	215.046,69
29	0,07		1.429.810,70	200.978,22
30	0,07		1.429.810,70	187.830,11
30	0,07	Reversió sòl + 12,5% construcció	3.288.625,00	432.017,19
VAN				**16.515.302,73**

El Valor Actual Net (VAN), és a dir el Valor de mercat és de 16.515.302,73 €

Atès que la hipòtesi de càlcul estableix un hotel de 5.000 m²st, el valor de mercat unitari és de 3.303,06 €/m²st.

Comparable 1:

habitaclia.com/comprar-nave_industrial-gava_mar-gava-i1410004321907.htm?f=&st=1&geo=p&from=list&lo=55



1.340.000 €

ha bajado 110.000 €

GRANT REAL ESTATE

Nave industrial en Gava Mar Gavà

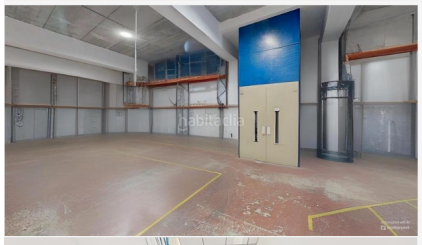
Gava Mar

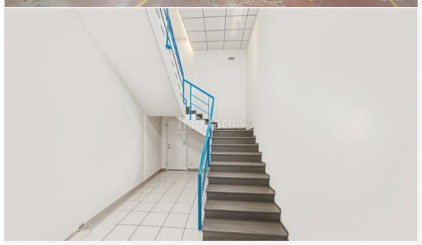
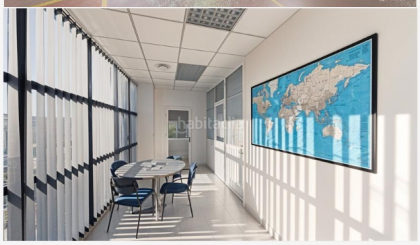
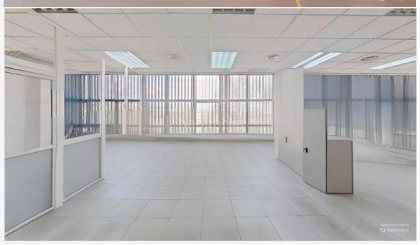
954 m² 1.405 €/m²

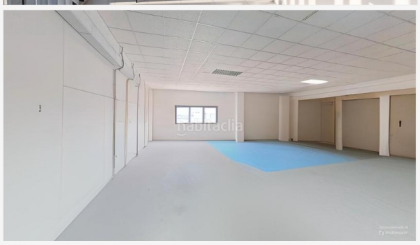
Nave industrial con imagen corporativa de 954 m2 construidos. La nave se distribuye en planta baja diáfana de 482 m2 con una altura libre de 5 m. Oficinas acondicionadas de 472 m2 ubicadas en la planta primera con acceso peatonal independiente. La nave dispone de una puerta TIR y un ascensor. Aseos. Cuenta con un patio cercado que permite el aparcamiento y facilidad en la maniobrabilidad. Excelente ubicación en uno de los polígonos de Gavà de fácil acceso a C32 y C31.

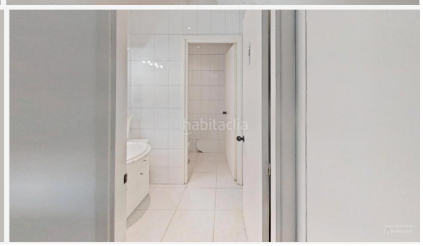
última modificación 09/06/2025

ANNEX E: ESTUDI MERCAT DE NAUS INDUSTRIALS







Comparable 2:

idealista.com/inmueble/108518701/

Nave en venta en Gavà Mar

Gavà

3.600.000 €

2.365 m² | 1.522€/m²

919 38 21 13

Referencia del anuncio
3093

Oportunidad única: Nave industrial en Gavà, Barcelona
Presentamos una excepcional nave industrial ubicada en el polígono de Gavà, ideal para empresas que buscan un espacio versátil y bien situado. Con una parcela de 2.600m2, este inmueble ofrece una construcción total de 2.365m2, de los cuales 1.674m2 corresponden a la nave principal y 691m2 a oficinas, proporcionando una solución integral para almacenamiento y gestión operativa.
La planta baja dispone de 1.608m2 útiles, mientras que la primera planta alcanza los 667m2 útiles.
Con una altura libre de 12.50 m, permite el uso de estanterías y maquinaria de gran envergadura.
Equipado con 2 puertas para camiones TIR en la fachada y 1 puerta específica para acceso a las oficinas, facilitando la logística y el movimiento de mercancías.
La nave cuenta con 5 aseos (2 para caballeros, 2 para señoras y 1 para personas con movilidad reducida) y vestuarios separados para caballeros y señoras, asegurando el confort del personal y la comodidad en el día a día de la actividad industrial.
La propiedad incluye un comedor y diversas salas que pueden ser utilizadas como despachos o salones de reuniones, creando un entorno de trabajo eficiente y agradable.
Este inmueble fue construido en 2008, lo que garantiza que las instalaciones se encuentran en perfecto estado de conservación, cumpliendo con las normativas vigentes y ofreciendo continuidad en su operativa.
Posee licencia para uso como almacén y como oficinas, permitiendo una amplia variedad de actividades comerciales.
Está vallado y urbanizado, lo que proporciona un entorno seguro. Además, cuenta con calefacción, aire acondicionado, luz, agua y acometidas para teléfono e internet, asegurando que todas las necesidades operativas estén cubiertas.
La nave se complementa con un muelle de carga y 6 plazas de parking, facilitando el acceso y la logística de carga y descarga.
Este inmueble no solo se adapta a las necesidades de empresas en crecimiento, sino que también ofrece una ubicación estratégica en Gavà, con conexión a importantes vías de transporte y cercanía a servicios relevantes.

Características básicas

- 2.365 m² construidos, 2.265 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- 5 aseos o baños
- Última actividad: Almacen y Oficinas
- Construido en 2008

Equipamiento

- Calefacción

Certificado energético

- En trámite

Comparable 3:

idealista.com/inmueble/101165276/

Nave en venta en Parc Empresarial
Viladecans
4.500.000 €
3.355 m² | 1.341€/m²

936 17 82 80
Referencia del anuncio
AI1419
Profesional
Carlos Maurits Küppers
Nolkers Consulting
Barcelona

Comentario del anunciante

PB 1.398 m2 + PB II 1.582 m2 + Oficinas 375 m2 + Patios 2.189 m2

NAVE TIPO C

Estructura de metálica
Cerramientos mixtos
Altura libre de 4 m
Superficies diáfanas
Instalación eléctrica completa
Medidas PCI
Cubierta aislante
Oficinas acondicionadas
Entrada TIR
1 muelle de carga y descarga
Imagen corporativa
Nave esquinera
Oficinas acondicionadas
Superficie diáfana en planta baja
Amplios patios privativos
Perfecto estado de conservación
Polígono Industrial consolidado
Excelentes comunicaciones viarias.

Características básicas

- 3.355 m² construidos, 3.122 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 6 estancias
- 5 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 4 escaparates

Edificio

- Bajo

Equipamiento

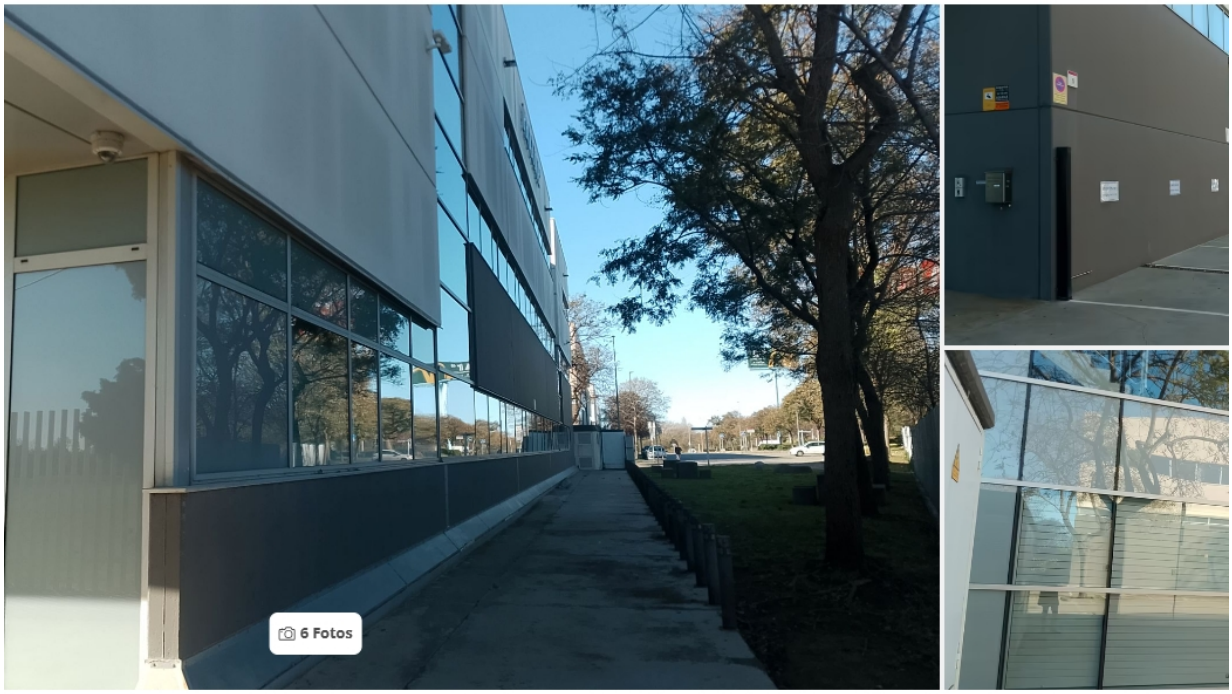
- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Tiene oficina

Certificado energético

- Inmueble exento

Comparable 4:

fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/gava/calefaccio-sortida-de-fums/186091157/d?from=list



3.100.000 €

4 banys | 2400 m² | 5300 m² terreny

Nau industrial en venda a Carrer de la Màquina, Gavà Mar

Gavà

OCASIÓN SE VENDE NAVE EN GAVA CON 5300 M2 DE PARCELA, 2385M2 CONSTRUIDOS, CON TODOS LOS SEVICIOS, IGNIFUGADA, CON SISTEMAS ANTI INCENDIOS, ALTURA LIBRE 12.5 M IDEAL PARA CUALQUIER ACTIVIDAD.

POSIBLE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA.

Característiques

- Tipus d'immoble: **Nau industrial**
- Aigua calent: **Gas Natural**
- Calefacció: **Gas Natural**
- Estat: **Gairabé nou**
- Antiguitat: **De 10 a 20 anys**

Alarma | Sistema Videovigilància CCTV 24h | Sortida de fums

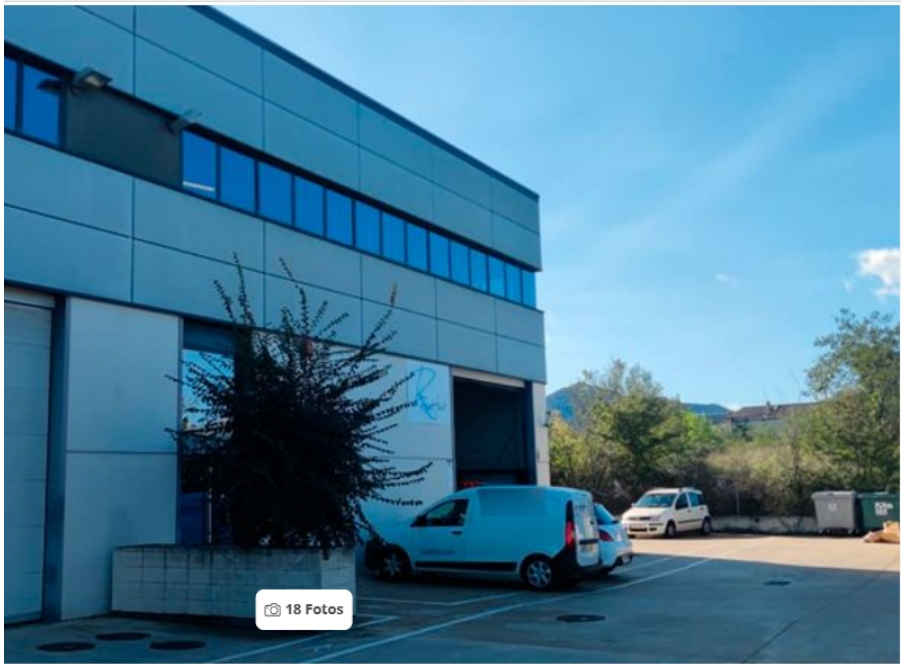
931 348 974

VILASOL ASSESSORS

Referència: 65

Comparable 5:

fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/gava/gava-mar/184526451/d?from=list



1.250.000 €

2 banys 964 m² 982 m² terreny

Nau industrial en venda a Camí Ral, 1, Gavà Mar

Gavà

Excelente nave en VENTA en Gavà, Polígono Camí Ral

Nave Industrial adosada, tipo "A"
Estructura Hormigón
Cerramientos de Hormigón
Aislante tipo sándwich
Instalaciones completas
Pavimento en buen estado
Oficinas acondicionadas
Recinto comunitario
Buenas comunicaciones
Edificabilidad agotada (suelo urbano)
Categoría Industrial
Planta Baja: 482 m2
1ª Planta: 482 m2
Patio: 50.0 m2

Disponibilidad: Inmediata

Comunicaciones
Autopista C-32
A 7 Km. Aeropuerto.
A 19,2 Km. Centro de BCN.
A 15 Km. Puerto de BCN.

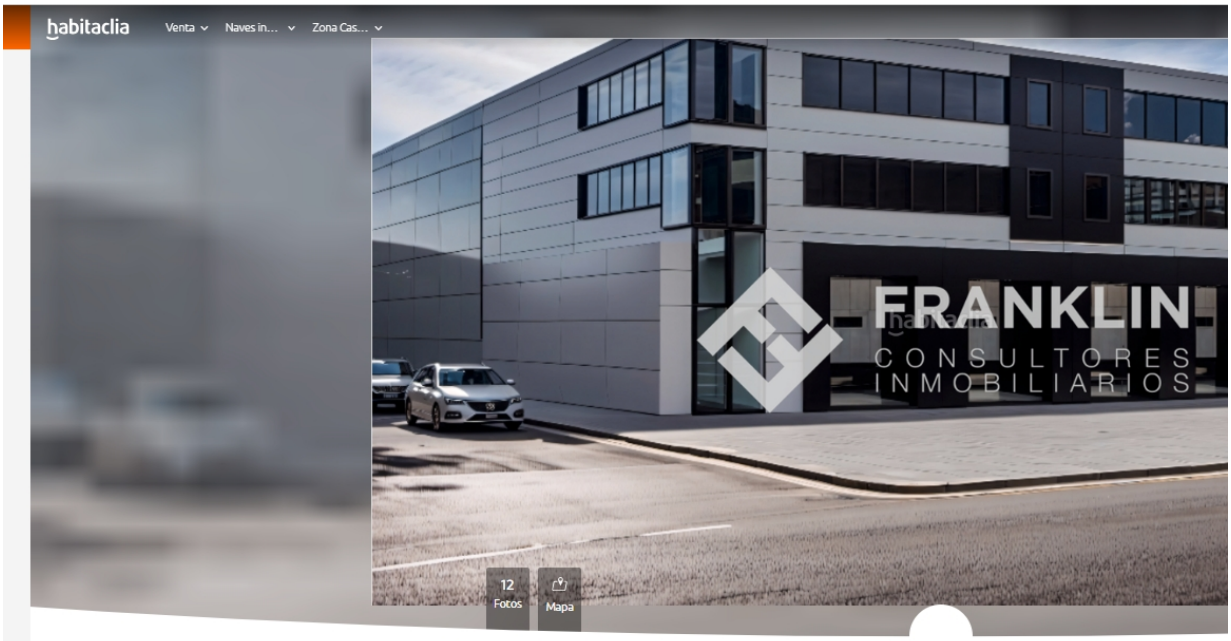
UBICAT

931 341 732

Referència: 081024-01

Comparable 6:

habitaclia.com/comprar-nave_industrial-aislada_calle_enric_prat_de_la_riba_11_casablanca-sant_boi_de_llobregat-i4670004337342.htm?ordenar=precio_m2_mas_alto&f=&geo=p&from=lis



5.640.000 €

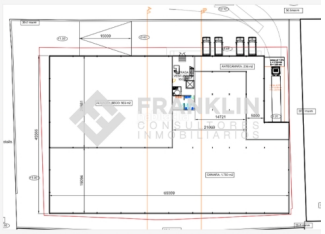
Nave industrial en carrer enric prat de la riba 11 aislada en Sant Boi de Llobregat

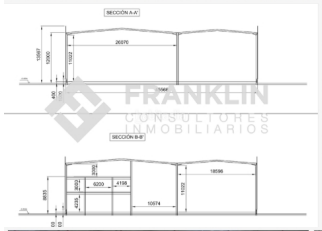
Casablanca - Carrer Enric Prat de la Riba 11

3.706 m² 3 baños 1.522 €/m²

aislada

Nave industrial aislada, tipo C
3.024 m2 de planta baja industrial
340 m2 en planta primera destinado a oficinas
340 m2 en planta segunda destinado a oficinas
11 metros de altura libre
2.000 m2 de patio perimetral, vallado y pavimentado
Puertas TIR
Puerta peatonal independiente
Sobrecarga de 4.000 kg/m2
Estructura metálica
Cerramientos mixtos
Cubierta tipo DECK con aislamiento y claraboyas fijas
Imagen corporativa
Nave en proyecto
Todas las instalaciones
Servicios a pie de nave
Protección contra incendios con BIES
Posibilidad de personalizar los acabados e instalaciones
Solar de 5.100 m2




SECCIÓN A-A'
SECCIÓN B-B'

Comparable 1:

idealista.com/inmueble/101349766/

936 17 21 14

Referencia del anuncio
6562813

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Local en venta en Centre
Castelldefels

323.000 €
160 m² | 2.019€/m²

InmoOlaya tiene el placer de presentarle este amplio y luminoso local comercial, ubicado sobre importante Avenida en una de las zonas más céntricas y con mayor actividad comercial de Castelldefels. Este local ideal para oficinas, cuenta con una superficie total de 160 m2, distribuidos en una única planta en un segundo piso, amueblado con mobiliario de oficina, mesas de trabajo y estanterias.

Al entrar por la puerta encontrará un hall distribuidor con mostrador de recepción y sillas. En esa zona cuenta con un lavabo privado, ademas de los 2 baños a compartir que se encuentran en el piso. Ese área cuenta con dos despachos / oficinas con ventanal a la calle, lo que las hace muy luminosa; y una cocina. Y por el otro lado, comunicado con una puerta doble, vamos al otro área de casi 100mt totalmente diáfana para desempeñar cualquier actividad, esta sala tiene una pequeña almacén o depósito, y tiene un acceso directo desde fuera. Éste sector esta todo rodeado por ventanas con amplia visión, es muy luminoso. Tiene aire acondicionado y calefacción.

Este local es perfecto para oficinas, centros de formación, autoescuelas y cualquier otro tipo de negocio que requiera de un espacio amplio y equipado con todas las comodidades. Además, está en perfectas condiciones, por lo que podrá empezar a trabajar desde el primer día.

PRECIO VENTA de 323.000 euros

Características básicas

- 160 m² construidos, 159 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Puerta de seguridad

Certificado energético

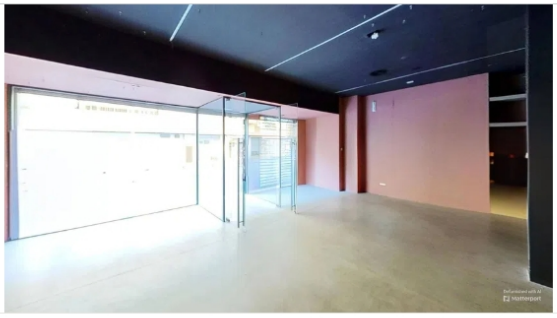
- Consumo: G
- Emisiones: G

Ver etiqueta de calificación energética

ANNEX F: ESTUDI MERCAT DE LOCALS COMERCIALS AMB SUP. < 800 m²st

Comparable 2:

idealista.com/inmueble/108446434/



936 17 39 29

Referencia del anuncio
OCR-2092

Profesional
Ocean Real Estate

Local en venta en Centre
Castelldefels
500.000 €
271 m² | 1.845€/m²

Ocean Real Estate
Barcelona

Comentario del anunciante

Local comercial en venta ubicado en la prestigiosa calle Esglesia,
Excelente oportunidad de inversión en pleno centro de Castelldefels. Se vende amplio local comercial de 271 m² construidos, ubicado en una de las calles peatonales más transitadas del municipio, ideal para negocios que buscan alta visibilidad y flujo constante de personas.

El local se encuentra a pie de calle y cuenta con una fachada amplia, perfecta para escaparates llamativos. Su distribución diáfana permite múltiples posibilidades de adaptación según el tipo de actividad comercial (excepto restauración con cocina caliente, ya que no dispone de salida de humos).

Características principales:
Superficie total: 271 m² construidos
SIN SALIDA DE HUMOS

Ubicación privilegiada: calle peatonal muy comercial

Espacio diáfano y luminoso

Buen estado de conservación

Características básicas

- 271 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 2010

Equipamiento

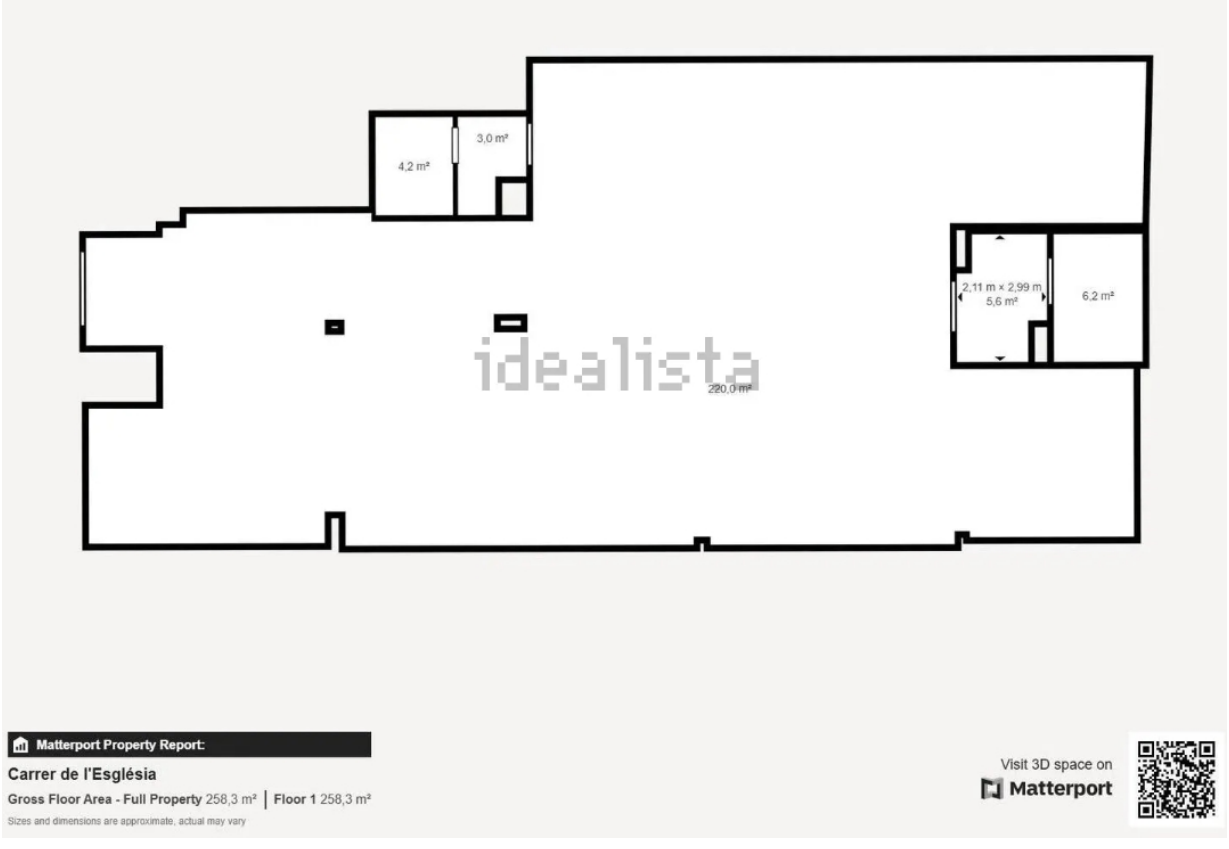
- Calefacción
- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo



Matterport Property Report:

Carrer de l'Església

Gross Floor Area - Full Property 258,3 m² | **Floor 1** 258,3 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Comparable 3:

idealista.com/inmueble/98479141/

965 02 32 90

Referencia del anuncio
CS-16496-0001

Profesional
Solvia HR

Solvia HR
Madrid

Solvia

Local o nave en venta en avenida de la Constitució

Centre, Castelldefels

360.000 €

217 m² | 1.659€/m²

Comentario del anunciante

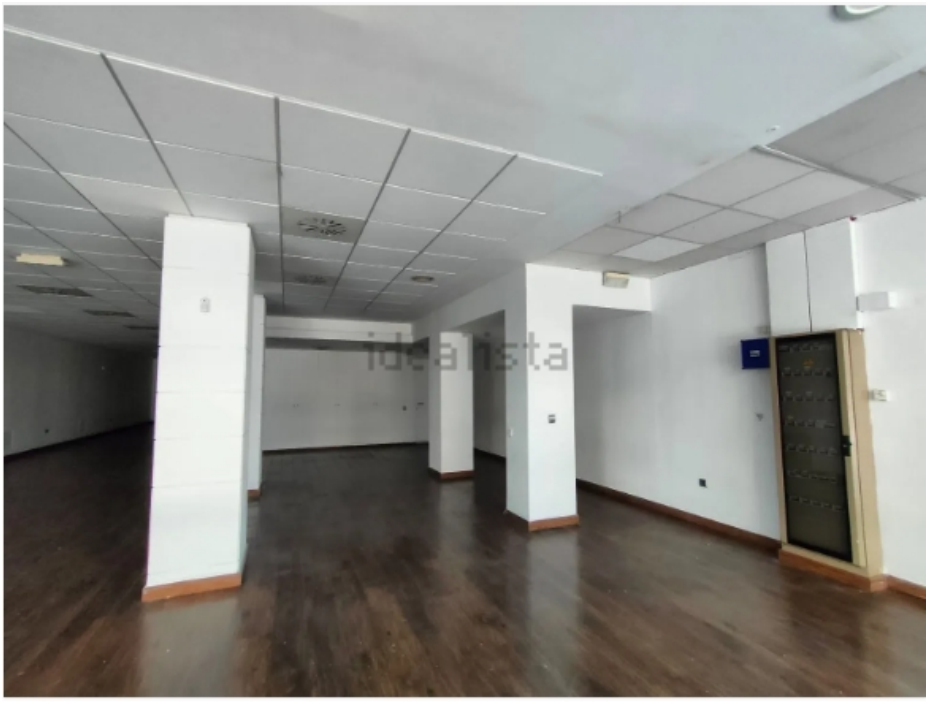
Local comercial a pie de calle situado en el municipio de Casteldefels, provincia de Barcelona. El inmueble consta de única planta, sala principal amplia, baño y almacén. Escaparate aproximadamente de tres metros. El local se encuentra en buen estado teniendo muchas posibilidades de explotación para cualquier tipo de negocio. Dispone de licencia de comercio y servicios de luz y agua. Bien comunicado, zona consolidada rodeada de zona comercial, ocio, restauración, etc. Cuenta con fácil acceso a la carretera y otros nudos de comunicación.

Características básicas

- 217 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo: E



beds
descanso
tú

Comparable 4:

Comparable 5:

idealista.com/inmueble/107862333/

935 15 44 44

Referencia del anuncio
BCN-RS-012975

Profesional
Engel & Völkers Commercial
Barcelona

Engel & Völkers
Commercial
Barcelona
Barcelona

Local en venta en El Castell-Poble Vell
Castelldefels
484.500 €
323 m² | 1.500€/m²

Comentario del anunciante

Excepcionales local en pleno Centro de Castelldefels. Se trata de dos locales (en U) totalmente vidriados y a pie de calle con vista directa a Avenida Constitución (a la altura del Anec Blau). Se pueden vender juntos o por separado (posibilidad de alquiler con opción a compra de este local en caso de adquirirse el Local Nro. 2). Circulación de tránsito y personas durante todo el día, ideales para supermercados, gastronomía, gimnasios, tiendas, oficinas, agencias y demás actividades que requieran densidad demográfica.
Características Local 1:
Superficie total: 323 m2
Superficie útil: 313 m2.
Lavabos: si
Bados: si
Salida de humos: 2.
Aire acondicionado: Si.
Oficinas: Si
PRECIOS:
Local uno: 484.500 euros
Local dos: 648.000 euros
Ambos locales: 981.500 euros.

Características básicas

- 323 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Salida de humos

Certificado energético

- En trámite

Comparable 6:

idealista.com/inmueble/105533071/

936 17 21 14

Referencia del anuncio
7936490

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Local en venta en El Castell-Poble Vell

Castelldefels

555.000 €

350 m² | 1.586€/m²

Comentario del anunciante

REF: 7936490

Inmo Olaya, expertos en el sector inmobiliario de Barcelona, tiene el placer de ofrecerte este venta local comercial en Castelldefels, Barcelona.

Este local con 450 m² de espacio, tiene una fachada acristalada de 14mt, lo que le da una gran visibilidad de tu negocio. Situado en una de las calles mas tansitadas de Castelldefels.

Aspectos destacados del local:

Dimensiones: 350mt en muy buen estado y a pie de calle.
Cuenta con 2 salidas de humos. Diafano.
No dejes que esta oportunidad se escape de tus manos. Este local versátil permite montar cualquier tipo de negocio.

Gestiona Inmo Olaya. ¡Contáctanos hoy mismo y da el siguiente paso hacia el éxito de tu negocio!

Características básicas

- 350 m² construidos, 349 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Actividad comercial: Negocio

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: G 900 kWh/m² año
- Emisiones: G 900 kg CO2/m² año

Comparable 7:

idealista.com/inmueble/107033150/

Local en venta en avenida Constitucion

Centre, Castelldefels

400.000 €

242 m² | 1.653€/m²

932 20 26 66

Referencia del anuncio
17068

Profesional
Immomax Elta Servei

IMMOMAX & ELTASERVEI
Castelldefels

Comentario del anunciante

Local comercial en venta, estratégicamente ubicado en una de las calles más transitadas y demandadas del centro de Castelldefels.
Cuenta con una superficie diáfana de 238 m² útiles, ofreciendo un espacio versátil y adaptable a una amplia gama de actividades comerciales.
Anteriormente utilizado como taller de recambios de vehículos.
Cuenta con 3 aseos en total, con separación de hombres y mujeres, además de un amplio y luminoso patio interior que aporta luz natural.

Su ubicación en una de las principales calles comerciales de la ciudad, asegura una alta visibilidad y tránsito constante, ideal para desarrollar cualquier tipo de negocio.

Características básicas

- 242 m² construidos, 238 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Construido en 1997

Certificado energético

- En trámite

immomax
ELTA SERVEI

205 m²

Comparable 8:

idealista.com/inmueble/105532960/

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7936489

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Local en venta en Centre
Castelldefels
715.000 €
450 m² | 1.589€/m²

Comentario del anunciante

REF: 7936489

Inmo Olaya, expertos en el sector inmobiliario de Barcelona, tiene el placer de ofrecerte esta venta local comercial en Castelldefels, Barcelona.

Este local con 450 m² de espacio, tiene una fachada acristalada de 16mt, lo que le da una gran visibilidad de tu negocio. Situado en una de las calles mas transitadas de Castelldefels.

Aspectos destacados del local:

Dimensiones: 450mt en muy buen estado y a pie de calle.
Cuenta con salida de humos. Diáfano.
No dejes que esta oportunidad se escape de tus manos. Este local versátil permite montar cualquier tipo de negocio.

Gestiona Inmo Olaya. ¡Contáctanos hoy mismo y da el siguiente paso hacia el éxito de tu negocio!

Características básicas

- 450 m² construidos, 449 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Actividad comercial: Negocio

Equipamiento

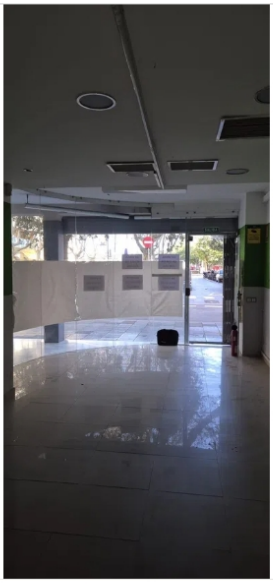
- Calefacción
- Aire acondicionado
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: G 900 kWh/m² año
- Emisiones: G 900 kg CO2/m² año

Comparable 9:

idealista.com/inmueble/107569905/



936 17 09 09

Referencia del anuncio
LCB34036

Profesional
Punto Castelldefels Playa, S.L

Punto Castelldefels Playa, S.L
Castelldefels

Local en venta en calle de Pompeu Fabra
Centre, Castelldefels
199.500 €
126 m² | 1.583€/m²

Comentario del anunciante

Se vende local comercial de 126 m² en excelente ubicación de Castelldefels. El local cuenta con una entrada principal con vidriera, lo que proporciona gran visibilidad y exposición. Dispone de dos baños y se encuentra en buen estado general, listo para ser utilizado. Ideal para distintos tipos de negocios gracias a su amplio espacio y distribución. Es una excelente oportunidad de inversión, con la posibilidad de adaptar el local a diversas necesidades comerciales.

*El precio de venta aquí expuesto no incluye ni gastos, impuestos ni honorarios de agencia por intermediación inmobiliaria.

Características básicas

- 126 m² construidos, 120 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 2 aseos o baños
- Construido en 1977

Certificado energético

- Consumo: C 113 kWh/m² año
- Emisiones: C 26 kg CO2/m² año

Comparable 1:

idealista.com/inmueble/107020511/

936 17 84 57

Referencia del anuncio
ARI006158

Profesional
aRetail aFinance Group

aRetail
Barcelona

ARETAIL

Local en venta en Llevant

Viladecans

2.200.000 €

1.237 m² | 1.778€/m²

Comentario del anunciante

Local comercial en plena zona de crecimiento

Local ubicado en la Avenida Clara Campoamor, en los bajos de un edificio de obra nueva en Viladecans, en el Sector LLevant. El edificio esta compuesto por 58 viviendas de tres habitacions, dos baños, terraza, parking y trasteros.

El barrio de Llevant ocupa un total de 55 hectáreas, donde se concentrarán 1.371 viviendas, extensas zonas verdes como el parque de la Torre-roja y equipamientos educativos. Esta zona es una buena oportunidad ya que esta en pleno crecimiento. A escasos metros del centro de Viladecans, donde se encuentran grandes marcas y mucho tráfico tanto peatonal como rodado.

Local comercial de un total de 1.237, 87 m², en una planta baja a pie de calle. Tiene salida de humos y la altura de techos es de 4,35 m.

Ubicación de fácil acceso al transporte público.

Características básicas

- 1.237 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Hace esquina

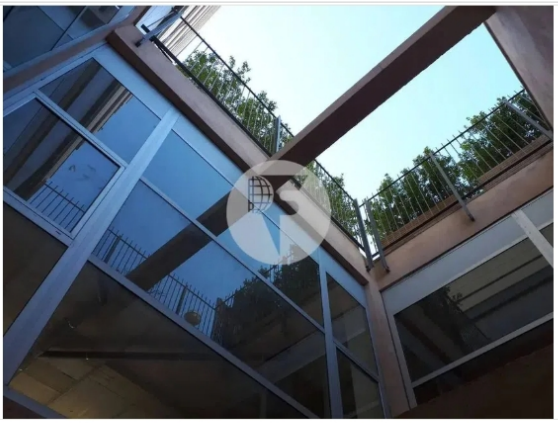
Certificado energético

- En trámite

ANNEX G: ESTUDI MERCAT DE LOCALS COMERCIALS AMB SUP. > 800 m²st

Comparable 2:

idealista.com/inmueble/103339676/



936 17 30 41

Referencia del anuncio
IE-223681

Profesional
Forcadell Locales Barcelona

Forcadell locales
Barcelona

FORCADELL

Local en venta en avenida Can Corts

Fontsanta-Fatjó, Cornellà de Llobregat

3.316.878 €

1.842 m² | 1.801€/m²

Comentario del anunciante

Proyecto de LLaves en mano en local-oficinas de nueva construcción, muy bien comunicadas en Cornellà de Ll. A cinco minutos caminando de las estaciones de METRO y RENFE. Acceso directo a B-23 y A2. Gran fachada acristalada, oficina muy luminosa. Altura libre: 5 m, divisitble en 3 locales.
PB: 474,13 + 711.73 + 239,39 m²
Altillo: 203,68 + 213,78 m²
Estética industrial, aire acondicionado visto por conductos, aseos, office, instalación eléctrica. En caso de venta la implantación no está incluida.

Características básicas

- 1.842 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

Comparable 3:

idealista.com/inmueble/105532865/

936 17 21 14

Referencia del anuncio
7936488

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Local en venta en El Castell-Poble Vell

Castelldefels

1.170.000 €

800 m² | 1.462€/m²

Comentario del anunciante

REF: 7936488

Inmo Olaya, expertos en el sector inmobiliario de Barcelona, tiene el placer de ofrecerte esta venta local comercial en Castelldefels, Barcelona.

Este local con 800 m² de espacio, tiene una fachada acristalada de 30mt, lo que le da una gran visibilidad de tu negocio. Situado en una de las calles mas transitadas de Castelldefels.

Aspectos destacados del local:

Dimensiones: son 2 locales unidos, que pueden separarse. Uno cuenta con 350 m² y el otro con 450mt ambos en muy buen estado y a pie de calle.
Ambos locales cuentan con salida de humos. Diáfano.
No dejes que esta oportunidad se escape de tus manos. Este local versátil permite montar cualquier tipo de negocio.

Gestiona Inmo Olaya. ¡Contáctanos hoy mismo y da el siguiente paso hacia el éxito de tu negocio!

Características básicas

- 800 m² construidos, 799 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Actividad comercial: Negocio

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: G 900 kWh/m² año
- Emisiones: G 900 kg CO2/m² año

Comparable 4:

idealista.com/inmueble/107677860/

936 17 38 18

Referencia del anuncio
LOC VIL3

Profesional
Elisenda Busquets

premier
Barcelona

Local en venta en Lloc Can Dimoni, 127

Llevant, Viladecans

3.750.000 €

2.932 m² | 1.279€/m²

Comentario del anunciante

Local comercial ubicado en Calle Rosa Parks, 3 de Viladecans, en planta baja del edificio construido CENTRAL PARK situado en la C/ Campoamor, 9, en nuevo sector. La totalidad de la superficie se encuentra en la planta baja con una gran fachada al parque. Además consta de 25 plazas de parking incluidas en el precio. T.

Características básicas

- 2.932 m² construidos, 2.767 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Construido en 2025

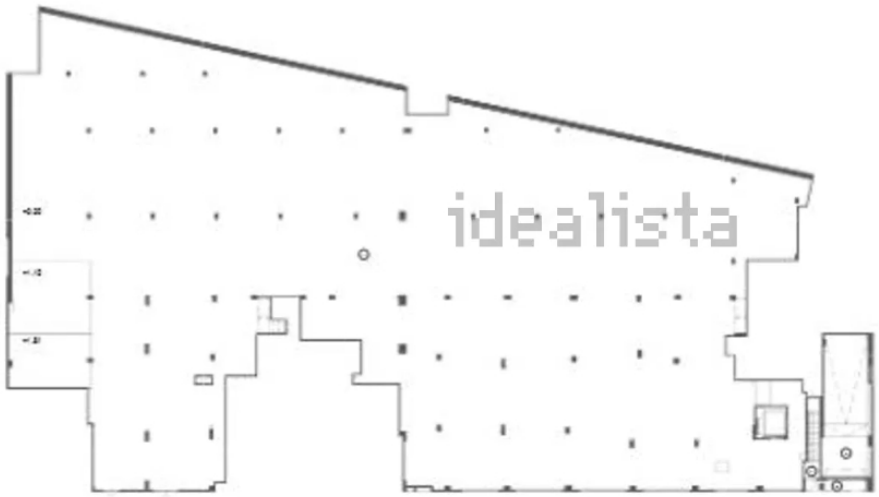
Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Consumo: A 21 kWh/m² año
- Emisiones: A 3 kg CO2/m² año

CENTRAL PARK



idealista

PREMIER

Local comercial

Planta baja - Local

C / d'Amposta Canó, Viladecans

SUPERFICIES ÚTILES	
INTERIORES	
1 LOCAL	1748,79 m²
2 ESCALERA	8,07 m²
3 RAMPA APARCAMIENTO	36,00 m²
SUB-TOTAL INTERIORES	1792,86 m²
EXTERIORES	
4 ESPACIO EXTERIOR	4,50 m²
SUB-TOTAL EXTERIORES	4,50 m²
TOTAL ÚTIL	1797,36 m²

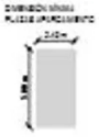
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
ESCALERA LOCAL	8,20 m²
LOCAL COMERCIAL	1826,87 m²
RAMPA LOCAL	47,07 m²
INTERIOR	1882,14 m²
ZONA EXTERIOR CUBIERTA	5,62 m²
EXTERIOR	5,62 m²
TOTAL CONSTRUIDA	1888,76 m²

NOTA: ENERO 2024

El modelo que aparece en el plano no forma parte del local.

0 2,5 5 10 20

CENTRAL PARK



idealista

PREMIER

Aparcamiento

Sótano -1

C / d'Amposta Canó, Viladecans

SUPERFICIES ÚTILES	
INTERIORES	
1 APARCAMIENTO	878,79 m²
3 CUARTO VENTILACIÓN	3,50 m²
5 ALMACÉN	35,00 m²
6 VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA	35,00 m²
7 ESCALERA	16,70 m²
8 VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA	7,00 m²
9 ALMACÉN	28,00 m²
SUB-TOTAL INTERIORES SÓTANO	978,00 m²
TOTAL ÚTIL	978,00 m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
ALMACENES Y VESTÍBULOS	103,30 m²
APARCAMIENTO LOCAL	883,39 m²
ESCALERA	17,21 m²
INTERIOR	1003,89 m²
TOTAL CONSTRUIDA	1003,89 m²

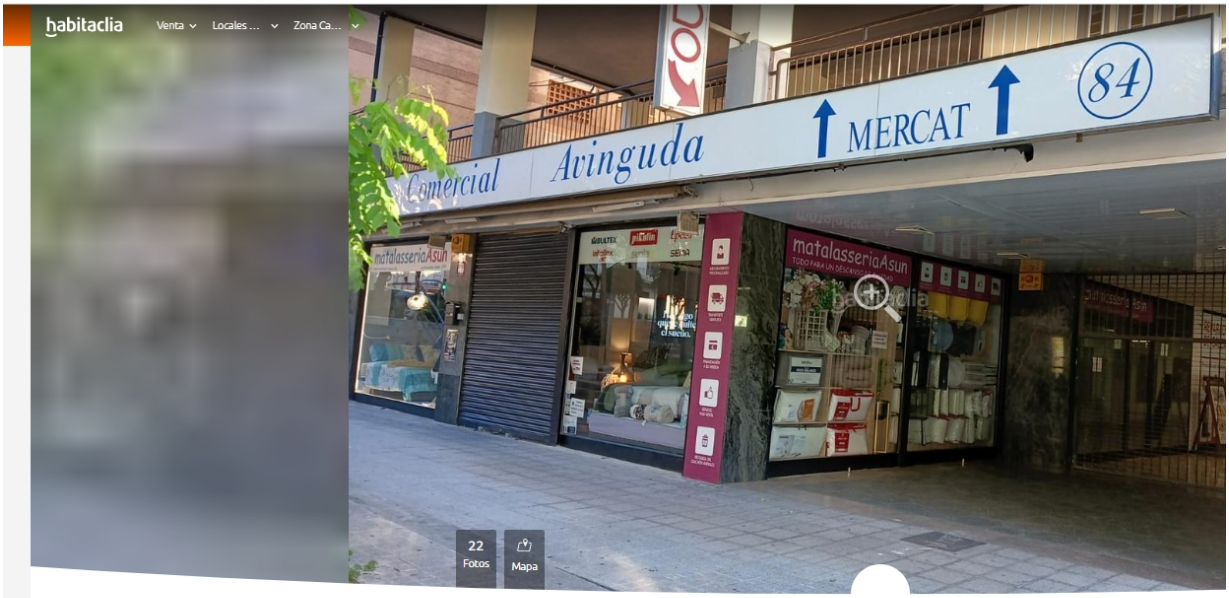
NOTA: ENERO 2024

El modelo que aparece en el plano no forma parte del local.

0 1,5 3 6 12

Comparable 5:

habitaclia.com/comprar-local_comercial-rambla_marquesa_de_castellbell_98_can_calders-sant_feliu_de_llobregat-i25201004432790.htm?m2=500&ordenar=mas_metros&f=&geo=c&from=list&lo=55



2.000.000 €

FINQUES GOMEZ VILLAMEDIANA, SL

Local comercial en rambla marquesa de castellbell 98 en Sant Feliu de Llobregat

Can Calders - Rambla Marquesa de Castellbell 98

2.000 m² 7 baños 1.000 €/m²

En venta Galeria comercial (mercat de Sant Feliu de Llobregat) Compuesto de planta baja: Acceso desde la rambla y según catastro, esta formado por 17 unidades. La total superficie de ésta planta, según planos es de 1.211 m2. El banco sabadell no entra en esta oferta, si bien está dispuesto a alquilar una parte de la oficina que no usa, de unos 100 m2. Todos los propietarios estan dispuestos a la venta. Planta primera: Se accede por escaleras desde la planta baja (acceso por Rambla Marquesa Castellbell), y por acceso directe desde la Calle Joaquim Monmany. La planta la componen 36 unidades con una superficie total de 924,00 m2. Hace un total de 2.235 m2 entre las dos plantas. En la actualidad solo queda una parada abierta.

última modificación 22/05/2025

Distribución Superficie 2000 m²

Características generales

Sin aire acondicionado
Año construcción 1975

Certificado energético :

Consumo: G 999 kW h m² / año

Emisiones: G 999 kg CO_2 m² / año

Comparable 6:

fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/el-prat-de-llobregat/zona-industrial/184988281/d?from=list

800.000 €

1 baño 810 m²

Local en venta en Canudas, Zona Industrial

El Prat de Llobregat

Estupenda oportunidad de adquirir en propiedad este local comercial formado por dos fincas registrales que forman una sola unidad, con una superficie de total de 790m2 divididas en dos plantas; de los cuales 550 m2 en planta baja y 240 en sótano, unidas mediante escalera interior, ubicado en la localidad de El Prat de Llobregat, provincia de Barcelona.

Este local comercial se sitúa en una excelente ubicación, en una zona de gran actividad comercial, este espacio ofrece visibilidad y accesibilidad inmejorables, siendo perfecto para una amplia gama de negocios.

Características principales:

•Gran superficie que permite múltiples opciones de distribución y personalización.

•Fachada amplia: Con escaparate de cristal, ideal para atraer clientes y exponer productos o servicios.

•Ubicación estratégica: Cerca de áreas de gran afluencia peatonal y vehicular, lo que garantiza un flujo constante de personas.

•Accesibilidad: Fácil acceso desde las principales vías del municipio y a pocos minutos de Barcelona, además de conexiones con transporte público (autobuses y trenes).

•Estado: Espacio listo para entrar o adaptarse a cualquier tipo de negocio, con instalaciones básicas en buen estado.

Características

Tipo de inmueble
Local

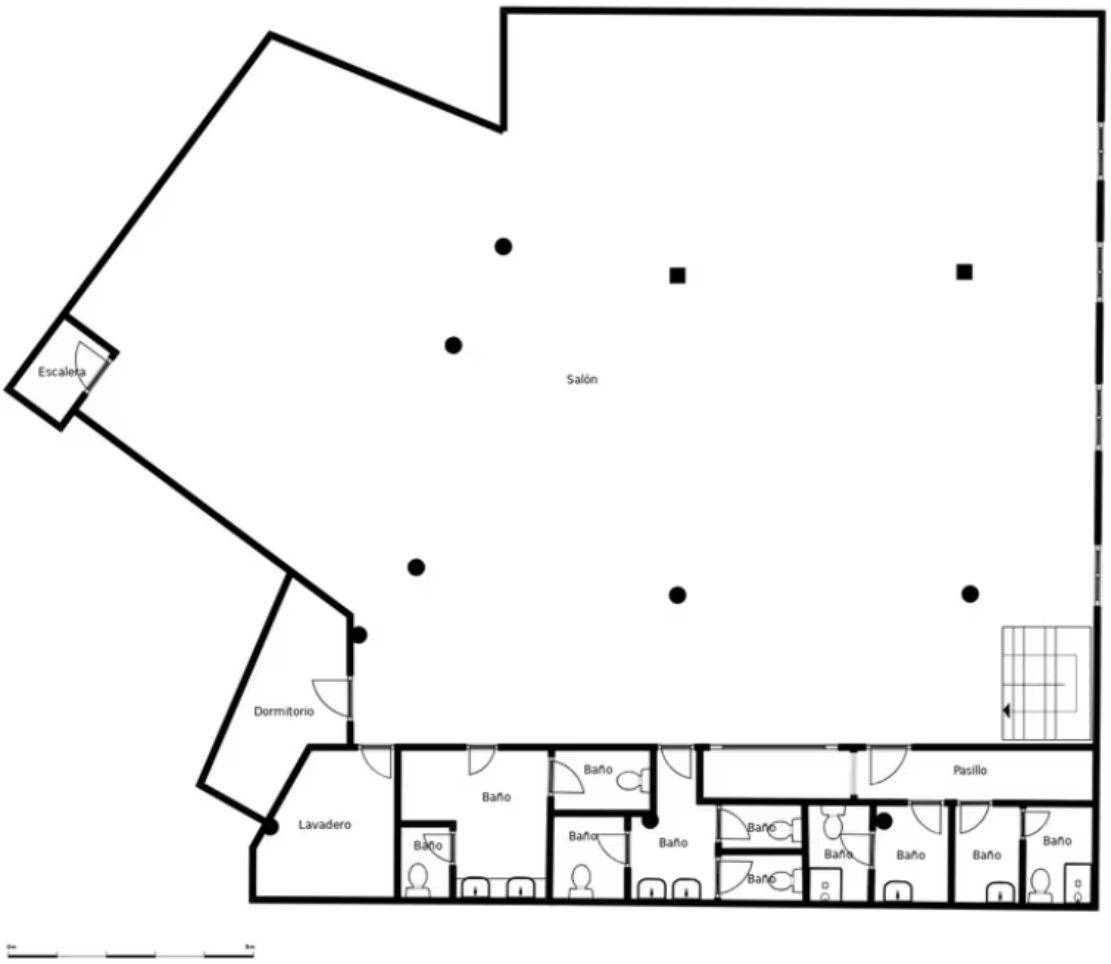
Consumo energía
Exento

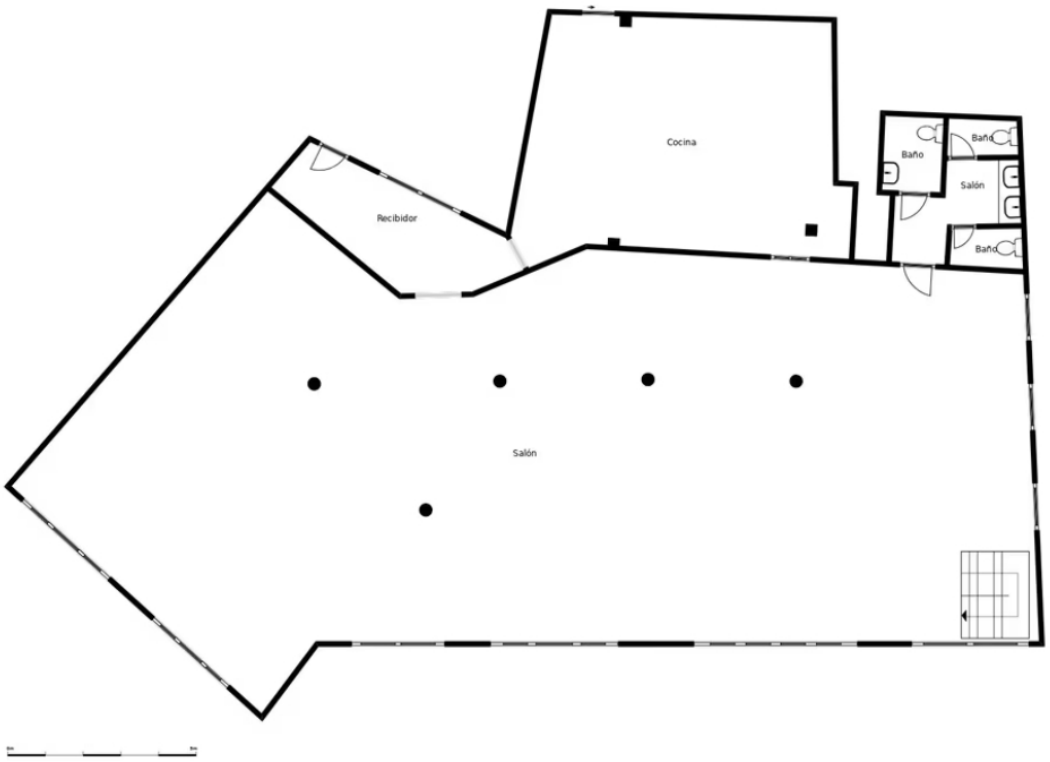
Emisiones
Exento

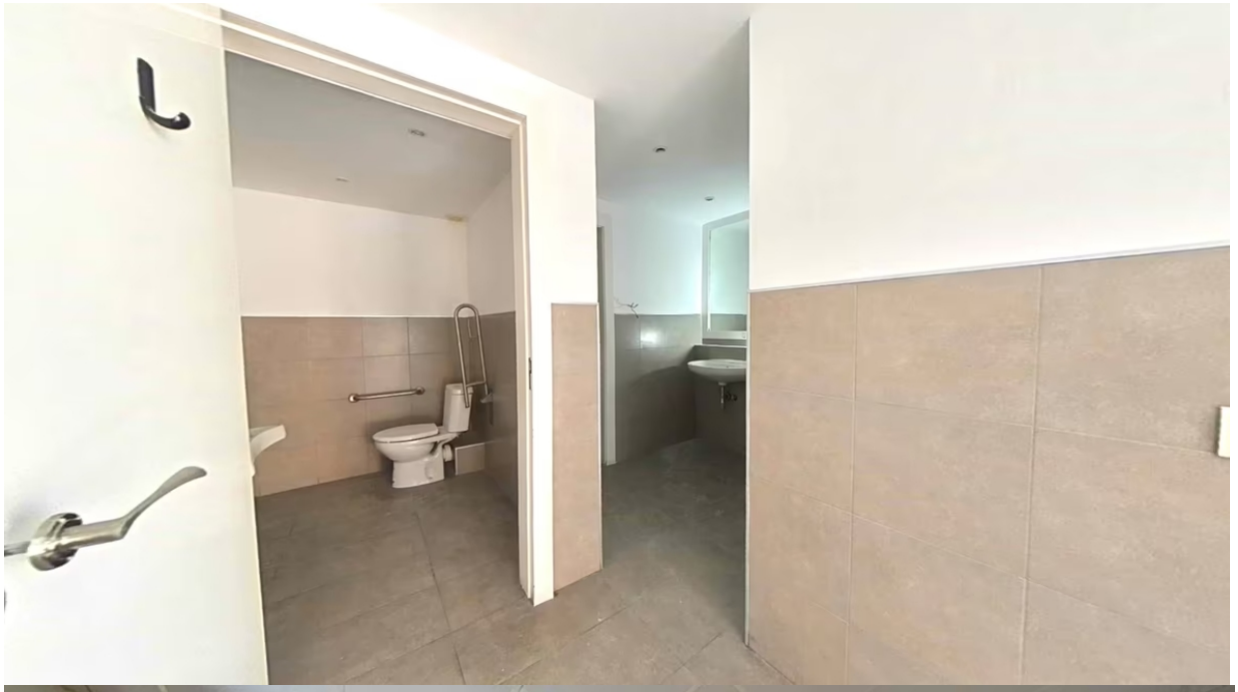
Canudas, Zona Industrial, El Prat de Llobregat

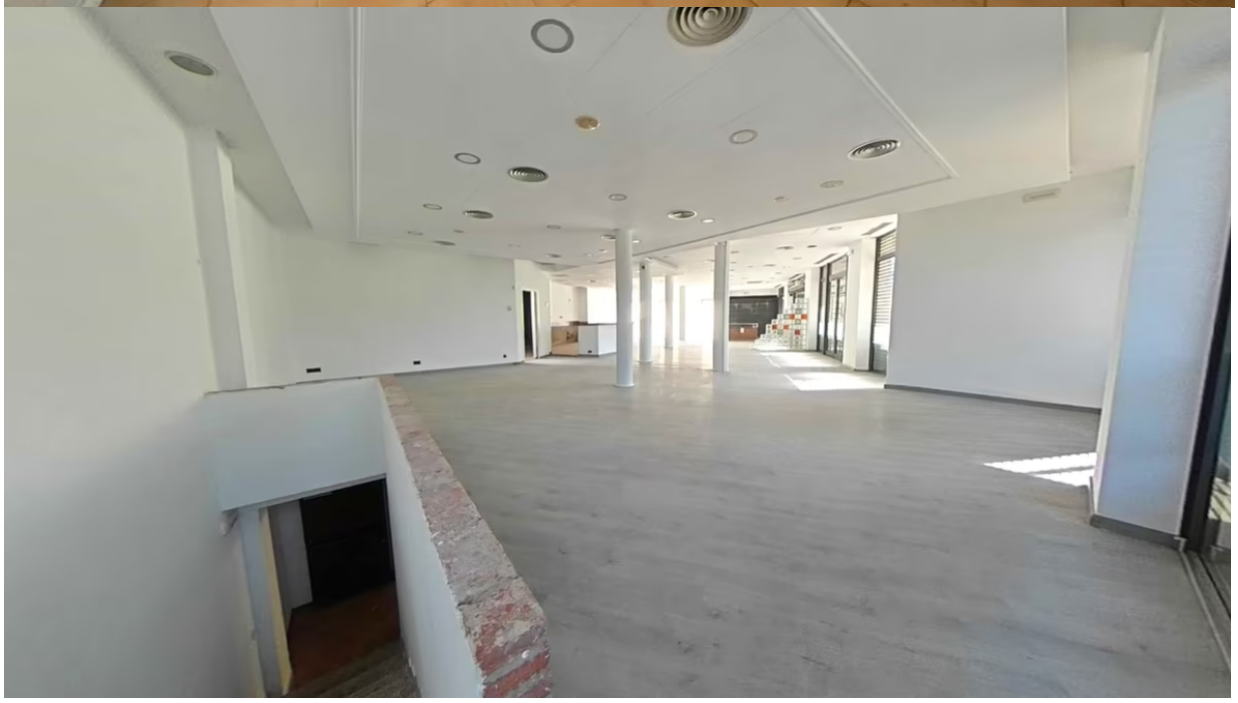
Dirección aproximada por deseo del anunciante.

HIPOGES
910 750 042
Referencia: LIRE-00008




Cocina
Baño
Baño
Salón
Baño
Recibidor
Salón





Comparable 1:

idealista.com/inmueble/107626189/

936 17 89 44

Referencia del anuncio
BHHS-BCN-0453

Profesional
Berkshire Hathaway
HomeServices Barcelona

Berkshire Hathaway HomeServices Barcelona
Barcelona

BERKSHIRE HATHAWAY HOMESERVICES

Oficina en venta en paseo del Ferrocarril

Gran Via del Mar-Zona Universitaria, Castelldefels

430.000 €

174 m² | 2.471€/m²

Comentario del anunciante

OFICINA EN CASTELLDEFELS

Berkshire Hathaway HomeServices les ofrece, en exclusiva, una oportunidad de inversión en un activo de oficinas en rentabilidad.

El activo, con una superficie de 174 m², se encuentra perfectamente ubicado dentro de la población de Castelldefels, en uno de los mejores edificios de oficinas de la ciudad.

Se encuentra alquilado actualmente a una compañía de gran solvencia, con contrato vigente desde 2023.

Incluye dos plazas de garaje ubicadas en el mismo edifico.

Los honorarios de intermediación correrán a cargo del comprador.

No dude en contactar con nuestro equipo de asesores inmobiliarios para atender cualquier consulta.

Características básicas

- 174 m² construidos
- Distribución tabicada
- Baños fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Uso mixto oficina

Certificado energético

- En trámite

Comparable 2:

idealista.com/inmueble/106361824/

936 17 22 42

Referencia del anuncio
106361824

Profesional
Alejandra Trize Inmo

Trize Legal Inmo
Barcelona

Oficina en venta en calle Pau Casals s/n

Centre, Castelldefels

1.095.000 €

500 m² | 2.190€/m²

¡No dejes pasar esta oportunidad! Disponible espectacular oficina de 500 m² en pleno centro de Castelldefels. Reformada, diáfana y lista para adaptarse a cualquier tipo de actividad. Con un diseño moderno y muchísima luz natural, esta oficina a 3 vientos es perfecta para crear un espacio de trabajo agradable, productivo y de gran imagen para tu negocio.

¿Por qué esta oficina es para ti?

·Luz natural todo el día: Grandes ventanales en todo el perímetro que hacen que el espacio se sienta amplio y acogedor.

·Totalmente reformada: Solo tendrás que adaptarla a tu actividad, ¡listo para entrar a trabajar!

·Espacio flexible: Los 500 m² te permiten distribuir las áreas según tus necesidades, con la posibilidad de tener diferentes departamentos o espacios de coworking.

·Accesos cómodos: Dos entradas independientes y acceso directo mediante dos ascensores y escalera.

·Ubicación privilegiada: En una de las mejores zonas de Castelldefels, rodeada de todos los servicios y con una excelente conexión a la C-32, ideal para clientes y empleados.

Servicios y comodidades:

·Climatización por conductos para mantener la temperatura perfecta durante todo el año.

·Edificio exclusivo de oficinas con zonas comunes y servicios adaptados.

·Lavabos en el vestíbulo de la planta para mayor comodidad.

¡Un espacio ideal para que tu negocio crezca!

Perfecto tanto si buscas comprar como si prefieres alquilar. Esta oficina te permitirá dar la mejor impresión a tus clientes y crear un ambiente de trabajo motivador para tu equipo.

Características básicas

- 500 m² construidos
- Distribución diáfana
- 3 baños o aseos completos fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Entreplanta exterior
- Edificio de 6 plantas
- 1 ascensor
- Uso exclusivo de oficinas
- Adaptado a personas con movilidad reducida
- Puerta de seguridad
- Detectores de incendios
- Salida de emergencia
- Luces de salida emergencia

Equipamiento

- Calefacción
- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

- En trámite

Comparable 3:

idealista.com/inmueble/96537555/

647 21 31 96

Referencia del anuncio
96537555

Particular
Juan

Oficina en venta en calle Pau Casals, 4
Centre, Castelldefels
323.500 €

161 m² | 2.009€/m²

Comentario del anunciante

Local de 160 m2 Oficina disponible en el centro de Castelldefels a escasos metros de la estación de RENFE. Edificio a 4 vientos, fachada mixta hormigón, cristal, lavabo. Oficina muy luminosa, planta diáfana y 2 despachos, con 2 accesos. Ventanas practicables. Aire acondicionado frio/calor.

Características básicas

- 161 m² construidos, 160 m² útiles
- Distribución diáfana
- Cocina/office
- 1 baños dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 2ª exterior
- 2 ascensores
- Uso exclusivo de oficinas
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores

Equipamiento

- Aire acondicionado de frío/calor
- Ventanas con doble acristalamiento
- Falso techo

Certificado energético

- Consumo: A 1 kWh/m² año
- Emisiones: A 1 kg CO2/m² año

Comparable 4:

idealista.com/inmueble/98349638/

936 17 29 29

Referencia del anuncio
IE-191319

Profesional
Forcadell Oficinas Barcelona

Forcadell Oficinas
Barcelona

Alquiler de oficina en calle de la Tecnologia

Parc Empresarial, Viladecans

6.360 €/mes

530 m² | 12,00€/m²

Comentario del anunciante

El Parque de negocios Viladecans Business Park abarca una área de 1.000. 000 de m² y está transformando Viladecans en un destino de negocios y residencial de alta calidad. El Parque de 34.000 m² dispone de 4 edificios modernos caracterizados por sus innovadoras soluciones técnicas y por la flexibilidad del espacio perfectamente integrado paisajísticamente. Espacios dedicados a restaurantes, tiendas, jardines, espacios de reunión, etc. Acceso a carreteras como: Autovías C31 y C32 Ronda de Dalt, Ronda Litoral, Gran Via, a 30 minutos del centro de la ciudad, 15 minutos del aeropuerto y 20 minutos del puerto.

Edificio de fachada de doble piel con lamas de vidrio serigrafiadas que mejoran la eficiencia energética, servicio de conserjería y vigilancia 365/24 h, nuevo CCTV, sistema de control de acceso mediante tarjetas magnéticas, videocámaras e interfonía, 4 ascensores, parking interior con acceso directo al edificio, service desk on-line. Plantas diáfanas, altura libre por planta 2,75 m. Detección automática de incendios, climatización por Fan coils, 4 tubos de regulación individual, aseos independientes por planta, baños adaptados, suelo técnico elevado a 20 cm, falso techo registrable con luminarias empotradas.

Características básicas

- 530 m² construidos
- Baños fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 3ª exterior
- 1 ascensor

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado de frío
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: C 275 kWh/m² año

Comparable 5 i 6:

idealista.com/inmueble/105135104/

936 17 48 33

Referencia del anuncio
105135104

Profesional
GESTAD REAL ESTATE SL

GESTAD REAL ESTATE
Barcelona

Alquiler de oficina en calle de Marie Curie

Parc Empresarial, Viladecans

6.900 €/mes

660 m² | 10,45€/m²

Comentario del anunciante

Increíbles oficinas en Viladecans en edificio de nueva construcción.

Se trata de unas espectaculares oficinas en alquiler en un edificio de nueva construcción, muy buena oportunidad por ubicación y superficie, el sector de Ca n'Alemany está destinado a ser una de las zonas de actividad económica más importantes del Área Metropolitana de Barcelona.

Situado entre la C-32, la vía del tren y el municipio de Gavà. Dispone de más de 400.000 M2 de suelo donde ya se encuentran instaladas grandes multinacionales e infraestructuras comerciales.

Disponemos de dos oficinas excepcionales en la planta tercera y cuarta del edificio:

- Planta 3ª: 1.424 M2 de oficina + 68,50 M2 de terraza.
- Planta 4ª: 1.107 M2 de oficina + 386 M2 de terraza.

Se pueden realizar diferentes configuraciones, por ejemplo:

-Oficina A: Planta 4 - 472 M2 de oficina + 166,27 M2 de terraza: 6.900, 00€
-Oficina B: Planta 4 - 663 M2 de oficina + 198 M2 de terraza: 8.500, 00€

Disponibilidad de 45 plazas de garaje.

Características básicas

- 660 m² construidos, 650 m² útiles
- Distribución diáfana
- 4 baños y aseos completos dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2021

Edificio

- Planta 4ª exterior
- Edificio de 4 plantas
- 1 ascensor
- Uso exclusivo de oficinas
- control de accesos
- Adaptado a personas con movilidad reducida
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores
- Detectores de incendios
- Aspersores
- Puerta cortafuegos
- Salida de emergencia
- Luces de salida emergencia

Equipamiento

- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor
- Ventanas con doble acristalamiento

Certificado energético

- Consumo: B
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

Comparable 1:

idealista.com/ca/inmueble/101237080/

936 17 09 86

Referència de l'anunci
SR-ELIONOR7

Professional
Jordi Muñoz

Terreny en venda a carrer Santa Elionor
La Salut, Barcelona
450.000 €

1.047 m²

Selectia Barcelona
Barcelona

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

Mapa urbanístic de Catalunya

ANNEX I: ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS D' EQUIPAMENT

Comparable 2:

milanuncios.com/venta-de-fincas-en-sant-cugat-del-valles-barcelona/sant-cugat-del-valles-542498491.htm

SANT CUGAT DEL VALLÈS

2.000.000 €

Detalles

Metros cuadrados	€/m²
5000 m²	400 €/m²

Descripción

Ref: 542498491

Ref: CTR100185. Se ofrece en venta un exclusivo solar de 5.000 m², completamente llano y de forma rectangular, ideal para el desarrollo de un proyecto sociosanitario de gran envergadura.

Ubicado en una de las zonas EMD más privilegiadas y de alto standing de Sant Cugat del Vallès, este terreno cuenta con una excelente proyección urbanística y entorno consolidado, lo que lo convierte en una inversión segura y estratégica.

El solar dispone de toda la documentación actualizada relativa al Plan Especial de Equipamiento Sociosanitario, incluyendo planos detallados y publicación en el DOGC (2024) con las aprobaciones urbanísticas necesarias para la construcción de un centro de salud.

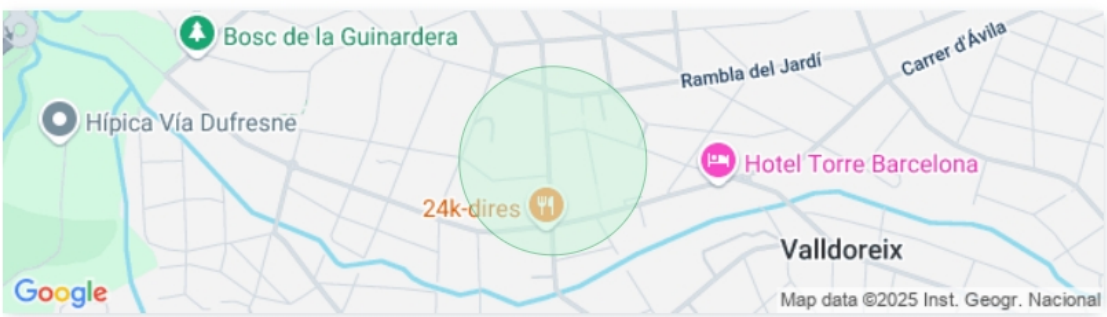
Esta parcela es ideal para promotores o instituciones del ámbito sanitario que busquen desarrollar una clínica, centro médico especializado, residencia geriátrica o cualquier otro tipo de infraestructura sociosanitaria de referencia.

- Superficie: 5.000 m²
- Tipología: Equipamiento sociosanitario
- Estado: Terreno urbanizable con aprobaciones en vigor
- Precio: 2.000.000 €

Publicado el 30/04/2025 a las 09:42

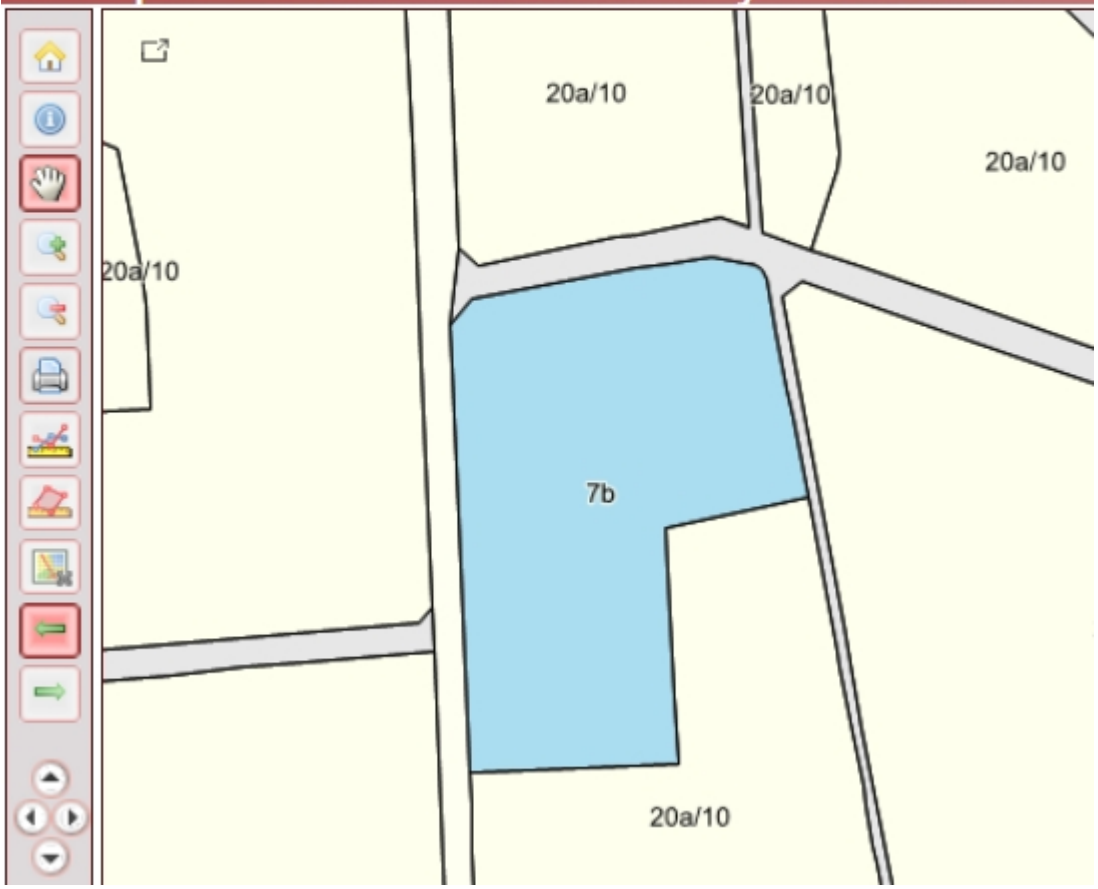
Editado el 01/07/2025 a las 11:30

Ubicación

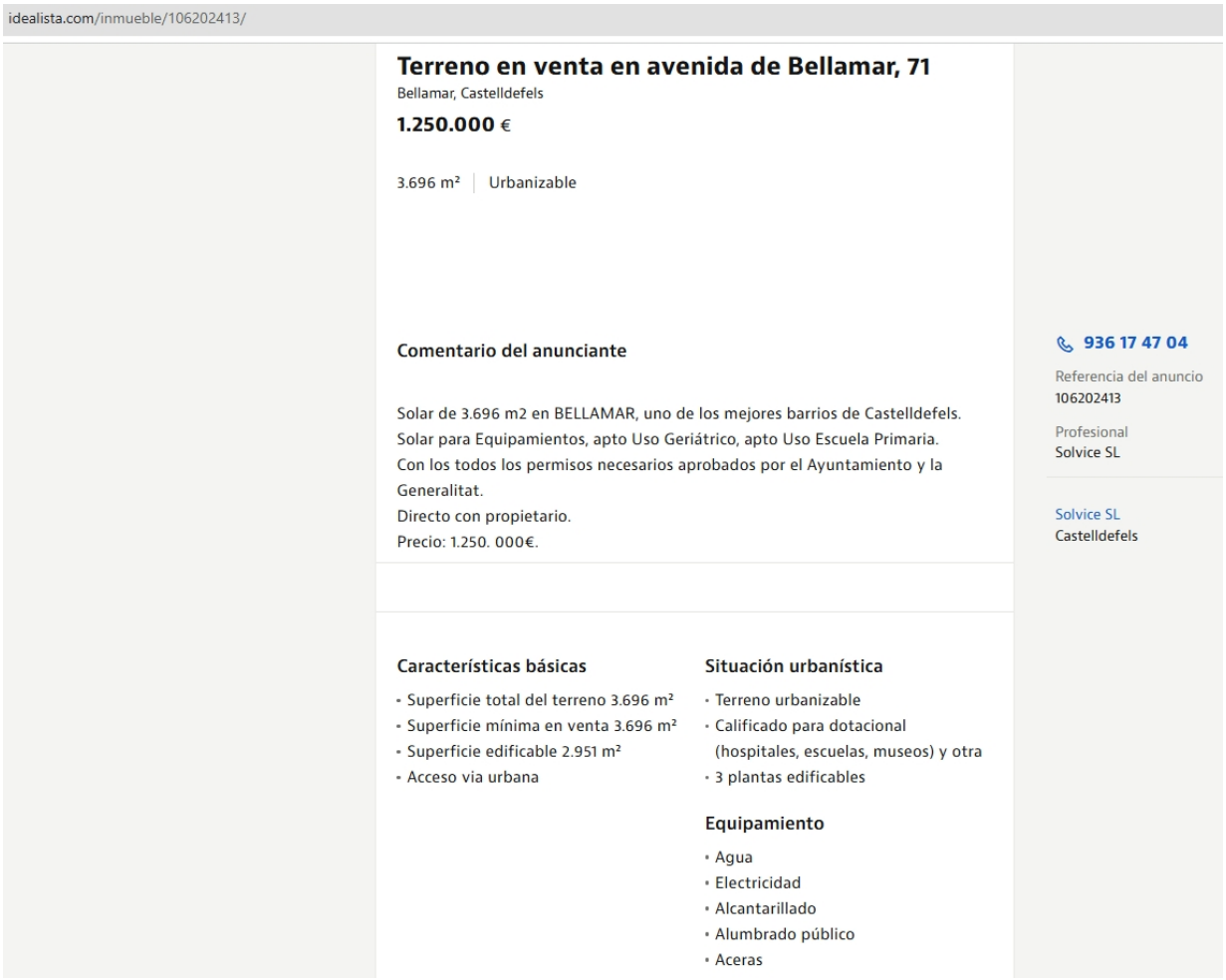


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

Mapa urbanístic de Catalunya



Comparable 3:


idealista.com/inmueble/106202413/

Terreno en venta en avenida de Bellamar, 71

Bellamar, Castelldefels

1.250.000 €

3.696 m² | Urbanizable

Comentario del anunciante

Solar de 3.696 m2 en BELLAMAR, uno de los mejores barrios de Castelldefels.
Solar para Equipamientos, apto Uso Geriátrico, apto Uso Escuela Primaria.
Con los todos los permisos necesarios aprobados por el Ayuntamiento y la Generalitat.
Directo con propietario.
Precio: 1.250. 000€.

936 17 47 04

Referencia del anuncio
106202413

Profesional
Solvice SL

Solvice SL
Castelldefels

Características básicas

- Superficie total del terreno 3.696 m²
- Superficie mínima en venta 3.696 m²
- Superficie edificable 2.951 m²
- Acceso via urbana

Situación urbanística

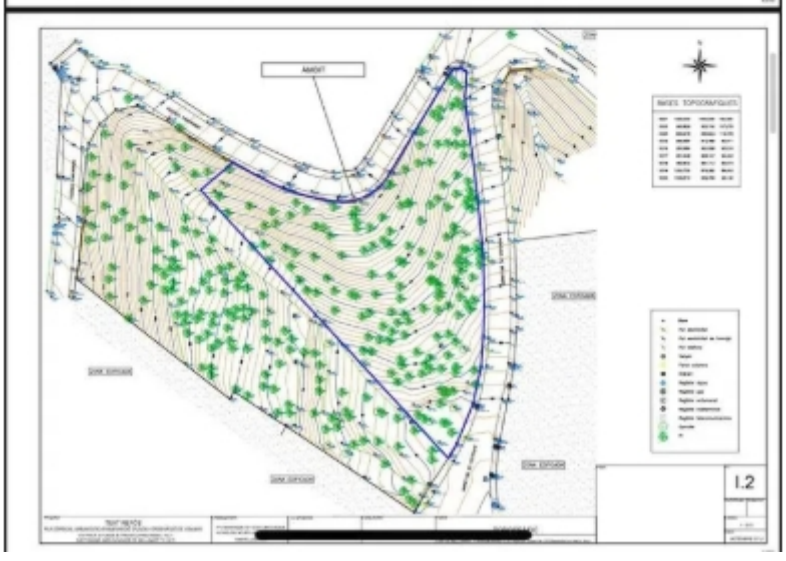
- Terreno urbanizable
- Calificado para dotacional (hospitales, escuelas, museos) y otra
- 3 plantas edificables

Equipamiento

- Agua
- Electricidad
- Alcantarillado
- Alumbrado público
- Aceras

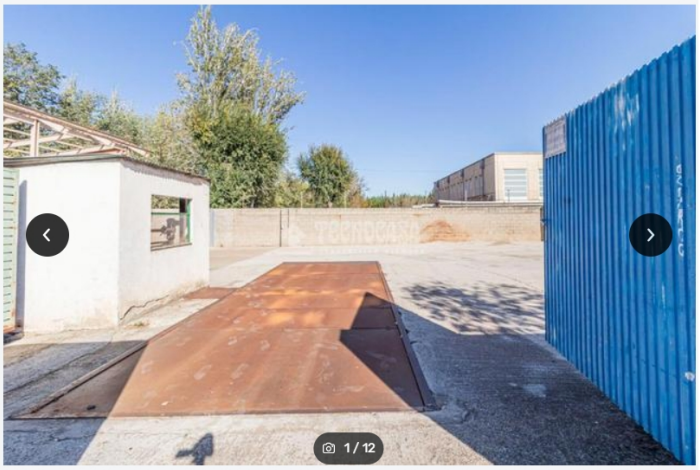
I.0

I.1


I.2

Comparable 4:

milanuncios.com/solares-en-sant-cugat-del-valles-barcelona/sant-cugat-del-valles-533704381.htm



Oferta de

Grup Tecnocasa Sa...

PROFESIONAL

Mensaje

Llamar

SANT CUGAT DEL VALLÈS

630.000 €

Sant Cugat del Valles (Barcelona)

Detalles

Metros cuadrados	€/m²
1047 m²	602 €/m²

Descripción

Ref: 533704381

Ref: 565295. ¡Solar industrial en venta de 1047m2, muy cercano al Monasterio!

El Grupo Tecnocasa Sant Cugat tiene el placer de presentarles, en exclusiva, este solar industrial con calificación urbanística 7a.

Tiene una superficie de parcela de 1047m2, con una ocupación de 421m2 (40%) en PB+2, 9,15m de altura, 3m de lindes a vecinos, y una edificabilidad máxima de 1047m2.

Se trata de un solar completamente llano, con una fachada de 73m y una anchura de 20m.

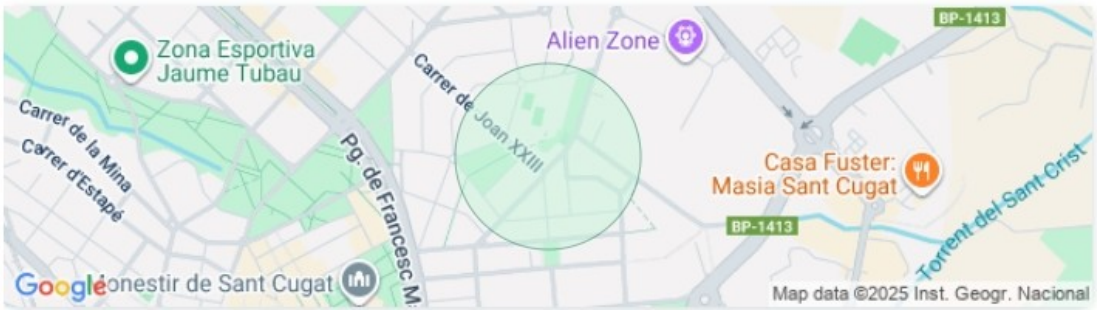
La finca permite los siguientes usos, previa aprobación de un plan especial:

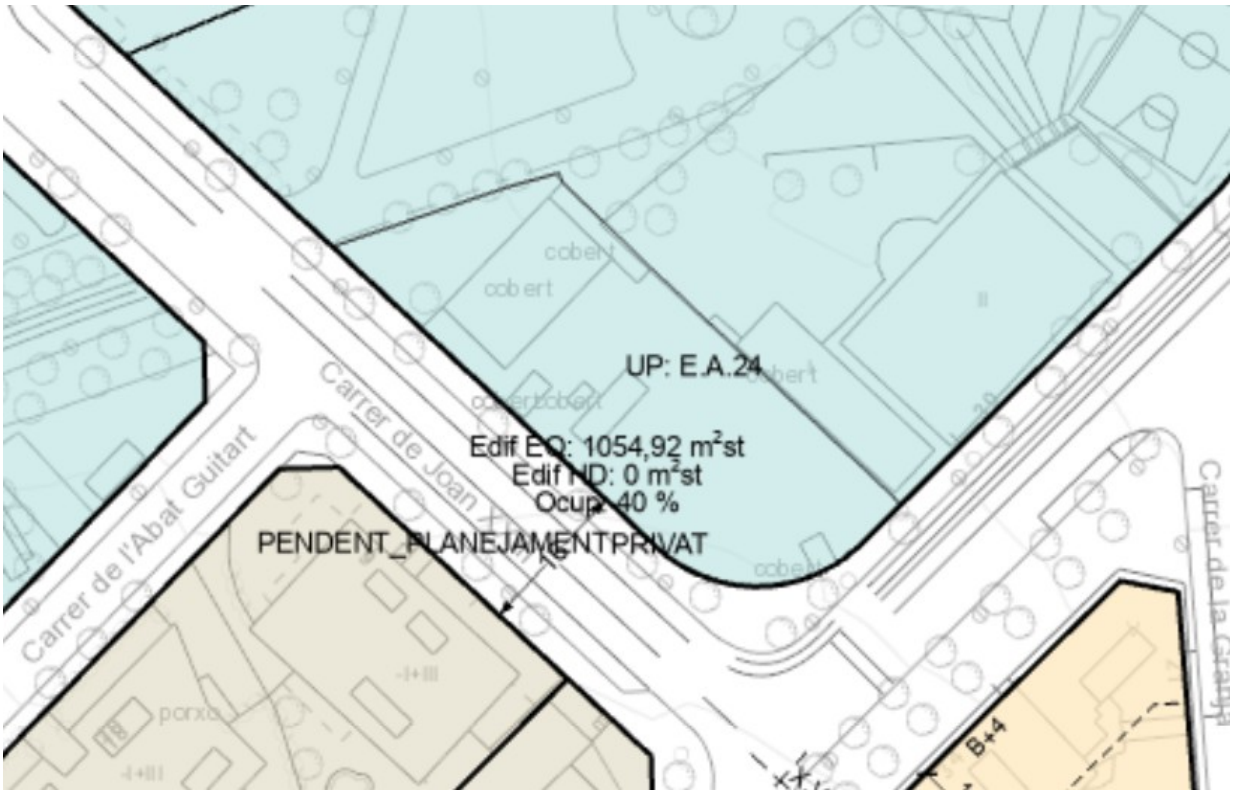
* Equipamientos docentes. Centros docentes públicos o privados, anexos deportivos.
* Equipamientos sanitarios-asistenciales. Centros sanitarios asistenciales y geriátricos, públicos o privados, de interés público, sociales o comunitarios, y cementerios.
* Equipamientos culturales y religiosos. Templos, centros religiosos, centros o instalaciones para congresos, exposiciones, sala de reuniones, de interés público, social o comunitario y anexos deportivos y recreativos.
* Equipamientos deportivos y recreativos. Edificaciones e instalaciones deportivas, campamentos; centros de recreo o de expansión, balnearios y establecimientos de baños, y otros turísticos no residenciales, de interés público, social o comunitario, y servicios anexos.

Tiene una fantástica orientación, principalmente sur.

La propiedad se encuentra en la zona del Monestir, una zona residencial muy tranquila, muy bien comunicada con la autopista, y rodeada de todo tipo de comercios y servicios.

Ubicación




UP: E.A.24
Edif EQ: 1054,92 m²st
Edif HD: 0 m²st
Ocup: 40 %
PENDENT_PLANEJAMENTPRIVAT
Carrer de l'Abat Guitart
Carrer de Joan
Carrer de la Granja
B+4

Comparable 5:

idealista.com/ca/inmueble/104542999/

Terreny en venda a Begues

Baix Llobregat Sud, Barcelona

990.000 €

3.216 m² | Urbanitzable

Comentari de l'anunciant

Engel & Voelkers presenta aquest terreny ideal per invertir en un projecte sociosanitari. Situat al mateix centre, l'espai té la catalogació per a ús de clínica, residència de la tercera edat, centre de dia. El terreny es ven amb el projecte arquitectònic finalitzat i el conveni amb l'Ajuntament aprovat. El projecte preveu uns 4.000 m2 d'edificació d'última generació, capacitat per donar servei sanitari per a qualsevol dependència mèdica.

Amb un total de 120 llits, repartits en 68 habitacions (54 dobles i 12 individuals), el projecte s'ha desenvolupat seguint les darreres tendències de modular per sector i així poder concentrar diferents patologies.

Descripció de la ubicació

Característiques bàsiques

- Superfície total del terreny 3.216 m²

Situació urbanística

- Terreny urbanitzable

935 15 44 44

Referència de l'anunci
BCN-INV-012047

Professional
Engel & Völkers Commercial Barcelona

Engel & Völkers Commercial Barcelona
Barcelona

Ubicación

17a2
7b
17a2
13

Comparable 6:

yaencontre.com/venta/terreno/inmueble-18901-106335014

yaencontre

Venta de terreno en Can Tiana de 22868 m²

Can Tiana, Ripollet

10.300.000 € | 22.868 m²

Características

Certificado energético no indicado

Descripción

Solar para residencia geriátrica en Ripollet, entre Verge de Montserrat / Lepant
Superficie total: 22.868m2
Calificación urbanística: 7b
Total de techo: 22.868m2 para 180 camas+ 50 places de día y 180 asistidos.

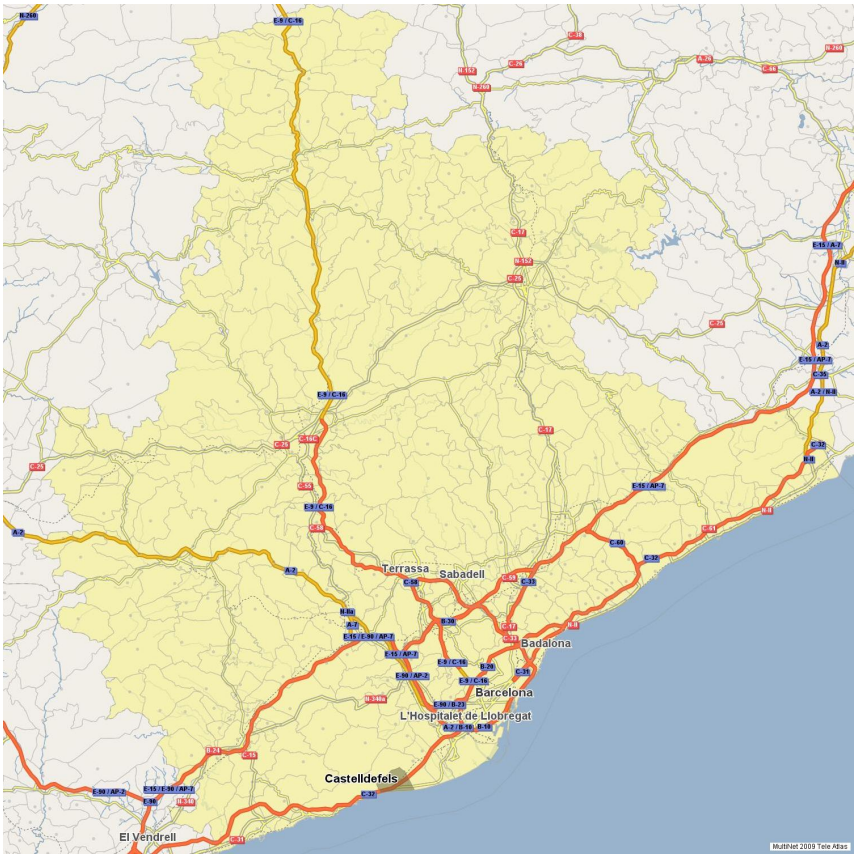
Precio 10,3M€ + 3%

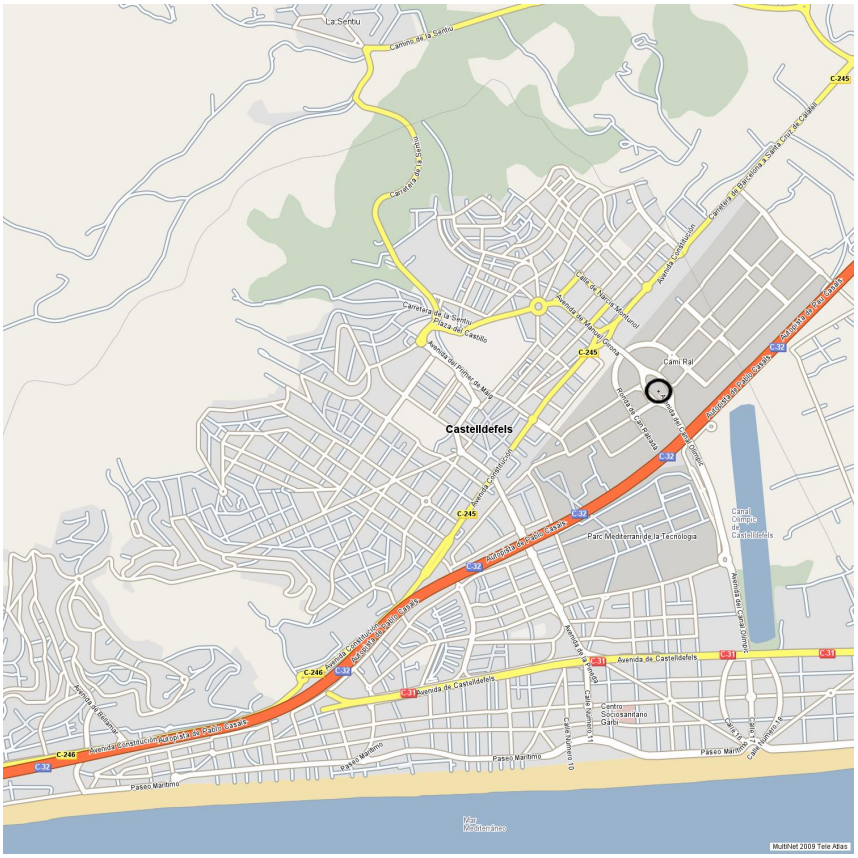
Finques Giramon
93 617 96 70

Ref. anuncio: 02 residencia

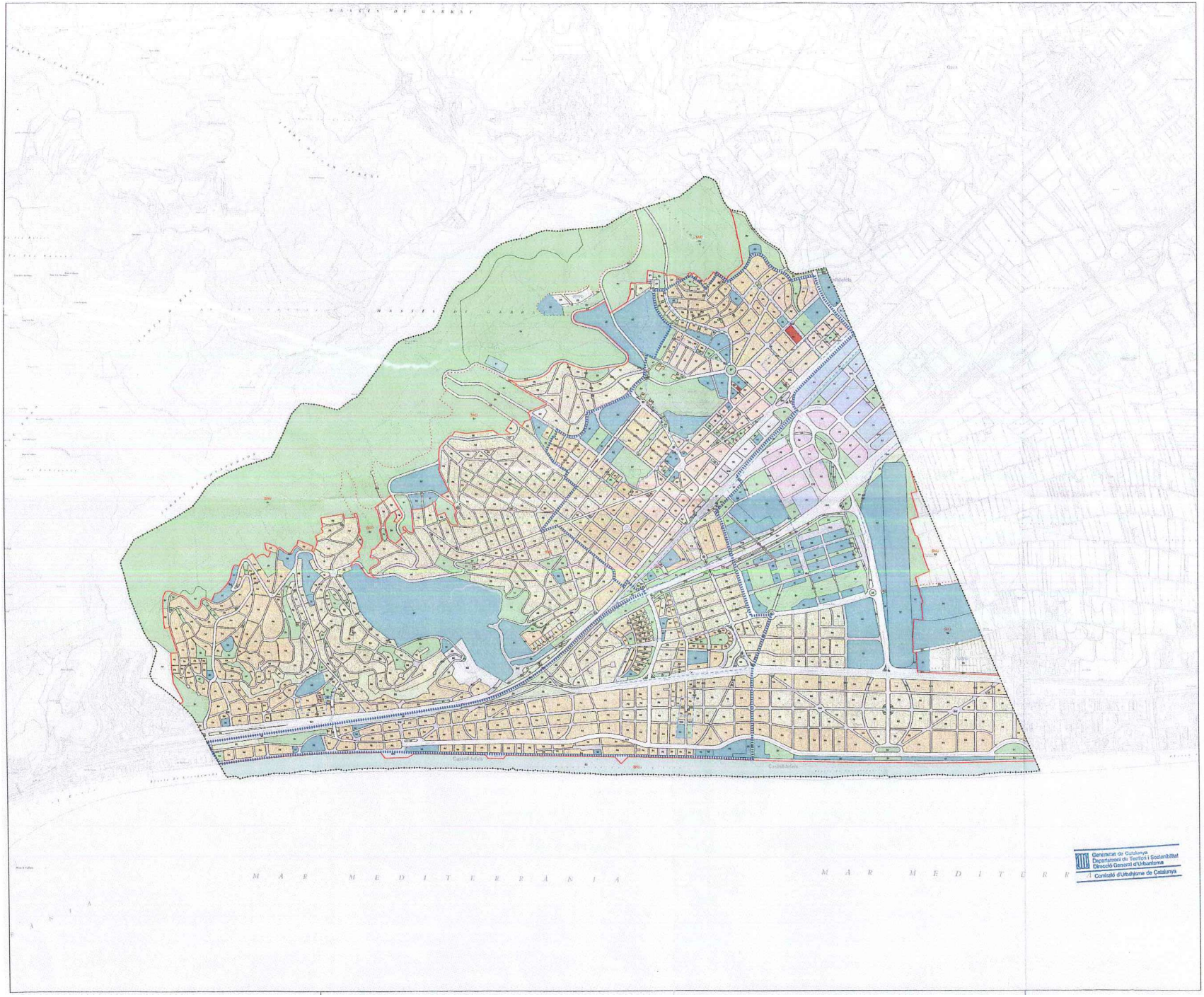
MARIA TERESA JUNCOSA ROCHA - DNI 46654974A

Firmado digitalmente por MARIA TERESA JUNCOSA ROCHA - DNI 46654974A
Fecha: 2025.09.29 16:21:50 +02'00'





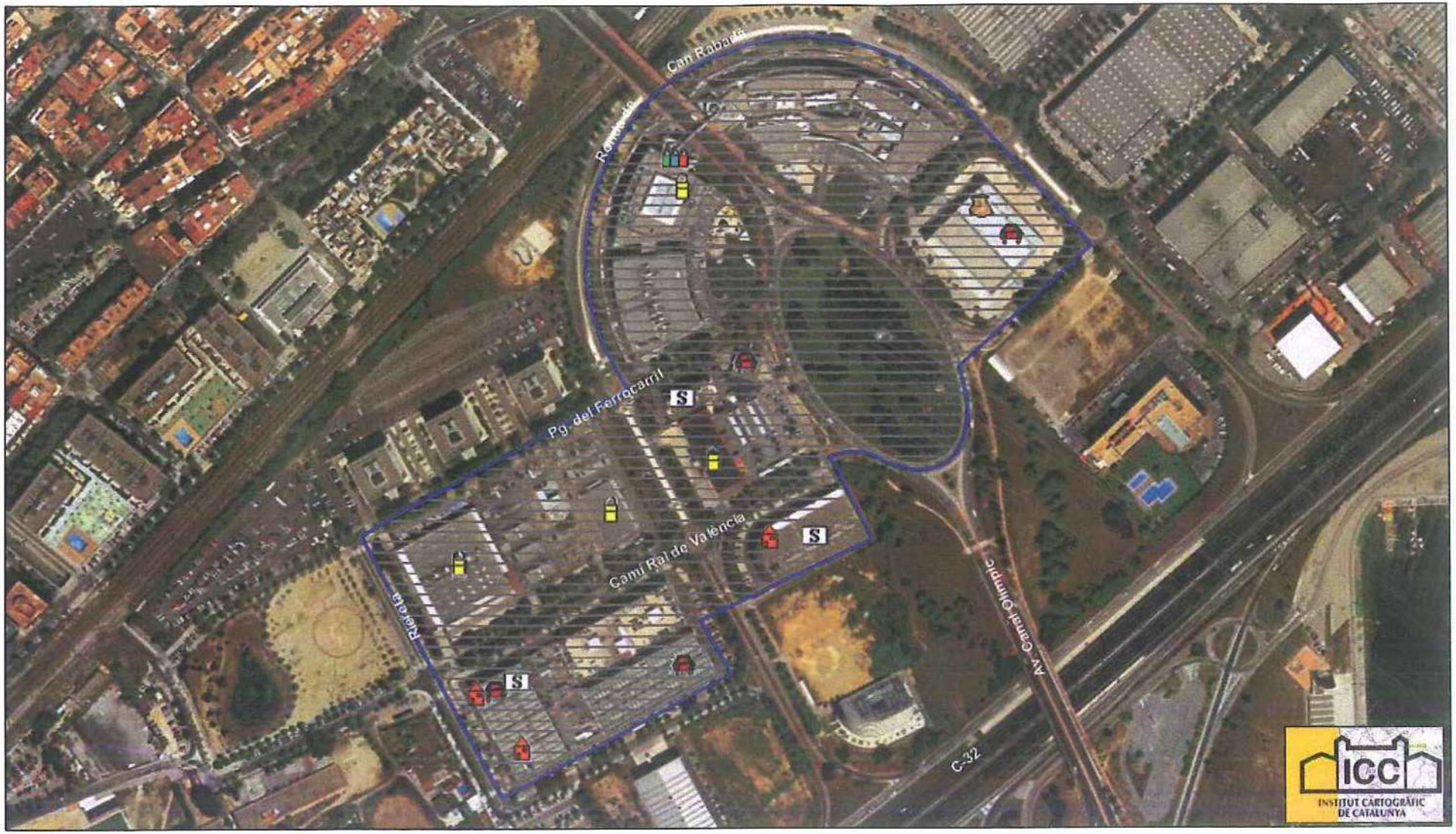
PLÀNOL 1: EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ



PLÀNOL 2: TRAMA URBANA CONSOLIDADA - TUC.

Castelldefels.Camí Ral

- Quotidià
- Lleure i cultura
- Equipament de la persona
- Equipament de la llar
- Comerç mixt
- Centre Comercial/galeria Comercial
- Altres comercials
- Activitats lúdiques
- Activitats de serveis
- Automoció i carburants



0,000 0,075 0,150 0,225 0,300 0,375

Quilòmetres

Escala 1:3500

PLÀNOL 3: CONCENTRACIÓ COMERCIAL CAMÍ RAL.