

INFORME DE TASACIÓN



Suelo urbano



Expediente: 31808/2026

Su Ref.: PR-10720/26-2

DESPACHO PROFESIONALES Y CONSULTORAS

Cliente: AYUNTAMIENTO DE CASTELLBISBAL

Fecha: 25/06/2026

Ubicación: RETORN, 3

Población: CASTELLBISBAL

Provincia: BARCELONA

C.P.: 08755



EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España (Código 4388)



Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





ÍNDICE

	Páginas
Portada.....	1
Índice.....	2
Certificado de tasación.....	3
Informe tasación.....	5
a) Solicitante y finalidad.....	5
b) Identificación y localización del inmueble.....	5
c) Comprobaciones y documentación.....	5
d) Localidad y entorno.....	6
e) Descripción y superficie del terreno.....	7
f) Descripción y superficie del edificio	
g) Descripción urbanística.....	7
h) Régimen de protección, tenencia y ocupación.....	8
i) Análisis del mercado.....	8
j) Datos y cálculo de los valores técnicos.....	12
k) Valores de tasación.....	12
l) Condicionantes y advertencias.....	13
m) Observaciones y consideraciones finales.....	13
n) Fecha de emisión, caducidad y firmas.....	14
 Anexos tasación	
Anexos tasación.....	18
Planos de situación.....	23
Fotografías.....	28
Otra documentación.....	30
 Anexos adjuntos	
Anexo 1. DOC_URB_normativa urbanística.pdf.....	31
Anexo 2. parcelari.pdf.....	41
Anexo 3. resum.pdf.....	42
 Total páginas	51

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>



CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **31808/2026 con Ref.: PR-10720/26-2** de fecha **25/06/2026**, realizado por **JOAN GOICOECHEA TARGARONA**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **1.802.023,30** Euros (UN MILLÓN OCHOCIENTOS DOS MIL VEINTITRÉS CON TREINTA EUROS)

SUELO URBANO

SOLICITANTE Y FINALIDAD

AYUNTAMIENTO DE CASTELLBISBAL (NIF: P0805300A)

Prescriptor

DESPACHO PROFESIONALES Y CONSULTORAS

Tasador principal

JOAN GOICOECHEA TARGARONA

Finalidad

La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.
El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

CASTELLBISBAL (CP: 08755)

Provincia

BARCELONA (CATALUÑA)

Dirección

RETORN, 3

Registro de la propiedad

TERRASSA, 5

Referencia

Finca Nº

Folio

Libro

Tomo

Inscripción

Referencia catastral

CRU/Observaciones

Nave

0

--

--

--

0

6716007DF1961N0001DX

VALORACIÓN

SUELO

Método empleado

RES. DINÁMICO

Superficie adoptada (m²)

12.508,00

Valor unitario (€/m²)

144,07

VALORACIÓN (€)

1.802.023,30

VALORACIÓN: 1.802.023,30 €

Nivel de Tasación **NIVEL I**

NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Métodos de Valoración utilizados

Residual Dinámico

Visita interior

SI se ha realizado visita interior al inmueble.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[ID3] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DUE6] [C3] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación pública que acredite que la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno coinciden con los contemplados en el presente informe.

Advertencias

Generales:

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

[OTR8] [A1] Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[DUE7] [A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

[DIF5] [A1] Se advierte que el bien objeto de este informe tiene servidumbres visibles:

Servidumbre en Bien afectado por protección de líneas de alta tensión. Se recomienda la inscripción registral

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997 y es una actualización del expediente 31808/2026 (26/06/2026 13:55:15)

Los valores del presente certificadorecogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. Dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **25 de junio de 2026**.



Firmado
JOSÉ VÁZQUEZ SEIJO
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.

Firmado tasador emisor
JOAN GOICOECHEA TARGARONA
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **12/06/2026**
Fecha emisión informe **25/06/2026**

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Informe de Tasación Suelo urbano

EXPEDIENTE **31808/2026** (07/07/2026 12:28:35)
Tasación **TYS - JGT (25/06/2026)**
Su referencia **PR-10720/26-2**
Página **1 / 26**
Oficina **ALICANTE 915 98 80 80**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **AYUNTAMIENTO DE CASTELLBISBAL (NIF: P0805300A)**
Domicilio **(AV) PAU CASALS, 9** Teléfono **DATO NO APORTADO**
Finalidad **La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.**
El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.
Prescriptor **DESPACHO PROFESIONALES Y CONSULTORAS**

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997 y es una actualización del expediente 31808/2026 (26/06/2026 13:55:15)

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **SUELO URBANO**
Municipio **CASTELLBISBAL (CP: 08755)**
Provincia **BARCELONA (CATALUÑA)**
Dirección **RETURN, 3**
G.P.S.(Longitud/Latitud) **2.0013872222222, 41.469723333333** Nivel situación C.P. **MEDIO**

Datos registrales

Registro de la propiedad **TERRASSA, 5**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Nave	0	--	--	--	0	6716007DF1961N0001DX	

Linderos

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

- ☒ Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- ☒ Comprobación de su descripción
- ☒ Comprobación de su superficie (medición)
- ☒ Comprobación de sus servidumbres
- ☒ Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- ☒ Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- ☒ Comprobación régimen de protección pública
- ☒ Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- ☒ Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- ☒ Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- ☒ Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Documentación Utilizada

- ☒ Información registral o fotocopia de la escritura
- ☒ Documentación catastral

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA (CÓD. 4388) - Teléfono 915 98 80 80 - www.euroval.com

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Documentación gráfica anexa al informe

- 5 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 7 Fotografía/s
- 0 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 1 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	AUTÓNOMO	Nº hab.Sección censal	2.146	Crecimiento	CRECIENTE
		Nº hab. municipio	12.972	Crecimiento	CRECIENTE

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Uso dominante	INDUSTRIAL
Desarrollo	MEDIO	Nivel ocupación	MEDIO
Homogeneidad arquitectónica	NO	Actividad dominante	INDUSTRIAL
Renovación reciente	MEDIA	Tipo de entorno	SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO
Antigüedad característica	ENTRE 10 Y 30 AÑOS	Aparcamiento	VIAL SUFICIENTE
Ubicación relativa municipio	NIVEL MEDIO	Ubicación relativa zona	POR ENCIMA NIVEL MEDIO

- ☐ Contaminación del terreno
☐ Contaminación de la construcción

- ☐ Contaminación ambiental
☐ Contaminación acústica
☐ Contaminación otras

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	RED GENERAL
Suministro eléctrico	RED GENERAL
Alumbrado público	SÍ TIENE
Alcantarillado	RED GENERAL
Pavimentación	ASFALTADO
Red telefónica	AÉREA
Grado de conservación	MEDIO

Comunicaciones - Proximidad

Proximidad puerto	PRÓXIMA	18,65 Km.
Proximidad aeropuerto	PRÓXIMA	10,35 Km.
Proximidad estación tren	PRÓXIMA	2,84 Km.
Proximidad estación bus	PRÓXIMA	9,67 Km.
Distancia zona verde más cercana		1.446 metros
Distancia zona deportiva más cercana		2.022 metros
Distancia zona escolar más cercano		1.540 metros

Índice de equipamientos (*)

(*) Índice de presencia de servicios en un radio de 500m, expresado en una escala del 0 al 10, donde:
0 indica ausencia total o mínima presencia del servicio. --- 10 indica presencia completa o muy alta del servicio.
Los índices tienen como objetivo facilitar la comprensión de la distribución y disponibilidad de los diferentes servicios evaluados.

Índice servicios	1	Servicios de salud (médicos, hospitales ...). Públicos (escuela, policía, ...). Personales (gimnasio, peluquería ...)
Índice comercial	0	Puntos de atracción transeúntes: tiendas, bancos, médicos, transporte público, administración pública, ocio ...
Índice asistencial	0	Farmacia, médico, hospital, fisioterapia, dentista ...
Índice comercio minorista	0	Todo tipo de comercios a pie de calle: alimentación, moda, farmacias, bancos, peluquerías ...
Índice cultura	2	Museos, librerías, bibliotecas, teatros ...
Índice hostelería	1	Bares, restaurantes, cafeterías, comida para llevar, night clubs ...
Índice transporte público	2	Estaciones, paradas de tren, metro, autobús, taxi ...

Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de equipamientos e infraestructuras, se considera SUFICIENTE
Socio-economía	Atendiendo al nivel socio-económico del entorno, se considera ALTO Atendiendo al nivel socio-económico del municipio, se considera ALTO
Calidad de la ubicación	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno y municipio, se considera BUENA
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras, nivel socio-económico y calidad de ubicación, se considera BUENO

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS

Identificación de riesgos medioambientales relevantes asociados al inmueble

Desertificación	3	Riesgo Medio
Sísmico	3	Peligrosidad Relativa Media (Aceleración entre 0.04-0.08 g)
Incendio forestal	4	Medio-alto
Inundación costera	1	Zona No Inundable
Inundación fluvial poblacional	1	No existe riesgo en esta localización
Inundación fluvial económica	1	No existe riesgo en esta localización
Volcánico	1	No definido

Fuentes: - Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). - Plan de Emergencias Volcánicas de Canarias (PEVOLCA).
- Programa de la Unión Europea de observación y monitorización de la Tierra (COPERNICUS).

5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Descripción

Terreno de uso industrial sensiblemente rectangular, siendo alargada y estrecha, con un único acceso desde la calle.

Topografía

Topografía plana

Observaciones

Se encuentra afectado por protección de líneas de alta tensión

Superficies en m²

Referencia	Nº Finca	Registral	Catastral	Por medición	Computable
Nave	0		12.508,00	12.508,00	12.508,00
Total Superficie valorada (m²)					12.508,00
Total Superficie del ámbito (m²)					12.508,00
% de suelo del ámbito valorado					100,00

Justificación de Superficies :

Se adopta como superficie computable la superficie catastral. si bien la parcela tiene una superficie libre de afectaciones de 6.579 m2

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación Urbanística **SUELO URBANO (CONSOLIDADO)**

clau 7a4 - Indústria aïllada en parcel·la petita.

Según POUM. Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7)

Estado del Planeamiento

Tipología planeamiento	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
Nombre del planeamiento	PLA D'ORDENACIÓ URBANA DE CASTELLBISBAL	
Fase de aprobación	DEFINITIVO	Fecha de aprobación 19/07/2007
Planeamiento ulterior necesario	URBANIZACIÓN FINALIZADA	
Plazos previstos fin planeamiento		
Observaciones		

Gestión Urbanística

Ejecución planeamiento	
Sistemas de actuación	LICENCIA
Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos	

Cargas Urbanísticas

Cesión de terrenos

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Estado obras urbanización

6.1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Parámetros Urbanísticos

Calificación Urbanística	7A4		
Usos autorizados			
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Ocupación en superficie	50	Edificabilidad	0,80 m²st/m²s
Alturas permitidas	LIBRE	Densidad Máxima	
Retranqueos	10M		
Otras limitaciones	Fachada mínima: 40 m		

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

Se trata de un solar destinado al uso industrial, por lo que su mayor y mejor uso sería la implementación de una nave aislada.

Usos	Superficie construible (m ²)
E.Industrial	10.006,40
Garaje	6.254,00
TOTAL ÁMBITO	16.260,40
SOBRE SUELO VALORADO	16.260,40 (100,00% del ámbito)

Justificación superficie construible

La superficie se ha calculado a partir de aplicar la edificabilidad (0,8) a la superficie de parcela 12.508m².

La superficie de parcela sin afección donde se puede edificar es de 6.579 m²

Siendo la ocupación máxima de 50%, la ocupación en planta baja sería de máximo 6,254 m².

Por lo que se plantea una nave aislada de dos plantas dentro de la zona libre de afección según plano aportado.

Según art. 4.1. Aparcament: Com a mínim es preveu una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Se plante ana planta sótano con la ocupación de 6,254 m²

Contaminación aparente

- ☐ Contaminación del terreno ☐ Contaminación acústica ☐ Otro tipo de contaminación
- ☐ Contaminación de la construcción ☐ Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras las inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario	EL TITULAR REGISTRAL
Titular registral	
Situación y ocupación	SIN OCUPANTE
Uso y destino	
Servidumbres y derechos	NO SE OBSERVAN.
Derechos Reales	NO EXISTEN

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es media con tendencia estable.

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA (CÓD. 4388) - Teléfono 915 98 80 80 - www.euroval.com

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE NAVES INDUSTRIALES

Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1 COMUNICACIONS,1-CASTELLBISBAL/BARCELONA	08755	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/04/2026
Comp. 2 MASSANET,1-RUBÍ/BARCELONA	08191	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/04/2026
Comp. 3 C BACH,s/n-RUBÍ/BARCELONA	08191	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	09/04/2026
Comp. 4 COVA SOLERA,13-RUBÍ/BARCELONA	08191	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	09/04/2026
Comp. 5 ESTATICA,11-CASTELLBISBAL/BARCELONA	08755	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	25/06/2026
Comp. 6 AV CAN FATJO,6-RUBÍ/BARCELONA	08191	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	19/01/2026

Referencia catastral	Superficie (m²)	Tipo superficie	Fuente superficie	Superficie adoptada (m²)	Tipo superficie adoptada	Fuente superficie adoptada
Comp. 1 5607003DF1950N	6.800,00	Construida	Anuncio	6.800,00	Construida	Anuncio
Comp. 2 8516702DF1981N	5.000,00	Construida	Anuncio	5.000,00	Construida	Anuncio
Comp. 3 8715301DF1981N	3.399,00	Construida	Anuncio	3.399,00	Construida	Anuncio
Comp. 4 8829409DF1982N	1.050,00	Construida	Anuncio	1.050,00	Construida	Anuncio
Comp. 5 6006007DF1960N	6.776,00	Construida	Anuncio	6.776,00	Construida	Anuncio
Comp. 6 0637001DF2903N0001PZ	2.162,00	Construida	Anuncio	2.162,00	Construida	Anuncio

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Tipología inmueble	Superficie (Sc) (m²)	Superficie parcela(m²)	Tipología entorno	Calificación entorno	Calidad edificio	Comunicaciones	Muelles de carga	Oficinas	Antigüedad	Altura libre
Inmueble Edif. Industrial fuera de polígono	10.006,40	--	Urbano	Medio	superior a la media	Próxima	NO	SI	2.026	6,00
Comp. 1 Edif. Industrial en polígono	6.800,00	5.000,00	Industrial	Bueno	media	Próxima	Sí	Sí	2.000	12,00
Comp. 2 Edif. Industrial en polígono	5.000,00	4.500,00	Industrial	Bueno	media	Próxima	Sí	Sí	2.018	12,00
Comp. 3 Edif. Industrial en polígono	3.399,00	3.400,00	Industrial	Bueno	media	Próxima	No	Sí	2.026	11,00
Comp. 4 Edif. Industrial en polígono	1.050,00	1.570,00	Industrial	Bueno	media	Próxima	No	Sí	1.996	6,00
Comp. 5 Edif. Industrial en polígono	6.776,00	10.000,00	Industrial	Medio	media	Próxima	No	Sí	2.001	6,00
Comp. 6 Edif. Industrial en polígono	2.162,00	4.000,00	Industrial	Medio	media	Próxima	No	Sí	2.000	8,00

CALIFICACIÓN RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

Desertificación	Sísmico	Incendio forestal	Volcánico	Inundación costera	Inundación fluvial eco	Inundación fluvial Pob	Δ Dif. Niveles	Crm
Inmueble 3	3	4	1	1	1	1		
Comp. 1 3	3	1	1	1	1	1	0,143	0,987
Comp. 2 3	3	1	1	1	1	1	0,143	0,987
Comp. 3 3	3	1	1	1	1	1	0,143	0,987
Comp. 4 3	3	1	1	1	1	1	0,143	0,987
Comp. 5 3	3	1	1	1	1	1	0,143	0,987
Comp. 6 2	3	1	1	1	1	1	0,286	0,996

Crm: Se ha calculado un índice de riesgo medioambiental global para el inmueble objeto y para cada uno de los testigos, promediando los niveles de exposición a todos los riesgos climáticos y medioambientales relevantes. (1: Menor riesgo -- 5: Mayor riesgo)

El ajuste por riesgo medioambiental se ha determinado mediante un coeficiente único calculado con la fórmula $0,97^{\Delta}$, donde Δ es la diferencia de niveles medios de riesgo ambiental entre el inmueble y cada testigo. Este método permite reflejar de forma proporcional, prudente y no acumulativa la deshomogeneidad ambiental, aplicando una penalización del 3% por cada salto de nivel, lo que se considera razonable en función de la práctica valorativa y las escasas evidencias de mercado.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

Homogeneización de comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél. (Orden ECO/805/2003, art. 4 Definiciones).

Implica: Ajustes previos del valor de los comparables. Selección del entorno de búsqueda adecuado. Filtrado de comparables del entorno por sus características, en correspondencia con las del inmueble a tasar.

	Precio Oferta (€)	Precio Oferta (€/m²)	Cc	Cn	Crm	Precio Oferta Neto*Cc*Cn*Crm (€/m²)	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	Ck	Valor Homogeneizado (€/m²)
Comp. 1	6.000.000	882,35	0,991	0,987	0,987	851,82	0,800	1,200	1,000	1,000	1,000	0,800	1,200	0,800	0,950	0,955	813,49
Comp. 2	4.600.000	920,00	0,991	0,987	0,987	888,17	0,800	1,200	1,000	1,000	1,000	0,800	1,200	0,800	0,950	0,955	848,20
Comp. 3	3.756.200	1.105,09	0,991	0,987	0,987	1.066,86	0,800	1,200	1,000	1,000	1,000	0,800	1,000	0,800	0,800	0,920	981,51
Comp. 4	980.000	933,33	0,979	0,987	0,987	890,13	0,800	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	0,800	1,000	0,980	872,33
Comp. 5	6.000.000	885,48	0,991	0,987	0,987	854,84	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	0,800	0,950	1,005	859,11
Comp. 6	2.850.000	1.318,22	0,991	0,987	0,996	1.308,62	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000	0,800	1,200	0,800	0,800	0,970	1.269,36

Leyenda

- Cc:

Gastos de comercialización (en particulares se considera 0%).
- Cn:

Ajuste por negociación. Ajuste previo de corrección al proceso de homogeneización, de forma que los valores de oferta se adecuen convenientemente a los precios de realización.
- Crm:

Coefficiente de riesgos medioambientales.
- Precio Neto:

Precio oferta corregido.
- C1:

Coefficiente calificación entorno.
- C2:

Coefficiente calidad edificio
- C3:

Coefficiente comunicaciones.
- C4:

Coefficiente disponibilidad muelles de carga.
- C5:

Coefficiente disponibilidad oficinas.
- VHM:

Valor homogéneo medio.
- (Su):

Superficie útil.
- C6:

Coefficiente altura libre.
- C7:

Coefficiente antigüedad.
- C8:

Coefficiente superficie.
- C9:

Coefficiente ajuste técnico.
- Ck:

Coefficiente corrección criterios homogeneización respecto al inmueble.
- (Sc):

Superficie construida.
- (Szc):

Superficie construida (con ppzc).

Valor Homogéneo Medio (Euros/m²)	Factor corrector	Valor Asignado (Euros/m²)
940,67	1,01	950,08

El valor unitario asignado en Euros/m² es el resultado de homogeneizar los valores testigo, corrigiendo el valor homogéneo medio de 940,67 Euros/m², mediante un factor corrector, que contempla el inmueble a valorar en el mercado actual.

Observaciones

Justificación del precio de venta de Garaje:

Al tratarse de planta sótano en edificio industrial se aplica el mismo valor que el calculado para naves x 0,8 al ser bajo rasante.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





9.- NIVEL DE TASACIÓN

Nivel de Tasación **NIVEL I** **NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A) Valor por aplicación del Método Comparación

No procede

B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado

No procede

C) Valor por aplicación del Método Residual

C.1.- Método Residual Estático

No procede

C.2.- Método Residual Dinámico

VALOR ASIGNADO (Euros)

SUELO
1.802.023,30

Total: 1.802.023,30 Euros

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede

E) Valor de mercado adoptado

Método empleado

VALOR DE MERCADO (Euros)

Residual Dinámico
1.802.023,30

Total : 1.802.023,30 Euros

F) Valor Hipotecario

No procede

G) Valor de venta rápida

No procede.

11.- VALORACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

VALORACIÓN (Euros)

1.802.023,30

Total : 1.802.023,30 Euros

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[ID3] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DUE6] [C3] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación pública que acredite que la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno coinciden con los contemplados en el presente informe.

Advertencias

Generales:

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

[OTR8] [A1] Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[DUE7] [A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

[DIF5] [A1] Se advierte que el bien objeto de este informe tiene servidumbres visibles:

Servidumbre en Bien afectado por protección de líneas de alta tensión. Se recomienda la inscripción registral

13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997 y es una actualización del expediente 31808/2026 (26/06/2026 13:55:15)

Justificación discrepancia dirección: no se ha dispuesto de documentación registral.

Calificación del riesgo del inmueble

Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.

La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Se ha realizado consulta telefónica con el técnico Municipal responsable de urbanismo el día 07/07/2026.

El terreno se encuentra afectado por dos líneas de alta tensión. Existe una servidumbre de protección en los ámbos extremos del terreno.

La superficie de parcela sin afección donde se puede edificar es de 6.579 m2.

Siendo la ocupación máxima de 50%, la ocupación en planta baja sería de máximo 6,254 m2.

Por lo que se plantea una nave aislada de dos plantas dentro de la zona libre de afección según plano aportado, hasta agotar su edificabilidad.

A nivel de atractivo el terreno se ve penalizado debido a las distancia a la que se encuentran las líneas de alta tensión. Sin embargo, cabe destacar que el terreno se encuentra ubicado en una buena zona industrial, cerca de buenas comunicaciones, y otras zonas industriales. Existe buena conectividad por carreteras y autopistas cercanas, por lo que se estima una buena ubicación para la logística. Además actualmente hay poca oferta por lo que la parcela es atractiva de cara a la venta.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Visado y firmas



[Firma manuscrita]

Firmado
JOSÉ VÁZQUEZ SEJO
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.

[Firma manuscrita]

Firmado tasador emisor
JOAN GOICOECHEA TARGARONA
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **12/06/2026**
Fecha emisión informe **25/06/2026**

JOAN GOICOECHEA TARGARONA -- ARQUITECTO TÉCNICO

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el artículo 2 del Real Decreto 775/1997.

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afectaciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. La valoración se elabora sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial. Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma. Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o mediante la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe por lo que no se asume responsabilidad por la existencia de afectaciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de emisión del informe o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento por los técnicos municipales o por el propio solicitante del informe. La comprobación de la superficie durante la inspección ocular no supone un levantamiento topográfico ni un levantamiento planimétrico (en los casos de fincas rústicas, terrenos y edificaciones). El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real, así como en la geometría de los inmuebles representados. Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

INFORMACION SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado.

Información básica sobre protección de datos:

Responsable: Eurovaloraciones, S.A.

Finalidad: Prestación del servicio de tasación solicitado.

Legitimación: Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado.

Destinatarios: Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.

Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.

Información adicional: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

PRINCIPIOS, DEFINICIONES, CRITERIOS Y MÉTODOS

PRINCIPIOS

- a) Principio de anticipación,** según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- b) Principio de finalidad,** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- c) Principio de mayor y mejor uso,** según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de probabilidad,** según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de proporcionalidad,** según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de prudencia,** según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- g) Principio de sustitución,** según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de temporalidad,** según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de transparencia,** según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del valor residual,** según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

DEFINICIONES Y CRITERIOS

Definiciones de los términos utilizados en el informe:

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria. **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA (CÓD. 4388) - Teléfono 915 98 80 80 - www.euroval.com

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





resultado de contrastar la información existente en bases de datos propias (en cumplimiento de la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003), con información disponible sobre costes de referencia para presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras obtenidos de:

- Los Colegios Oficiales de Arquitectos (en los que exista).
- Organismos Oficiales.
- Información para la determinación de valores tributarios de las distintas Agencias Tributarias (CCAA en las que exista)
- Publicaciones especializadas.

c.-**Gastos necesarios** para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata). Los gastos necesarios se corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.

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

d-**Depreciación física y funcional de la edificación.** El porcentaje de depreciación tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (año de construcción, las reformas y estado de conservación de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

MÉTODO de COMPARACIÓN. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por **comparación ajustado** (1), que permite determinar su valor hipotecario.

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.

Para calcular el valor por comparación se siguen las siguientes reglas generales:

- Se establecen las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.
- Se selecciona una muestra representativa.
- Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se valora.

(1) Este ajuste solamente se realiza a los efectos La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE de 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, BOE de 17 de Octubre de 2007" y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE de 5 de Marzo de 2008 y cuando la finalidad sea la constitución de garantía hipotecaria.

El valor por comparación obtenido será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad de constituir garantía hipotecaria.
 - Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
 - Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años, o cuando la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales (euros nominales o corrientes) antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación y que dure al menos 3 años.
- La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia específica deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación.

MÉTODO de ACTUALIZACIÓN. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización. Está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a los derechos reales, salvo las opciones de compra. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble.

Se entiende como tal el valor atribuible a un inmueble en función de la renta que produce o puede producir. En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, es el precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.

Es necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Exigencias del cálculo del valor por actualización

- Estimar los flujos de caja.
- Estimar el valor de reversión.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

Estimar los flujos de caja, pueden ser inmobiliarios y operativos. Se entiende por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración. Se entiende por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Los flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres

Podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja se estimarán a lo largo de su vida útil.
- Ingresos. Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- Ocupación. La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble, pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La morosidad actual o previsible de los cobros.
- La evolución previsible del mercado.
- Gastos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre arrendado en la fecha de la tasación.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Ingresos. Rentas actuales percibidas (último recibo de arrendamiento) dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Gastos. Gastos dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo (considerando quien paga tributos, suministros, comunidad, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble. Se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.
- Ingresos-Gastos. Los flujos de caja serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se podrán corregir razonadamente.
- Cuando no existan las cuantías medias del sector de la actividad, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre de que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años.
- En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.
- En el caso de que la finalidad de la valoración sea la de garantía hipotecaria, las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

Estimar el valor de reversión.

Inmuebles con mercado de alquileres <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html>. El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado.

Inmuebles en arrendamiento. <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html> El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Inmuebles en explotación económica. El <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html> valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento.

Elegir el tipo de actualización.

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la garantía hipotecaria. Para determinar la rentabilidad media anual.

Fórmula de cálculo del valor por actualización

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

$$VAN = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}} + \frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^n}$$

En donde:

VAN = Valor actual neto.
Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos.

MÉTODO RESIDUAL

Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

El método residual está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a

rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

El valor de un determinado inmueble siguiendo este metodología se obtiene partiendo de valores en venta de inmuebles ya construidos para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.

El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los siguientes procedimientos:

- Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico).
- Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático). Sólo se podrá aplicarse mediante el procedimiento estático: Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año. Solares edificados.

Residual Dinámico

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los flujos de caja.
- Se elegirá el tipo de actualización.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Flujos de caja

- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.
 - Cobros. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado
 - Pagos. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.
 - Plazos. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Tipo de actualización

Fórmula de cálculo

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Residual Estático

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Fórmula de cálculo

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

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.

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

El valor del suelo está claramente determinado por el aprovechamiento (uso y edificabilidad) que le es fijado por el planeamiento, es decir, que la cantidad de m² construidos o potencialmente construíbles de cada uso determinan su valor (es el resultado de dividir el valor total del suelo por la superficie total construida o construíble de un inmueble, el valor unitario de suelo es el resultado de dividir el valor total del suelo por la superficie de suelo). Requiere del conocimiento de los valores de mercado y el coste de construcción del inmueble. Es el caso más frecuente en los usos de viviendas en edificio, comerciales y oficinas.

Subsuelo. Los planeamientos urbanísticos, por lo general, suelen generar en el segmento de nueva edificación un aprovechamiento normal del suelo, especialmente en lo referente al uso de aparcamientos, trasteros y espacios de almacenaje vinculados a la edificación sobre rasante, etc. Aunque no venga regulado en la forma de un coeficiente de edificabilidad, o una altura (profundidad en su caso) máxima edificables, los planes suelos recoger un estándar mínimo de obligado cumplimiento de reserva de aparcamientos.

Existe un mercado de producto inmueble bajo rasante independientemente del mercado del suelo. Respecto a las plazas de aparcamiento, existe una demanda específica y consolidada para cada área urbana, los precios varían según la localización espacial, con independencia de los precios de las viviendas.

La regulación que se ha venido realizando respecto al cumplimiento de reserva mínima de aparcamiento, los elevados costes de construcción (movimiento de tierras, estructura, muros de contención, instalaciones de ventilación forzada, de seguridad, antiincendios, etc.), tiende a acrecentarse en la medida que se excava una plana de sótano. El valor del subsuelo responde al funcionamiento normal del mercado, el propio mercado se encarga de atribuir valor de suelo.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A032525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485

Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval

Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format

Naturalesa del document origen: Original

Origen del document: Administració

Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026

Ajuntament de Castellbisbal

Òrgan: L01080543

Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval

URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA **EUROVALORACIONES, S.A.**
Fecha de referencia **25/06/2026**
Encargo recibido de **DESPACHO PROFESIONALES Y CONSULTORAS**
Nombre solicitante **AYUNTAMIENTO DE CASTELLBISBAL**
Identificación del SUELO
Referencia catastral
Dirección **RETORN, 3**
Provincia **BARCELONA**
Municipio **CASTELLBISBAL**
Código postal **08755**

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 % del ámbito valorado	1				
		100%	>80%	>60%	>50%	<50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela (m²)		2			
		<10.000	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante (m²)		2			
		<10.000	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y nº habitantes				4	
		Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª Residencia	1ª Residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$$VS = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=m} \frac{G}{(1+i)^s}$$

Donde:

VS = Valor del suelo.

I = Importe de los cobros previstos en el momento t.

G = Importe de los pagos previstos en el momento S.

tn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

Sn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Factores considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

Factores considerados		Evaluación adoptada
Jurídico Administrativos	Figuras de desarrollo pendiente	No procede
	Fase de gestión alcanzada	No procede
	Sistema e iniciativa de ejecución	No procede
	Composición de la propiedad	No procede
	Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	No procede
	Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	No procede
	Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	No procede
	Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	Alguna incertidumbre
Físicos	Estado de la urbanización (%)	No procede
	Paralización (Urbanización)	No procede
	Paralización (Construcción)	Etapas en marcha
	Superficie del ámbito (m² suelo bruto)	No procede
	Conectividad con el resto de la trama urbana	No procede
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	No procede
	Topografía del suelo	No procede
	Dificultad constructiva	Industrial
	Ubicación	Buena
	Superficie construable total (m² "techo" lucrativo) (Urbanización)	No procede
	Superficie construable total (m² "techo" lucrativo) (Construcción)	(10.000 ... 50.000]
De Mercado	Tipología/uso y morfología	Industrial, logística, aparcamiento
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m² techo)	(50.000 ... 100.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de demanda competitiva del periodo (suelo y producto terminado y en curso)	Fuerte
	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
	Capacidad de acceso a financiación	Condiciones en función de sujeto y objeto

De acuerdo a los siguientes factores físicos y de mercado se estima una **comercialización de la promoción**:

Físicos	Ubicación	Buena
	Superficie construable total (m² "techo" lucrativo) (Construcción)	(10.000 ... 50.000]
De Mercado	Tipología/uso y morfología	Industrial, logística, aparcamiento
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m² techo)	(50.000 ... 100.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de demanda competitiva del periodo (suelo y producto terminado y en curso)	Fuerte
	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
	Capacidad de acceso a financiación	Condiciones en función de sujeto y objeto

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOCHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

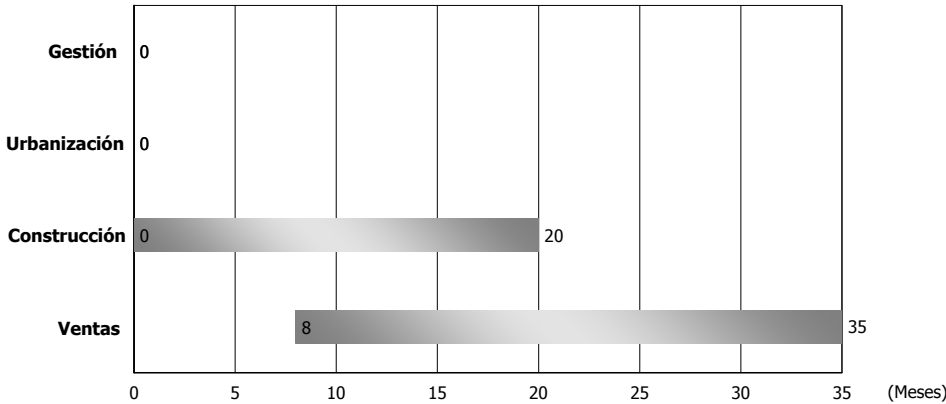
Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Periodificación en meses considerada



Suelo

Superficie del ámbito de suelo (m²s) **12.508,00**
% de suelo del ámbito valorado **100,00**
Superficie de suelo (m²s) valorado **12.508,00**

Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)

Usos/tipologías	Superficie construible (m ² t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Garaje	6.254,00	--	☒
Edificaciones industriales	10.006,40	1	☐

Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente

-- Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen

-- meses

Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen

-- meses

Duración de la gestión urbanística

-- meses

Coste de las obras de infraestructuras pendientes

-- Euros

Plazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen

-- meses

Plazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen

-- meses

Duración obras de infraestructura

-- meses

Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)

(m²t)

Garaje **6.254,00**
Edificaciones industriales **10.006,40**

Coste de construcción (PEC)

7.568.778,42 Euros

Euros/m²

Garaje **458,15**
Edificaciones industriales **470,05**

Meses para el pago del proyecto desde el origen

-- meses

Meses para la concesión de la licencia desde el origen

-- meses

Plazo para el comienzo de la construcción desde el origen

-- meses

Plazo para la finalización de la construcción desde el origen

20 meses

Duración de la construcción

21 meses

Gastos necesarios

Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor) **30.454,18** Euros

Honorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras **350.453,51** Euros

Impuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N. **381.403,54** Euros

Costes de licencias y tasas de la construcción **466.971,37** Euros

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Primas de seguros y organismo control técnico	122.143,78 Euros
Gastos de administración del promotor	248.906,42 Euros
Gastos de comercialización	458.377,82 Euros

Valores de mercado

	Euros/m ²		
Garaje	752,54	Hip. futuro (5 primeros años)	0,00 %
Edificaciones industriales	950,08		

Plazos de venta

% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.

Garaje	5,75 %
Edificaciones industriales	5,75 %

% de ventas al terminar la obra.

Garaje	94,25 %
Edificaciones industriales	94,25 %

Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen	8 meses		
Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen	35 meses	Duración de las ventas	28 meses
Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción	36 meses		
Terminación de las ventas desde el final de la construcción	15 meses		

Tipos de primas y riesgo de aplicativo

IPC	3,000 %	Prima riesgo ubicación	0,488 %
Tipo libre de riesgo	2,563 %	Prima riesgo volumen inversión	1,330 %
Tipo libre de riesgo real	0,000 %	Prima riesgo plazo ejecución	0,168 %
Prima riesgo uso Garaje	11,00 %	Prima riesgo Adicional	0,200 %
Prima riesgo uso Edificaciones industri:	16,00 %	Prima riesgo liquidez	0,638 %
		Prima riesgo ponderada	14,077 %

Tipos de actualización

Tasa real anual sin apalancar	16,901 %	Tasa periodica real sin apalancar	1,310 %
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------	----------------

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Distribución por periodos de cobros y pagos

Meses	Planeamiento, gestión y obras infraestructuras	Construcción (PEC)	Otros gastos necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja F.C.	Flujo de Caja Actualizado F.C.A.	Flujo de Caja Urbanizado F.C.	Flujo de Caja Urbanizado Actualizado
0	0,00	220.625,47	967.271,26	1.187.896,73	0,00	-1.187.896,73	-1.187.896,73	-1.187.896,73	-1.187.896,73
1	0,00	245.202,11	11.543,67	256.745,78	0,00	-256.745,78	-253.425,90	-256.745,78	-253.425,90
2	0,00	270.025,13	11.543,67	281.568,80	0,00	-281.568,80	-274.334,17	-281.568,80	-274.334,17
3	0,00	294.642,64	11.543,67	306.186,31	0,00	-306.186,31	-294.461,71	-306.186,31	-294.461,71
4	0,00	318.565,28	11.543,67	330.108,95	0,00	-330.108,95	-313.363,23	-330.108,95	-313.363,23
5	0,00	341.281,48	11.543,67	352.825,15	0,00	-352.825,15	-330.596,28	-352.825,15	-330.596,28
6	0,00	362.275,05	11.543,67	373.818,72	0,00	-373.818,72	-345.738,03	-373.818,72	-345.738,03
7	0,00	381.044,37	11.543,67	392.588,04	0,00	-392.588,04	-358.402,36	-392.588,04	-358.402,36
8	0,00	397.122,16	29.760,92	426.883,08	62.866,37	-364.016,71	-328.021,87	-364.016,71	-328.021,87
9	0,00	410.094,66	29.485,12	439.579,78	62.866,37	-376.713,41	-335.073,62	-376.713,41	-335.073,62
10	0,00	419.619,38	290.354,67	709.974,05	62.866,37	-647.107,68	-568.137,43	-647.107,68	-568.137,43
11	0,00	425.440,07	29.485,12	454.925,19	62.866,37	-392.058,82	-339.762,75	-392.058,82	-339.762,75
12	0,00	427.398,19	29.485,12	456.883,31	62.866,37	-394.016,94	-337.044,40	-394.016,94	-337.044,40
13	0,00	425.440,07	29.485,12	454.925,19	62.866,37	-392.058,82	-331.032,88	-392.058,82	-331.032,88
14	0,00	419.619,38	29.485,12	449.104,50	62.866,37	-386.238,13	-321.901,30	-386.238,13	-321.901,30
15	0,00	410.094,66	29.485,12	439.579,78	62.866,37	-376.713,41	-309.903,41	-376.713,41	-309.903,41
16	0,00	397.122,16	29.485,12	426.607,28	62.866,37	-363.740,91	-295.362,33	-363.740,91	-295.362,33
17	0,00	381.044,37	29.485,12	410.529,49	62.866,37	-347.663,12	-278.656,55	-347.663,12	-278.656,55
18	0,00	362.275,05	29.485,12	391.760,17	62.866,37	-328.893,80	-260.204,03	-328.893,80	-260.204,03
19	0,00	341.281,48	29.485,12	370.766,60	62.866,37	-307.900,23	-240.445,15	-307.900,23	-240.445,15
20	0,00	318.565,26	126.545,09	445.110,35	62.866,34	-382.244,01	-294.641,82	-382.244,01	-294.641,82
21	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	1.854.713,68	1.836.772,23	1.397.515,66	1.836.772,23	1.397.515,66
22	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	1.637.601,26	1.619.659,81	1.216.390,08	1.619.659,81	1.216.390,08
23	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	1.445.903,98	1.427.962,53	1.058.555,32	1.427.962,53	1.058.555,32
24	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	1.276.646,74	1.258.705,29	921.018,79	1.258.705,29	921.018,79
25	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	1.127.202,73	1.109.261,28	801.172,38	1.109.261,28	801.172,38
26	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	995.252,60	977.311,15	696.743,06	977.311,15	696.743,06
27	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	878.748,53	860.807,08	605.749,85	860.807,08	605.749,85
28	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	775.882,40	757.940,95	526.466,26	757.940,95	526.466,26
29	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	685.057,76	667.116,31	457.387,63	667.116,31	457.387,63
30	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	604.865,03	586.923,58	397.202,61	586.923,58	397.202,61
31	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	534.059,65	516.118,20	344.768,36	516.118,20	344.768,36
32	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	471.542,73	453.601,28	299.088,82	453.601,28	299.088,82
33	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	416.344,03	398.402,58	259.295,95	398.402,58	259.295,95
34	0,00	0,00	17.941,45	17.941,45	367.606,88	349.665,43	224.633,22	349.665,43	224.633,22
35	0,00	0,00	17.941,49	17.941,49	324.574,89	306.633,40	194.441,26	306.633,40	194.441,26
TOTAL	0,00	7.568.778,42	2.058.710,62	9.627.489,04	14.213.265,67	4.585.776,63	1.802.023,30	4.585.776,63	1.802.023,30

Valor del suelo (Método residual dinámico)

Valor del Suelo Actual	1.802.023,30 Euros	Total ámbito
Valor Final del Suelo Urbanizado	1.802.023,30 Euros	Total ámbito
Gastos a descontar	0,00 Euros	
VALOR DE TASACIÓN	1.802.023,30 Euros	

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

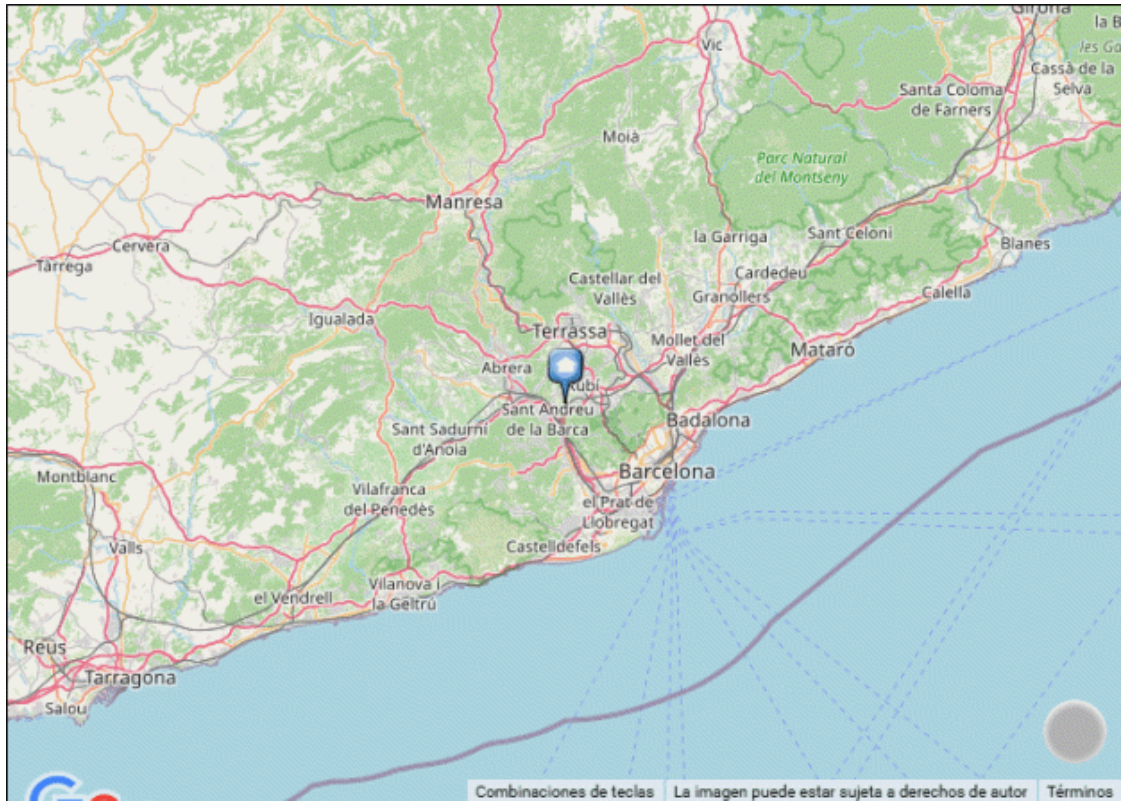
Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Situación del inmueble en la provincia



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

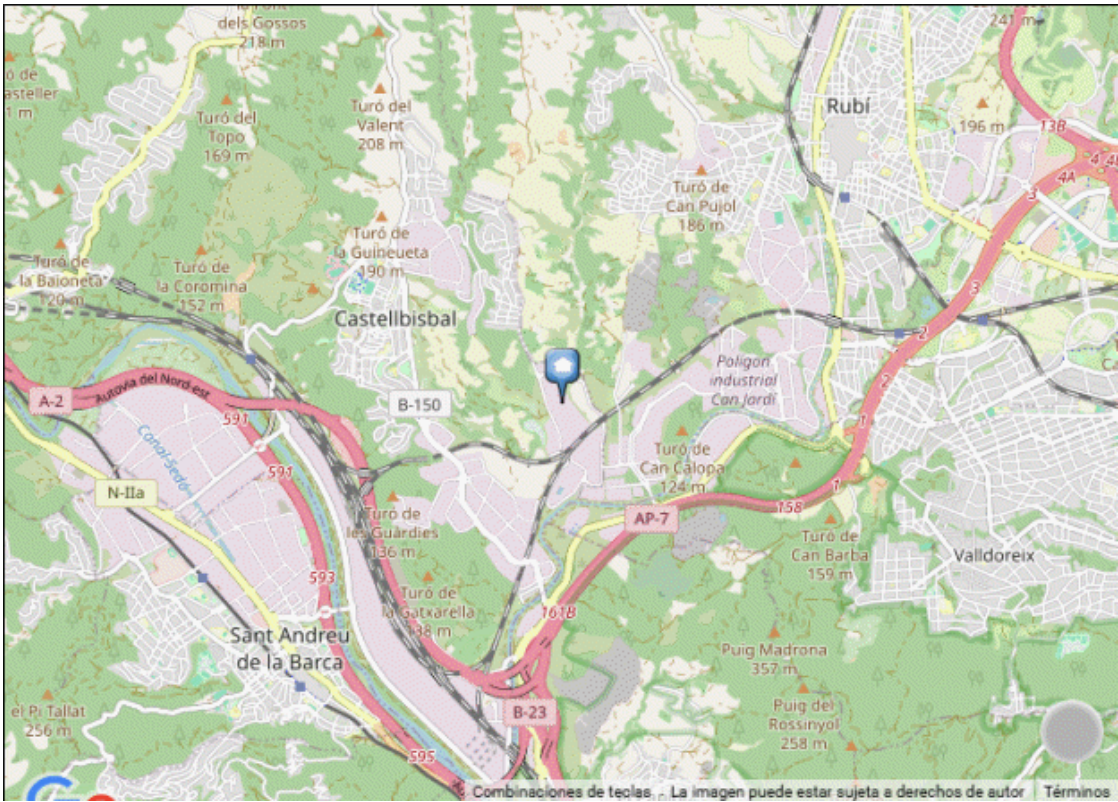
JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Situación del inmueble en el municipio



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

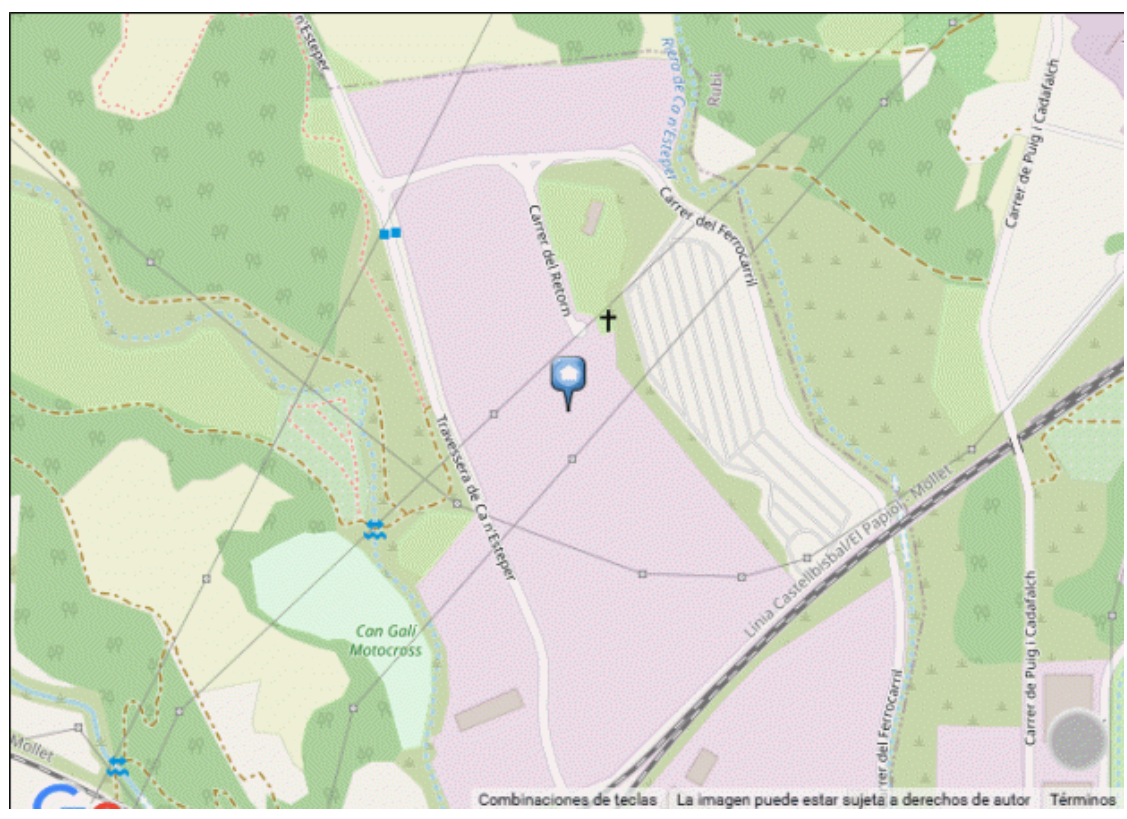
JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realizada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Situación detallada del inmueble



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellsbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Plano de situación catastral



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

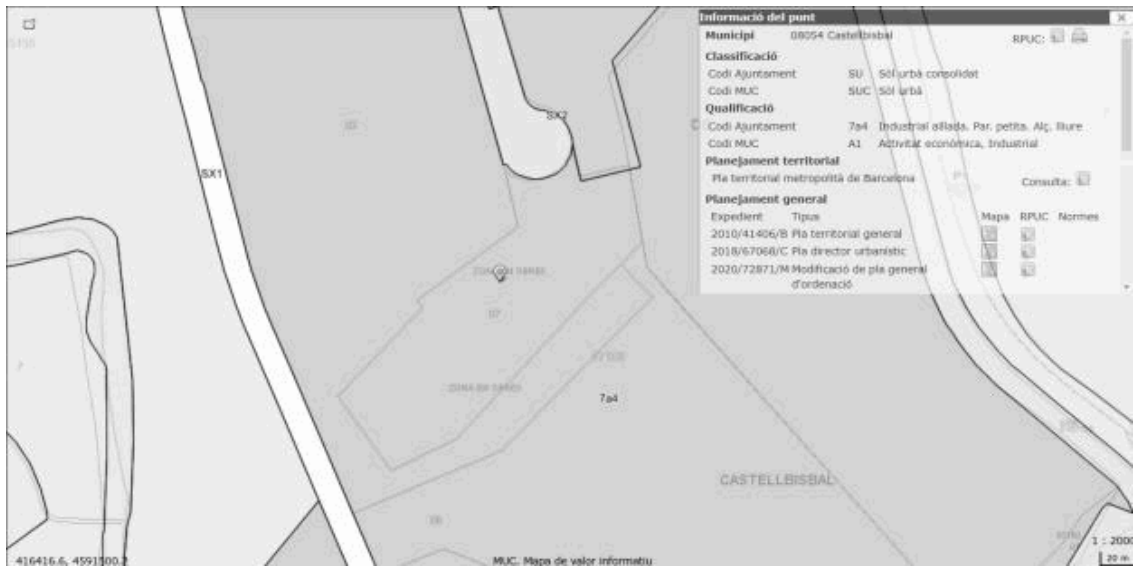
JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Interior.Plano de situación urbanística



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>





Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7)

1. Definició

a) Abarca les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Correspon a les edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.

b) Es diferencien les següents subzones:

Subzona 7a: Indústria aïllada en parcel·la petita. Correspon a les edificacions industrials i terciàries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la petita. Es diferencien les següents sub-subzones:

- 7a1. Es conformen unitats mínimes d'agrupació, que obligatòriament hauran d'adoptar la forma de compartimentació de naus petites de superfície igual o inferior als 300m2 d'ocupació.
- 7a2. Es conformen unitats mínimes d'agrupació, que podran adoptar la forma de compartimentació de naus petites.
- 7a3. Amb alçada limitada.
- 7a4. Amb alçada lliure.
- 7a5. Amb coeficient de volumetria i ocupació específiques (Polígon industrial del Llobregat). Els seus paràmetres són els fixats en el present article, i en l'annex on es concreta per a cadascuna de les parcel·les.

Subzona 7b: Indústria aïllada en parcel·la mitjana. Correspon a les edificacions industrials i terciàries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la mitjana.

Subzona 7c: Indústria aïllada en parcel·la gran. Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la gran, amb volumetria específica. Es diferencien dues subzones 7c1 i 7c2, recollint els paràmetres deduïts dels convenis signats.

Subzona 7d: Indústria aïllada al camp. Comprèn aquells terrenys actualment ocupats per una activitat industrial no inclosos a les trames urbanes. En aquests sols es preveu que es mantingui l'activitat, indicant les mesures correctores que s'han d'aplicar i quines són les condicions per obrar en elles, sense incrementar el volum actual. Es diferencien les següents sub-subzones:

- 7d1. Cartisa
- 7d2. Tecasa

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





4147

2. Tipus d'ordenació

- a) A les subzones 7a i 7b, els correspon el tipus segons edificació aïllada.
b) A les subzones 7c i 7d els correspon el tipus segons definició volumètrica.

parcel·la	ocupació màx. parcel·la	coef. de volumetria
	%	m3/m2
14	50,00%	5,00
15	50,00%	5,00
16	50,00%	5,00
17	50,00%	5,00
18	50,00%	5,00
19	50,00%	5,00
20	50,00%	5,00
21	50,00%	5,00
22	50,00%	5,00
23	50,00%	5,00
24	50,00%	5,00
25	50,00%	5,00
26	50,00%	5,00
27	50,00%	5,00
28	50,00%	5,00
29	50,00%	5,00
30	50,00%	5,00
31	50,00%	5,00
32	50,00%	5,00
33	50,00%	5,00
34	61,00%	6,10
35	50,00%	5,00
36	50,00%	5,00
37	52,00%	5,19
38	54,00%	5,38
39	50,00%	5,00
40	50,00%	5,00
41	50,00%	5,00
42	80,00%	8,13
43	50,00%	5,00
44	50,00%	5,00
45	50,00%	5,00
46	70,00%	10,00
46 bis		
47	50,00%	5,00
48	50,00%	5,00
49	50,00%	5,00
50	80,00%	8,13
51	50,00%	5,00
52	50,00%	5,00



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



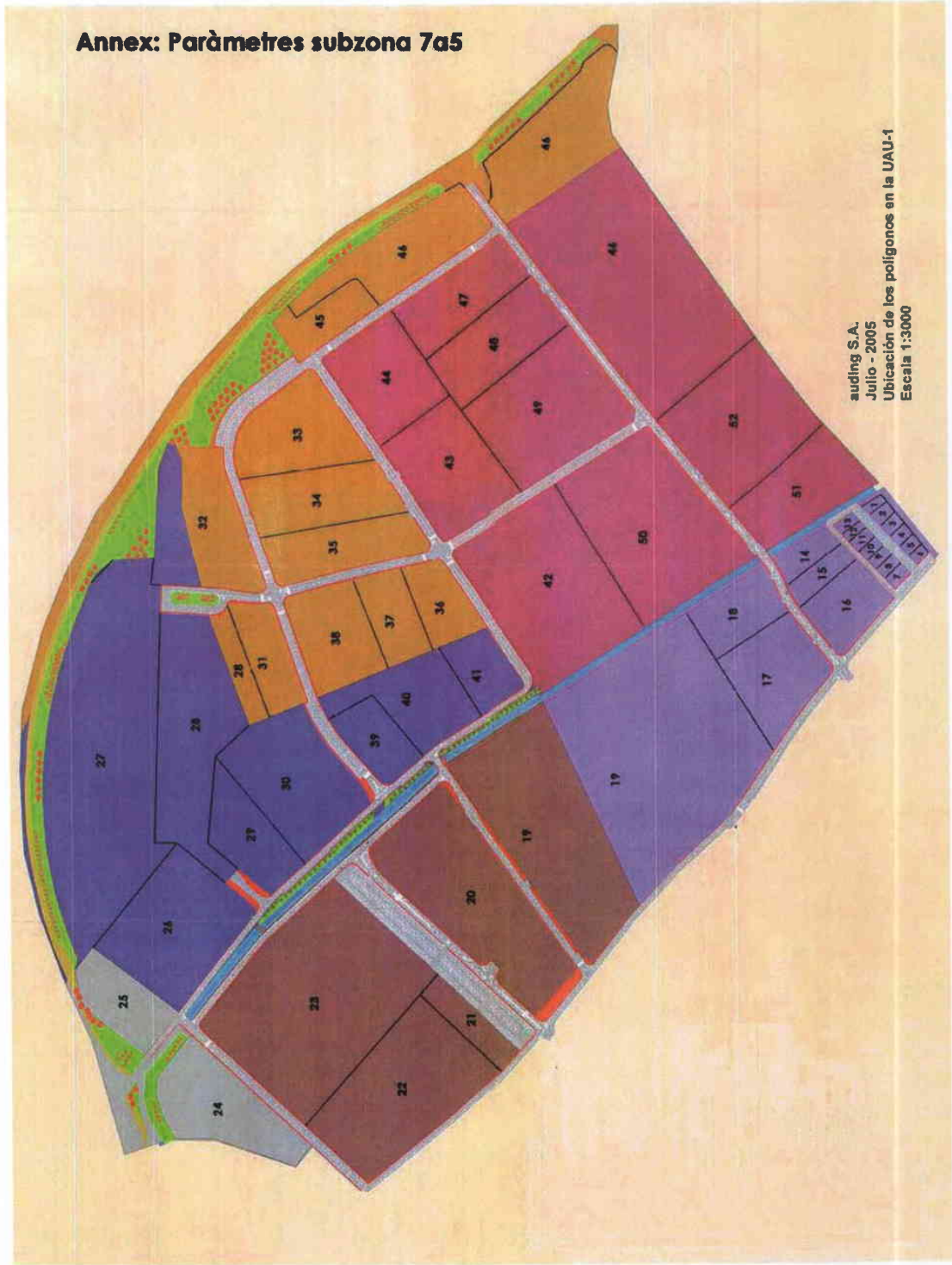


4148

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>

Annex: Paràmetres subzona 7a5



auding S.A.
Julio - 2005
Ubicación de los polígonos en la UAU-1
Escala 1:3000

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





4149

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació de les subzones 7 a, 7b, 7 c i 7d

	7a					7b	7c		7d	
	7a1	7a2	7a3	7a4	7a5*2		7c1	7c2	7d1	7d2
Parcel·la mínima	2.500 m²s					7.500 m²s	15.000 m²s	10.000 m²s	29.243 m²s	101.260 m²s
Façana mínima	40 m					50 m	70 m	50 m		
Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.)	1,20 m²st/m²s	0,80 m²st/m²s *2	lliure			lliure	lliure		lliure	0,16 m²st/m²s
Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.) per nous usos terciaris.	1,20 m²st/m²s	0,80 m²st/m²s *2				1,40 m²st/m²s	lliure		lliure	0,16 m²st/m²s
Coefficient de volumetria	6 m3/m²s	4 m3/m²s	4 m3/m² s*1	s/ annex *1		6,5 m3/m2	10 m3/m2	20 m3/m²s	5,5 m3/m²s	> 1,17 m3/m²s
Ocupació màxima	60%	50%		s/ annex		70%	80%	85%	68,50%	15,01%
Separacions a lliars	10m					10 m	Alçada de l'edifici amb un mínim de 10m	10m		
Separacions a carrer	10m					10 m	Alçada de l'edifici amb un mínim de 10m			
Núm. plantes	Lliure					Lliure	Lliure	Lliure		
Alçada màxima	9 m			Lliure		Lliure	Lliure	Lliure		lliure
Ocupació P Soterrani	60%	50%		s/ ocupació màxima		70%	80%	85%		

*1 – Excepte a Can Cases del Riu 5m3/m² i Santa Rita amb un coeficient de volumetria de 9'15m3/m².

*2 – La parcel·la 46 del polígon Llobregat (amb clau 7a5) tindrà un coeficient d'edificabilitat neta lliure.

4. Condicions comunes a totes les zones industrials

4.1. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificada, a excepció de la zona 7c2 i la parcel·la 46 del polígon industrial del Llobregat.

Com a mínim es preveurà una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv



Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m² de superfície edificada.

Si es tracta d'ús recreatiu de restauració es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

4.2. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons l'ordenança municipal de guals.

4.3. Enjardinat perimetral.

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic. L'arbrat i enjardinat s'ajustarà a allò establert a l'ordenança municipal del paisatge urbà.

4.4. Entrada i sortida de vehicles

El disseny de l'edifici, la posició d'aquest respecte dels límits de la parcel·la, i el sistema d'accés, han de tenir en compte l'amplada del carrer i el radi de gir dels diferents vehicles, per tal de permetre les maniobres d'entrada i sortida sense envair el carril del costat oposat del carrer.

4.5. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4.6. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podran ser opaques en els primers 0,90 m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

4.7. Construccions auxiliars

a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, sempre que no superin el 5% d'ocupació de la parcel·la. Aquesta superfície només computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat en les zones 7a1 i 7a2, mentre que en la resta de zones no computarà. Aquestes construccions només podran estar dedicades a: estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses, dipòsits soterrats i marquesines per aparcament de vehicles.

b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.

c) La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

4.8. Espais no edificables (espais lliures d'edificació),

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Els terrenys que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir.

Enjardinament.

Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats, i marquesines per aparcament de vehicles.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv



En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, l'estacionament permanent de vehicles industrials o de transports, el conjunt de rampes i molls de càrrega, dipòsits, instal·lacions, maquinària amb suport fixe, contenidors i qualsevol altre similar.

Al respecte del punt anterior, s'entendrà per estacionament permanent, tot aquell originat per un vehicle que estigui més de 3 dies seguits estacionat. En conseqüència, l'aparcament, encara que sigui cada dia (o cada nit) de vehicles que van i venen en funció de la seva activitat a la parcel·la, serà admès.

En cas d'utilització d'aquests terrenys que han de quedar lliures d'edificació per a dipòsit temporal o aplecs de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies, caldrà limitar la seva alçada a 20 cm per sota de la tanca en una franja de 10 metres de separació a límits de parcel·la i a 3m d'alçada de la resta de la parcel·la en les zones 7a1 i 7a2, i a 6m d'alçada de la resta de la parcel·la de les altres zones.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

4.9. Plantes soterrades.

Per considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1m per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.

4.10. Aplecs de ferralla en les àrees qualificades com a 7c2.

Per mesurar la distància de separació a l'indar dels apilaments de ferralla en els patis no edificats d'indústries i que computen a efectes d'ocupació, es prendrà com alineació de l'aplec la vora exterior en la mitjana de la seva alçada i la base podrà ocupar part del marge de separació al l'indar i com a mínim haurà de deixar 5m. sense ocupar.

5. Possibilitat de coexistència de diverses activitats en una sola parcel·la

Sub-subzones 7a1 i 7a2:

- Quan en aquestes zones les unitats mínimes d'agrupació es compartimentin en naus petites, en cadascuna d'aquestes naus es podrà desenvolupar una activitat independent amb llicència ambiental separada.
- En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.
- Les diferents naus petites hauran de constituir sector d'incendis independents amb parets compartimentadores d'estabilitat i resistència al foc de 240 minuts.

Subzones 7a3, 7a4, 7a5, 7b, 7c:

- Es permet el funcionament de diverses activitats en una sola parcel·la sempre i quan compleixin alguna de les següents condicions:
 - Les activitats formin part d'una línia productiva des de la matèria primera a la seva distribució final, inclòs el tractament dels residus generats en els diversos processos.
 - Les activitats formin part d'un conjunt de serveis a la xarxa viària. Com una benzinera i bar-restaurant i/o hotel o altres similars.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la és una antena de telefonia mòbil en una zona definida específicament per aquest ús en aquest POUM, cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la i a més, disposar de llicència ambiental separada.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv



Subzona 7d:

Només es permet el funcionament de les activitats legalitzades a les parcel·les en el moment d'aprovar aquest POUM.

En cap cas es permeten les compartimentacions en alçada que comportin un major sostre aprofitable.

6. Condicions d'ús:

Per a la subzona 7a1:

L'ús principal és l'ús industrial i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció i transformació, en categories 1ª, 2ª i 3ª.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos II.2 i III. També s'admetran l'activitat de laboratori d'anàlisi i de recerca incloses a l'annex II.1 i les activitats innòcues.

Són usos condicionats els següents:

- Sanitari assistencial (1 activitat per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitat per àmbit)
- Serveis tècnics (1 activitat per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i 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. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

Per a les subzones 7a2 i 7a3:

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situació 9 per a clau 7a2 i situació 10 i 11 per a clau 7a3.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos II.2 i III. També s'admetran l'activitat de laboratori d'anàlisi i de recerca incloses a l'annex II.1 i les activitats innòcues. Per a la clau 7a3, també s'admetrà l'annex II.1 als àmbits de Castellbisbal Sud.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit i el comerç mitjà. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Són usos condicionats els següents:

- Hotel·ler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (1 activitat per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitat per àmbit)
- Esportiu (1 activitat per àmbit)
- Serveis tècnics (2 activitats per àmbit)
- Altres usos:
- Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i 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. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

Per a les subzones 7a4 i 7a5:

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situacions 10 i 11 i en els àmbits: àrea industrial del Llobregat, Sant Vicenç, i Ca n'Esteper, també 4ª categoria en situacions 10 i 11.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació llevat que per les seves característiques els hi correspongués la 4ª categoria industrial, cas en què només es podrien ubicar en els àmbits on aquesta és admesa.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos I, II.1, II.2 i III i les activitats innòcues.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485

Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval

Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format

Natural·esa del document origen: Original

URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Organ: L01080543

Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval

Origen del document: Administració

Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...





Són usos condicionats els següents:

- Hoteler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (2 activitats per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (2 activitats per àmbit)
- Esportiu (2 activitats per àmbit)
- Serveis tècnics (3 activitats per àmbit)
- Serveis mediambientals (2 activitats per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i 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. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

*** Per a les subzones 7b i 7c:**

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª 3ª i 4ª, en situacions 10 i 11

Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.

Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos I, II.1, II.2 i III i les activitats innòcues.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Són usos condicionats els següents:

- Sanitari assistencial (1 activitat a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Esportiu (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Serveis tècnics (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Serveis mediambientals (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i 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. En aquest cas, l'ampliació dels



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

*** Per a les subzones 7d1 i 7d2:**

Només s'admet l'ús industrial existent: Fabricació de ceràmica per a la construcció (subzona 7d2) i fabricació de cartró i caixes de cartró (subzona 7d1)

La subzona 7d2 (Tecasa) queda regulada per la zonificació de la modificació del PGO de Castellbisbal en el sector de Teuleria Catalana SA, i annexat a aquestes normes.

Article 130. Zona de dotacions i serveis (Clau 8)

1. Definició

- a) Abarca les àrees urbanes destinades a activitats relacionades amb el turisme, la restauració, activitats lúdiques i dotacions culturals, així com habitatge assistit, totes elles de **titularitat privada** (no inclou les àrees de titularitat pública, que queden adscrites al sistema d'equipaments, d'habitatge de dotació pública). Correspon a edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.
- b) Es diferencien les següents subzones:
- Subzona 8a: Hotel·ler.
- Subzona 8b: Allotjament col·lectiu, habitatge assistit (residència de joves i de gent gran), servei turístic i de restauració, dotació cultural (fundació privada, centre d'investigacions, centre espiritual privat) Dotacions lúdiques, recreatives (cinema, pista de bitlles, centres lúdico-esportius, balnearis,...) i hotel·ler.

2. Tipus d'ordenació: correspon el tipus segons edificació aïllada
3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació

	8a	8b
Parcel·la mínima	existent (s'admet l'agrupació)	existent (s'admet l'agrupació)
Façana mínima	existent	existent
Edificabilitat màxima	1,50 m2st /m2s	0,6 m2st /m2s*
Ocupació màxima	50%	40%
Separacions a l'indars	3m	3m
Separacions a carrer	6m	6m
Núm. plantes	PB+3PP	PB+1PP
Alçada màxima	14,00m	8,00m
Planta soterrani ocupació	100%	100%

*Complementàriament a aquesta edificabilitat, a les parcel·les qualificades com a 8b que continguin una edificació catalogada es permet una ampliació d'aquesta que no superi el sostre equivalent a 0,2 m²st/m²s de la unitat de zona.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00

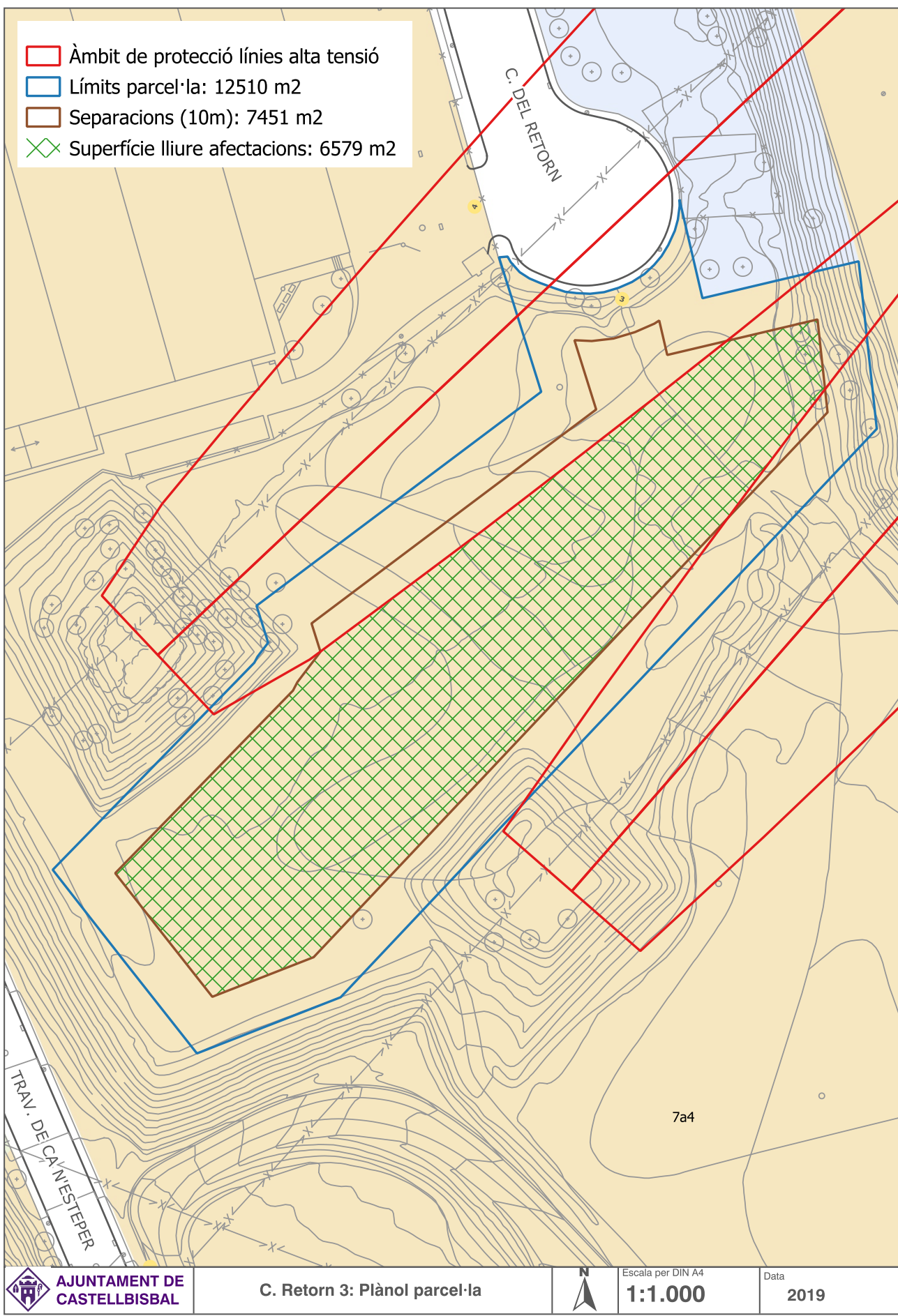
Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv





Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>



 AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL	C. Retorn 3: Plànol parcel·la		Escala per DIN A4 1:1.000	Data 2019
---	-------------------------------	---	-------------------------------------	---------------------

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

ESTUDI FUNCIONAL DE LA PARCEL·LA DEL C/RETORN 3 PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT

Informe:

1.- Identificació de la parcel·la:

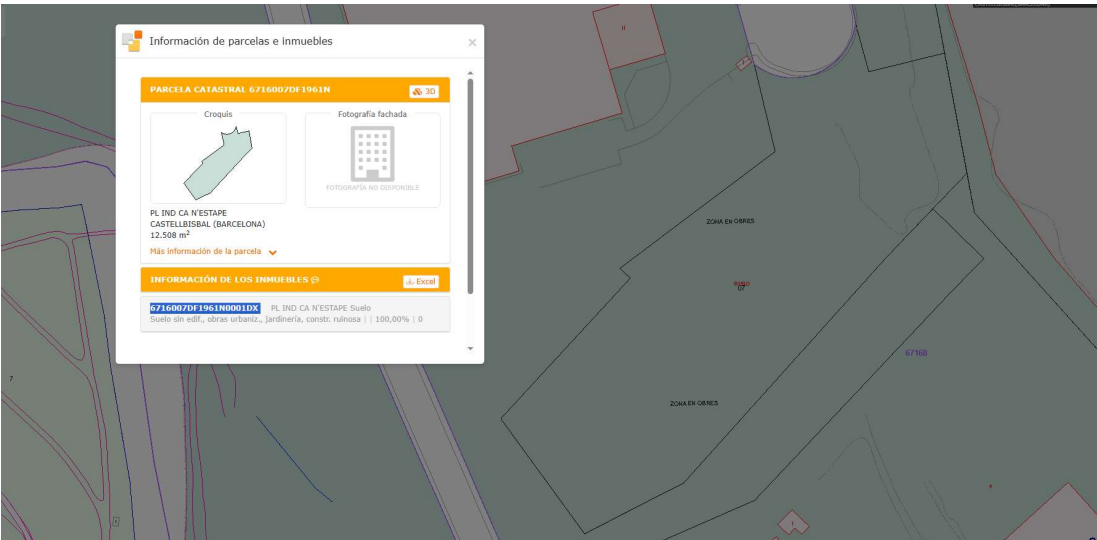
- Adreça: C/Retorn 3
- Ref. Cadastral: 6716007DF1961N0001DX
- Número de finca registral: 08000613

2.- Dades urbanístiques de la parcel·la:

Planejament aplicable: Revisió i adaptació del Pla d'Ordenació Urbana de Castellbisbal (POUM), aprovat definitivament el 19.07.07 (DOGC 5179, 23.07.08)

Classificació: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Indústria aïllada en parcel·la petita clau 7a4



Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

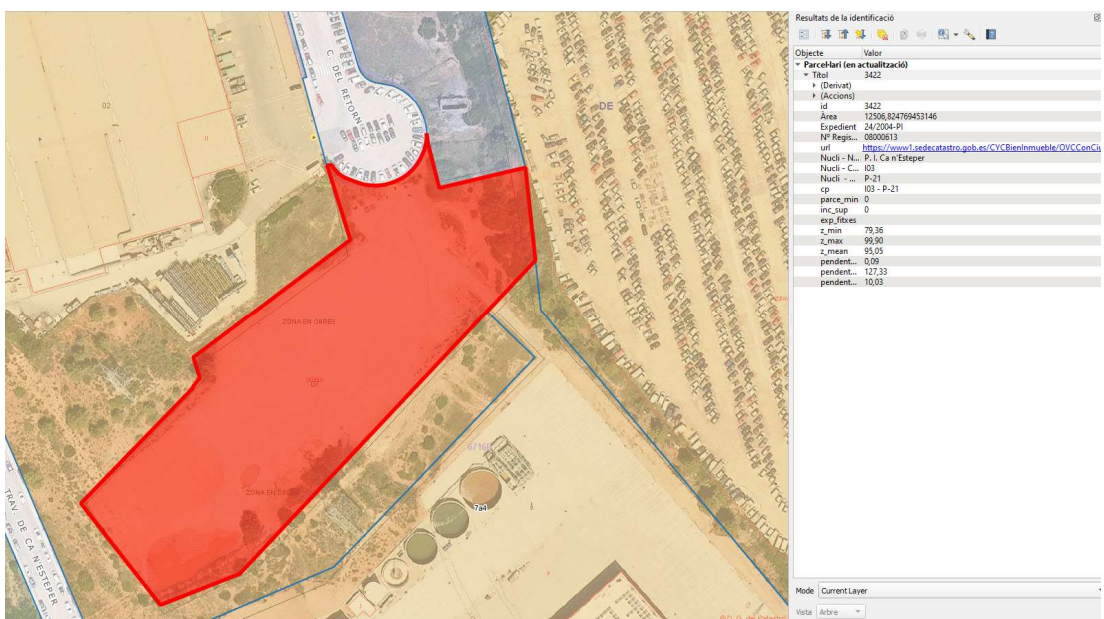
JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv



3. Determinacions urbanístiques:
Segons POUM. Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7)
Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7a4)

1. Definició
a) Abarca les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Correspon a les edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.

b) Es diferencien les següents subzones:
Subzona 7a: Indústria aïllada en parcel·la petita. Correspon a les edificacions industrials i terciàries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la petita. 7a4. Amb alçada lliure.

2. Tipus d'ordenació
a) A les subzones 7a i 7b, els correspon el tipus segons edificació aïllada.

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació de les subzones 7 a

Original signat per:
JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00
JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>



	7a				
				7a4	
Parcel·la mínima	2.500 m²s				
Façana mínima	40 m				
Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.)			lliure		
Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.) per nous usos terciaris.		0,80 m²st/m²s *2			
Coefficient de volumetria			4 m3/m² s*1		
Ocupació màxima		50%			
Separacions a límits *3	10m				
Separacions a carrer	10m				
Nombre de plantes	Lliure				
Alçada màxima				Lliure	
Ocupació planta soterrani		50%			

*3. Caldrà mantenir en compte les limitacions establertes en la normativa sectorial viària i ferroviària, respecte de les distàncies en respectar.

4. Condicions comunes a totes les zones industrials

4.1. Aparcament

Es preveu dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificada, a excepció de la zona 7c2 i la parcel·la 46 del polígon industrial del Llobregat.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



Com a mínim es preveurà una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m² de superfície edificada.

Si es tracta d'ús recreatiu de restauració es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

4.2. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons l'ordenança municipal de guals.

4.3. Enjardinat perimetral.

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic. L'arbrat i enjardinat s'ajustarà a allò establert a l'ordenança municipal del paisatge urbà.

4.4. Entrada i sortida de vehicles

El disseny de l'edifici, la posició d'aquest respecte dels límits de la parcel·la, i el sistema d'accés, han de tenir en compte l'amplada del carrer i el radi de gir dels diferents vehicles, per tal de permetre les maniobres d'entrada i sortida sense envair el carril del costat oposat del carrer.

4.5. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4.6. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podran ser opaques en els primers 0,90 m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

4.7. Construccions auxiliars

a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, sempre que no superin el 5% d'ocupació de la parcel·la. Aquesta superfície només computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat en les zones 7a1 i 7a2, mentre que en la resta de zones no computarà. Aquestes construccions només podran estar dedicades a: estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses, dipòsits soterrats i marquesines per aparcament de vehicles.

b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.

c) La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





4.8. Espais no edificables (espais lliures d'edificació),

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Els terrenys que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir.

Enjardinament.

Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats, i marquesines per aparcament de vehicles.

En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, l'estacionament permanent de vehicles industrials o de transports, el conjunt de rampes i molls de càrrega, dipòsits, instal·lacions, maquinària amb suport fixe, contenidors i qualsevol altre similar.

Al respecte del punt anterior, s'entendrà per estacionament permanent, tot aquell originat per un vehicle que estigui més de 3 dies seguits estacionat. En conseqüència, l'aparcament, encara que sigui cada dia (o cada nit) de vehicles que van i venen en funció de la seva activitat a la parcel·la, serà admès.

En cas d'utilització d'aquests terrenys que han de quedar lliures d'edificació per a dipòsit temporal o aplecs de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies, caldrà limitar la seva alçada a 20 cm per sota de la tanca en una franja de 10 metres de separació a límits de parcel·la i a 3m d'alçada de la resta de la parcel·la en les zones 7a1 i 7a2, i a 6m d'alçada de la resta de la parcel·la de les altres zones.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

4.9. Plantes soterrades.

Per considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1m per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.

Subzones 7a3, 7a4, 7a5, 7b, 7c:

a) Es permet el funcionament de diverses activitats en una sola parcel·la sempre i quan compleixin alguna de les següents condicions:

- Les activitats formin part d'una línia productiva des de la matèria primera a la seva distribució final, inclòs el tractament dels residus generats en els diversos processos.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00



- Les activitats formin part d'un conjunt de serveis a la xarxa viària. Com una benzinera i bar-restaurant i/o hotel o altres similars.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la és una antena de telefonia mòbil en una zona definida específicament per aquest ús en aquest POUM, cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la i a més, disposar de llicència ambiental separada.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la, a banda del supòsit anterior, és una activitat de producció d'energia elèctrica amb plaques fotovoltaïques, amb, o sense subministrament de l'energia produïda a vehicles de transport o a la xarxa general de distribució elèctrica. Cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la, i a més, disposar de llicència ambiental separada.

6. Condicions d'ús:

Per a les subzones 7a4 i 7a5:

Els usos principals són l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1^a, 2^a i 3^a, en situacions 10, 11 i 14 i en els àmbits: àrea industrial del Llobregat, Sant Vicenç, i Ca n'Esteper, també 4^a categoria en situacions 10, 11 i 14, i en les zones qualificades amb el codi 7a5 (àrea industrial de Llobregat) també 5a categoria en les situacions 10, 11 i 14.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació llevat que per les seves característiques els hi correspongués la 4^a categoria industrial, cas en què només es podrien ubicar en els àmbits on aquesta és admesa.
- Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica amb plaques fotovoltaïques.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: els establerts a la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels establiments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.

- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).
- Ús d'estacions de servei (segons es defineixen a l'article 99.22 d'aquestes NNUU)

Són usos condicionats els següents:

- Hoteler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (2 activitats per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (2 activitats per àmbit)
- Esportiu (2 activitats per àmbit)
- Serveis tècnics (3 activitats per àmbit)
- Serveis mediambientals (2 activitats per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i 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. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

4. Altres Normes urbanístiques del POUM i observacions :

Article 81. Regulació de les modificacions del terreny existent

1. Definició de terreny natural

S'entén per terreny natural la superfície alabejada definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria d'existir carrer.

2. Definició de terreny existent

S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).

3. Definició de terreny modificat

S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.

4. Modificacions del terreny existent en parcel·les no industrials

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





a. Les plataformes resultants del terreny modificat no es podran situar a més de 1.5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural, ni podran tenir una longitud inferior a 3m.

Es preveuen dues excepcions:

b.1. Parcel·les frontereres a parcel·les consolidades: Es permet adaptar-se al terreny modificat de la parcel·la fronterera, sempre que s'asseguri l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres a carrer.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.

b.2. Parcel·les amb límits a terrenys qualificats de SNU: S'assimilarà el terreny natural al terreny real, assegurant l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres que donin a carrer amb les condicions generals establertes.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.

5. Modificacions del terreny existent en parcel·les industrials

Les modificacions de la topografia existent de les parcel·les podran produir desnivells entre plataformes amb els següents condicionants:

- A la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més de 1.5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural.
- A l'interior de la parcel·la, tant en sentit longitudinal com transversal, no es podrà superar el desnivell de 3,70 m (es considerarà interior de la parcel·la el terreny situat com a mínim a 4 m dels límits de parcel·la a carrer o a parcel·la veïna). En cas d'esglaonament en murs successius, aquests hauran de distanciar-se un mínim de 4 metres.
- La mateixa limitació del paràgraf anterior, s'aplicarà entre terreny natural i terreny modificat.
- Els talussos resultants en el terreny modificat no ultrapassaran la pendent 1:3 (alçada;base).
- S'exceptuaran d'aquestes regles, els murs laterals, colindants amb d'altres parcel·les, quant, en compliment d'aquest article del POUM per part d'aquestes altres parcel·les colindants, quedin anul·lats, o bé la topografia resultant compleixi aquest article. (Veure croquis explicatiu de modificació de la topografia en terreny industrial a l'annex 1).
- En qualsevol cas, quan de l'aplicació de les normes d'aquest punt 5 doni lloc a modificacions de la topografia existent que siguin incompatibles amb l'objectiu final d'adaptació topogràfica amb el mínim impacte paisatgístic es

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





poden acceptar solucions parcials i singulars alternatives que hauran de ser justificades convenientment en el projecte corresponent.

6. Amb aquesta finalitat, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries pel seu millor anàlisi.”

5. Aclariments finals:

Es tracta d'una parcel·la allargada (d'uns 216 m), estreta (d'uns 71 m màxim) i amb una sola entrada pel cantó nord. La superfície segons SIG és de 12.506,82 m² (segons cadastre de 12.508 m²)

La parcel·la està lleugerament afectada pels dos costats longitudinals per la zona de protecció de les línies elèctriques d'alta tensió existents.

Segons el planejament, el coeficient d'ocupació màxima és del 50 %. Queda una zona ocupable de 6253,41 m². Aquesta superfície és inferior a la superfície total menys l'àrea delimitada de 10 m a límit de parcel·la (uns 7450 m²).

Però a aquests 7450 m² a efectes de construir, cal restar-li la zona afectada per l'afectació de les línies elèctriques. Una superfície superior a 1000 m²

Si la restem, la superfície real ocupable seria d'uns 6450 m². Aquest valor és encara superior a la superfície resultant del 50%.

Per tant, la superfície limitant a efectes de construcció/ocupació seria la del 50% de la superfície de la parcel·la: 6253,41 m²

A més, pel cantó sud-est, hi ha una torre d'alta tensió que està sobre un monticle. La base d'aquest, ocupa la franja de 10 m a límit de parcel·la en aquell punt. Això provocaria una interrupció del pas en el cas de voler utilitzar aquesta franja com a vial interior perimetral.

La parcel·la té una planimetria favorable. Els principals desnivells estan ubicats al cantó sud-oest però fora de la pròpia parcel·la.

En resum, es tracta d'una parcel·la allargada (d'uns 195 m en els extrems ocupables i uns 185 m en els extrems més quadrats), estreta (entre 20 i 41 m) i amb un sol accés. Amb aquesta tipologia i configuració del terreny, no és propici per a la implantació d'una nau rectangular estandard. La nau resultant seria una nau estreta i molt allargada, que no és útil per a la majoria d'empreses.

Al nostre entendre, les utilitats principals d'aquest terreny les podem acotar a:

- Per ser agregat a una parcel·la veïna col·lindant, ja sigui per augmentar la superfície construïble total o per ampliar la zona d'aparcament, etc.

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEIJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00





Identificador unívoc: 179238963264485
Identificador unívoc de l'origen: 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: 00 1.2. Annex complementari 1.2. Tasación Euroval
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 0805430008191020262F1630613FC7 generat el 19/10/2026
URL de descàrrega del document: <https://www.seu-e.cat/csv>



- Com a campa per aparcament de vehicles industrials o productes que puguin estar a l'exterior.
- Com a activitats relacionades amb l'emmagatzematge d'energia (bateries) o per a producció (plaques fotovoltaïques)
- Per empreses amb un procés productiu molt lineal, on es necessiten longituds importants i poca amplada (situació molt poc probable)

Castellbisbal, Servei d'enginyeria

JORDI ARTIGA
PASCUAL -
DNI
38080104Q
(TCAT)

Firmado
digitalmente por
JORDI ARTIGA
PASCUAL - DNI
38080104Q (TCAT)
Fecha: 2026.03.26
13:35:27 +01'00'

Original signat per:

JOSE VAZQUEZ SEJO
EUROVALORACIONES SA - CIF A03525508
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:05+00:00

JOAN GOICOECHEA TARGARONA
Signatura realitzada en data 07/07/2026 10:46:09+00:00