

**ESTUDI DE VIABILITAT PER A LA REFORMA I GESTIÓ  
DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
23999G

Emplaçament	Carrer del Mercat, 2 <b>La Llagosta</b> (Barcelona)
Arquitecte	GCT ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP German Català Torras, arquitecte Marta Herrero Rodriguez, arquitecta
Data	Maig 2023

# Í N D E X

---

<b>1</b>	<b>ANÀLISI DE LA SITUACIÓ: MARC DE REFERÈNCIES.....</b>	<b>4</b>
1.1	Objectius de L'estudi.....	4
1.2	Els mercats municipals dins de la nova estructura comercial.....	4
1.3	Les noves tendències comercials i la transformació dels operadors.....	4
1.4	El Municipi .....	5
<b>2</b>	<b>DIAGNÒSTIC COMERCIAL I CONCLUSIONS: ESTRUCTURA COMERCIAL.....</b>	<b>6</b>
2.1	Mercat Municipal de la Llagosta.....	6
2.2	Detall de l'oferta actual del Mercat Municipal de La Llagosta.....	6
2.3	Oferta d'alimentació actual a La Llagosta .....	7
2.4	Cens alimentació .....	7
<b>3</b>	<b>PROPOSTES D'ACTUACIÓ.....</b>	<b>8</b>
3.1	Plantejament inicial de l'actuació .....	8
3.2	Model de concessió.....	8
3.3	Possibles concessionaris de tot el conjunt del mercat.....	9
3.4	Concessionaris actuals .....	9
3.5	Despeses comuns actuals .....	10
3.6	Repercussió actual de les despeses de gestió als concessionaris actuals.....	11
<b>4</b>	<b>ASPECTES FUNCIONALS I ORGANITZATIUS.....</b>	<b>12</b>
4.1	El concessionari únic .....	12
4.2	Òrgans de control i supervisió .....	12
4.3	Compliment Decret Llei 1/2009 .....	13
<b>5</b>	<b>ASPECTES PER MILLORA DE LA INFRAESTRUCTURA .....</b>	<b>14</b>
5.1	Estat actual.....	14
5.2	Incidències i patologies.....	14
5.3	Fotografies de l'estat actual .....	15
5.4	Descripció general del projecte .....	16
<b>6</b>	<b>RESUM DE LA VIABILITAT DE LA REFORMA I GESTIÓ DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA.....</b>	<b>18</b>
6.1	Pressupost per la gestió d'un model de mercat, ingressos-despeses.....	18
6.2	Inversió necessària.....	18
6.3	Valoració de les condicions de la concessió administrativa per la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta .....	19
<b>7</b>	<b>PROPOSTA INDICATIVA PER A LA REFORMA DEL MERCAT..</b>	<b>20</b>
7.1	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....	20
7.2	ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LA REFORMA.....	21



# 1 ANÀLISI DE LA SITUACIÓ: MARC DE REFERÈNCIES

## 1.1 OBJECTIUS DE L'ESTUDI

L'objectiu del present treball és el de valorar i dimensionar la viabilitat de modernitzar i reformar el mercat actual, amb la incorporació d'una locomotora comercial que dinamitzi l'oferta comercial del conjunt i generi un clar increment de les afluències al Mercat Municipal de La Llagosta.

L'estudi té dues vessants molt concretes, la viabilitat econòmica i la viabilitat tècnica, totes dues vinculades.

Per una part s'ha d'analitzar si és possible tècnicament generar un espai que permeti la implantació d'una locomotora comercial, tant estructuralment com per la seva viabilitat tècnica. A més, que el plantejament sigui viable per mantenir l'estructura actual del Mercat i pels requeriments d'implantació de la locomotora comercial.

D'altre banda, en aquest estudi es valora la viabilitat comercial i econòmica indispensable per assumir les reformes necessàries per implantar una locomotora comercial tot respectant les actuals parades i comerços i el manteniment la seva activitat mentre duri el procés de reforma.

## 1.2 ELS MERCATS MUNICIPALS DINS DE LA NOVA ESTRUCTURA COMERCIAL

Des de la consolidació de les grans superfícies (especialment els hipers) com principals operadors detallistes d'alimentació i la concentració d'un gran percentatge de les vendes totals en 4 o 5 operadors, s'han produït al sector importants moviments estratègics.

Aquests moviments han sigut l'ocupació dels "ninxols" de mercat que havien quedat disponibles. Bàsicament aquests "ninxols" eren l'autoservei de descompte ("hard" i "soft" discount). Així, les grans superfícies i operadors de descompte han pogut respondre a les necessitats canviants d'un consumidor que ha evolucionat en els darrers anys d'una manera molt clarament diferent.

D'altre banda l'operador tradicional que no ha modificat horaris d'obertura, merchandising, ni assortit i que tampoc s'ha especialitzat, ha quedat pràcticament fora de un mercat substancialment diferent al d'anys enrere.

Dins d'aquests operadors tradicionals hi ha òbviament els Mercats Municipals. Pràcticament en qualsevol tipus de concentració urbana, la seva oferta (en molts casos incompleta), les dificultats d'aparcament i uns horaris clarament ancorats en el passat, han generat la pèrdua de clientela i la crisi del model tradicional de mercat, com s'entenia antigament.

## 1.3 LES NOVES TENDÈNCIES COMERCIALS I LA TRANSFORMACIÓ DELS OPERADORS

Als darrers anys i com problema (encara que també com oportunitat) recurrent a molts municipis arreu de Catalunya, ha aparegut la necessitat d'encabir correctament l'espai del mercat dins del nou paradigma de distribució detallista de gran consum.

Optar necessàriament per la especialització en productes frescos, una presentació molt curosa, en un espai atractiu (polivalent si és possible) i la garantia d'uns horaris d'acord amb els hàbits d'un consumidor diferent, es perfilen com a factors determinants per poder assolir una diferenciació que permeti una rendibilitat i per tant una garantia de supervivència efectiva de la proposta comercial.

En resum i com reflexió general, hem de pensar que el mercat necessita de l'aplicació dels principis teòrics dels espais comercials moderns per poder aconseguir un funcionament adequat.

La realitat es que com l'equació tradicional del consum reflexa, és el consumidor el que afavoreix una proposta determinada. Aquesta proposta és sempre la que encaixa millor amb les seves necessitats. Així doncs, un consumidor diferent i evolucionat reclama un operador tradicional renovat i adaptat a la nova situació de mercat.

En cada cas la solució, com presenta el nostre informe, requereix d'una fórmula personalitzada que gairebé sempre inclou la presència d'un operador detallista "locomotora" amb una àmplia gama i assortiment però no especialitzat de manera clara en els productes frescos.

Aquest operador locomotora d'assortiment complet, juntament amb la versió actualitzada de les parades de mercats, es on l'experiència de compra del client garanteix la seva màxima satisfacció i amb plena conveniència.

La conveniència també te a veure amb el serveis addicionals oferts a un client que valora el temps associat a la experiència de compra. Ens referim a serveis com ara l'aparcament o d'altres de consum, que són absolutament imprescindibles.

La limitació de la implantació de noves propostes comercials i la pèrdua de competitivitat d'altres tradicionals, genera una clara manca d'oferta comercial quotidiana i de conveniència a municipis com La Llagosta i la dependència dels desplaçaments a altres municipis on existeixen concentracions comercials, produint manca d'oferta i obligació de mobilitat.

Observant aquestes consideracions, la fórmula del mercat tradicional no només es vàlida sinó que es perfila com una proposta de futur i d'èxit dins de l'actual panorama de consum i molt especialment en el municipi de La Llagosta, on la manca d'oferta comercial completa és evident, clara i significativa.

## 1.4 EL MUNICIPI

La Llagosta és un municipi situat a l'extrem sud de la comarca del Vallès Oriental amb **13.587** habitants (a 1 de gener de 2020). El gentilici dels habitants de la Llagosta és: llagostenc o llagostenca.

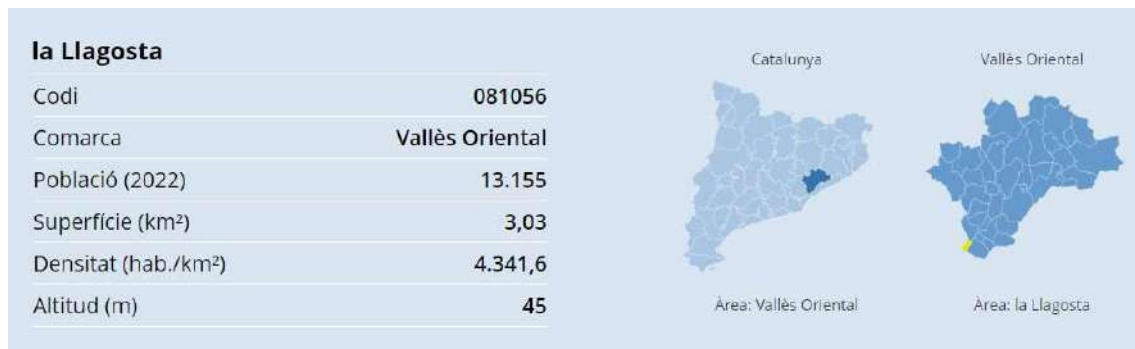
Té una extensió de 3,03 km quadrats i una alçada sobre el nivell del mar de 40 metres.

El terme municipal limita al nord amb la localitat de Mollet del Vallès; al sud amb Montcada i Reixac; a l'est amb Sant Fost de Campsentelles i a l'oest amb Santa Perpètua de Mogoda.

Pel terme municipal passa el riu Besòs, que fa de límit amb el terme municipal de Sant Fost de Campsentelles i en el que desguassen la riera de Caldes i la riera Seca, que fa de límit amb el terme municipal de Montcada i Reixac.

La Llagosta és un municipi eminentment industrial, fruit de la ubicació en el segon cinturó industrial de la ciutat de Barcelona, en el que el seu passat agrícola actualment es troba pràcticament extingit.

La Llagosta està situada en un dels corredors de comunicacions més importants de Catalunya, el que uneix Barcelona pel nord amb França: la carretera C-17, l'autopista C-33, les línies fèrries de França (C2 de rodalies), de la qual hi ha una estació al municipi, i de Vic (C3 de rodalies), sense oblidar el futur pas del TAV i la futura central de mercaderies ferroviàries d'ample de via europeu i ibèric.



## 2 DIAGNÒSTIC COMERCIAL I CONCLUSIONS: ESTRUCTURA COMERCIAL

### 2.1 MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA

El Mercat Municipal de La Llagosta està situat al centre de la població i compta amb més d'una vintena d'establiments que ofereixen productes frescos i de qualitat. A l'exterior hi ha botigues de productes no alimentaris.

El Mercat Municipal de Llagosta és el principal centre de distribució de productes frescos de la ciutat. Ocupa un edifici dissenyat per Andreu Tort Turell i que va ser inaugurat el 1979. Conserva la seva oferta tradicional de producte fresc i de qualitat a les seves parades.

A l'exterior de l'edifici hi ha 6 botigues que ofereixen serveis de joieria, tintoreria, merceria, papereria, administració de finques i loteria.

Es tracta d'un edifici que respon al model de mercat municipal dels anys 70, que actualment s'ha quedat obsolet per la limitació en la seva oferta comercial i la manca d'una veritable locomotora comercial que dinamitzi les parades interiors limitades en la seva capacitat de generar un destí comercial de proximitat, especialitzat, quotidià i competitiu.

Te una molt bona ubicació en el municipi, però pateix d'una greu manca d'aparcament que penalitza la competitivitat vers a altres implantacions comercials quotidianes del municipi i dels municipis veïns.

### 2.2 DETALL DE L'OFERTA ACTUAL DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA

Zona parades:

Peixateria (2).

Cansaladeria i carnisseria.

Cansaladeria Xarcuteria.

Cansaladeria, Ous i Aviram.

Cansaladeria i Queviures.

Carnisseria (2).

Ous i aviram.

Forn de pa.

Pesca Salada.

Fruites i verdures.

Llegums i Queviures.

Herbolari.

Cafeteria.

Botigues exteriors:

Floristeria.

Papers Pintats.

Joieria.

Papereria.

Administració de finques.

Administració Loteries.

### 2.3 OFERTA D'ALIMENTACIÓ ACTUAL A LA LLAGOSTA

La Llagosta té una oferta d'alimentació limitada en la que manquen els que actualment són els grans grups de distribució d'alimentació, que en els darrers anys, s'han fet amb una important quota de mercat.

A La Llagosta, l'oferta d'alimentació la capitalitzen SORLI, ESCLAT, amb dues botigues de DIA i CAPRABO i botigues de petit format de CONDIS i BONAREA, a part d'algunes petites botigues de proximitat i conveniència independents.

No trobem la presència de gran grups com MERCADONA, CARREFOUR, LIDL, o ALDI, que sí s'han implantat en municipis de l'entorn canibalitzen la possibilitat de noves implantacions al municipi.

### 2.4 CENS ALIMENTACIÓ

Supermercats Sorli. Carrer de l'Estació, 11 · 935 61 03 39. Supermercat amb alimentació i fresca.

Esclat Supermercat. Av. Tres, 64 · 938 34 22 50. Supermercat amb alimentació i fresca.

Supermercats Dia. Avinguda 11 de Setembre, 40 · 912 17 04 53. Supermercat amb marca blanca.

Supermercats Sorli. Av. Primer de Maig, 10 · 935 61 03 24. Supermercat amb alimentació i fresca.

Caprabo. Carrer de Santa Rosalia, 6 · 932 61 60 60. Supermercat amb alimentació i fresca.

Condis Express. Carrer del Pintor Fortuny, 6 · 936 05 59 40. Supermercat de proximitat.

Supermercat Cuviren. Carrer de Caldes, no 3 · 936 01 20 12. Supermercat de proximitat.

Condis Express. Avinguda 11 de Setembre, 78 · 931 94 08 48. Supermercat de proximitat.

BonÀrea. Carrer de l'Estació, 7 · 935 84 05 30. Supermercat especialitzat en carns.

Awan Supermercat. Av/ Primer de Maig. Supermercat de proximitat.

The Town Market. Av. del Turó, 25. Supermercat de proximitat.

Fran Khan Mini Supermercat. Carrer de l'Estació. Supermercat de proximitat.

Zia Supermercat. Plaça Concòrdia, 10, 5-4. Supermercat de proximitat.

Sort Supermercat. Passeig de Joan Miró, 5. Supermercat de proximitat.

Gary Supermercat. Passeig de Pintor Sert, local 1. Supermercat de proximitat.

Mini Market Pintor Fortuny. Carrer del Pintor Fortuny, 2. Supermercat de proximitat.

SuperFresc. Av. Primer de Maig, 3. Fruiteria. Fruita i verdura.

Plataforma Càrnica. Avinguda 11 de Setembre, 39. Especialitzats en carn.

## 3 PROPOSTES D'ACTUACIÓ

### 3.1 PLANTEJAMENT INICIAL DE L'ACTUACIÓ

Inicialment plantejarem que l'Ajuntament de La Llagosta tregui en concessió la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta. Una concessió d'obra i servei.

Entenem que per modernitzar i fer viable comercialment el servei de mercat municipal al Municipi de La Llagosta, s'ha d'actuar en dues direccions molt clares.

Per una banda millorar l'oferta comercial del conjunt del mercat amb la incorporació d'una locomotora comercial, que aporti les aflluències necessàries per dinamitzar la zona de mercat tradicional més enllà de les aflluències actuals, arribant a captar altres grups de clients que actualment no són usuaris del servei de mercat municipal i que molt possiblement realitzen la seva compra quotidiana fora del municipi.

Tal i com dèiem al principi de l'estudi, l'evolució del hàbits de consum ens fa necessari adaptar la nostra oferta comercial als requeriments de la població per captar uns grups més amplis que els actuals i fidelitzar amb més força els actuals.

L'altre direcció d'actuació és la millora de la infraestructura del mercat en el seu conjunt, actualment obsoleta, ja que existeixen deficiències en l'accessibilitat, la imatge i comoditat interior i exterior, instal·lacions fora de normes i una gestió que entenem millorable.

Tot això, respectant la normativa comercial actual marcada per la Generalitat de Catalunya que limita la superfície de la sala de ventes de la locomotora comercial dins d'un mercat municipal a un màxim 60% de la superfície total de sales de ventes.

Veient l'actual implantació de supermercats al municipi i el format de botiga per la locomotora comercial que sortiria de la possible reforma, existeixen diverses cadenes de supermercats que tindrien d'estar interessades en convertir-se en la locomotora comercial del Mercat Municipal de La Llagosta. Lògicament en un format limitat, per una superfície de sala de ventes de 1.300 metres quadrats i una superfície total de 1.760 metres quadrats.

També es una premissa en aquest estudi, respectar els drets de les concessions actuals fins la seva finalització, mantenint així la situació administrativa actual i els seus drets. Així es plantegen únicament tres trasllats de parades actuals que el concessionari del conjunt tindrà que assumir per deixar als paradistes en les mateixes condicions o millors de les que estan actualment. Aquest fet implica assumir tot el cost del trasllat de les tres parades afectades per la necessitat de generar un espai per la locomotora comercial en planta baixa.

La locomotora comercial ocuparà l'actual soterrani per complert. Això implica que s'eliminaran els actuals trasters i les càmeres comuns, totalment insostenibles en cost i gestió. S'oferirà als actuals concessionaris un espai a la planta primera per reubicar els trasters i també la possibilitat d'ubicar igualment les càmeres en aquesta mateixa planta, però tant sols per l'ús individual de cada un d'ells.

En aquest estudi es planteja també la millora de l'accessibilitat del mercat, amb la supressió de les barreres arquitectòniques en pràcticament tota la seva superfície comercial, això sí, ocupant una part de la via pública per aquesta millora imprescindible d'accessos.

### 3.2 MODEL DE CONCESSIÓ

Considerem que el concurs per la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta, s'ha de dirigir a empreses que tinguin experiència en la gestió de mercats municipals i que actualment puguin acreditar que són titulars de concessions administratives d'aquesta mena d'equipaments públics.

La licitació, haurà de plantejar que la gestió de tot el mercat sigui responsabilitat del nou concessionari, així com la contractació en regim de lloguer de la nova locomotora comercial i també dels lloguers del

espais comercials que puguin quedar lliures tant a l'inici de la nova concessió, com igualment un cop finalitzin les concessions individuals actuals.

La gestió dels lloguers, formarà part de la remuneració del concessionari per fer possible la recuperació de la inversió i per tant la gestió de manera pacífica de l'equipament comercial municipal.

La durada de la concessió, es planteja en 40/50 anys amb un cànon anual molt prudent, que juntament amb la gestió pugui permetre tant la recuperació de la inversió inicial com la remuneració del concessionari. Això és indispensable si es vol garantir la necessària estabilitat.

### 3.3 POSSIBLES CONCESSIONARIS DE TOT EL CONJUNT DEL MERCAT

Lògicament el concurs ha d'adreçar-se a empreses amb la suficient experiència en el sector.

L'estudi inclou una valoració de la inversió necessària aproximada, ja que el concessionari, haurà d'aportar una proposta i un projecte inicial que permeti a l'Ajuntament de La Llagosta valorar les diferents propostes que puguin presentar-se.

El licitador haurà de presentar un pressupost d'inversió inicial i de posterior gestió del mercat municipal. Aquest ha de detallar el termini de recuperació de la inversió així com la gestió incloent la previsió dels preus de lloguer de les parades. Igualment tenint en compte les que puguin quedar lliures, o les finalitzacions de les concessions individuals actuals.

També haurà de respectar les condicions econòmiques actuals dels diferents concessionaris, no generant un increment superior al IPC anual, en el període que les concessions convisquin amb un concessionari general del mercat municipal. Igualment comprometre's a salvaguardar al màxim, l'activitat comercial en el període de reformes, actuant amb la màxima prudència i afectant el mínim possible al normal funcionament del mercat municipal.

### 3.4 CONCESSIONARIS ACTUALS

El concessionari de tot el conjunt del mercat haurà de respectar els drets dels concessionaris actuals fins la finalització del període de concessió, haurà d'assumir les despeses comuns per la gestió del mercat, amb el topall del pressupost 2023, que es podrà veure incrementat per l'aplicació de les revisions del IPC en el període que resti per complir.

Un cop finalitzat el període de concessió individual dels paradistes actuals, el concessionari podrà negociar les condicions de lloguer a preu de mercat, per el manteniment de les seves activitats, passant a un contracte de lloguer de parada o local comercial i un pressupost tancat de despeses comuns que el fixaran en el seu moment.

A la finalització del seu període de concessió individual, els paradistes o comerços, si no formalitzen un contracte de lloguer per donar continuïtat a la seva explotació, hauran de deixar la parada o local en bon estat, retirant única i exclusivament els equipaments propis de la seva activitat comercial. Romandran a les parades o comerços els elements d'obra, instal·lacions, tancaments i altres, que hauran de entregar-se en perfecte estat.

No obstant això, el concessionari per la reforma i gestió del conjunt del mercat s'haurà de comprometre a fer el possible per donar continuïtat a les activitats actuals en les condicions descrites i amb les despeses comuns actuals.

Per resoldre la qüestió del cost inassolible de les càmeres frigorífiques comuns, cada concessionari actual, haurà d'equipar o bé a la seva parada, o l'espai que el nou concessionari del mercat els habilitarà, per eliminar les càmeres actuals, ja que no es pot contemplar una gestió comuna.

### 3.5 DESPESES COMUNS ACTUALS

Els pressupost de gestió actual, es mantindrà per els concessionaris individuals, per no modificar les seves condicions econòmiques. Malgrat això, cal destacar que un cost de més de 16.000 euros de subministrament elèctric per les càmeres frigorífiques comuns, és totalment injustificable. Més encara quan actualment es repercuteixen tant sols 2.185,08 euros als veritables usuaris del servei de càmeres frigorífiques, més la contractació d'una assegurança específica per aquest servei. Per aquesta raó, s'ha de suprimir aquesta despesa comú i que els concessionaris que necessitin d'aquest servei puguin:

- Instal·lar la càmera frigorífica a la seva parada
- o
- habilitar un espai per la instal·lació de càmeres frigorífiques individuals.

Si algun concessionari individual actual necessita una càmera frigorífica, podrà instal·lar-la en la seva parada o se li cedirà un espai en la zona de trasters de planta primera perquè instal·li l'equip i el connecti al subministrament elèctric de la seva parada.

També es tindran de valorar les despeses energètiques en el seu conjunt i la repercussió del consums dels equips de climatització actuals.

Pressupost actual:

#### PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 01/05/2022 al 30/04/2023

Grupo : 1 Gastos Generales		
Varios limpieza		27.500,00
Luz mercado		7.500,00
Control de plagas		3.000,00
Sistemas anti-incendios		400,00
Conservacion ascensores		4.000,00
Mantenimiento puertas automatica		1.000,00
Agua mercado		1.300,00
Publicidad		3.000,00
HONORARIOS		5.600,00
REPARACIONES		4.000,00
CERTIFICADO DIGITAL		72,60
I.V.A.		1.200,00
Seguro responsabilidad civil		300,00
Otros gastos financieros		350,00
	<b>Total Grupo .....</b>	<b>59.222,60</b>
Grupo : 2 Gastos Camaras		
Luz camaras		16.000,00
Seguro camaras		700,00
	<b>Total Grupo .....</b>	<b>16.700,00</b>
	<b>Total Presupuesto .....</b>	<b>75.922,60</b>

### 3.6 REPERCUSSIÓ ACTUAL DE LES DESPESES DE GESTIÓ ALS CONCESSIONARIS ACTUALS

Les despeses actuals son repercutides en base al pressupost generat que gestiona l'empresa COMUNITATS VALLES SL, qui repercuteix els costos de gestió per una distribució basada en l'ús dels diferents serveis, la superfície del comerç i la seva ubicació en l'equipament públic.

Repercuissió actual despeses del Mercat Municipal de La Llagosta.			
Concessionari	Despeses comuns	Cambra frigorífica	Magatzem
Parada 1 - 2	1.584,00 €	- €	- €
Parada 6-7-8-9-10-11	4.752,00 €	218,16 €	41,40 €
Parada 16-17	1.584,00 €	194,40 €	- €
Parada 24-25-26	2.376,00 €	189,12 €	149,40 €
Parada 27-28-29-30-31	3.960,00 €		41,40 €
Parada 32-33-34-35-36-37	4.752,00 €		82,80 €
Parada 38-39-40-41-42	3.960,00 €	121,56 €	95,40 €
Parada 43-44-45-56-57-58	4.852,00 €	606,96 €	41,40 €
Parada 47-53-54	2.376,00 €	97,80 €	54,00 €
Parada 46-55	1.584,00 €	205,80 €	41,40 €
Parada 50-51-52	2.376,00 €	121,56 €	41,40 €
Parada 62-71	1.584,00 €	- €	41,40 €
Parada 63-64-65-68-69-70	4.752,00 €	- €	124,20 €
Parada 75-76-90	2.376,00 €	195,60 €	41,40 €
Parada 80-81-82-83-84-85	4.752,00 €	139,56 €	41,40 €
Parada 95-102	1.584,00 €	94,56 €	41,40 €
Local exterior 1	1.764,00 €		
Local exterior 2	1.764,00 €		
Local exterior 3-4	3.529,00 €		
Local exterior 5-6	3.529,00 €		
Local exterior 7-8	3.529,00 €		
Local exterior 9-10	3.529,00 €		41,40 €
Total	66.848,00 €	2.185,08 €	919,80 €
Tots els conceptes	69.952,88 €		

## 4 ASPECTES FUNCIONALS I ORGANITZATIUS

### 4.1 EL CONCESSIONARI ÚNIC

És convenient, per la viabilitat del projecte de reforma i posterior gestió del Mercat Municipal de La Llagosta, que es prioritzi la concessió de tot el servei a una empresa especialitzada en el sector i amb la suficient solvència per poder assumir la inversió econòmica i tècnica necessària.

Per aquesta raó plantejem la idoneïtat de treball en un plec de condicions administratives per la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta, que estigui dirigit a un promotor/gestor, amb l'acompanyament d'un equip arquitectònic de solvència, que siguin capaços de portar a bon port un projecte amb aquesta complexitat.

Aquest concessionari serà el responsable de la inversió necessària i de la posterior gestió del equipament públic per un període de 40/50 anys, tenint així l'Ajuntament de La Llagosta un sol interlocutor per la gestió del equipament.

Aquest concessionari, es remunerarà per l'arrendament dels espais comercials del mercat i altres activitats efímeres que permetin garantir la viabilitat de la gestió del equipament. Ell serà el responsable d'arrendar l'espai destinat a la locomotora comercial, per un període mai superior al de la concessió, així com els locals o parades que estiguin lliures tant a l'inici, com un cop finalitzin les concessions individuals actuals.

Aquest concessionari garantirà el manteniment dels drets i obligacions dels actuals concessionaris i els plantejarà un pla per un cop finalitzat el seu període de concessió i si és del seu interès, poder passar a ser arrendataris del propi mercat, eliminant així l'existència actual de diverses concessions, quedant al final d'aquest període, un sol concessionari per tot el conjunt.

Les condicions d'arrendament que es puguin proposar als possibles interessats, respondran a la valoració d'aquestes activitats en la zona i en el moment de plantejar la negociació.

Les condicions d'arrendament, sempre inclouran el concepte de lloguer i el de les despeses comuns del mercat, que es repercutiran mensualment i per un preu tancat que tant sols s'actualitzarà per l'ipc anual, igual que l'import del lloguer i en tot cas, es podran generar derrames extraordinàries, davant de situacions extraordinàries.

En tot cas el riscos per la gestió de les despeses comuns del Mercat, recaurà en el concessionari del conjunt i la manca de comercialització o l'increment de costos, no es podrà repercutir als arrendataris.

### 4.2 ÒRGANS DE CONTROL I SUPERVISIÓ

Més enllà dels protocols que l'Ajuntament de La Llagosta vulgui crear, és important constituir una comissió de seguiment de la Concessió Administrativa per la Reforma i Gestió del Mercat Municipal de La Llagosta, en que els responsables municipals que l'Ajuntament designi i un representant de l'empresa concessionària, realitzin un seguiment de la gestió, del compliment dels objectius marcats i de la millora del funcionament de equipament, si es necessari.

Aquest comissió es reunirà un mínim d'un cop al any, serà l'òrgan de control directe de la gestió del mercat, permetent això, tenir informació directe del funcionament del equipament públic.

Més enllà de la constitució de l'esmentada comissió, el concessionari tindrà de presentar anualment els comptes de tancament de la gestió de la concessió amb els seus ingressos i despeses justificats.

### 4.3 COMPLIMENT DECRET LLEI 1/2009

Per complir amb el que preveu el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipament comercials, les proporcions de sala de ventes de la locomotora comercial i la zona de mercat tradicional, s'ha de distribuir en un màxim d'un 60% de sala de ventes per la locomotora comercial i un mínim d'un 40% per la zona de mercat tradicional.

Compliment percentatges de sala de ventes segons Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.					
Activitat	Superfície total	Superfície computable	Totals	Percentatge	
Parades mercat	328,72 m2	328,72 m2	1.132,95 m2	40%	
Locals exteriors	241,37 m2	241,37 m2			
Zones comuns	562,86 m2	562,86 m2			
Supermercat	1.698,21 m2	1.459,17 m2	1.459,17 m2	60%	
<b>Total</b>	<b>2.831,16 m2</b>	<b>2.592,12 m2</b>	<b>2.592,12 m2</b>	<b>100%</b>	

Les darreres modificacions de la Llei d'ordenació d'equipament comercials, ha penalitzat la implantació de supermercats, com locomotores comercials en els mercat municipals existents, ja que l'obligatorietat de respectar un percentatge de sala de ventes topa en molts cops amb la realitat arquitectònica dels nostres mercats.

També es cert que la facilitat dels darrers anys per implantar supermercats en ubicacions exemptes, ens ha generat el buidat de molta oferta d'alimentació dels nostres municipis, penalitzant l'oferta quotidiana, de proximitat i conveniència i el nostre teixit comercial.

També ha generat que el format de molts d'aquests operadors. S'ha estandarditzat en el edifici exempt, el que fa cada cop més difícil implantar certs formats comercials, dins de mercats municipals existents. Per aquesta raó creiem imprescindible que el licitador justifiqui en la licitació quina es la locomotora comercial que implantarà en el mercat.

## 5 ASPECTES PER MILLORA DE LA INFRAESTRUCTURA

### 5.1 ESTAT ACTUAL

El Mercat Municipal de la Llagosta es troba en un edifici en cantonada i entre mitgeres situat a l'encreuament entre el Carrer del Mercat i el Carrer de l'Estació a La Llagosta.

Les plantes soterrani, baixa i altell ocupen la totalitat de la parcel·la mentre que les plantes superiors només ocupen una franja alineada amb façana de 7 metres de profunditat edificada.

El Mercat té actualment, dues entrades situades una a cada carrer. Al Carrer de l'Estació hi trobem la entrada principal al mercat que es fa mitjançant una escales. Al Carrer del Mercat trobem una segona entrada amb una rampa, i l'entrada directe a les plantes pis.

En l'actualitat la planta baixa, la planta altell i la planta soterrani són utilitzades pel desenvolupament del mercat. Les dues plantes pis són utilitzades com a oficines per a entitats.

La coberta de l'edifici es divideix en dues zones, una per la zona del mercat i una segona coberta per les plantes superiors. Ambdues cobertes són planes. La coberta del mercat té 8 lluernaris que il·luminen de forma zenital l'espai de les parades; la coberta de les oficines també és plana i s'utilitza per a la ubicació d'instal·lacions.

El soterrani té el seu accés situat al Carrer Mercat i es utilitza com a aparcament i com zona d'emmagatzematge, ja que en aquesta planta hi trobem diversos trasters i sales de refrigeració annexes al mercat ubicats a una plataforma més elevada per facilitar la descàrrega dels vehicles.

### 5.2 INCIDÈNCIES I PATOLOGIES

S'ha trobat de vital importància destacar les patologies trobades sota la parada de la peixateria, ja que l'excés d'ús d'aigua i un potencial problema amb la seva evacuació han causat un deteriorament excessiu de l'estructura, causant-li danys considerables i justificant una imminent necessitat de reparació.

A més a més, el nucli d'accés a les plantes pis solia tenir accés a l'aparcament, però degut a unes obres fetes després de la construcció de l'edifici, aquesta connexió amb el soterrani ha estat tapiada i és, en l'actualitat, inexistent.

També és important destacar que la planta baixa es troba uns 50 cm per sobre de la rasant del carrer, cosa que justifica l'existència de rampes i escales davant dels accessos que es troben en la façana sud i la oest del mercat. Malauradament, les rampes no compleixen els paràmetres mínims per satisfer les necessitats d'accessibilitat exigides per un equipament d'aquestes característiques.

### 5.3 FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL



Imatges exteriors del mercat



Patologies soterrani



Planta soterrani



Mercat planta baixa a doble alçada

## 5.4 DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE

La millora de la infraestructura del Mercat consistiria en els següents punts:

- 1- La reordenació de la planta baixa del mercat, del soterrani i de la planta altell per reorganitzar la posició de les parades del mercat, complementar el mercat amb els serveis i instal·lacions que necessita i implantar una motora comercial (supermercat) dins del mercat.
- 2- L'estudi d'accessibilitat necessari per millorar l'accés al mercat amb un sistema de rampes i escales funcional.
- 3- La neteja de la façana exterior de planta baixa i altell per fer el mercat més atractiu i regularitzar els cartells dels locals que donen a carrer.
- 4- Fer les reparacions necessàries a les plantes cobertes per evitar filtracions cap a l'interior del mercat

Per tant, la millora de la infraestructura tindria les següents afectacions:

**Soterrani:** S'anivella el soterrani per tal que tota la superfície es trobi a la mateixa cota, respectant la posició del CT actual. S'enderroquen les parets i les rampes d'accés que ja no s'utilitzaran i s'afegeixen sortides d'evacuació, una a la mitgera est donant a la façana sud i una altre a on estava la rampa del pàrquing. D'aquesta manera tenim una superfície útil d'uns 1.360 m<sup>2</sup> per el desenvolupament d'un supermercat al soterrani.

**Planta baixa:** S'enderroca la rampa d'accés al soterrani i la resta de serveis que es troben adossats a la mitgera nord. Es reubiquen les parades obertes més properes a la mitgera nord a altres parades que estan actualment tancades per poder fer l'entrada al supermercat, que aprofita el buit on hi havia la

rampa d'aparcament i els serveis preexistents per fer un nucli de rampes mecàniques i ascensors per accedir al soterrani.

A la resta de l'espai adossat a la mitgera nord donant a la façana oest es replanteja la càrrega i descàrrega del supermercat, s'implanten uns banys funcionals accessibles i apareix una de les noves evacuacions del soterrani adossada al límit de parcel·la per tenir una sortida directe a l'exterior. També s'aprofita una parada buida adossada a la mitgera est per fer foradar el forjat de planta baixa i crear la segona sortida d'evacuació del soterrani.

**Altell:** S'enderroca l'escala d'accés a la zona de serveis i oficines per fer una escala nova més gran, es tapia el forat existent d'ascensor i s'amplia el forjat existent per sobre de l'accés de càrrega i descàrrega actuals de planta baixa (a on s'ubicaran els nous banys) i es destina la planta a trasters i possibles serveis que pugui requerir el mercat.

En les tres plantes es tapia el forat d'ascensor actual degut a que es troba inactiu i es complementa la proposta amb un nou nucli de comunicació vertical amb escales, ascensors i muntacàrregues.

**Façana i carrer:** Per fer un accés òptim per complir amb les normes d'accessibilitat i per complir amb la petició dels clients s'opta per crear una plataforma continua a la cota del mercat que permet fer les rampes accessibles i que no només permet l'accés al mercat sinó que també permet l'accés al nucli de comunicació de les plantes pis i l'accés als locals que donen façana al carrer, accés que fins ara només era possible mitjançant escales.

Aquesta plataforma també s'utilitza com a base per implantar una pèrgola metàl·lica que protegeix els locals i el passatge del sol, dona una nova imatge més moderna al mercat, permet la implantació cartells per els locals de manera regular i oculta algunes de les irregularitats existents en façana.

## 6 RESUM DE LA VIABILITAT DE LA REFORMA I GESTIÓ DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA

### 6.1 PRESSUPOST PER LA GESTIÓ D'UN MODEL DE MERCAT, INGRESSOS-DESPESES

Valoració inicial Ingressos - despeses per la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta											
Ingressos:	2025	2026	2026	2028	2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lloguer locomotora comercial	160.000,00 €	163.200,00 €	166.464,00 €	169.793,28 €	173.189,15 €	176.652,93 €	180.185,99 €	183.789,71 €	187.465,50 €	191.214,81 €	195.039,11 €
Repercussió despeses comuns LC	40.000,00 €	40.800,00 €	41.616,00 €	42.448,32 €	43.297,29 €	44.163,23 €	45.046,50 €	45.947,43 €	46.866,38 €	47.803,70 €	48.759,78 €
Repercussió despeses comuns MT	66.848,00 €	68.184,96 €	69.548,66 €	70.939,63 €	72.358,43 €	73.800,00 €	75.270,00 €	76.774,00 €	78.317,00 €	79.894,00 €	81.500,00 €
Locals i parades	- €	- €	- €	- €	- €	60.000,00 €	61.200,00 €	62.424,00 €	63.672,48 €	64.945,93 €	66.244,85 €
Altres ingressos	5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €	5.520,40 €	5.630,81 €	5.743,43 €	5.858,30 €	5.975,46 €	6.094,97 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>271.848,00 €</b>	<b>277.284,96 €</b>	<b>282.830,66 €</b>	<b>288.487,27 €</b>	<b>294.257,02 €</b>	<b>300.156,56 €</b>	<b>306.185,80 €</b>	<b>312.335,14 €</b>	<b>318.599,38 €</b>	<b>324.974,00 €</b>	<b>331.468,67 €</b>
<b>Despeses:</b>											
Inversió inicial	3.000.000,00 €										
Despeses comuns	100.000,00 €	103.000,00 €	106.090,00 €	109.272,70 €	112.550,88 €	115.927,41 €	119.405,23 €	122.987,39 €	126.677,01 €	130.477,32 €	134.391,64 €
Canon, taxes, impostos, ibi	20.000,00 €	20.300,00 €	20.604,50 €	20.913,57 €	21.227,27 €	21.545,68 €	21.868,87 €	22.196,90 €	22.529,85 €	22.867,80 €	23.210,82 €
Honoraris concessionari	21.747,84 €	22.182,80 €	22.626,45 €	23.078,98 €	23.540,56 €	24.012,19 €	24.492,97 €	24.982,00 €	25.479,38 €	25.984,00 €	26.495,88 €
Reinversió	13.592,40 €	13.864,25 €	14.141,53 €	14.424,36 €	14.712,85 €	15.006,08 €	15.304,16 €	15.607,00 €	15.914,60 €	16.226,96 €	16.544,00 €
<b>Total despeses</b>	<b>3.155.340,24 €</b>	<b>3.167.351,05 €</b>	<b>3.178.962,53 €</b>	<b>3.190.788,61 €</b>	<b>3.202.822,16 €</b>	<b>3.215.065,28 €</b>	<b>3.227.413,26 €</b>	<b>3.239.875,39 €</b>	<b>3.252.442,09 €</b>	<b>3.265.113,08 €</b>	<b>3.277.888,56 €</b>
<b>Dif:</b>	<b>- 2.883.492,24 €</b>	<b>- 2.724.145,20 €</b>	<b>- 2.560.682,71 €</b>	<b>- 2.392.993,10 €</b>	<b>- 2.220.961,53 €</b>	<b>- 2.041.714,69 €</b>	<b>- 1.857.831,37 €</b>	<b>- 1.669.185,67 €</b>	<b>- 1.475.648,17 €</b>	<b>- 1.277.085,80 €</b>	<b>- 1.073.361,74 €</b>

### 6.2 INVERSIÓ NECESSÀRIA

Més enllà dels costos operatius que el concessionari pugui generar per la licitació, els cost de la reforma del Mercat Municipal de La Llagosta es valora en 2.465.076,88 euros, més l'iva corresponent, tal com es detallarà en apartats posteriors.

De manera enunciativa i no exhaustiva, les actuacions previstes inclouen, les modificacions necessàries per generar l'espai/local per la implantació d'una locomotora comercial, la modificació de totes les instal·lacions dels mercat, subministraments, xarxa d'incendis, sanejament, modificació climatització, supressió barreres arquitectòniques, reparació de la coberta del edifici, construcció d'una façana comercial i reparació de tota la façana del edifici.

Això generarà una despesa financera i s'hauran de valorar l'amortització i els honoraris del concessionari. No es objecte d'aquest estudi plantejar un pla d'amortització ni d'absorció de les despeses financeres, el nostre objectiu és valorar la viabilitat de la reforma i la posterior gestió, més enllà dels condicionants o les decisions que pugui prendre un licitador, així com les millores que pugui plantejar. Els ingressos valorats, responen al mercat actual i preveuen revisions del 2% anual d'ipc.

El format de supermercat i la superfície de la seva sala de vendes, limita la viabilitat comercial, ja que els operadors més potents com locomotores comercials, necessiten una major superfície de sala de vendes i de dependències per la seva gestió.

No obstant això, podem trobar operadors que s'adapten a aquest format i poden assumir els lloguers plantejats.

La manca d'aparcament en rotació per els usuaris del mercat, és un handicap molt important i encara que valorem que aquesta locomotora, dins dels mercat municipal és una proposta comercial quotidiana, de proximitat i conveniència, no podem oblidar els hàbits dels consumidors i les necessitats de mobilitat; per aquesta raó, volem deixar obert a l'estudi, la possibilitat de valorar la creació d'una zona d'aparcament en rotació, que doni servei al Mercat Municipal de La Llagosta.

### 6.3 VALORACIÓ DE LES CONDICIONS DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA PER LA REFORMA I GESTIÓ DEL MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA

Per totes aquestes qüestions, podem considerar viable, dins de les evidents dificultats, la reforma i gestió del Mercat Municipal de La Llagosta, valorant també que aquesta és la millor manera de recuperar l'atractiu comercial del referit Mercat Municipal i de fixar la seva viabilitat comercial en el teixit comercial del municipi.

Tot seguit es llisten els condicionants que considerem que cal valorar:

Licitació de la concessió per un operador gestor (no un supermercat).

Validar solvència comercial i econòmica.

Període de concessió de 40 a 50 anys.

Cànon de concessió per un màxim de 8.000 euros anuals al principi de la concessió.

Contenció en impostos i molt especialment en la repercussió del IBI al concessionari per no fer inviable la rendibilitat i recuperació de la inversió inicial.

Analitzar la possibilitat de generar una zona d'aparcament en rotació.

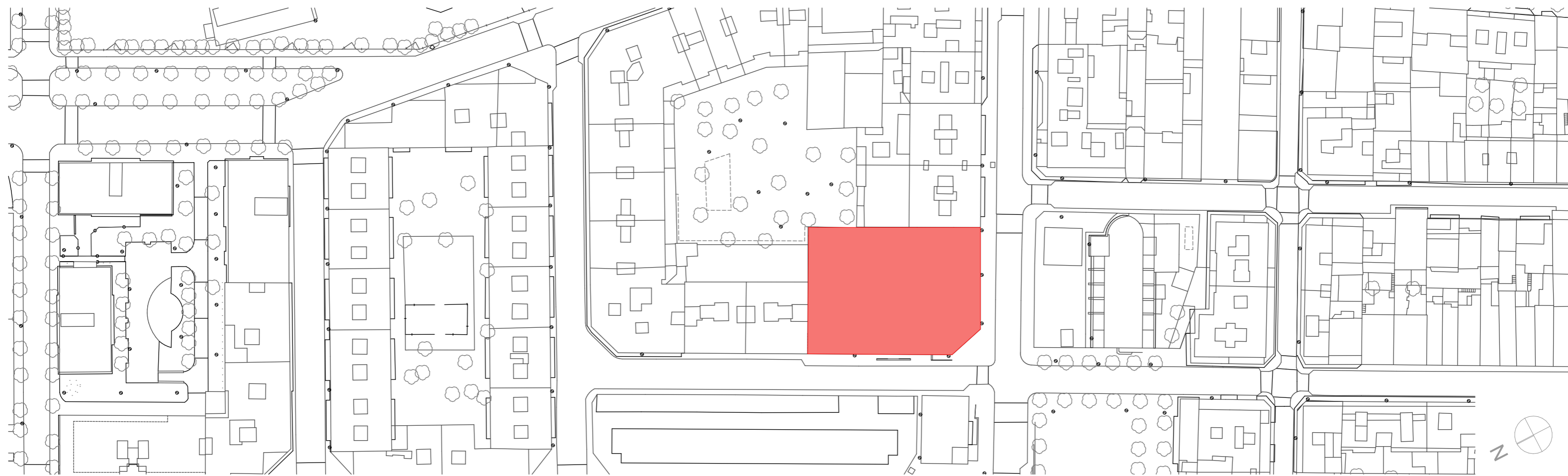
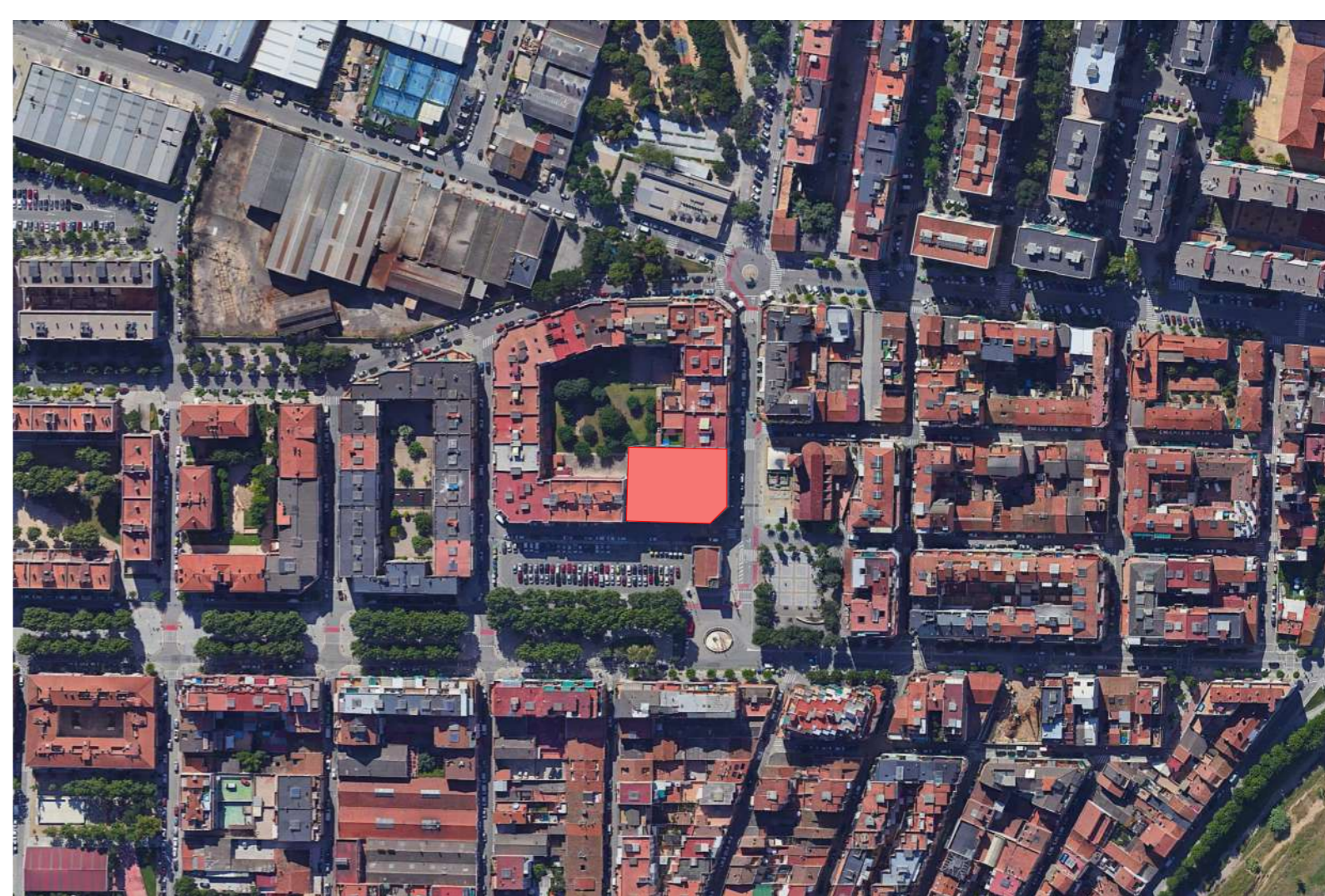
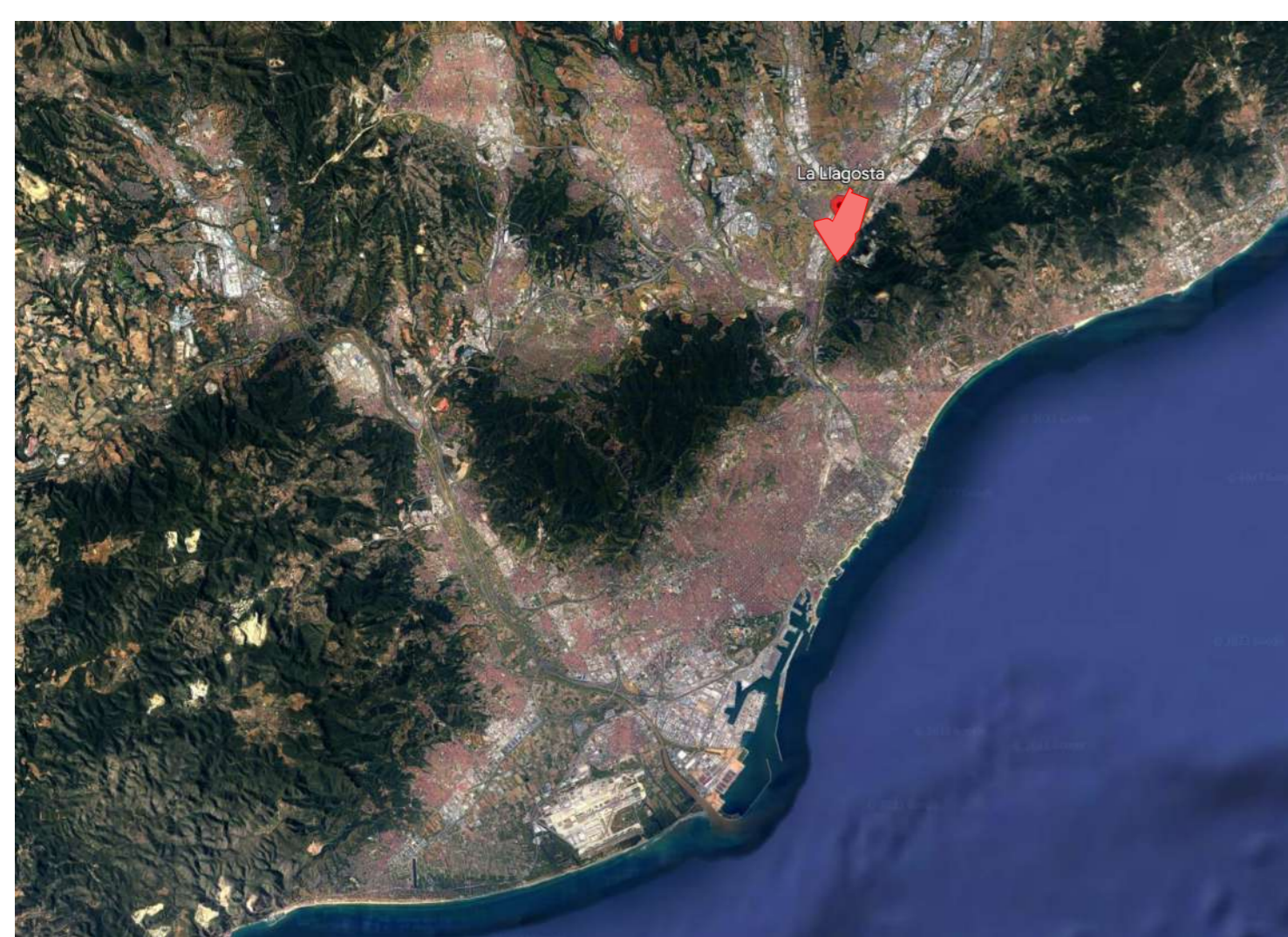
Bonificar impostos per llicències d'obres per la reforma.

## 7 PROPOSTA INDICATIVA PER A LA REFORMA DEL MERCAT

Tot seguit s'adjunta l'Avanprojecte general de la reforma del Mercat de La Llagosta i una aproximació de costos de la mateixa, amb la qual s'ha procedit a analitzar la viabilitat econòmica de tota la operació.

### 7.1 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànol	Escala DIN A3
01.01 Estat actual. EA – Emplaçament	1/1.000
01.02 Estat actual. EA – Soterrani-1	1/200
01.03 Estat actual. EA – Planta Baixa	1/200
01.04 Estat actual. EA – Planta Altell	1/200
01.05 Estat actual. EA – Planta Primera	1/200
01.06 Estat actual. EA – Planta Segona	1/200
01.07 Estat actual. EA – Planta Coberta	1/200
01.08 Estat actual. EA – Seccions	1/250
01.09 Estat actual. EA – Alçats 1	1/200
01.10 Estat actual. EA – Alçats 2	1/200
01.11 Estat actual. EA – Programa P-1	1/200
01.12 Estat actual. EA – Programa Planta baixa	1/200
01.13 Estat actual. EA – Programa Planta altell	1/200
02.01 Proposta. PR – Soterrani -1	1/200
02.02 Proposta. PR – Planta Baixa	1/200
02.03 Proposta. PR – Planta Altell	1/200
02.04 Proposta. PR – Alçats	1/200
02.05 Proposta. PR – Seccions	1/250
02.06 Proposta. PR – Imatges façana	se
02.07 Proposta. PR – Imatges interiors	se
03.01 Enderrocs – Soterrani -1	1/200
03.02 Enderrocs – Planta baixa	1/200
03.04 Enderrocs – Planta altell	1/200
04.01 Obra nova – Soterrani -1	1/200
04.02 Obra nova – Planta baixa	1/200
04.04 Obra nova – Planta altell	1/200
04.05 Obra nova – Seccions	1/200
05.01 Proposta programa – Soterrani -1 Superfícies útils	1/200
05.02 Proposta programa – Planta baixa Superfícies útils	1/200
05.03 Proposta programa – Planta altell Superfícies útils	1/200
05.04 Proposta programa – Soterrani -1 Superfícies construïdes	1/200
05.05 Proposta programa – Planta baixa Superfícies construïdes	1/200
05.06 Proposta programa – Planta altell Superfícies construïdes	1/200



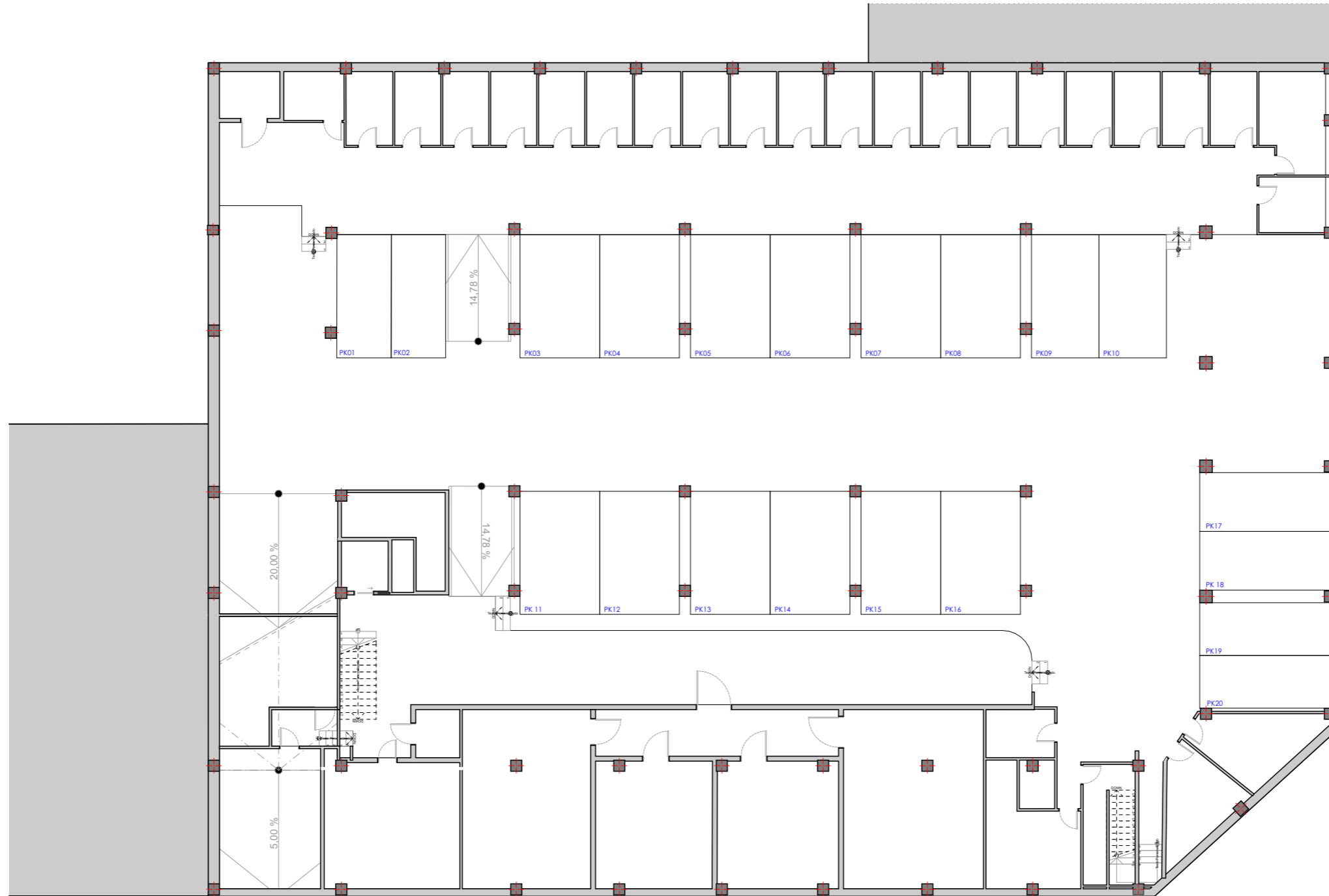
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



-1.

SOT01

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



0.

PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL

1:200



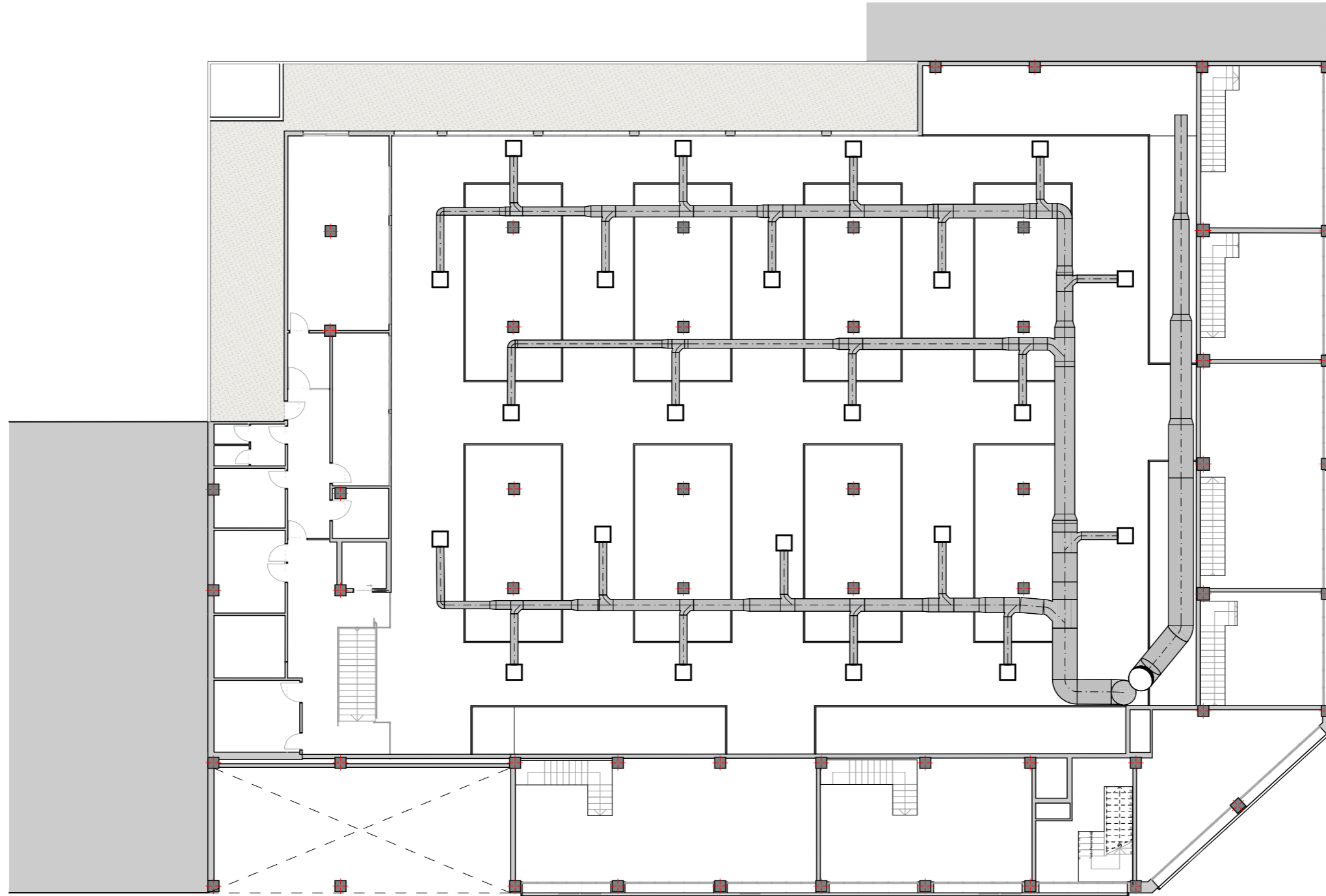
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



1.

ALTELL - ESTADO ACTUAL

1:200



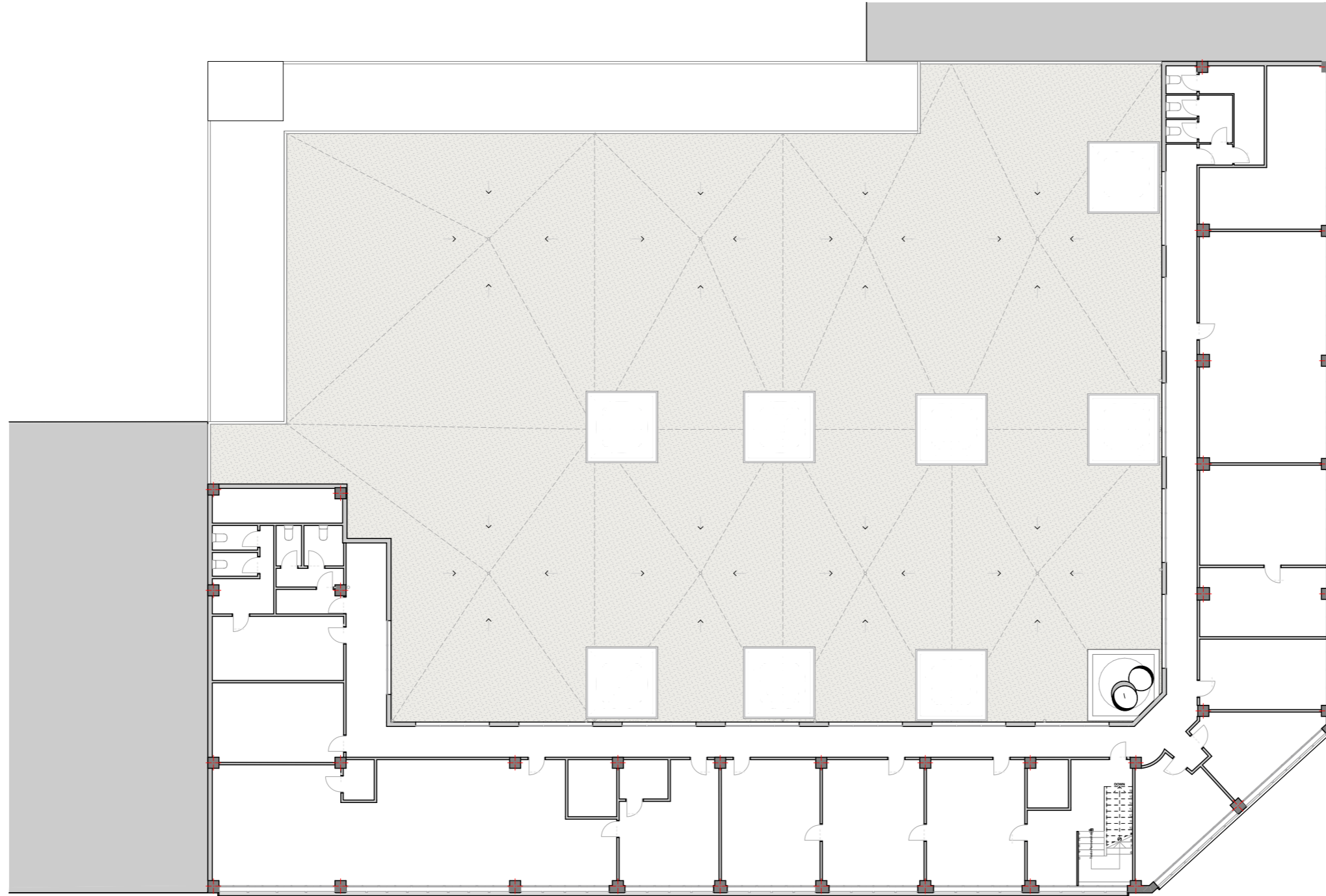
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



2.

P01 - ESTADO ACTUAL

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

**GOT**  
arquitectes  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. gcl@gctarquitectes.com www.gctarquitectes.com

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

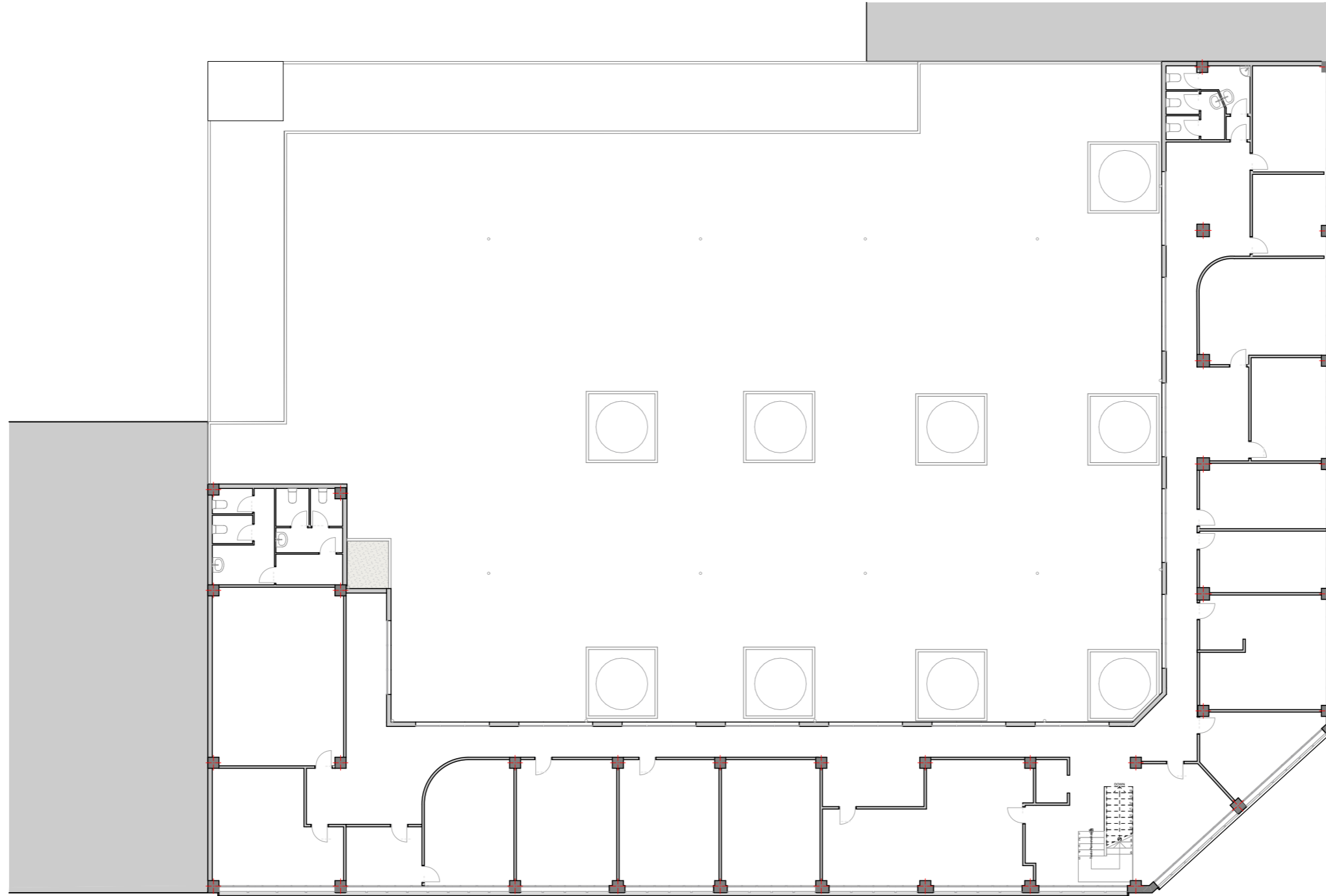
**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

PLANO

ARQUITECTURA ESTAT ACTUAL  
EA - PRIMERA PLANTA

**01.05**

ESCALA 1:200  
FECHA MARZO 2023



3.

P02 - ESTADO ACTUAL

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

**GOT**  
arquitectes  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. gcl@gclarquitectes.com www.gclarquitectes.com

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

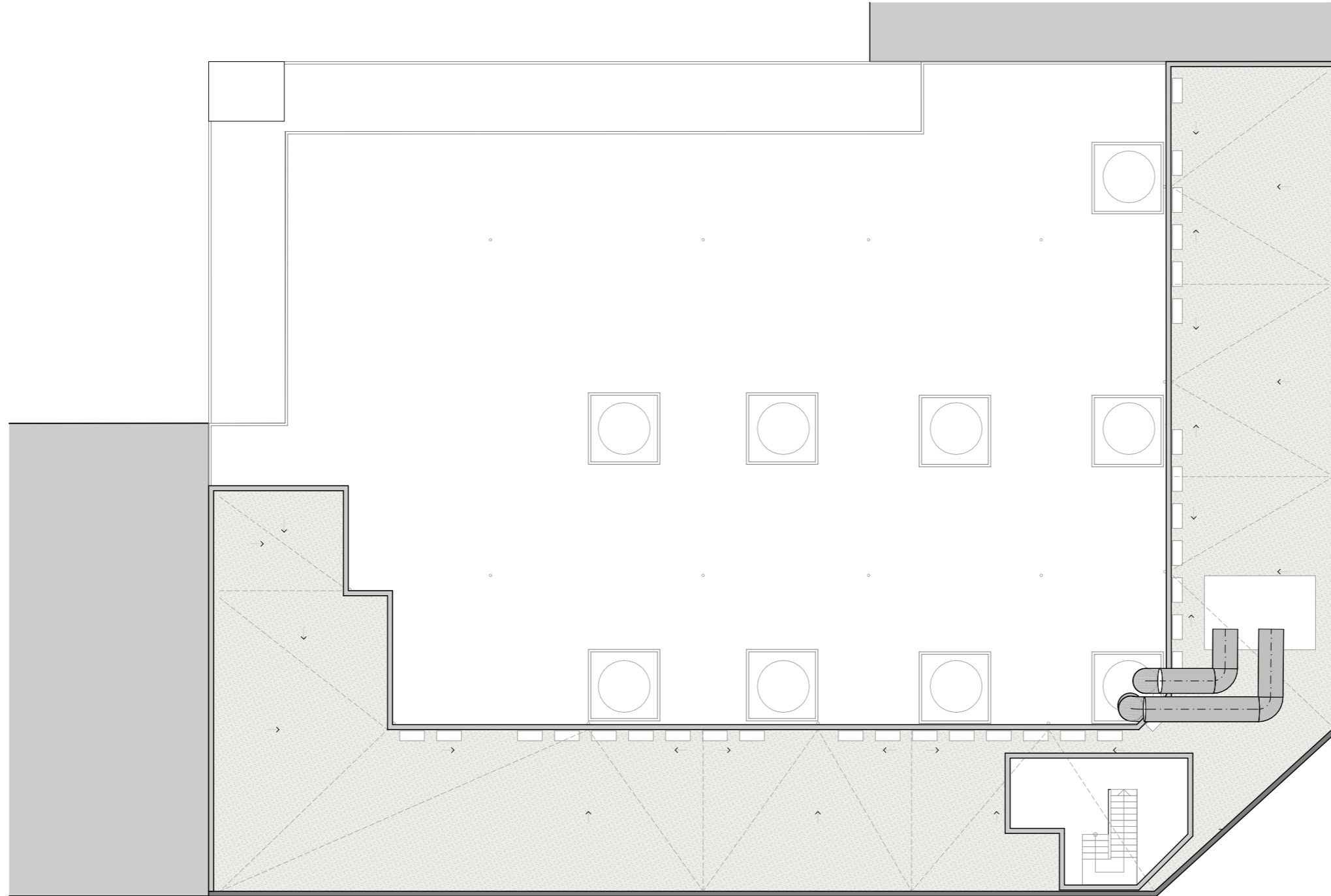
**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

PLANO

ARQUITECTURA ESTAT ACTUAL  
EA - SEGONA PLANTA

**01.06**

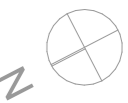
ESCALA 1:200  
FECHA MARZO 2023



4.

P03 - ESTADO ACTUAL

1:200



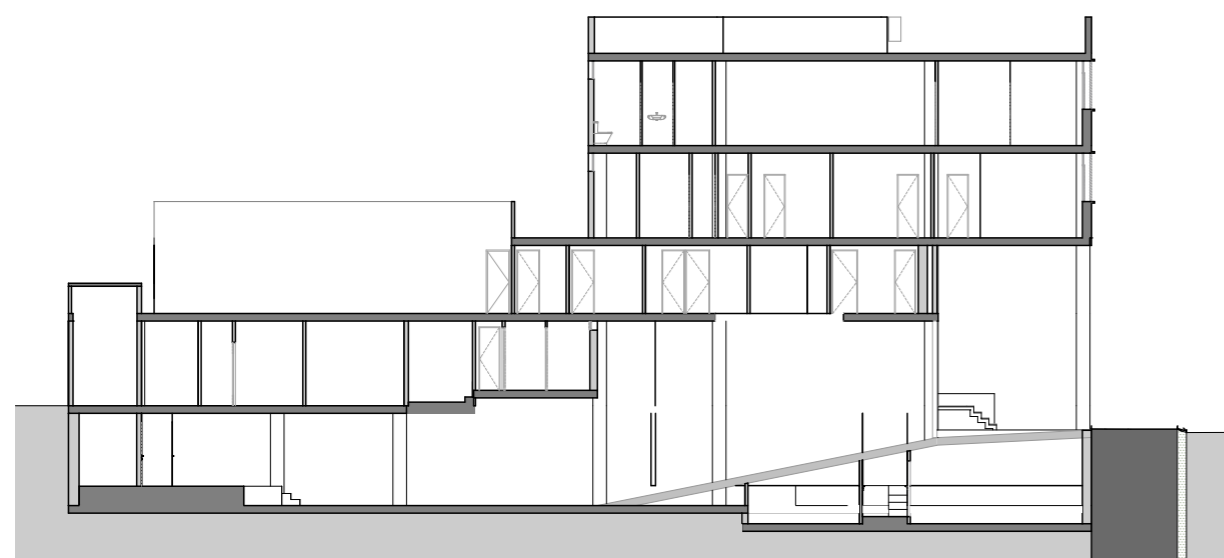
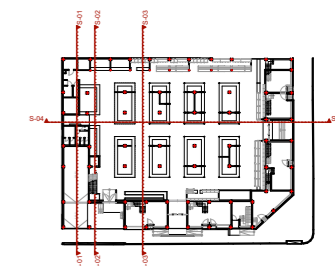
PROMOTOR

ARQUITECTO

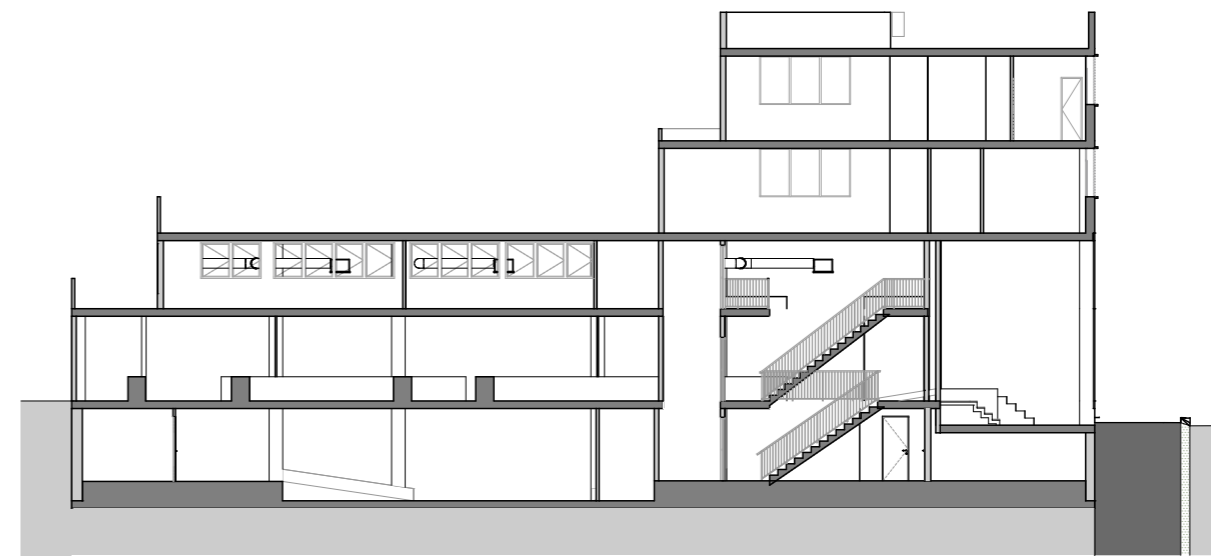
COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

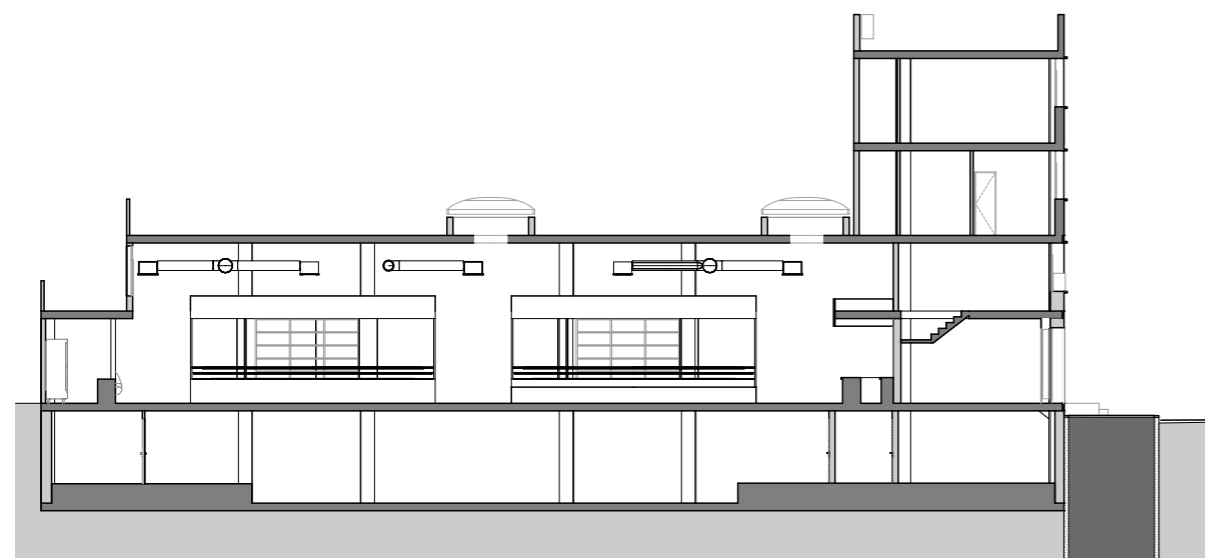
PLANO



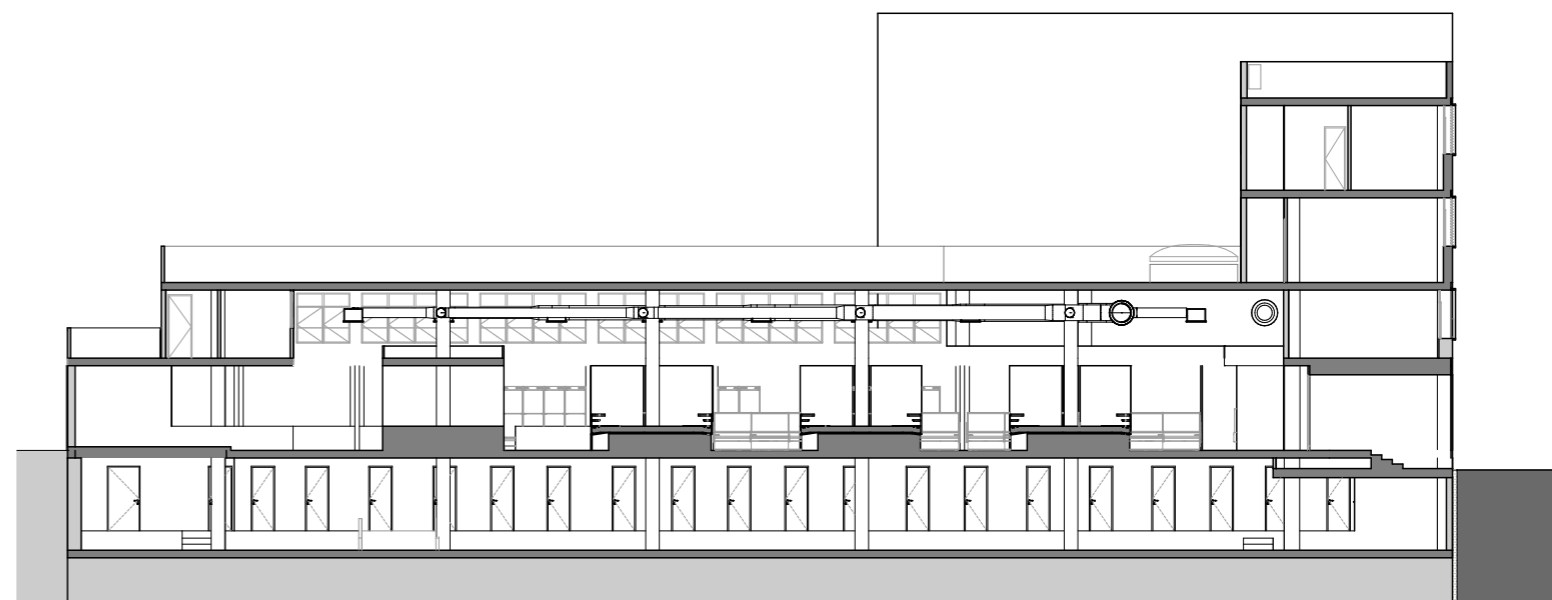
5. Secció 1 1:250



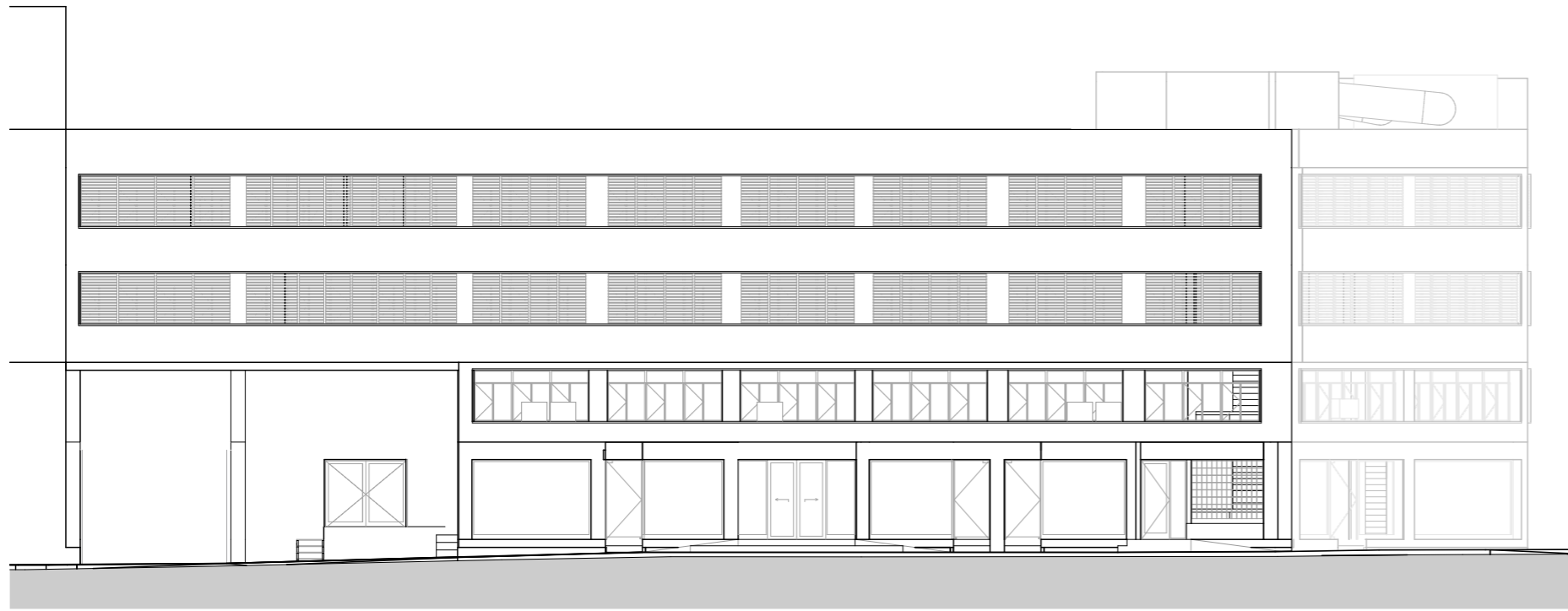
6. Secció 2 1:250



7. Secció 3 1:250



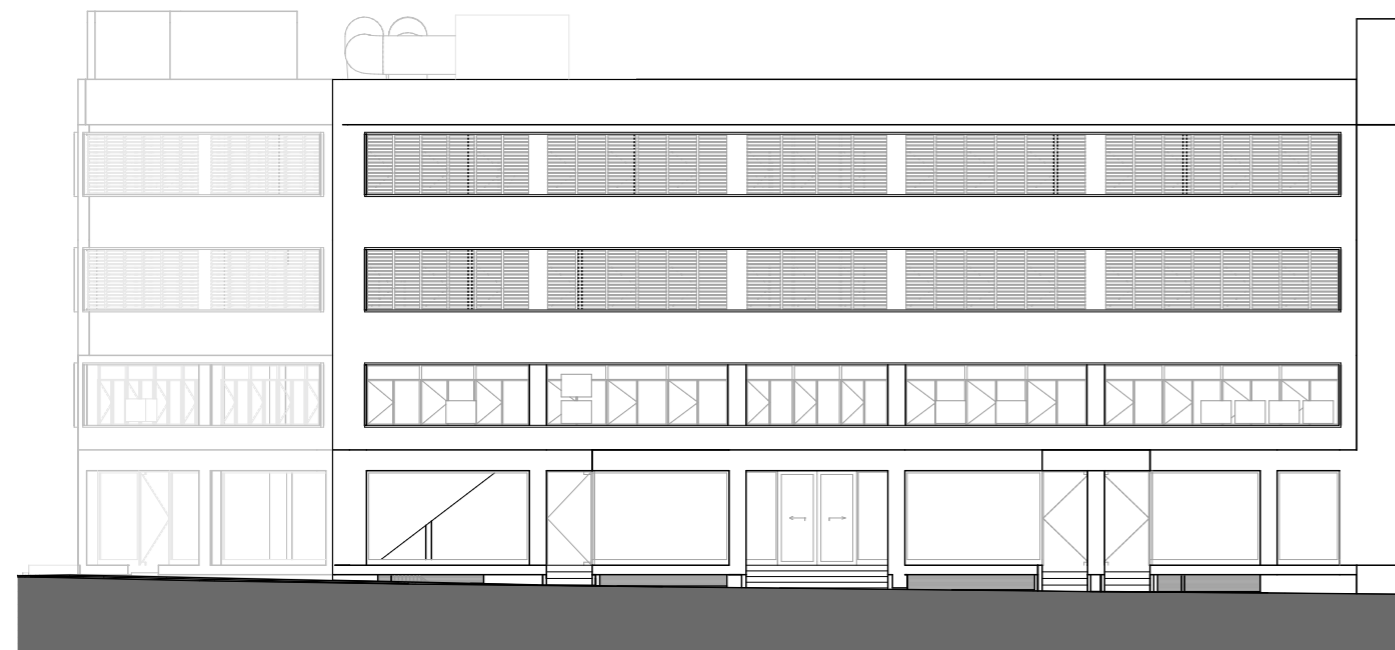
8. Secció 4 1:250



A1

Alçat Oest

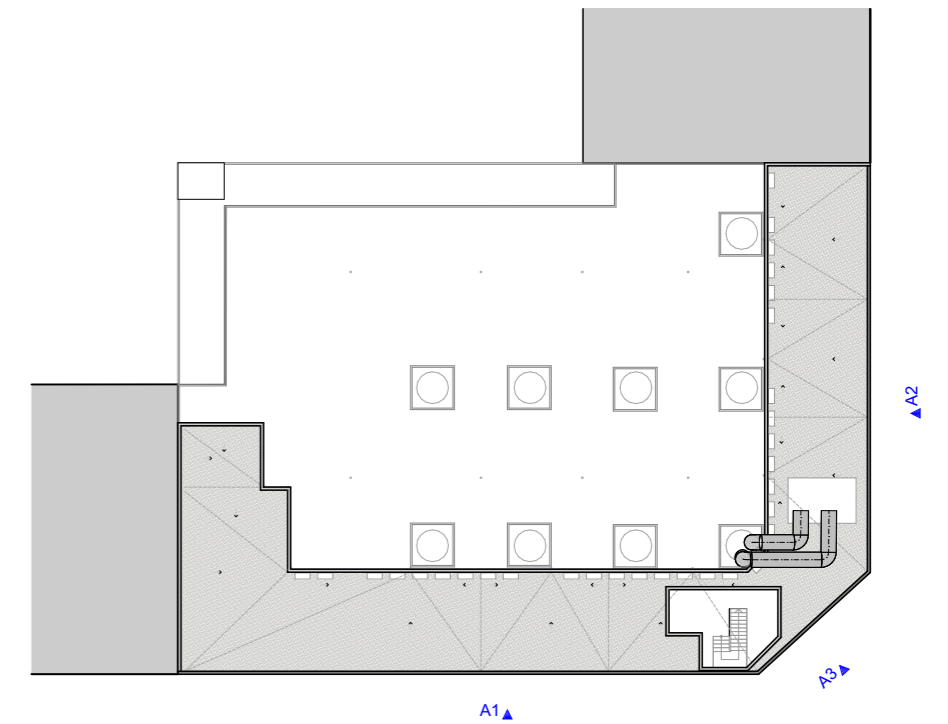
1:200



A2

Alçat Sud

1:200



AUX

COBERTA AMB ALÇATS

1:500

PROMOTOR

ARQUITECTO

COLLABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

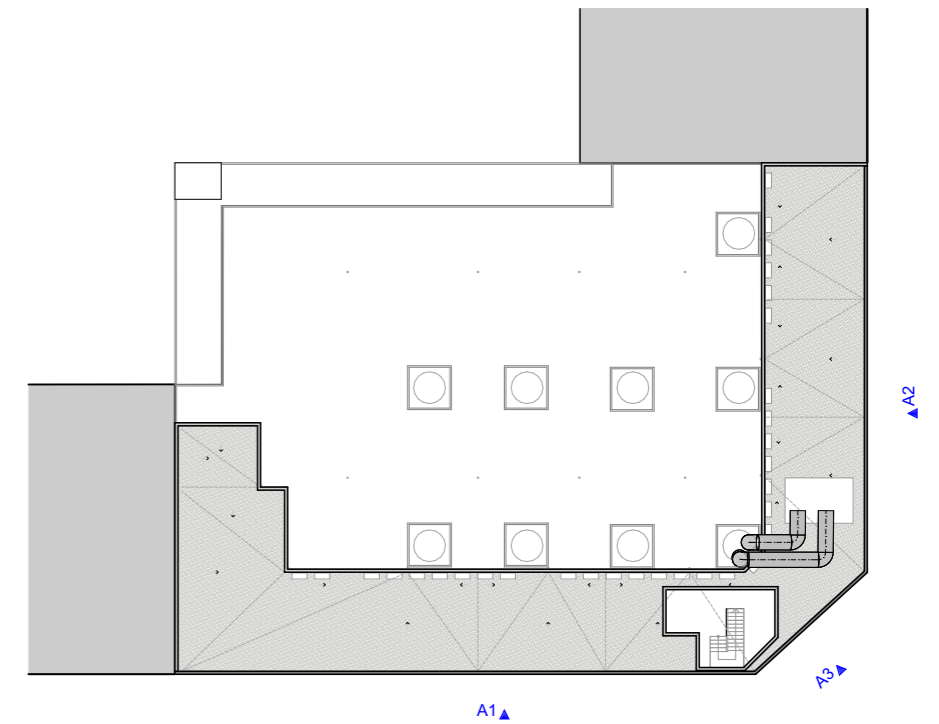
PLANO



A3

Alçat Sud Oest

1:200



AUX

COBERTA AMB ALÇATS

1:500

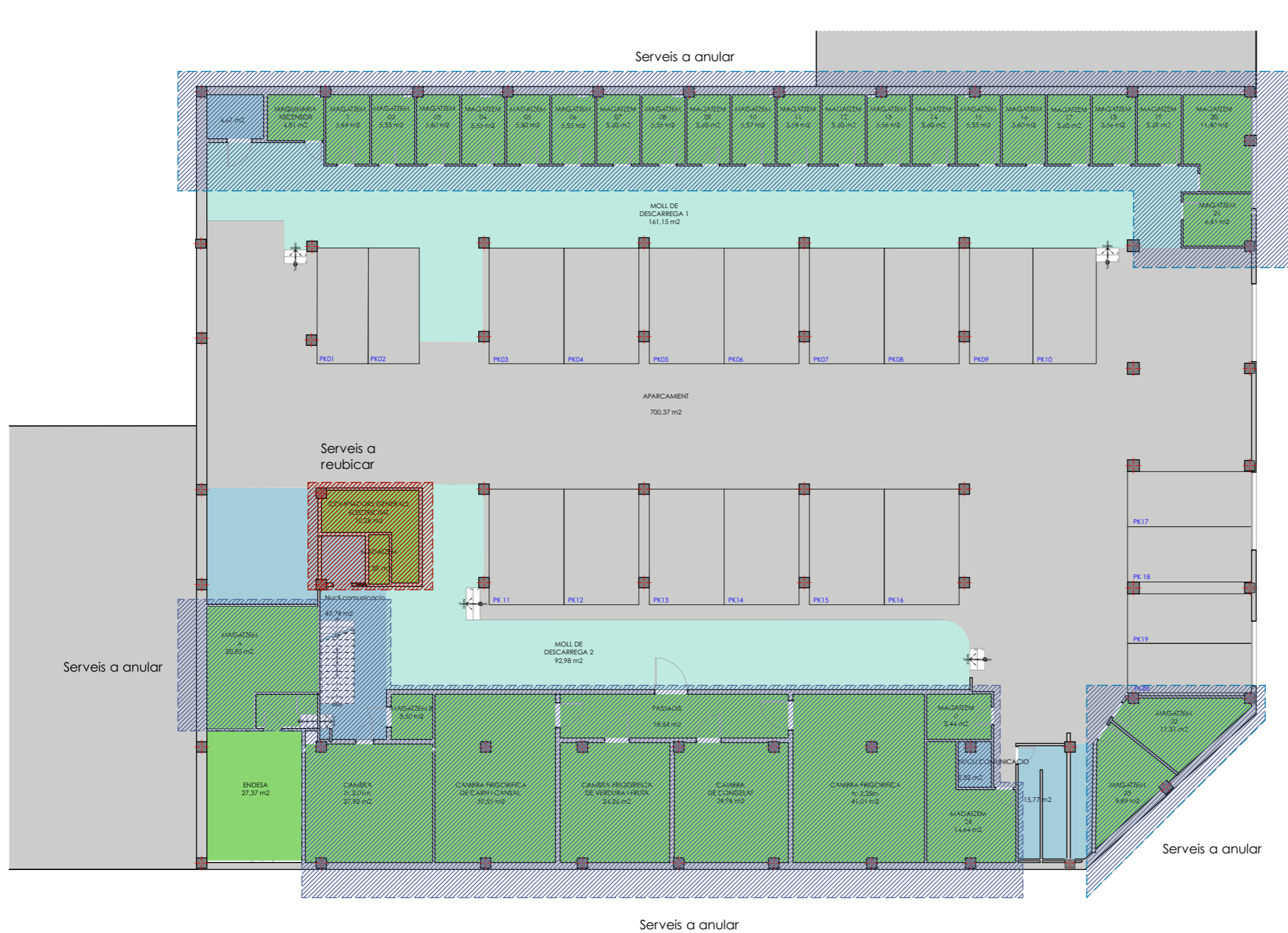
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO

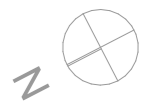


S-02 Superfícies actuals	
	Àrea
- Altres serveis	113,02
	<b>597,93 m<sup>2</sup></b>
- Aparcamientos	700,37
	<b>700,37 m<sup>2</sup></b>
- Botigues actives	
	<b>468,45 m<sup>2</sup></b>
- Circulacio activa	92,98
	161,15
	611,89
	<b>866,02 m<sup>2</sup></b>
- Nuclis de comunicacio	
	2,82
	4,67
	5,69
	15,77
	17,36
	19,84
	23,17
	30,85
	47,74
	50,40
	<b>218,31 m<sup>2</sup></b>
	24,20
	<b>180,28 m<sup>2</sup></b>
	28,14
	<b>272,95 m<sup>2</sup></b>
- Parades en proces de tancar	
	9,00

-1.

SOT01 PROGRAMA

1:200



PROMOTOR

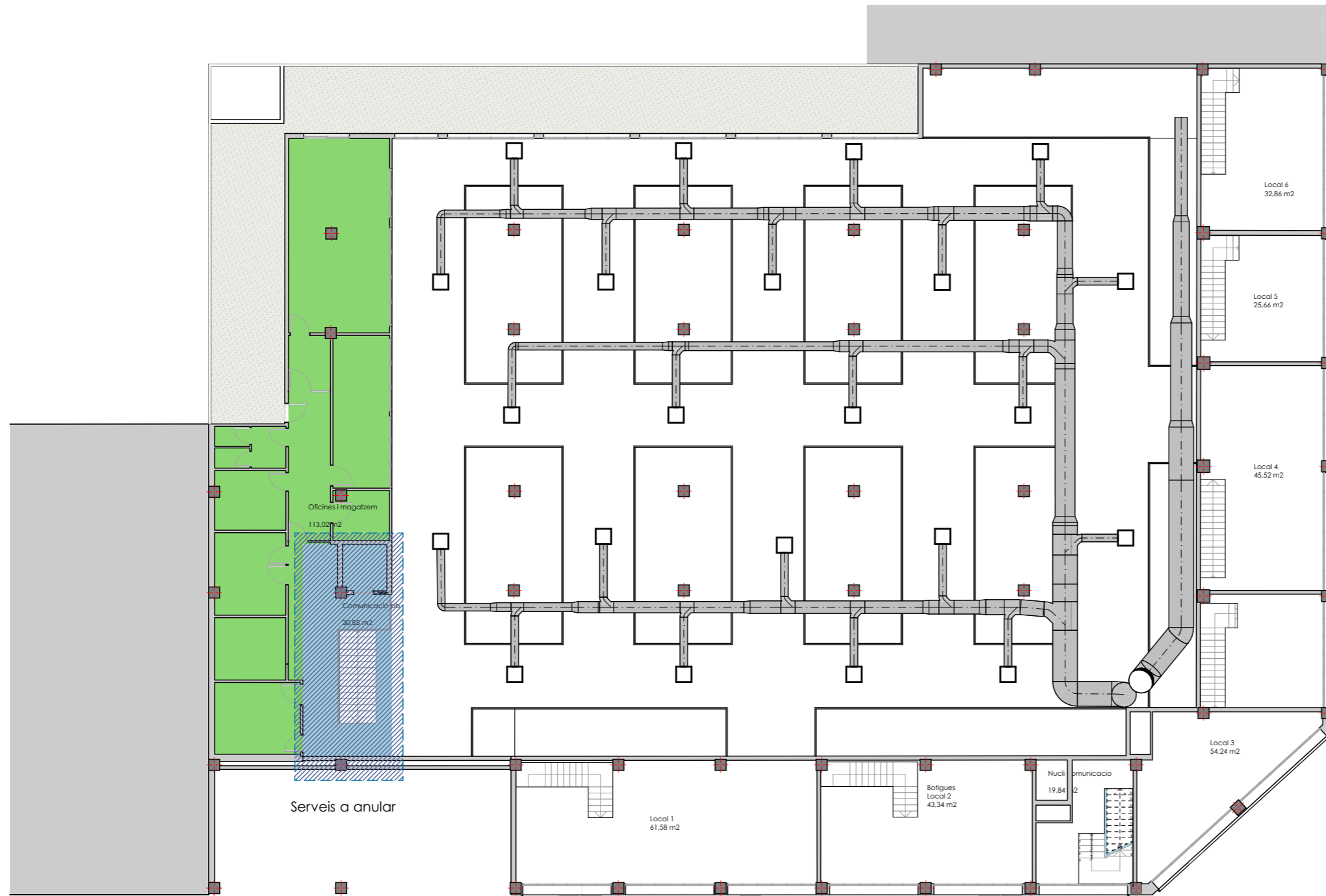
ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO





S-02 Superfícies actuals	
	Àrea
- Altres serveis	113,02
	<b>597,93 m<sup>2</sup></b>
- Aparcamientos	700,37
	<b>700,37 m<sup>2</sup></b>
- Botigues actives	
	<b>468,45 m<sup>2</sup></b>
- Circulacio activa	
	92,98
	161,15
	611,89
	<b>866,02 m<sup>2</sup></b>
- Nuclis de comunicacio	
	2,82
	4,67
	5,69
	15,77
	17,36
	19,84
	23,17
	30,85
	47,74
	50,40
	<b>218,31 m<sup>2</sup></b>
	24,20
	<b>180,28 m<sup>2</sup></b>
	28,14
	<b>272,95 m<sup>2</sup></b>
- Parades en proces de tancar	
	9,00

1.

Altell PROGRAMA

1:200



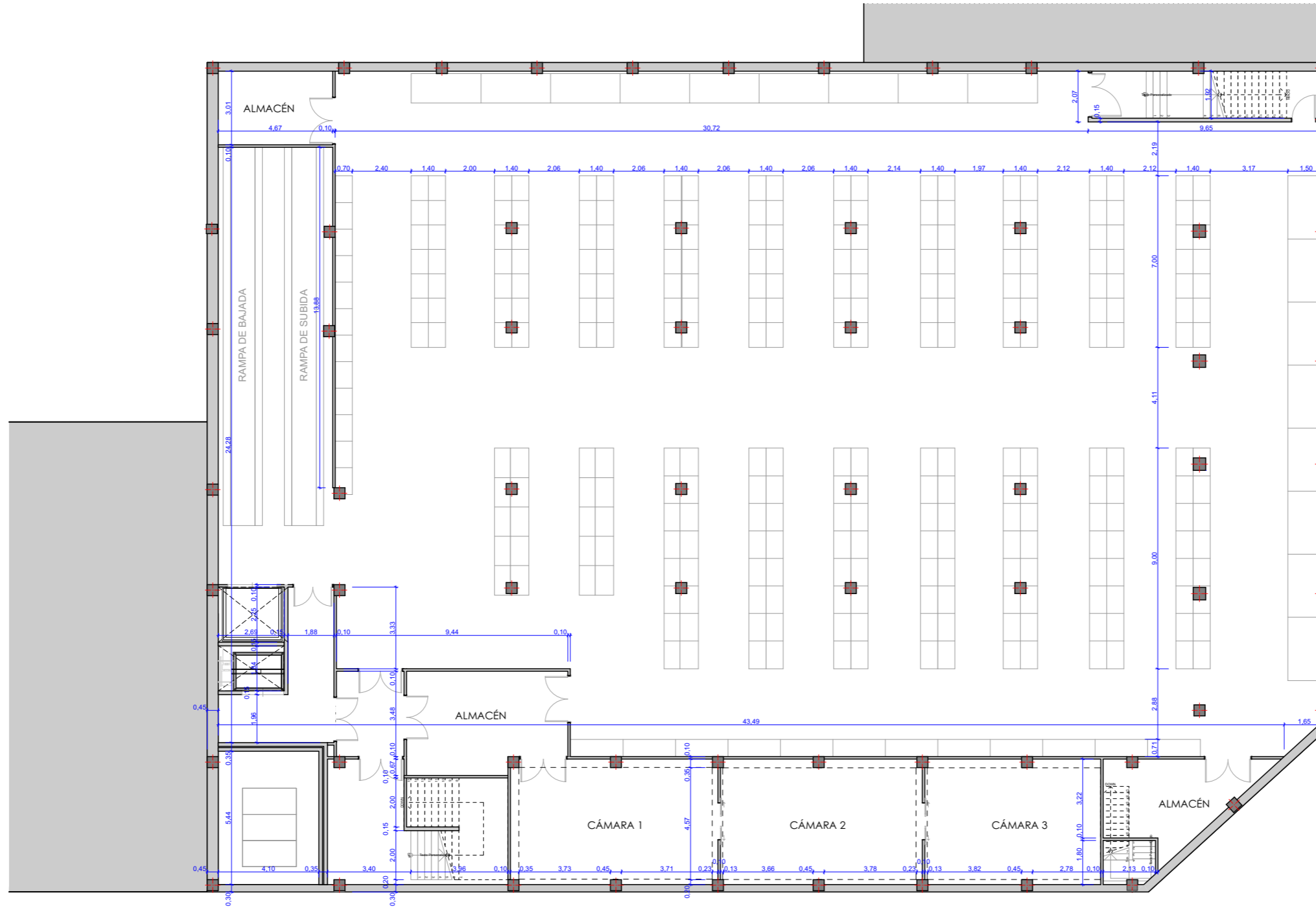
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



-1.

SOT01

1:200

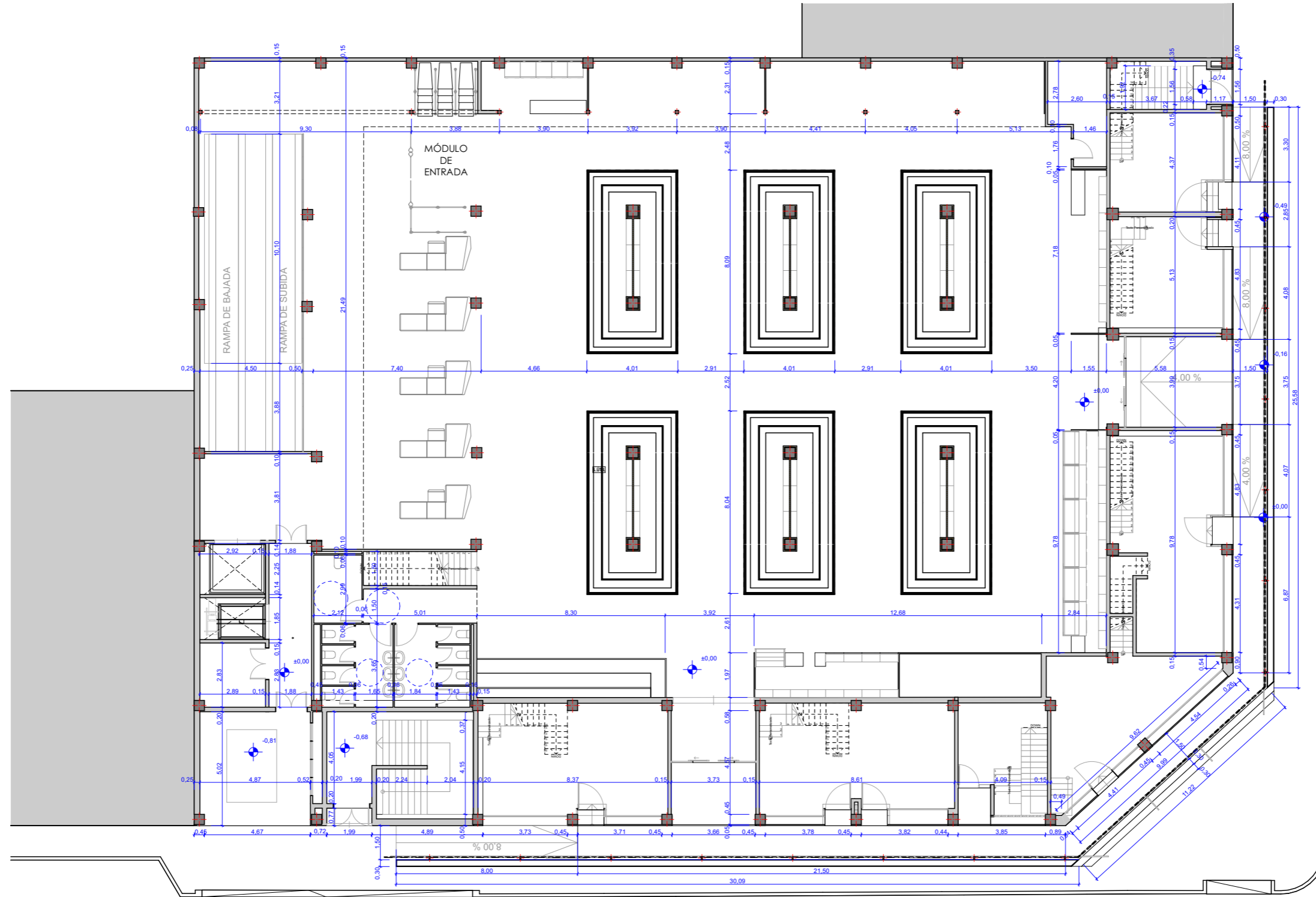
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

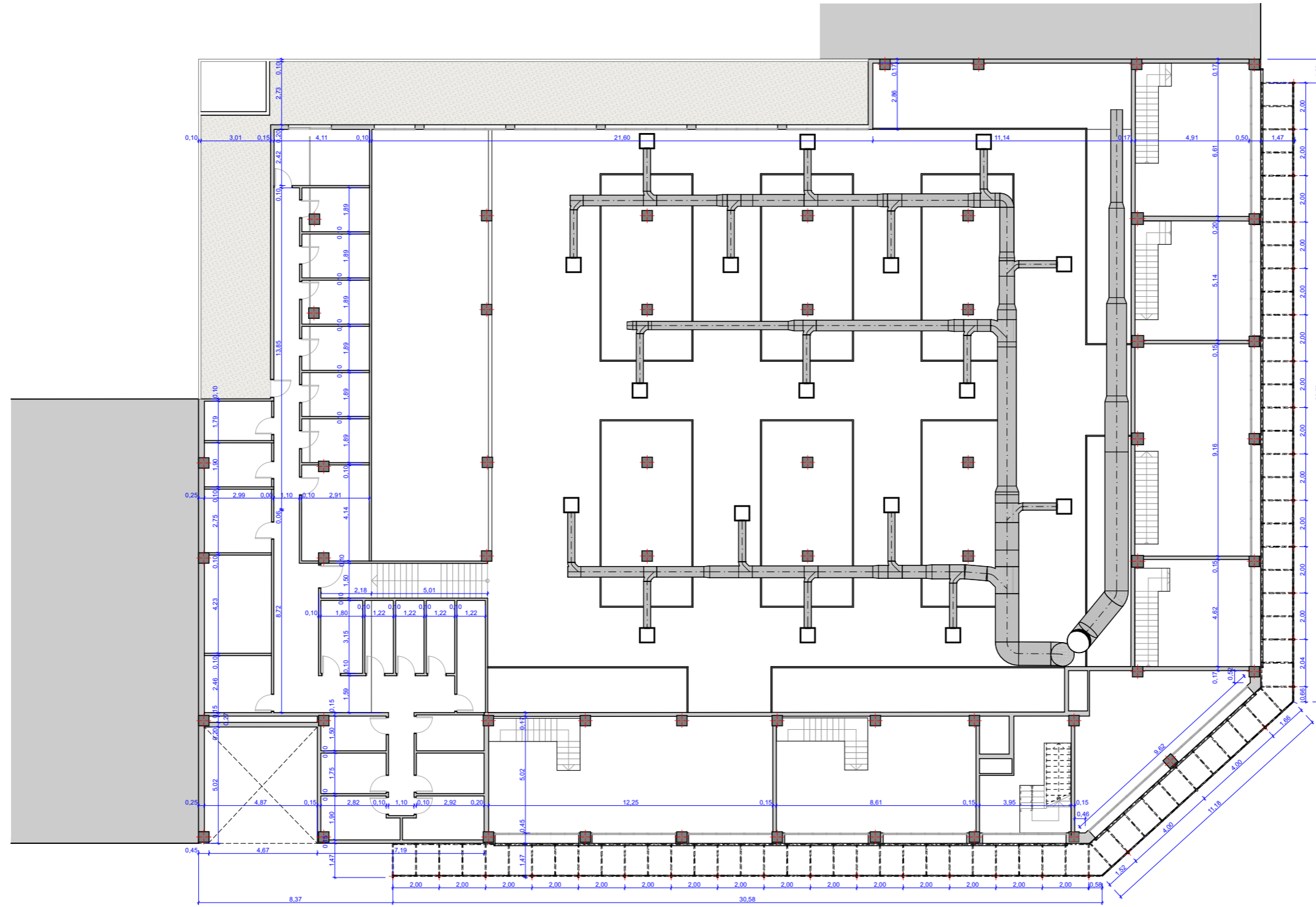
PLANO



0.

P00

1:200

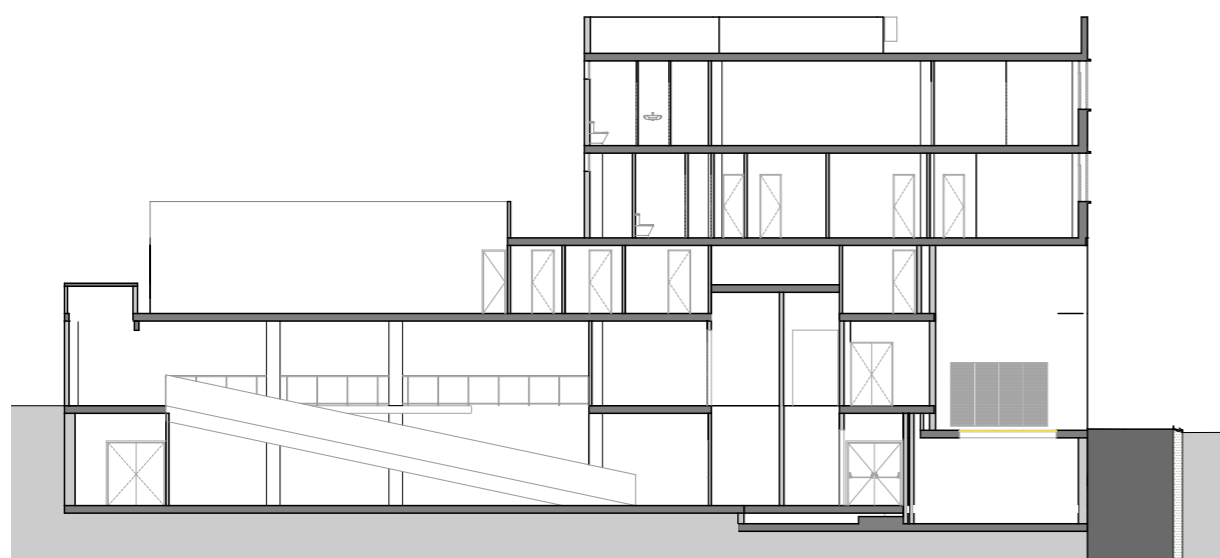
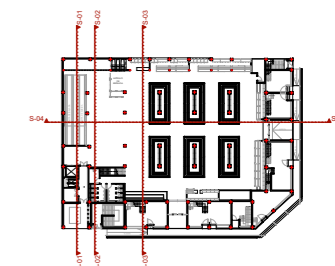


1.

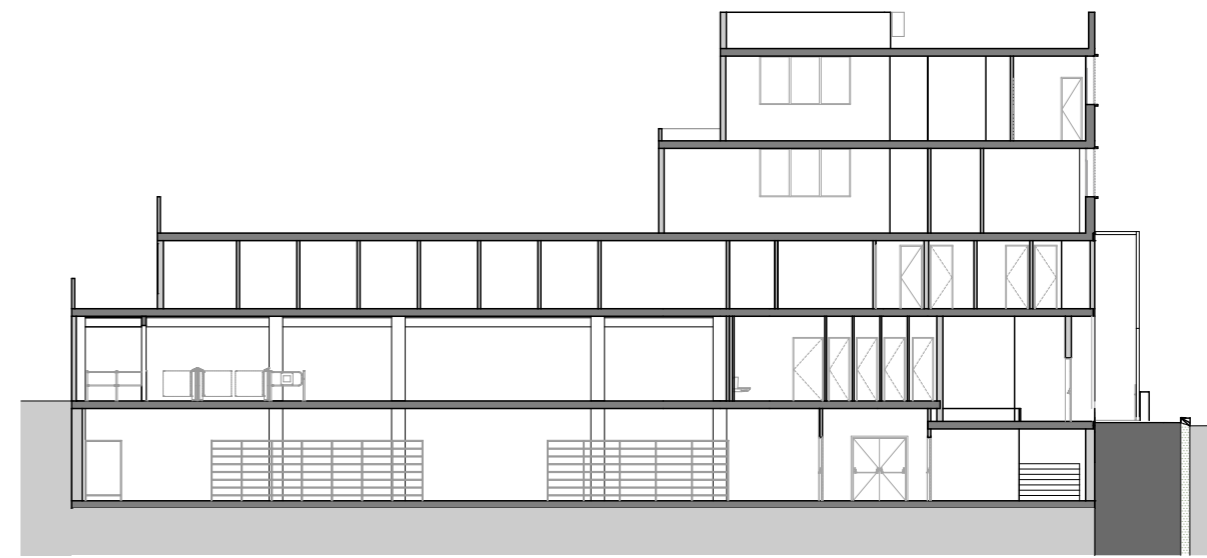
Altell

1:200

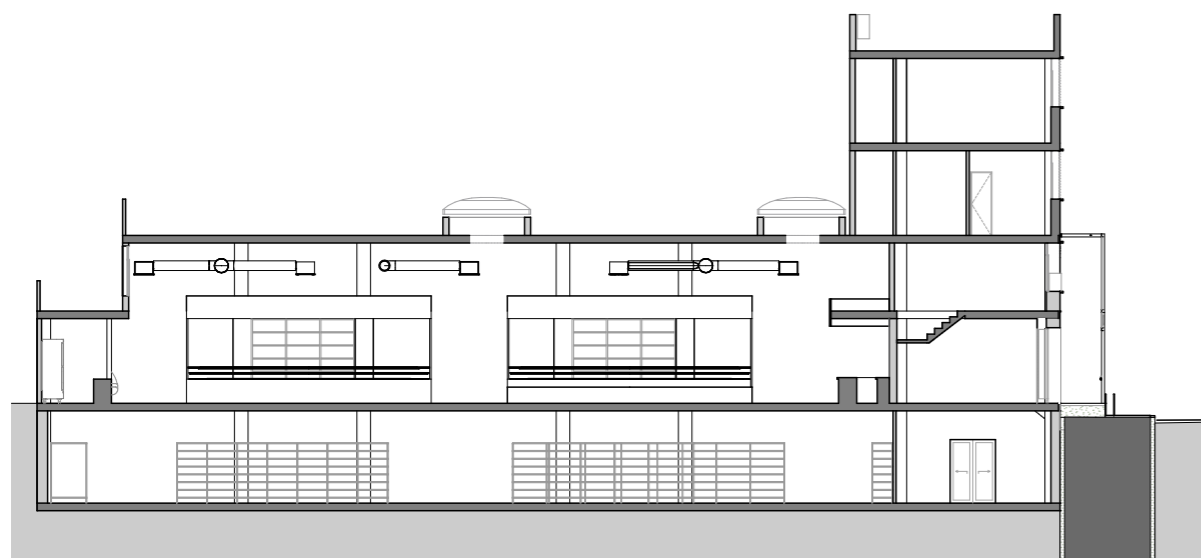




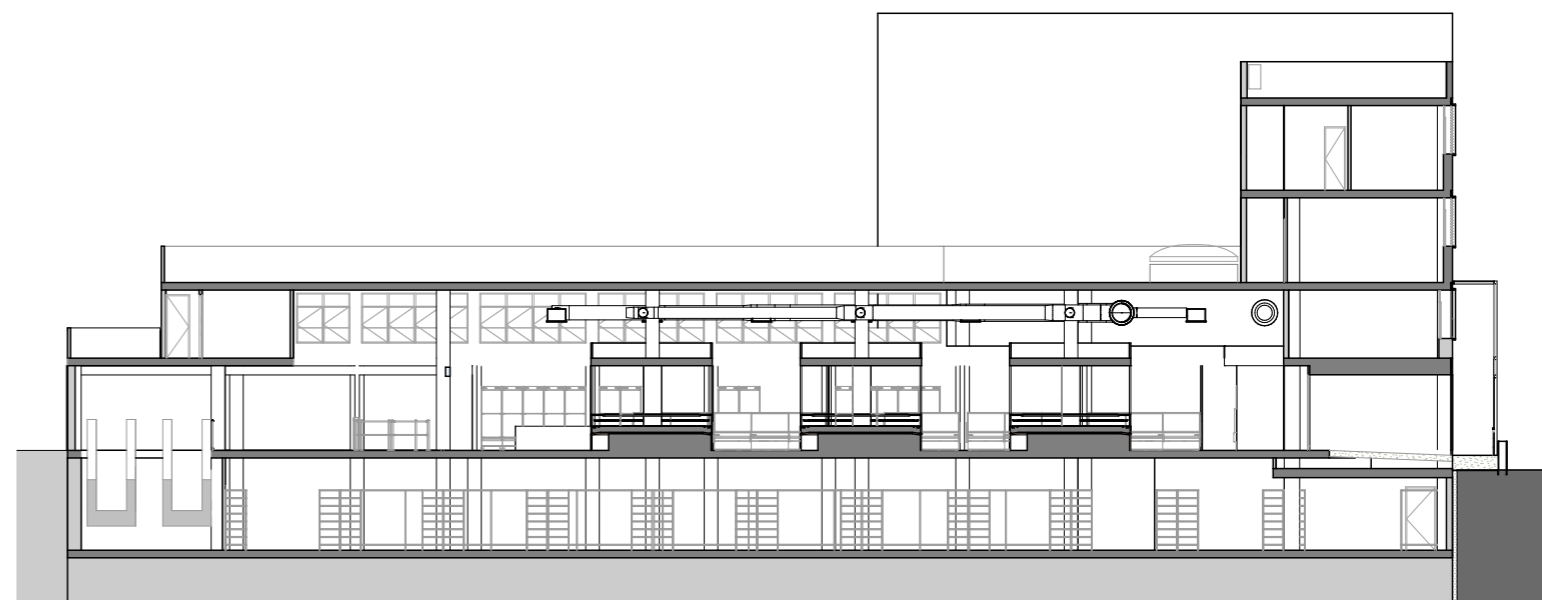
S-01 Secció 1 1:250



S-02 Secció 2 1:250



S-03 Secció 3 1:250



S-04 Secció 4 1:250



Imatges produïdes en el despatx de la operació en façana

PROMOTOR

ARQUITECTO

**GAT**  
arquitectes  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. gcat@gcatarquitectes.com www.gcatarquitectes.com

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

PLANO

ARQUITECTURA PROPOSTA  
PR - PROVES FAÇANA

**02.06**

ESCALA  
FECHA  
1:769,23  
MARZO 2023



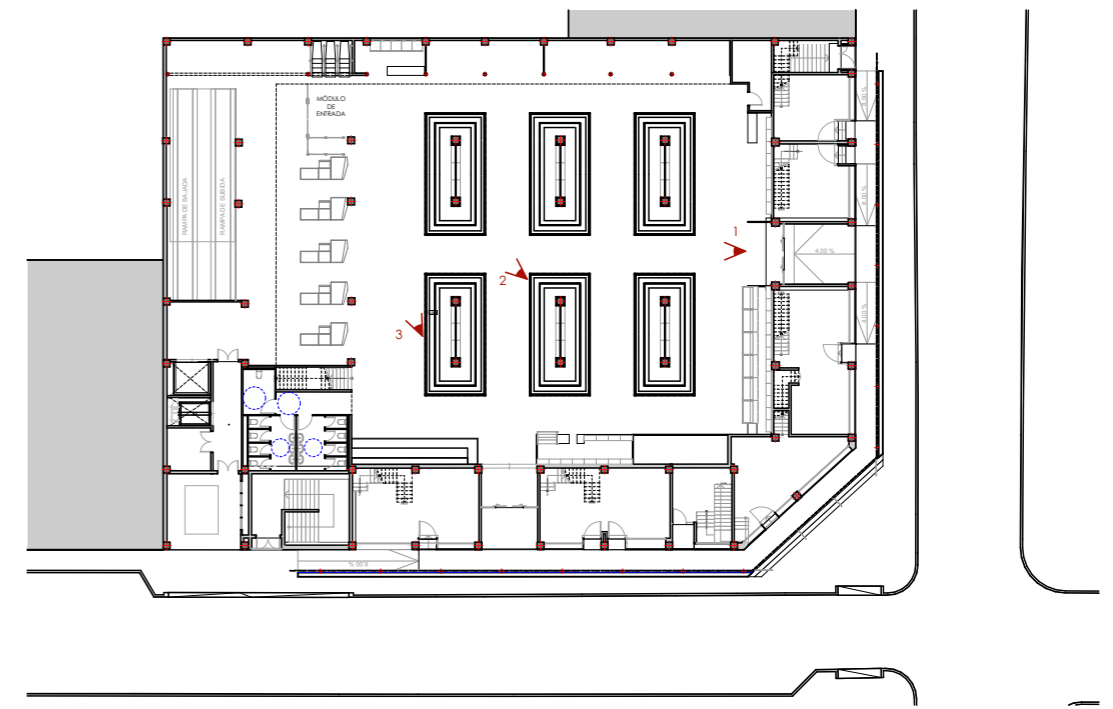
1



2



3



0. P00 IMTGES INTERIORS 1:500

Imatges produïdes en el despatx de la operació dins del mercat

PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO

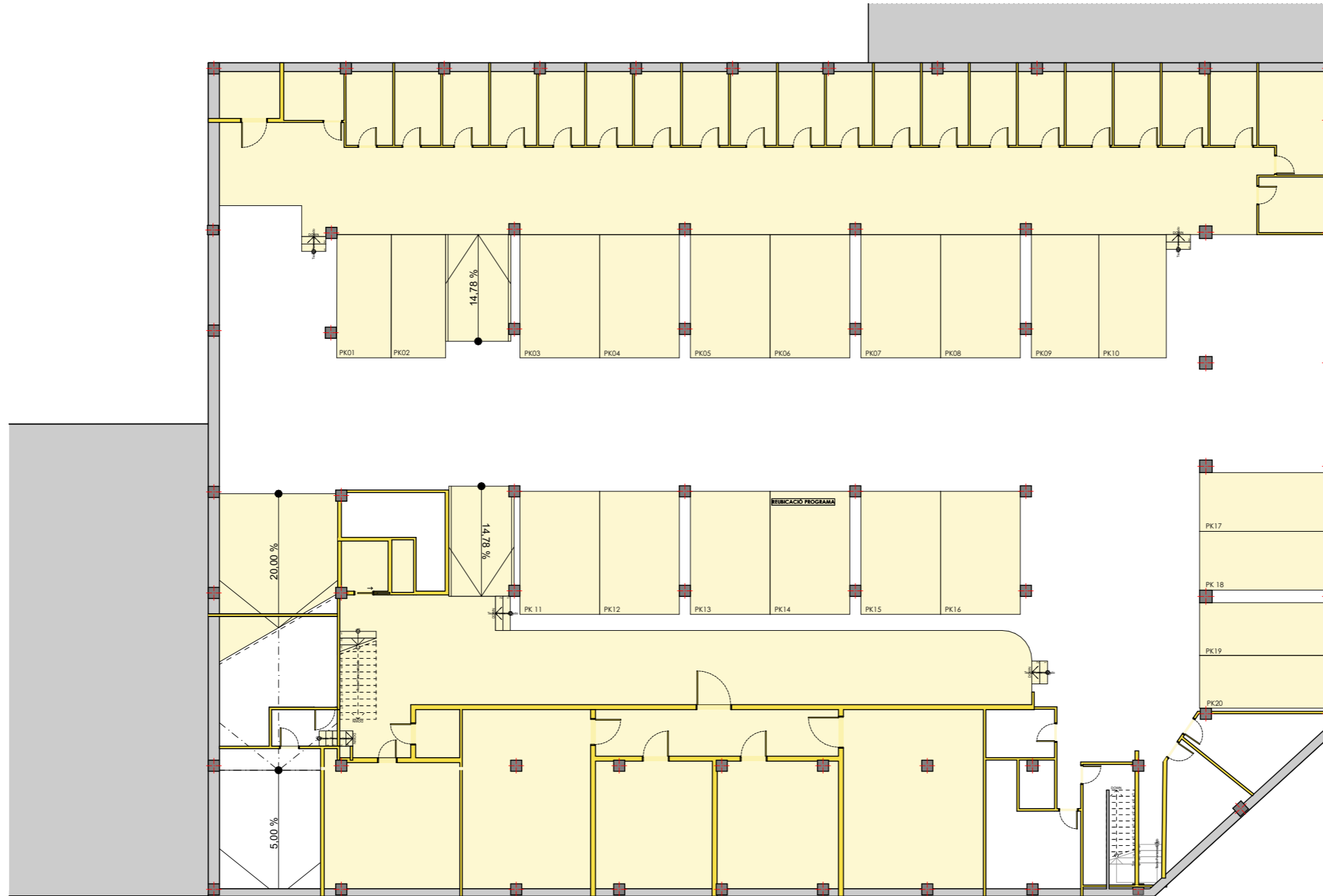
**GOT**  
arquitectes  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. gcl@gotararquitectes.com www.gotararquitectes.com

**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

ARQUITECTURA PROPOSTA  
PR - PROVES INTERIOR

**02.07**

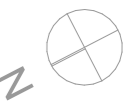
ESCALA 1:769,23, 1:500  
FECHA MARZO 2023



-1.

SOT01\_DERRIBOS

1:200



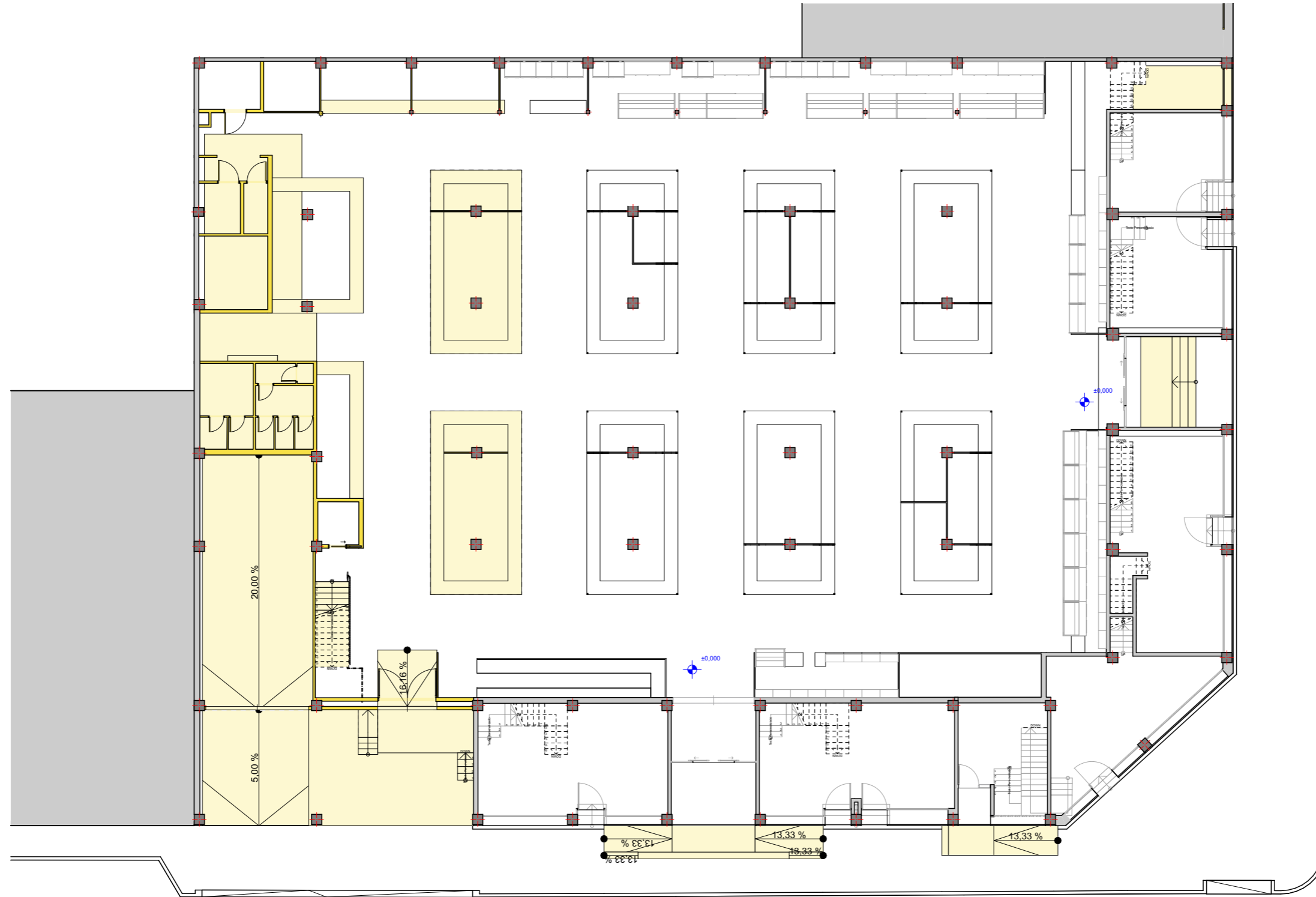
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO  
 PLÀNOLS ARQUITECTURA  
 ENDERROCS  
 ENDERROCS - SOTERRANI -1



0.

P00\_DERRIBOS

1:200



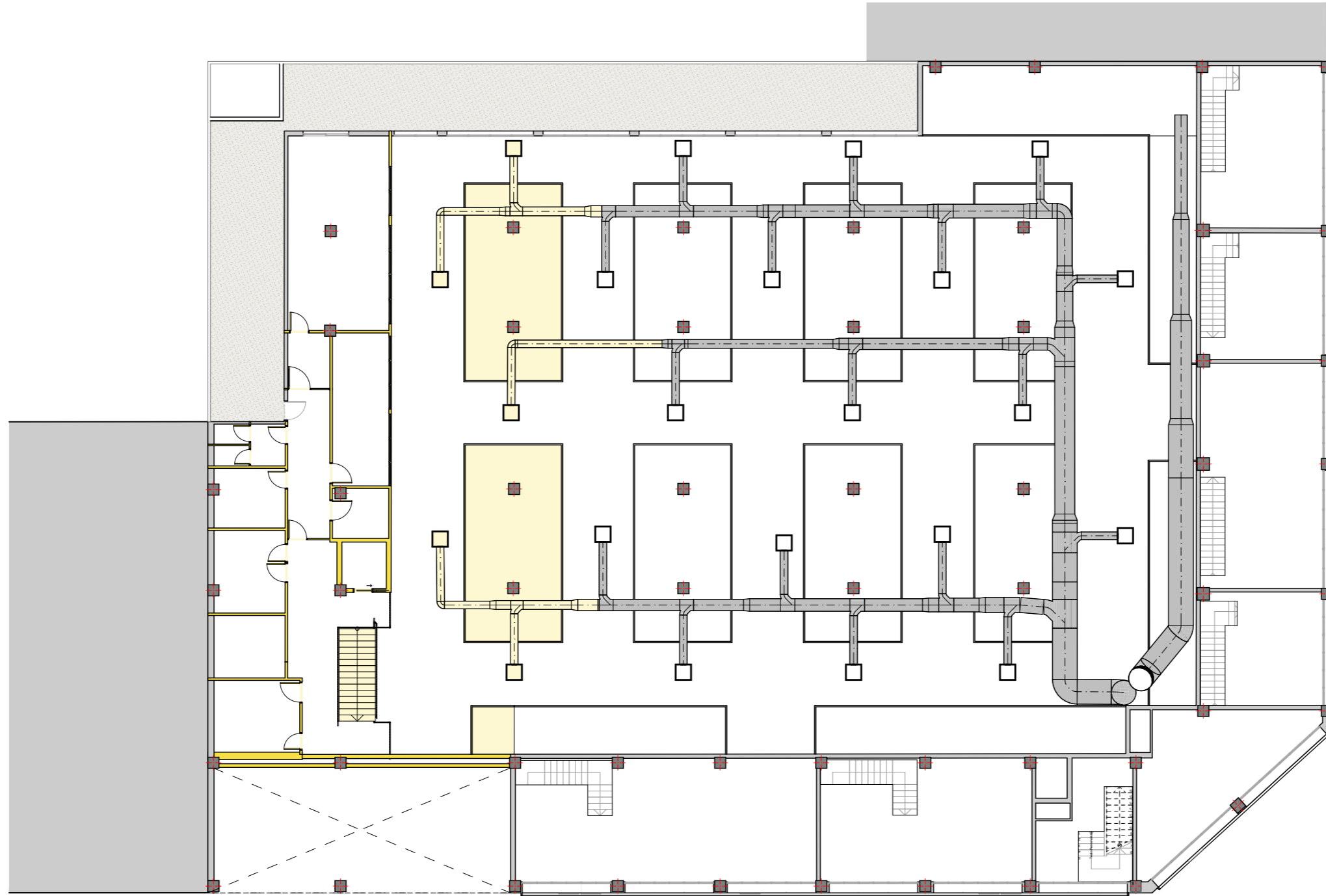
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO  
 PLÀNOLS ARQUITECTURA  
 ENDERROCS  
 ENDERROCS - PLANTA BAIXA



1.

Altell\_DERRIBOS

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

**GAT**  
 GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
 Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
 T. 93.372.13.70 E. gcat@gcatarquitectes.com www.gcatarquitectes.com

COL.LABORADORES

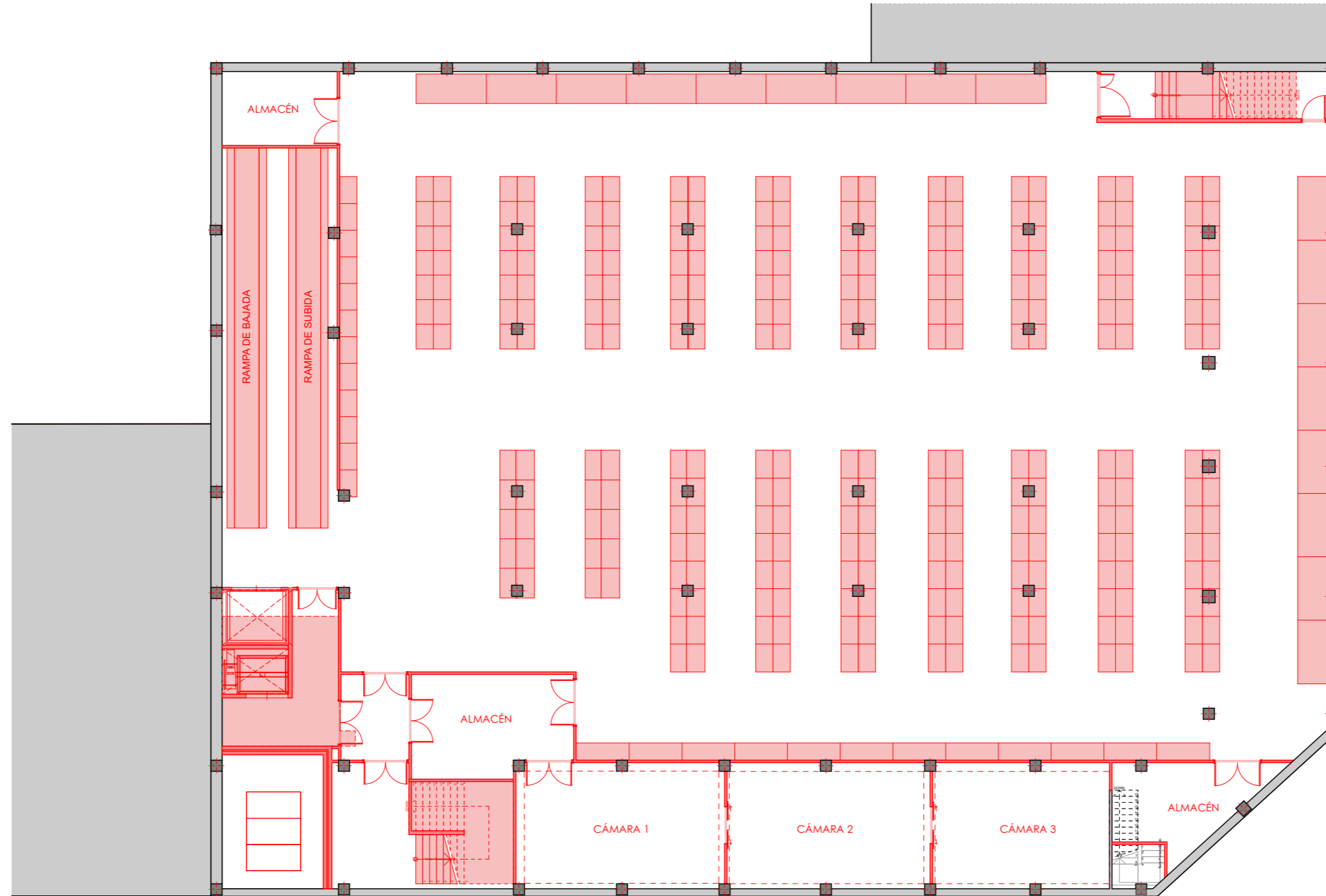
ESTUDIOS PREVIOS

**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
 Estudi de Viabilitat

PLANO  
 PLÀNOLS ARQUITECTURA  
 ENDERROCS  
 ENDERROCS - ALTELL

**03.03**

ESCALA 1:200  
 FECHA MARZO 2023



-1.

SOT01\_OBRA NOVA

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

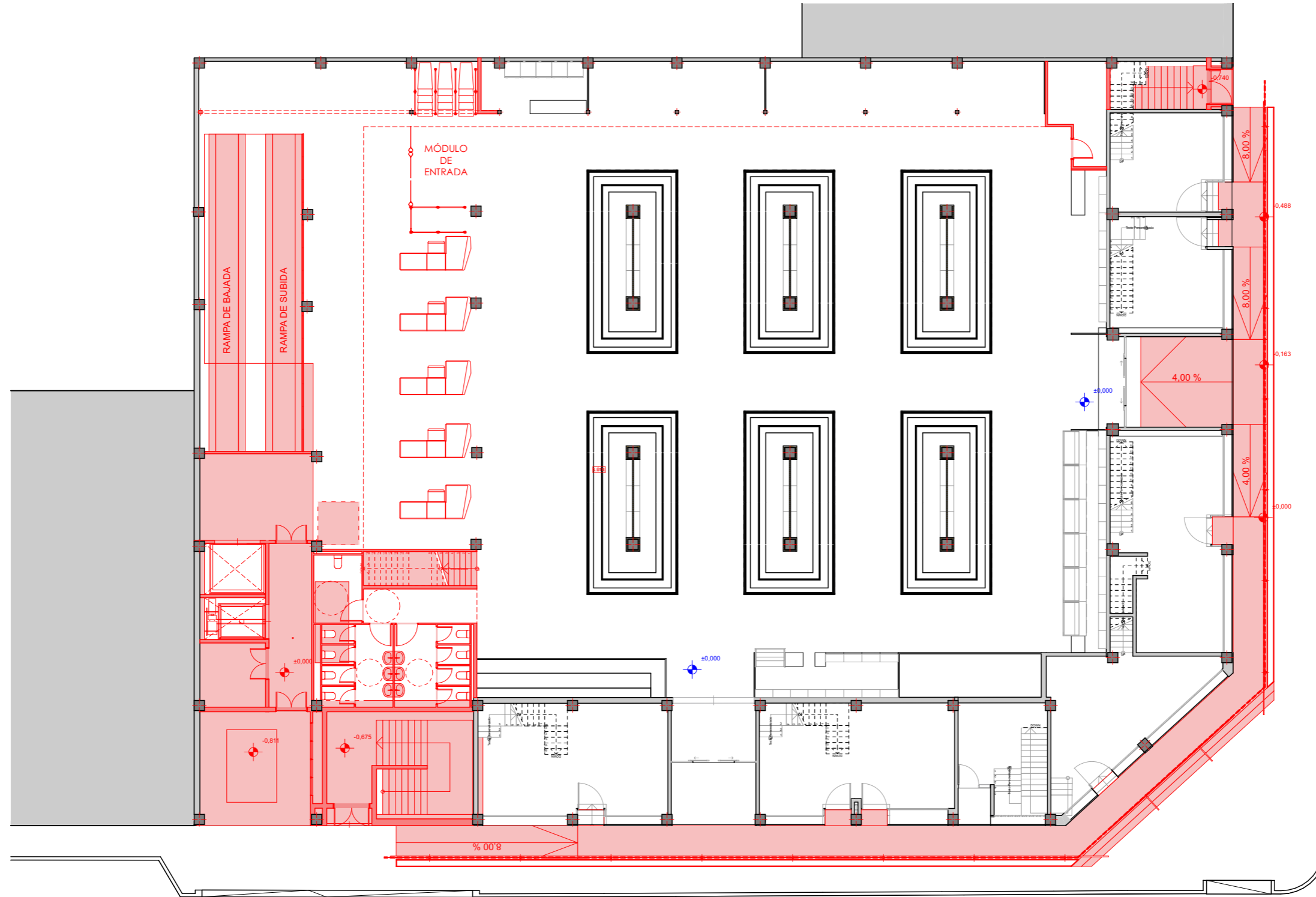
PLANO  
PLÁNOLS ARQUITECTURA OBRA  
NOVA  
OBRA NOVA - SOTERRANI -1

**GOT**  
arquitectes  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. got@gotarquitectes.com www.gotarquitectes.com

**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

**04.01**

ESCALA 1:200  
FECHA MARZO 2023



0.

P00\_OBRA NOVA

1:200



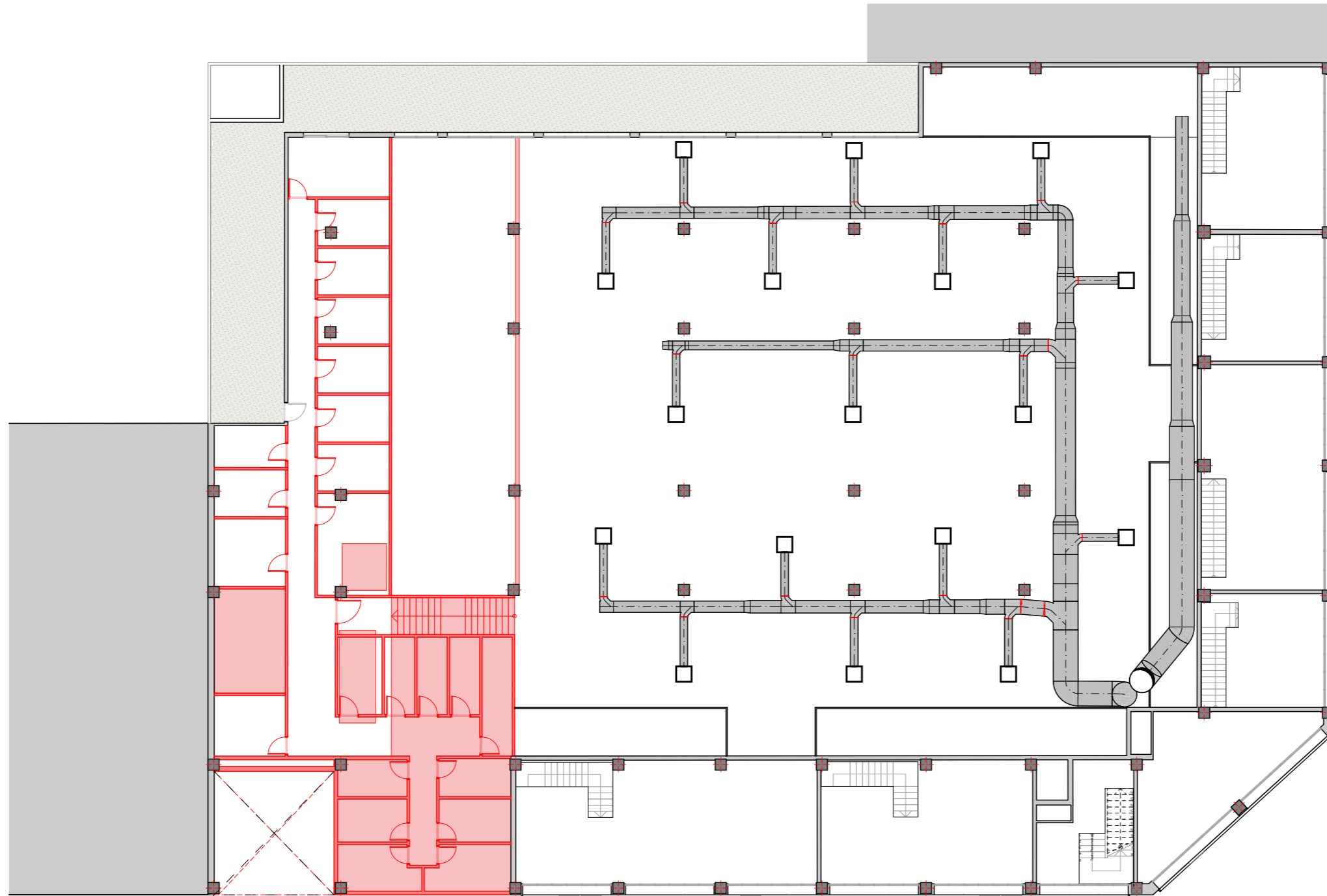
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO  
 PLÀNOLS ARQUITECTURA OBRA  
 NOVA  
 OBRA NOVA - PLANTA BAIXA

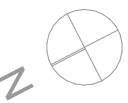


MAGATZEM - OBRA NUEVA		
Espacio	No.	Àrea Medida
MAGATZEM	01	5,99
MAGATZEM	02	5,24
MAGATZEM	03	4,52
MAGATZEM	04	5,80
MAGATZEM	05	5,06
MAGATZEM	06	4,07
MAGATZEM	07	5,48
MAGATZEM	08	5,34
MAGATZEM	09	5,21
MAGATZEM	09	5,34
MAGATZEM	11	5,34
MAGATZEM	11	5,49
MAGATZEM	13	4,91
MAGATZEM	14	3,85
MAGATZEM	15	3,85
MAGATZEM	16	3,85
MAGATZEM	17	3,85
MAGATZEM	18	5,68
MAGATZEM	19	5,76
MAGATZEM	20	5,52
MAGATZEM	21	5,51
MAGATZEM	22	5,51
MAGATZEM	23	5,51
MAGATZEM	24	5,51
MAGATZEM	25	5,51
MAGATZEM	26	5,51
MAGATZEM	27	9,95
		143,16 m <sup>2</sup>

1.

Altell\_OBRA NOVA

1:200



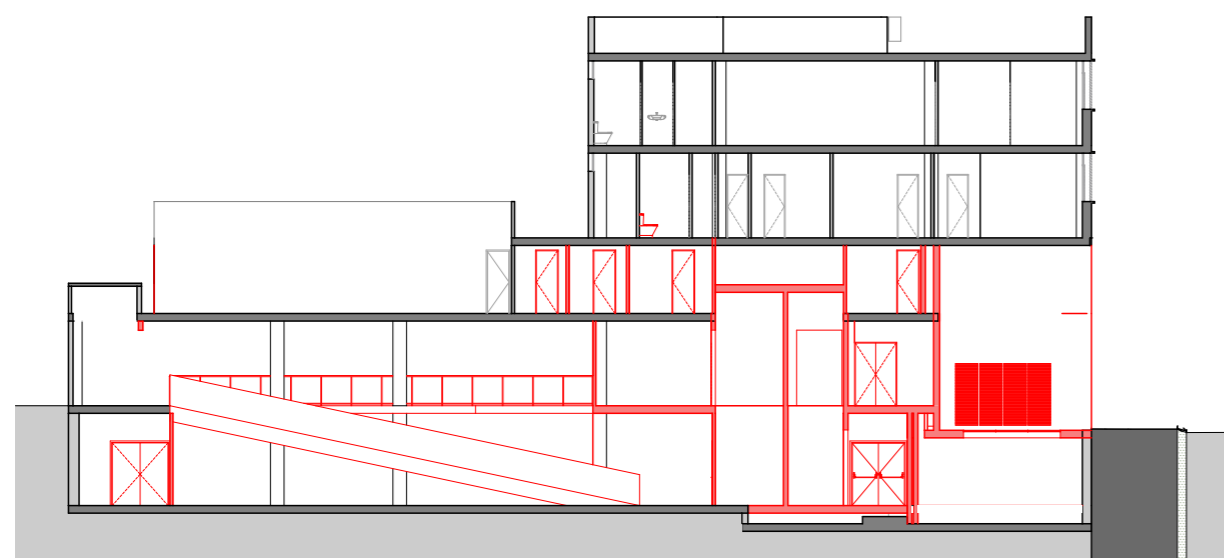
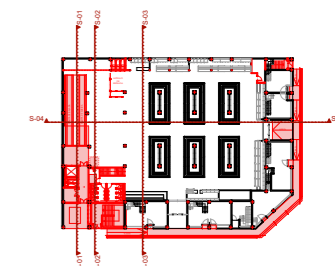
PROMOTOR

ARQUITECTO

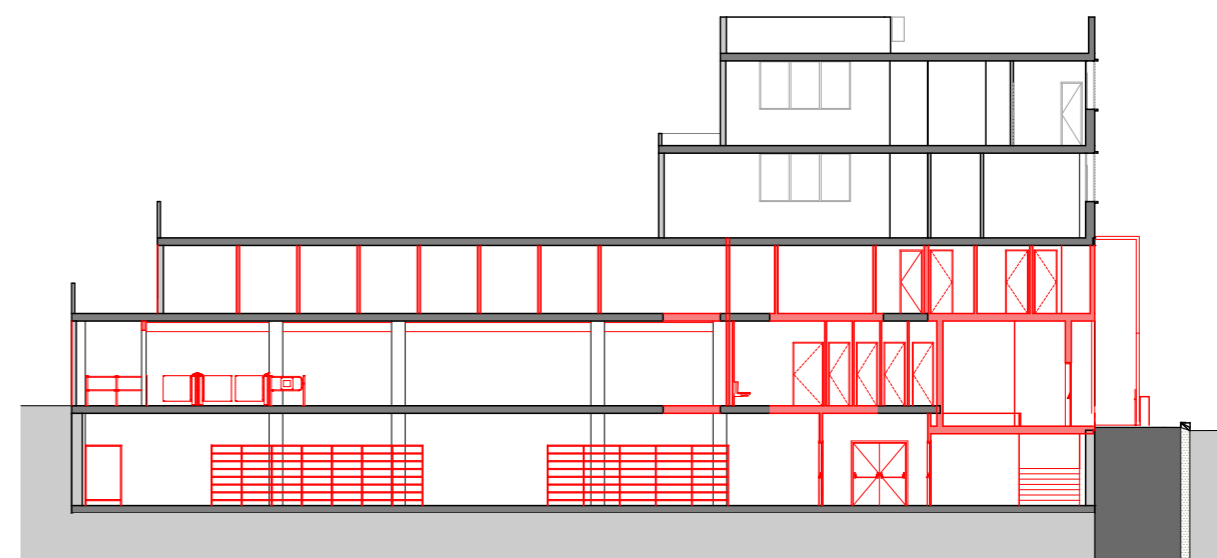
COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

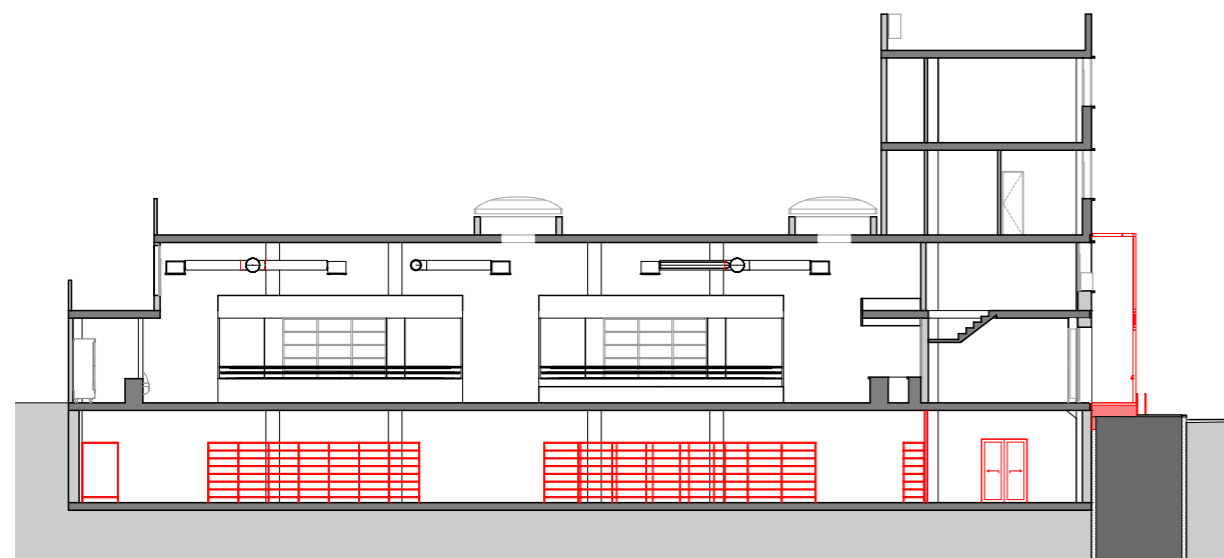
PLANO  
PLÀNOLS ARQUITECTURA OBRA  
NOVA  
OBRA NOVA - ALTELL



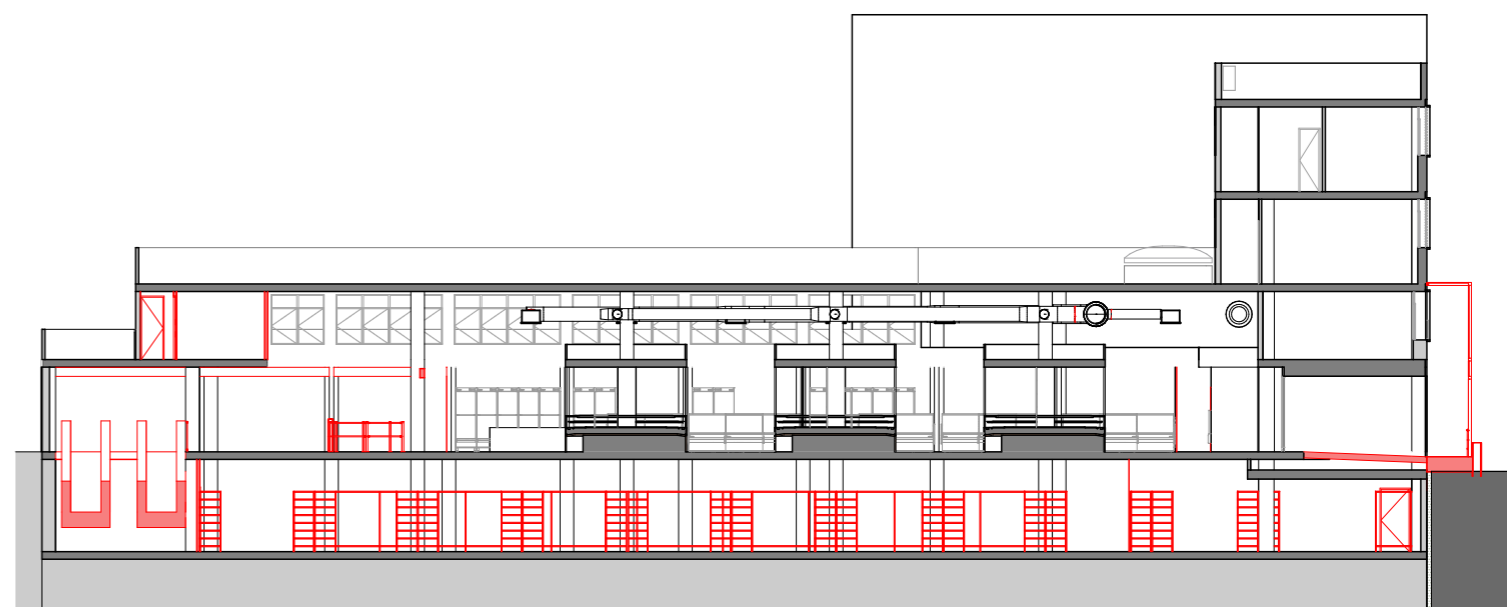
S-01 Secció 1 1:250



S-02 Secció 2 1:250



S-03 Secció 3 1:250



S-04 Secció 4 1:250



Nivell	Nom	Superfícies Útils Tipus us general	Àrea
Altell	Altres serveis	Buil ascensors	12.17
	Altres serveis	Traster 1	11.77
	Altres serveis	Traster 10	5.40
	Altres serveis	Traster 11	7.94
	Altres serveis	Traster 12	7.10
	Altres serveis	Traster 13	5.67
	Altres serveis	Traster 14	3.85
	Altres serveis	Traster 15	3.85
	Altres serveis	Traster 16	3.85
	Altres serveis	Traster 17	5.92
	Altres serveis	Traster 18	4.50
	Altres serveis	Traster 19	5.10
	Altres serveis	Traster 2	5.48
	Altres serveis	Traster 20	6.09
	Altres serveis	Traster 21	5.79
	Altres serveis	Traster 22	4.92
	Altres serveis	Traster 23	4.07
	Altres serveis	Traster 3	5.50
	Altres serveis	Traster 4	5.50
	Altres serveis	Traster 5	5.30
	Altres serveis	Traster 6	5.50
	Altres serveis	Traster 7	5.30
	Altres serveis	Traster 8	9.94
	Altres serveis	Traster 9	4.92
			<b>145,43 m²</b>
	Comunicacio	Accés plantes pis	19.92
	Comunicacio	Accés trasters	47.90
			<b>67,82 m²</b>
	Locals	Baliga existent 1	61.61
		Baliga existent 2	43.36
		Baliga existent 3	54.24
		Baliga existent 4	45.52
		Baliga existent 5	25.64
Baliga existent 6		32.92	
		<b>263,29 m²</b>	
Planta baixa	Altres serveis	Bany	29.33
	Altres serveis	Computadors aigua	9.94
			<b>39,27 m²</b>
	Circulacio	Zona de pas mercat	464.96
			<b>464,96 m²</b>
	Comunicacio	Accés plantes pis	17.34
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	30.20
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	8.92
			<b>56,46 m²</b>
	Locals	Baliga existent 1	40.63
		Baliga existent 2	40.32
		Baliga existent 3	31.99
		Baliga existent 4	45.12
		Baliga existent 5	24.42
		Baliga existent 6	20.71
			<b>203,19 m²</b>
	Parades actives	Cafeteria	16.98
Consaladeria		11.21	
Consaladeria		23.57	
Consaladeria		25.07	
Comissaria		8.94	
Comissaria		11.48	
Drogueria, perfumeria		23.50	
Forn de pa		11.18	
Fruites		12.98	
Herboristeria		24.76	
Llegums		15.08	
Merceria		7.37	
Merceria		8.87	
Ous i aviram		8.94	
Peixateria		23.50	
Peixateria		28.36	
Pesca salada		21.23	
			<b>283,02 m²</b>
Parades pendents	En espera 1	17.92	
	En espera 2	7.98	
	En espera 3	10.70	
		<b>36,60 m²</b>	
Super	Càixers	199.69	
	Càrrega i descàrrega	26.38	
	Residus i accés	21.87	
		<b>247,94 m²</b>	
Soterrani	Altres serveis	CT	22.32
			<b>22,32 m²</b>
	Comunicacio	Comunicacio oest	43.46
	Comunicacio	Comunicacio sud	10.91
			<b>54,37 m²</b>
Super	Super espai diàfan	1.237.44	
	Super previsió neveres	121.86	
		<b>1.359,30 m²</b>	

-1.

SOT01 S.ÚTIL

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO

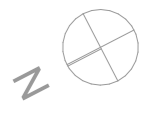


0.

P00 S.ÚTIL

1:200

Nivell	Nom	Superfícies útils Tipus us general	Àrea
Altell	Altres serveis	Buit ascensors	12,17
	Altres serveis	Traster 1	11,77
	Altres serveis	Traster 10	5,40
	Altres serveis	Traster 11	7,94
	Altres serveis	Traster 12	7,10
	Altres serveis	Traster 13	5,67
	Altres serveis	Traster 14	3,85
	Altres serveis	Traster 15	3,85
	Altres serveis	Traster 16	3,85
	Altres serveis	Traster 17	5,92
	Altres serveis	Traster 18	4,50
	Altres serveis	Traster 19	5,10
	Altres serveis	Traster 2	5,48
	Altres serveis	Traster 20	6,09
	Altres serveis	Traster 21	5,79
	Altres serveis	Traster 22	4,92
	Altres serveis	Traster 23	4,07
	Altres serveis	Traster 3	5,50
	Altres serveis	Traster 4	5,50
	Altres serveis	Traster 5	5,30
	Altres serveis	Traster 6	5,50
	Altres serveis	Traster 7	5,30
	Altres serveis	Traster 8	9,94
	Altres serveis	Traster 9	4,92
			<b>145,43 m²</b>
	Comunicacio	Accés plantes pis	19,92
		Accés trasters	47,90
			<b>67,82 m²</b>
Locals	Baliga existent 1	61,61	
	Baliga existent 2	43,36	
	Baliga existent 3	54,24	
	Baliga existent 4	45,52	
	Baliga existent 5	25,64	
	Baliga existent 6	32,92	
		<b>263,29 m²</b>	
Planta baixa	Altres serveis	Bany	29,33
	Altres serveis	Comptadors aigua	9,94
			<b>39,27 m²</b>
	Circulacio	Zona de pas mercat	464,96
			<b>464,96 m²</b>
	Comunicacio	Accés plantes pis	17,34
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	30,20
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	8,92
			<b>56,46 m²</b>
	Locals	Baliga existent 1	40,63
Baliga existent 2		40,32	
Baliga existent 3		31,99	
Baliga existent 4		45,12	
Baliga existent 5		24,42	
Baliga existent 6		20,71	
		<b>203,19 m²</b>	
Parades actives	Cafeteria	16,98	
	Cansaladeria	11,21	
	Cansaladeria	23,57	
	Cansaladeria	25,07	
	Carnisseria	8,94	
	Carnisseria	11,48	
	Drogueria, perfumeria	23,50	
	Forn de pa	11,18	
	Fruites	12,98	
	Herboristeria	24,76	
	Llegums	15,08	
	Merceria	7,37	
	Merceria	8,87	
	Ous i aviram	8,94	
	Peixateria	23,50	
	Peixateria	28,36	
	Pesca salada	21,23	
			<b>283,02 m²</b>
	Parades pendents	En espera 1	17,92
		En espera 2	7,98
En espera 3		10,70	
		<b>36,60 m²</b>	
Super	Caixers	199,69	
	Càrrega i descàrrega	26,38	
	Residus i accés	21,87	
		<b>247,94 m²</b>	
Soterrani	Altres serveis	CT	22,32
			22,32 m²
	Comunicacio	Comunicacio oest	43,46
	Comunicacio	Comunicacio sud	10,91
			<b>54,37 m²</b>
Super	Super espai diàfan	1.237,44	
	Super previsió neveres	121,86	
		<b>1.359,30 m²</b>	



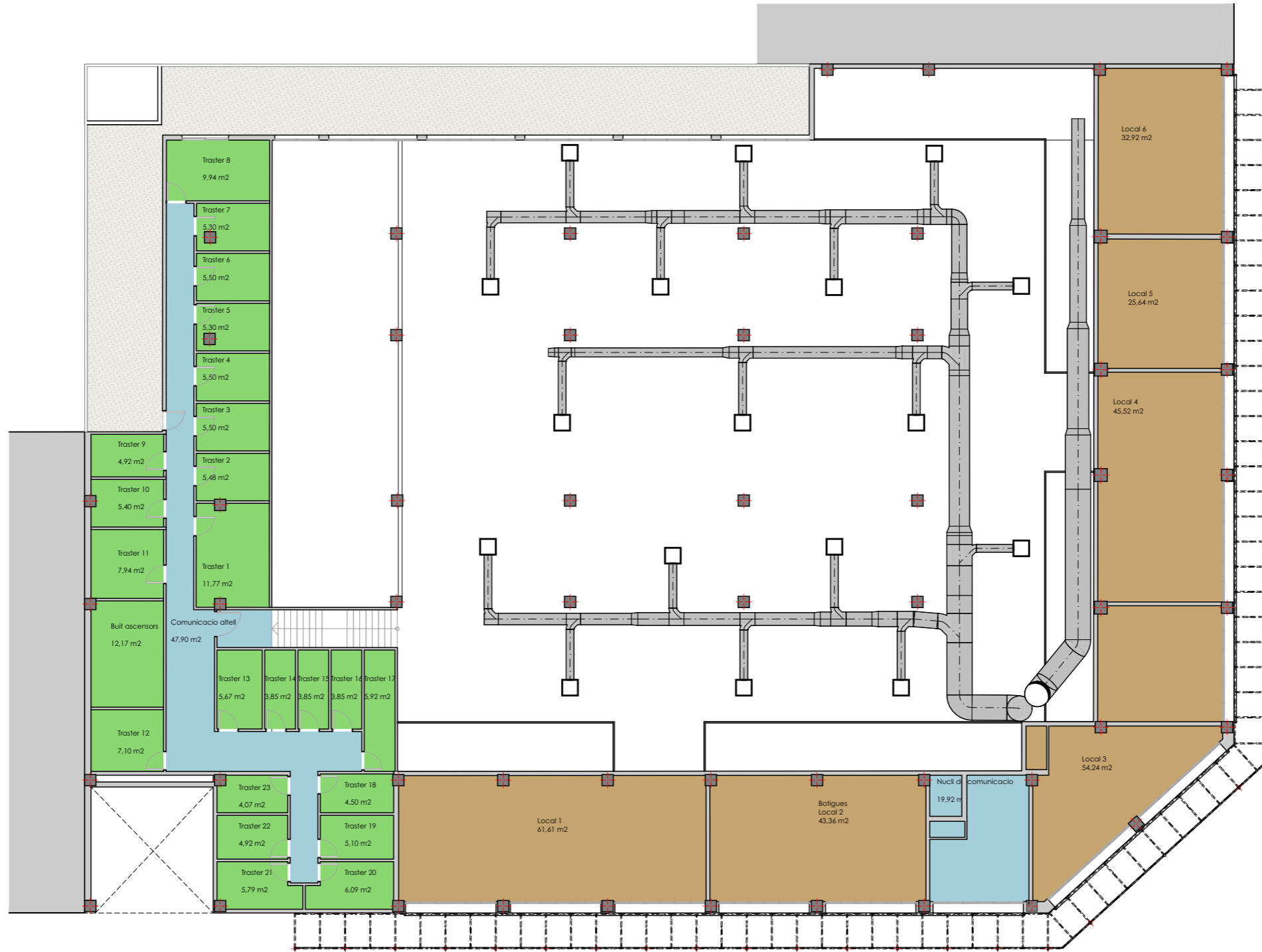
PROMOTOR

ARQUITECTO

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



Nivell	Nom	Superfícies útils Tipus us general	Àrea	
Altell	Altres serveis	Buit ascensors	12,17	
	Altres serveis	Traster 1	11,77	
	Altres serveis	Traster 10	5,40	
	Altres serveis	Traster 11	7,94	
	Altres serveis	Traster 12	7,10	
	Altres serveis	Traster 13	5,67	
	Altres serveis	Traster 14	3,85	
	Altres serveis	Traster 15	3,85	
	Altres serveis	Traster 16	3,85	
	Altres serveis	Traster 17	5,92	
	Altres serveis	Traster 18	4,50	
	Altres serveis	Traster 19	5,10	
	Altres serveis	Traster 2	5,48	
	Altres serveis	Traster 20	6,09	
	Altres serveis	Traster 21	5,79	
	Altres serveis	Traster 22	4,92	
	Altres serveis	Traster 23	4,07	
	Altres serveis	Traster 3	5,50	
	Altres serveis	Traster 4	5,50	
	Altres serveis	Traster 5	5,30	
	Altres serveis	Traster 6	5,50	
	Altres serveis	Traster 7	5,30	
	Altres serveis	Traster 8	9,94	
	Altres serveis	Traster 9	4,92	
			<b>145,43 m²</b>	
	Comunicacio	Comunicacio	Accés plantes pis	19,92
		Comunicacio	Accés trasters	47,90
			<b>67,82 m²</b>	
	Locals	Locals	Botiga existent 1	61,61
Locals		Botiga existent 2	43,36	
Locals		Botiga existent 3	54,24	
Locals		Botiga existent 4	45,52	
Locals		Botiga existent 5	25,64	
Locals		Botiga existent 6	32,92	
		<b>263,29 m²</b>		
Planta baixa	Altres serveis	Bany	29,33	
	Altres serveis	Comptadors aigua	9,94	
			<b>39,27 m²</b>	
	Circulacio	Zona de pas mercat	464,96	
	Comunicacio	Accés plantes pis	17,34	
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	30,20	
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	8,92	
			<b>56,46 m²</b>	
	Locals	Locals	Botiga existent 1	40,63
		Locals	Botiga existent 2	40,32
		Locals	Botiga existent 3	31,99
		Locals	Botiga existent 4	45,12
		Locals	Botiga existent 5	24,42
		Locals	Botiga existent 6	20,71
			<b>203,19 m²</b>	
	Parades actives	Parades actives	Cafeteria	16,98
		Parades actives	Cansaladeria	11,21
		Parades actives	Cansaladeria	23,57
		Parades actives	Cansaladeria	25,07
		Parades actives	Comissaria	8,94
Parades actives		Comissaria	11,48	
Parades actives		Drogueria, perfumeria	23,50	
Parades actives		Forn de pa	11,18	
Parades actives		Fruïtes	12,98	
Parades actives		Herboristeria	24,76	
Parades actives		Llegums	15,08	
Parades actives		Merceria	7,37	
Parades actives		Merceria	8,87	
Parades actives		Ous i aviram	8,94	
Parades actives		Peixateria	23,50	
Parades actives		Peixateria	28,36	
Parades actives	Pesca salada	21,23		
		<b>283,02 m²</b>		
Parades pendents	Parades pendents	En espera 1	17,92	
	Parades pendents	En espera 2	7,98	
	Parades pendents	En espera 3	10,70	
		<b>36,60 m²</b>		
Super	Super	Càixers	199,69	
	Super	Càrrega i descàrrega	26,38	
	Super	Residus i accés	21,87	
		<b>247,94 m²</b>		
Soterrani	Altres serveis	CT	22,32	
			<b>22,32 m²</b>	
	Comunicacio	Comunicacio oest	43,46	
	Comunicacio	Comunicacio sud	10,91	
			<b>54,37 m²</b>	
Super	Super	Super espai diàfan	1.237,44	
	Super	Super previsió neveres	121,86	
		<b>1.359,30 m²</b>		

1.

Altell S.ÚTIL

1:200



PROMOTOR

ARQUITECTO

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

PLANO



Nivell	Superfícies construïdes		Àrea
	Nom	Tipus us general	
Altell	Altres serveis	Trasters	26.09
	Altres serveis	Trasters	35.34
	Altres serveis	Trasters	43.44
	Altres serveis	Trasters	61.22
			166.09 m²
	Comunicacio	Accés plantes pis	23.23
	Comunicacio	Accés trasters	52.55
			75.78 m²
	Locals	Baliga existent 1	70.09
	Locals	Baliga existent 2	49.49
	Locals	Baliga existent 3	63.77
	Locals	Baliga existent 4	52.01
	Locals	Baliga existent 5	29.73
	Locals	Baliga existent 6	38.32
			303.41 m²
Planta baixa	Altres serveis	Bany	34.17
	Altres serveis	Comptadors aigua	11.41
			45.58 m²
	Circulacio	Zona de pas mercat	467.13
			467.13 m²
	Comunicacio	Accés plantes pis	22.64
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	34.12
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	12.89
			69.65 m²
	Locals	Baliga existent 1	47.16
	Locals	Baliga existent 2	48.50
	Locals	Baliga existent 3	38.79
	Locals	Baliga existent 4	52.69
	Locals	Baliga existent 5	29.24
	Locals	Baliga existent 6	24.99
			241.37 m²
	Parades actives	-	23.50
	Parades actives	Cafeteria	18.22
	Parades actives	Cansaladeria	11.21
	Parades actives	Cansaladeria	23.57
	Parades actives	Cansaladeria	25.07
	Parades actives	Carnisseria	8.94
	Parades actives	Carnisseria	11.48
	Parades actives	Drogueria, perfumeria	23.50
	Parades actives	Forn de pa	11.87
	Parades actives	Fruites	12.98
	Parades actives	Herboristeria	26.67
	Parades actives	Llegums	16.12
	Parades actives	Merceria	7.37
	Parades actives	Merceria	8.87
	Parades actives	Ous i aviram	8.94
	Parades actives	Peixateria	30.33
	Parades actives	Pesca salada	21.23
			289.87 m²
	Parades pendents	En espera 1	19.22
Parades pendents	En espera 2	7.98	
Parades pendents	En espera 3	11.65	
		38.85 m²	
Super	Caixers	209.32	
Super	Càrrega i descàrrega	29.40	
Super	Residus i accés	26.06	
		264.78 m²	
Soterrani	Altres serveis	CT	27.96
	Comunicacio	Comunicacio oest	48.72
	Comunicacio	Comunicacio sud	13.50
			62.22 m²
	Super	Super espai diàfan	1,301.17
Super	Super previsió neveres	132.26	
		1,433.43 m²	

-1.

SOT01 S.CONSTRUIDA

1:200

PROMOTOR

ARQUITECTO

**GOT**  
 GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
 Plaça Jaume Verdagué, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
 T. 93.372.13.70 E. got@gotarquitectes.com www.gotarquitectes.com

COL.LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

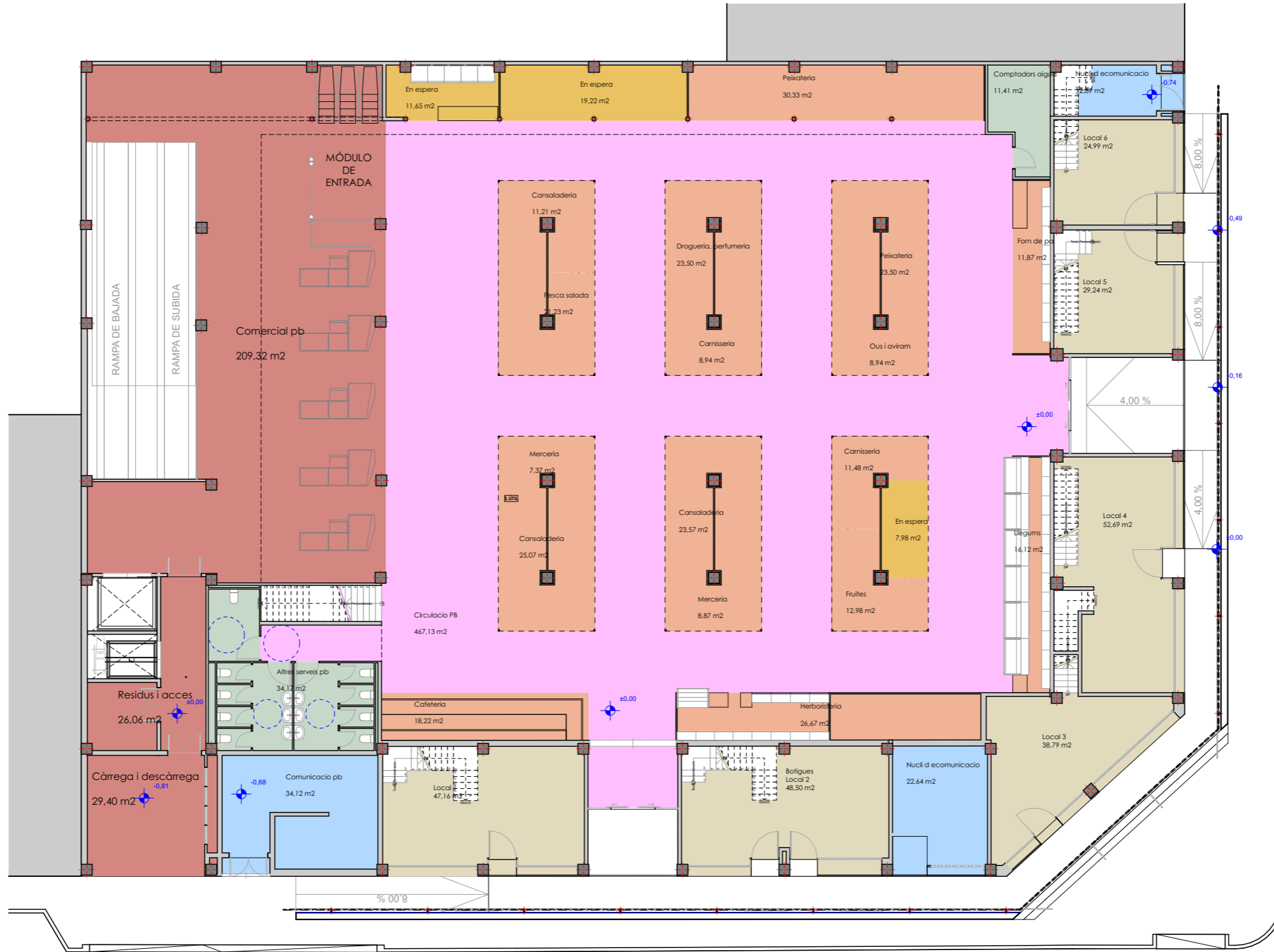
**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
 Estudi de Viabilitat

PLANO

PROPOSTA PROGRAMA  
 PR - SOTERRANI -1 S.CONSTRUIDA

**05.04**

ESCALA 1:200, 1:2,50  
 FECHA MARZO 2023

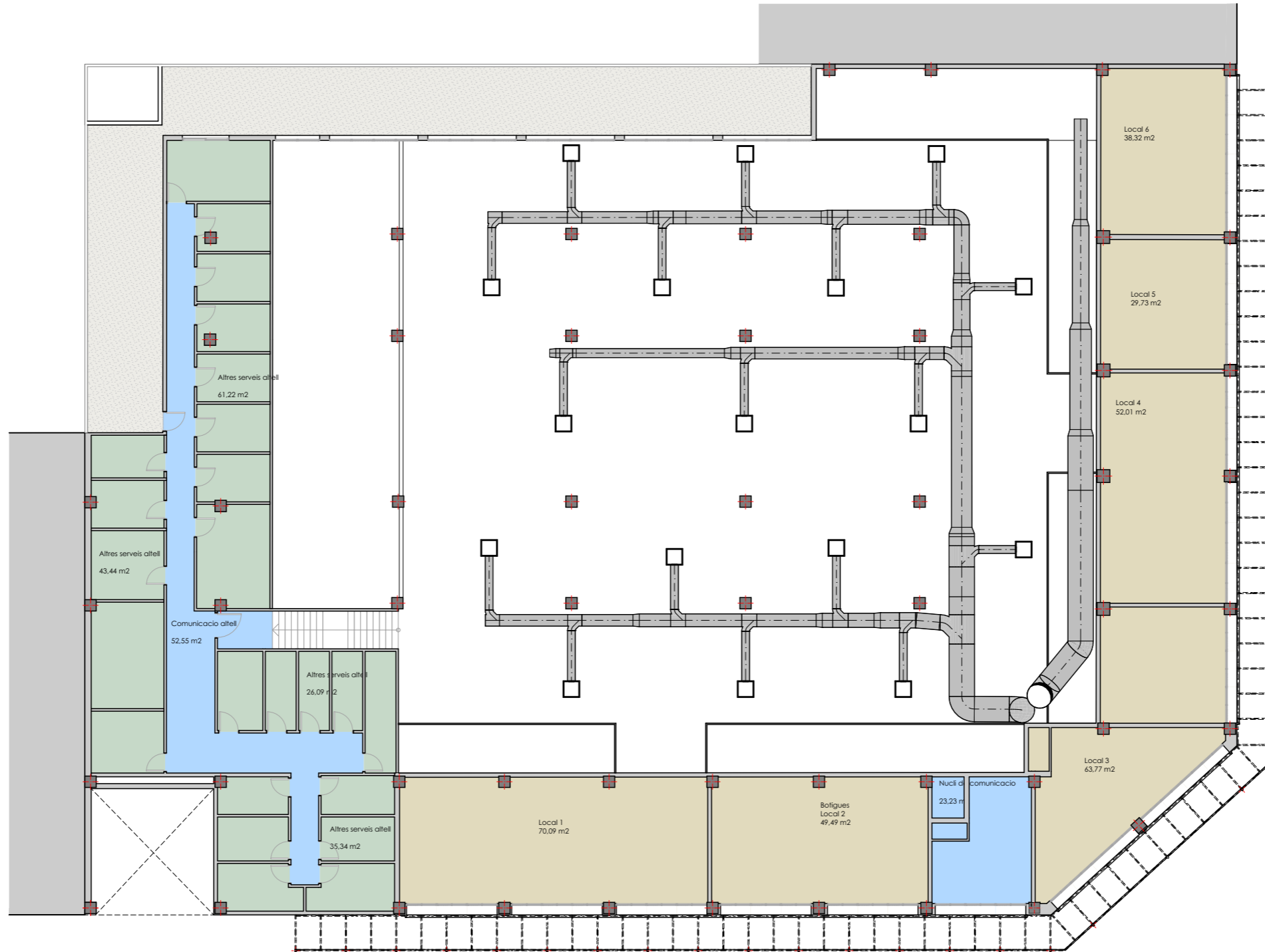


Nivell	Superfícies construïdes		Àrea
	Nom	Tipus us general	
Altell	Altres serveis	Trasters	26.09
	Altres serveis	Trasters	35.34
	Altres serveis	Trasters	43.44
	Altres serveis	Trasters	61.22
			166.09 m²
	Comunicacio	Accés plantes pis	23.23
	Comunicacio	Accés trasters	52.55
			75.78 m²
	Locals	Botiga existent 1	70.09
	Locals	Botiga existent 2	49.49
	Locals	Botiga existent 3	63.77
	Locals	Botiga existent 4	52.01
	Locals	Botiga existent 5	29.73
	Locals	Botiga existent 6	38.32
			303.41 m²
Planta baixa	Altres serveis	Bany	34.17
	Altres serveis	Comptadors aigua	11.41
			45.58 m²
	Circulacio	Zona de pas mercat	467.13
			467.13 m²
	Comunicacio	Accés plantes pis	22.64
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	34.12
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	12.89
			69.65 m²
	Locals	Botiga existent 1	47.16
	Locals	Botiga existent 2	48.50
	Locals	Botiga existent 3	38.79
	Locals	Botiga existent 4	52.69
	Locals	Botiga existent 5	29.24
	Locals	Botiga existent 6	24.99
			241.37 m²
	Parades actives		23.50
	Parades actives	Cafeteria	18.22
	Parades actives	Cansaladeria	11.21
	Parades actives	Cansaladeria	23.57
	Parades actives	Cansaladeria	25.07
	Parades actives	Carnisseria	8.94
	Parades actives	Carnisseria	11.48
	Parades actives	Drogueria, perfumeria	23.50
	Parades actives	Forn de pa	11.87
	Parades actives	Fruites	12.98
	Parades actives	Herboristeria	26.67
	Parades actives	Legums	16.12
	Parades actives	Merceria	7.37
	Parades actives	Merceria	8.87
	Parades actives	Ous i aviram	8.94
	Parades actives	Peixateria	30.33
	Parades actives	Pesca salada	21.23
			289.87 m²
	Parades pendents	En espera 1	19.22
Parades pendents	En espera 2	7.98	
Parades pendents	En espera 3	11.65	
		38.85 m²	
Super	Caixers	209.32	
Super	Càrrega i descàrrega	29.40	
Super	Residus i accés	26.06	
		264.78 m²	
Soterrani	Altres serveis	CT	27.96
	Comunicacio	Comunicacio oest	27.96 m²
	Comunicacio	Comunicacio sud	48.72
			13.50
			62.22 m²
Super	Super espai diàfan	1.301.17	
Super	Super previsió neveres	132.26	
		1.433.43 m²	

0.

P00 S.CONSTRUIDA

1:200



Nivell	Superfícies construïdes		Àrea
	Nom	Tipus us general	
Altell	Altres serveis	Trasters	26.09
	Altres serveis	Trasters	35.34
	Altres serveis	Trasters	43.44
	Altres serveis	Trasters	61.22
			<b>166.09 m²</b>
	Comunicacio	Accés plantes pis	23.23
	Comunicacio	Accés trasters	52.55
			<b>75.78 m²</b>
	Locals	Botiga existent 1	70.09
	Locals	Botiga existent 2	49.49
Locals	Botiga existent 3	63.77	
Locals	Botiga existent 4	52.01	
Locals	Botiga existent 5	29.73	
Locals	Botiga existent 6	38.32	
		<b>303.41 m²</b>	
Planta baixa	Altres serveis	Bany	34.17
	Altres serveis	Comptadors aigua	11.41
			45.58 m²
	Circulacio	Zona de pas mercat	467.13
			467.13 m²
	Comunicacio	Accés plantes pis	22.64
	Comunicacio	Sortida soterrani oest	34.12
	Comunicacio	Sortida soterrani sud	12.89
			69.65 m²
	Locals	Botiga existent 1	47.16
	Locals	Botiga existent 2	48.50
	Locals	Botiga existent 3	38.79
	Locals	Botiga existent 4	52.69
	Locals	Botiga existent 5	29.24
	Locals	Botiga existent 6	24.99
			241.37 m²
	Parades actives	-	23.50
	Parades actives	Cafeteria	18.22
	Parades actives	Consaladeria	11.21
	Parades actives	Consaladeria	23.57
	Parades actives	Consaladeria	25.07
	Parades actives	Carnisseria	8.94
	Parades actives	Carnisseria	11.48
	Parades actives	Drogueria, perfumeria	23.50
	Parades actives	Fora de pa	11.87
	Parades actives	Fruites	12.98
	Parades actives	Herboristeria	26.67
	Parades actives	Llegums	16.12
	Parades actives	Merceria	7.37
	Parades actives	Merceria	8.87
Parades actives	Ous i aviram	8.94	
Parades actives	Paixateria	30.33	
Parades actives	Pesca salada	21.23	
		289.87 m²	
Parades pendents	En espera 1	19.22	
Parades pendents	En espera 2	7.98	
Parades pendents	En espera 3	11.65	
		38.85 m²	
Super	Caixers	209.32	
Super	Càrrega i descàrrega	29.40	
Super	Residus i accés	26.06	
		264.78 m²	
Soterrani	Altres serveis	CT	27.96
			27.96 m²
	Comunicacio	Comunicacio oest	48.72
	Comunicacio	Comunicacio sud	13.50
			62.22 m²
Super	Super espai diàfan	1.301.17	
Super	Super previsió neveres	132.26	
		1.433.43 m²	

1.

Altell S.CONSTRUIDA

1:200

PROMOTOR

ARQUITECTO

**GAT**  
GERMAN CATALÀ TORRAS ARQUITECTES I ASSOCIATS S.L.P.  
Plaça Jacint Verdaguer, 1 baixos 08940 Sant Just Desvern  
T. 93.372.13.70 E. gcat@gcatarquitectes.com www.gcatarquitectes.com

COL LABORADORES

ESTUDIOS PREVIOS

**MERCAT MUNICIPAL DE LA LLAGOSTA**  
Estudi de Viabilitat

PLANO

PROPOSTA PROGRAMA  
PR - ALTELL S.CONSTRUIDA

**05.06**

ESCALA 1:200, 1:2,50  
FECHA MARZO 2023

## 7.2 ESTIMACIÓ ECONÒMICA DE LA REFORMA

Per fer disposar d'una valoració estimativa al cost econòmic de dur a terme la reforma del Mercat d'acord amb tot el que s'ha explicat fins aquí en aquest estudi hem considerat la següent aproximació de temes:

RESUM DE PRESSUPOST			Data : 4 de mayo de 2023
01	TREBALLS PRELIMINARS	156.418,18 €	7,55%
02	ENDERROCS	219.037,96 €	10,57%
03	PARADES NOVES	123.003,00 €	5,94%
04	PAVIMENTS	123.273,00 €	5,95%
05	TREBALLS SOSTRE SOTERRANI	72.668,00 €	3,51%
06	REPARACIONS COBERTA	38.198,40 €	1,84%
07	OBRA NOVA SOTERRANI	45.319,89 €	2,19%
08	OBRA NOVA PLANTA BAIXA	181.781,28 €	8,78%
09	FAÇANA	164.061,63 €	7,92%
10	INSTAL·LACIÓ SANEJAMENT	48.641,03 €	2,35%
11	INSTAL·LACIONS FONTANERIA	61.890,75 €	2,99%
12	INSTAL·LACIONS D'ELECTRICITAT	343.529,56 €	16,58%
13	INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ	11.331,50 €	0,55%
14	CONTRAIINCENDIS	43.250,00 €	2,09%
15	CONTROL DE QUALITAT	17.300,00 €	0,84%
16	LEGALITZACIONS I AS-BUILT	34.600,00 €	1,67%
17	SEGURETAT I SALUT	34.600,00 €	1,67%
18	DIVERSOS	250.000,00 €	12,07%
19	IMPREVISTOS	102.589,00 €	4,95%
P.E.M. ....		<b>2.071.493,17 €</b>	
13% G.G.		269.294,11 €	
6% B.I.		124.289,59 €	
P.E.C. ( sense iva ) .....		<b>2.465.076,88 €</b>	
21% I.V.A.		517.666,14 €	
<b>Total Pressupost .....</b>		<b>2.982.743,02 €</b>	

L'import del present pressupost és igual a 2.982.743,02 €

Han col.laborat en l'anàlisi i redacció del present treball

GCT ARQUITECTES I ASSOCIATS

German Català Torras, Marta Herrero Rodriguez i Alan Shearer Ferrando

BOSCH i PASCUAL CONSTRUCTORA

Javier Jauregui, Xavier Picart i Roger Arumí

Sant Just Desvern, 5 de maig de 2023

German Català i Torras, Arquitecte  
GCT ARQUITECTES I ASSOCIATS SLP