

Informe de Govern sobre la gestió del recinte de Palo Alto

Barcelona, juliol 2018

ÍNDEX

- 0.** Calendari de les actuacions realitzades en relació a Palo Alto fins a juny 2018.
- 1.** Decret de l'Alcaldia de 27 d'abril de 2018, d'autorització provisional a la Fundació Palo Alto per l'ocupació a precari de la instal·lació.
- 2.** Valoració econòmica de la futura gestió de la concessió.
- 3.** Informe del procés participatiu sobre Palo Alto.
- 4.** Índex de la documentació sobre Palo Alto lliurada als grups municipals en desembre de 2017 .

0. Calendari de les actuacions realitzades en relació a Palo Alto fins a juny 2018.

Criteris per a la redacció del plec tècnic-administratiu per a la nova concessió PALO ALTO

Estat de situació a juliol 2018

2017

Treballs inicials

Comissió de seguiment del complex Palo Alto, centre de producció artística i cultural. Reunió en data 28 de febrer de 2017, per acordar el calendari de tancament de l'actual concessió i reflexionar sobre la futura gestió de l'espai.

Elaboració dels informes tècnics sobre l'estat de rehabilitació del patrimoni industrial Palo Alto, Direcció d'arquitectura urbana i patrimoni i Direcció d'espais verds i biodiversitat.

Redacció dels primers criteris per a la redacció del plec de clàusules administratives de la nova concessió, per pública concurrència:

1. Conjunt industrial protegit.
2. Propietat de l'Ajuntament de Barcelona. Concessió administrativa 1998-2018.
3. Palo Alto referent de producció artística i cultural.
4. Àmbit, objecte i durada de la nova concessió.
5. Programa 2018-2038 i distribució d'ocupacions.
6. Continguts del programa.
7. Governança.
8. Procés participatiu.

Presentació dels criteris per a la redacció del plec de clàusules administratives de la nova concessió, per pública concurrència:

- 12 de desembre 2017, a premsa i entitats dels CRITERIS per la redacció del plec tècnic-administratiu per a la NOVA CONCESSIÓ del CONJUNT de PALO ALTO.
- Reunió de presentació amb tots els grups municipals del Districte.

2018

Entre el 10 i 11 de gener de 2018, els grups municipals de districte de PDCat, ERC, CUP, i el 26 de febrer Ciutadans, van fer arribar les seves aportacions a la proposta de projecte.

A febrer 2018, s'encarrega per part de la Direcció de Patrimoni, l'informe de valoració econòmica, per determinar el cànon que haurà d'abonar la futura concessionària.

Procés participatiu per a la definició d'usos veïnals de PALO ALTO:

- Fase 1. Informació
Sessió informativa a entitats del recinte Palo Alto-desembre 2017
Sessió informativa a entitats veïnals i culturals-gener 2018.
- Fase 2. Debat: diagnosi veïnal de necessitats d'ús
1a. Jornada veïnal oberta-dissabte 10 de març 2018.
Ampliació de la recollida de propostes-març/abril 2018.
- Fase 3. Debat: concreció sobre necessitats i propostes
2a. Jornada veïnal oberta-dissabte 21 abril 2018.
- Fase 4. Retorn
Consell de barri de Diagonal Mar i Front Marítim del Poblenou.
Consell de barri del Poblenou.

Abril 2018: Finalització de la concessió actual, i resolució, per part de l'Alcaldia, de l'autorització a favor de la Fundació Privada Centre de Producció Artística i Cultural Palo Alto per a l'ocupació a precari del conjunt industrial fins el 31 de desembre de 2018.

Juny 2018 (dia 12) Nova reunió amb grups municipals de Districte, on s'informa que el govern del Districte presentarà en el proper Consell de Districte de Sant Martí, un darrer informe sobre Palo Alto amb la intenció d'avançar en la definició d'un nou Programa i nova concessió.

Previsió calendari d'adjudicació de la nova concessió

Un cop validada la proposta de gestió del complex Palo Alto, les fases de tramitació són les següents:

- Juliol 2018: tancament del plec de clàusules administratives particulars reguladores de la concessió i preparació de l'expedient per l'aprovació inicial del plec.
- Setembre 2018: aprovació inicial del plec per la Comissió d'Economia i Hisenda
- Setembre - Octubre 2018: Exposició pública del plec (30 dies hàbils, sense dissabtes)
- Novembre 2018 – primers Desembre 2018: aprovació definitiva per la Comissió d'Economia i Hisenda, i convocatòria de la licitació (20 dies per presentació ofertes)
- Gener 2019: valoració de les ofertes i adjudicació de la nova concessió per la Comissió d'Economia i Hisenda.



Ajuntament
de Barcelona

Districte de Sant Martí

**1. Decret de l'Alcaldia de 27 d'abril de 2018,
d'autorització provisional a la Fundació Palo
Alto per l'ocupació a precari de la instal·lació.**

PATRIMONI

ÒRGAN AUXILIAR: DIRECCIÓ DE PATRIMONI


D I C T A M E N

Vistos el present expedient i l'informe del Cap de l'Òrgan auxiliar de referència, el GERENT que sotasigna eleva a l'Alcaldia la següent **PROPOSTA DE RESOLUCIÓ**:

AUTORITZAR a la Fundació Privada Centre de Producció Artística i Cultural Palo Alto l'ocupació a precari del conjunt industrial protegit situat al c/ de Pellaires núm. 30-38 conegut com Palo Alto, fins a la resolució de la concurrència pública del conjunt industrial i, en tot cas, fins el 31 de desembre de 2018, d'acord amb els articles 57.2 i 60.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, i amb subjecció a les condicions del document annex, que s'aproven.

Barcelona:

24 ABR. 2018



Jordi Ayala Roqueta
Gerent de Presidència i Economia

SECRETARIA GENERAL**DECRET**

L'Alcaldia ha adoptat la precedent proposta com a resolució i n'ha ordenat el compliment. La qual cosa certifico.

Barcelona:

27 ABR. 2018

EL SECRETARI GENERAL



Jordi Cases i Pallarès



Núm. Exp.: DP-2018-27049

Tipologia: Autorització d'ús

Subtipologia: inici

CONDICIONS REGULADORES DE L'AUTORITZACIÓ D'ÚS A FAVOR DE LA FUNDACIÓ PRIVADA CENTRE DE PRODUCCIÓ ARTÍSTICA I CULTURAL PALO ALTO DEL COMPLEX SITUAT AL C/ DE PELLAIRES NÚM. 30-38 CONEGUT COM PALO ALTO

PRIMERA.- OBJECTE.

L'Ajuntament de Barcelona és propietari de les finques situades al carrer de Pellaires núm. 28B, 30 i 32-38, al barri Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou del districte de Sant Martí.

Pertanyen a l'Ajuntament de Barcelona, a títol d'expropiació forçosa mitjançant acta administrativa de 26 de setembre de 1994.

Figuren a l'inventari dels Béns immobles com a béns de domini públic amb els núms. 502.011, 502.012 i 502.013.

SEGONA.- FINALITAT.

La finalitat de l'autorització és la utilització per part de la Fundació Privada Centre de Producció Artística i Cultural Palo Alto del conjunt industrial protegit situat al c/ de Pellaires núm. 30-38 conegut com Palo Alto, per tal que no aturi la seva activitat, mantenint l'espai objecte de l'ocupació en bon estat de conservació i ús, assegurant en tot moment el seu manteniment, conservació i neteja.

TERCERA.- TERMINI.

El termini de l'autorització d'ús serà des del 2 d'abril de 2018 i fins a la resolució de la corresponent concurrència pública del conjunt industrial i, en tot cas, fins el 31 de desembre de 2018.

No obstant això, resolta la concurrència pública l'entitat autoritzada haurà de deixar lliure i a disposició de l'Ajuntament l'espai ocupat, sense indemnització o compensació de cap classe



atès el caràcter de possessió precària essencialment revocable amb el qual s'atorga la llicència.

QUARTA.- CÀNON

L'entitat autoritzada satisfarà l'import de 6.900,69 € mensuals, a abonar des del 2 d'abril de 2018.

CINQUENA.- NATURALESA JURÍDICA

L'autorització d'ús resta subjecta a les prescripcions de l'article 57.2 i 60.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre de 1988, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals i a l'article 218 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i, en conseqüència, l'ocupació temporal concedida s'entendrà sens perjudici de tercers, essencialment revocable per raons d'interès públic i sense dret a indemnització.

En cap cas l'autorització tindrà caràcter de concessió de servei públic.

SISENA.- LEGISLACIÓ APLICABLE

L'autorització es regirà, en primer terme, per les presents condicions i per les condicions del conveni regulador de la concessió d'ús per a la rehabilitació, adequació i utilització del complex de Palo Alto com a centre de producció artística i cultural, aprovades per acord del Consell Plenari en sessió de 19 de desembre de 1997 i, en tot allò que no hi estigui previst, per:

- 1.- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- 2.- El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, i el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre.
- 3.- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- 4.- Els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, d'acord amb els articles 4 i 9 d'aquesta Llei.
- 5.- La Carta Municipal de Barcelona aprovada per Llei 22/1998, de 30 de desembre i la Llei 1/2006, de 13 de març, per la qual es regula el règim especial del municipi de Barcelona.



6.- El Reglament Orgànic Municipal, aprovat per acord del Plenari del Consell Municipal de 16 de febrer de 2001.

Subsidiàriament seran aplicables, si s'escau, les altres normes del Dret Administratiu en general, i a manca d'elles, les del Dret comú.

SETENA.- DESPESES DE MANTENIMENT, CONSERVACIÓ I FUNCIONAMENT.

Durant la vigència de l'autorització d'ús, l'autoritzada s'obliga a mantenir els espais en bon estat de conservació, salubritat, neteja i ús, així com a complir les disposicions i instruccions que pugui dictar l'Ajuntament que podrà efectuar les inspeccions i verificacions que consideri convenients.

L'autoritzada serà la responsable del bon ús de de l'espai, del manteniment i de la neteja del mateix, durant tot el temps de l'ocupació. Totes les despeses que es produeixin pels usos de l'espai i funcionament de les instal·lacions que s'hi puguin incorporar aniran a càrrec exclusiu de l'autoritzada, incloses les relatives al trasllat, modificació o reposició de qualsevol instal·lació de serveis i subministraments que existeixen en l'espai o puguin existir en el futur, incloses les de contractació amb les companyies de subministraments, les altes dels comptadors i, en general, totes les despeses derivades de la utilització de l'espai i la seva destinació a la finalitat objecte de l'autorització, a més dels tributs de qualsevol classe que siguin legalment exigibles i que gravin la propietat.

En tot cas, si malgrat això l'Ajuntament realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a l'entitat ocupant en la part que correspongui.

VUITENA.- RESPONSABILITAT

L'autoritzada respondrà, d'acord amb la normativa legal aplicable, dels danys i perjudicis que es produeixin a terceres persones o al mateix Ajuntament com a conseqüència de l'ocupació i ús de l'espai, de l'estat de conservació, funcionament i seguretat i de l'exercici de les activitats que s'hi duguin a terme o, en general, de qualsevol accident que es produeixi amb independència de la causa que l'hagi provocat, encara que sigui una causa exterior i aliena. Com a contrapunt, L'Ajuntament gaudirà d'una indemnitat total, respecte del qual no restarà en relació de dependència l'entitat entitat ocupant als efectes de possibles responsabilitats penals.

L'autoritzada haurà de contractar, al seu càrrec, una pòlissa d'assegurances que garanteixi la responsabilitat civil davant de tercers, derivada de la seguretat i funcionament de l'activitat per a



la qual s'ha acordat l'ocupació temporal de l'espai. Si del cas concret s'adverteix risc específic (incendi, explosió, etc.) caldrà contractar la corresponent pòlissa d'assegurança que l'empari.

NOVENA.- EXTINCIÓ.

L'autorització s'extingirà per les causes següents:

- a) La resolució de la corresponent concurrència pública del conjunt industrial i, en tot cas, fins el 31 de desembre de 2018.
- b) L'incompliment d'alguna de les obligacions que assumeix l'autoritzada d'acord amb aquestes condicions. En tots els casos d'incompliment, caldrà tramitar expedient sancionador, amb l'audiència de l'interessat i la concessió d'un termini adient per a esmenar les deficiències o superar la situació infractora, transcorregut el qual sense que s'hagi superat la infracció, l'Ajuntament decretarà la revocació de l'autorització amb efectes des de la data de notificació de la resolució municipal corresponent.
- c) La revocació unilateral de l'ocupació acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a l'autoritzada amb una anticipació mínima d'un mes. En aquest cas es determinarà, si s'escau, la indemnització a favor de l'autoritzada.
- d) La renúncia, expressa o tàcita, de l'autoritzada. S'entendrà que s'ha produït tàcitament per la manca d'ocupació per un termini de 2 mesos.
- e) El desistiment de l'autoritzada, prèvia l'oportuna notificació a l'Ajuntament amb una anticipació mínima d'un mes.
- f) La destinació total o parcial de l'espai ocupat, a activitats diferents a les que constitueixen la seva finalitat.
- e) El mutu acord de les parts, que s'instrumentarà per escrit.
- g) Les altres causes d'extinció que resultin d'aquestes condicions i de la legislació aplicable.

Extingida l'autorització d'ús per qualsevol causa, l'ocupant haurà de desallotjar l'espai autoritzat, sense dret a indemnització o compensació de cap classe, llevat si s'escau del cas que preveu el punt c) anterior, i restituir-lo lliure de cap instal·lació o construcció, vacu i net i en l'estat de conservació adequat. Si no lliura voluntàriament la possessió de l'espai a l'Ajuntament, aquest podrà recuperar-la per si mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de l'autoritzat.



L'extinció de l'autorització per qualsevol causa donarà lloc, de forma automàtica, la de tota classe de drets, constituïts per l'autoritzada, encara que haguessin estat autoritzats per l'Ajuntament.

DESENA.- DESPESES I TRIBUTS.

Així mateix aniran a càrrec de l'autoritzada els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravitar sobre l'ocupació de la finca.

ONZENA.- JURISDICCIO COMPETENT

En cas de sorgiment de controvèrsies, l'ordre jurisdiccional competent són els tribunals del contenciós-administratiu, amb seu a la ciutat de Barcelona.

Barcelona, 27 de març de 2018.

El Director de Serveis Jurídics

Manuel Parejo i Perogil

2. Valoració econòmica de la futura gestió de la concessió.

Informe de Valoración



AJUNTAMENT DE BARCELONA

Urbanismo
Valoraciones
Estudios de Mercado
Corporate Real Estate

Barcelona, 2 de Julio de 2018



RESUMEN DE CONTENIDOS

I INTRODUCCIÓN	4
1.1 FECHAS.....	4
1.2 SOLICITANTE Y DESTINATARIO	4
1.3 ACTIVO	4
1.4 PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN	4
1.5 USO DEL PRESENTE INFORME	4
1.6 POSICIÓN DEL VALORADOR.....	5
1.7 VALORADOR	5
1.8 CONFLICTOS DE INTERÉS.....	5
1.9 LIMITACIONES	5
1.10 VALORACIÓN	7
1.11 FIRMA	7
2 BASES DE VALORACIÓN.....	8
2.1 CONFORMIDAD CON ESTÁNDARES DE VALORACIÓN	8
2.2 BASES DE VALORACIÓN	8
2.3 FUENTES DE INFORMACIÓN	8
2.4 SUPERFICIES	8
2.5 ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES	8
2.6 TERRENOS	9
2.7 URBANISMO	9
2.8 SITUACIÓN LEGAL.....	9
2.9 CONFIDENCIALIDAD.....	9
2.10 RESPONSABILIDAD	10
2.11. OTROS	10
3 LOCALIZACIÓN	11
3.1 UBICACIÓN.....	11
3.2 ENTORNO	11
3.3 COMUNICACIONES.....	12
4 INMUEBLE	14
4.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	14
4.2 SUPERFICIES	16
4.3 CONSIDERACIONES LEGALES, ARRENDATICIAS Y DE TENENCIA	17
5 SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	20
5.1 DATOS DE PARTIDA	20
5.2 MARCO NORMATIVO.....	21
5.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	22
5.4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	23
5.5 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS:	24
6 SITUACIÓN DE MERCADO.....	26
6.1 COYUNTURA GENERAL DEL MERCADO.....	26

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

6.2	MERCADO DE INVERSIÓN.....	27
6.3	COMPARABLES MERCADO DOTACIONAL	28
7	VALORACIÓN	31
7.1	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	31
7.2	PARÁMETROS DE VALORACIÓN.....	32
7.3	CONCLUSIÓN	37
8	ANEXOS	38
8.1	FOTOGRAFÍAS	38

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

I INTRODUCCIÓN

I.1 Fechas

Fecha de valoración:	Este informe de valoración se ha realizado considerando la información y estado de mercado existente a 15 de febrero de 2018, debiendo considerarse ésta como fecha de valoración a todos los efectos.
Fecha de inspección:	15 de Febrero de 2018.
Fecha de firma:	2 de Julio de 2018.

I.2 Solicitante y destinatario

El solicitante es el **AJUNTAMENT DE BARCELONA** que ha encargado a Savills Aguirre Newman la valoración de un recinto de uso dotacional llamado Palo Alto ubicado en la calle Pellaires 30-38 en la ciudad de Barcelona.

Dirección: AJUNTAMENT DE BARCELONA
Calle Avinyó, 7
08002 Barcelona

I.3 Activo

El activo objeto de estudio es el recinto de Palo Alto, ubicado en la calle Pellaires 30-38 de la ciudad de Barcelona. El recinto es una finca de dominio público dividida en tres unidades diferentes: la unidad A calificada como equipamiento y las unidades B y C calificadas como parques y jardines. La superficie total construida del recinto, considerada a efectos de valoración, es de 8.030 m², tal y como se detalla en el apartado 4 del presente informe.

I.4 Propósito de la valoración

La valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el canon que debería abonar una empresa concesionaria para tener derecho de explotación y derecho de uso privativo del recinto de Palo Alto de Barcelona.

I.5 Uso del presente informe

Queda entendido, y sobre esta base se ha realizado la Propuesta, que el presente Informe será para el uso exclusivo del solicitante.

El presente Informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante el uso, interpretación o aplicación de conclusiones particulares del mismo pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual sólo podrá ser obtenida de la lectura y conclusiones globales del Informe.

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

I.6 Posición del valorador

- **Independencia:** AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES S.A.U. es una Consultora Inmobiliaria que no depende de otras compañías o grupos industriales o financieros.
- **Vinculación:** La consistencia de la facturación del grupo Savills Aguirre Newman no está condicionada por el solicitante.

I.7 Valorador

El activo ha sido valorado por Mònica Brotons Llacer y supervisado por Mónica Arduán Ortiz MRICS, valoradora registrada y cualificada para el objeto de la presente valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS.

I.8 Conflictos de interés

De acuerdo con la información acerca de la propiedad facilitada por el solicitante, no existe, aparentemente, conflicto de interés para la realización de este trabajo.

En ningún caso se admitirá ningún tipo de limitación o compromiso que pueda afectar a nuestra independencia, integridad u objetividad en relación con el trabajo propuesto. Igualmente les confirmamos que no recibiremos beneficio alguno por la realización de este informe salvo los honorarios reflejados en la propuesta de servicios suscrita entre Savills Aguirre Newman y el **AJUNTAMENT DE BARCELONA** en fecha de febrero de 2018.

En caso de extensión temporal del trabajo propuesto, mantendremos una vigilancia adecuada sobre los posibles conflictos de interés que pudieran surgir, manteniendo al Cliente informado con la adecuada transparencia y celeridad. En caso de identificar un posible conflicto, y una vez informado el Cliente de este hecho, procederemos de común acuerdo con **AJUNTAMENT DE BARCELONA** bien a la realización del trabajo indicando la confluencia de intereses en el mismo informe, o bien renunciando a la realización del mismo mientras no se solventa el posible conflicto.

I.9 Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo el supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados para cada uno de los activos.

Responsabilidad y/o garantías.

En este sentido, Savills Aguirre Newman asume la responsabilidad en cuanto a la debida aplicación de los métodos de valoración mencionados, si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de dicha valoración, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro.

Adicionalmente, cabe mencionar que determinadas proyecciones tentativas se han efectuado en el marco de un modelo de valoración sobre la base de la situación actual y a la fecha, las condiciones actuales de mercado y una situación regular en la explotación. Dichas condiciones, así como el eventual cambio de las condiciones de mercado, pueden hacer que las proyecciones puedan llegar a tener variaciones (en algunos supuestos muy significativas).

I.10 Valoración

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados, se puede concluir que el valor del canon para la concesión del recinto de Palo Alto, ubicado en la calle Pellaies 30-38 de Barcelona, asciende a:

112.000 €/ año
(Ciento doce mil euros al año)
Exc. IVA.

I.11 Firma

En Barcelona, a 2 de Julio de 2018.

Mónica Arduán Ortiz, MRICS REV

Directora Nacional Valoraciones

Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Mónica Brotons Llacer

Directora de Valoraciones

2 BASES DE VALORACIÓN

2.1 Conformidad con estándares de valoración

Todos los trabajos de valoración se ajustan a las normas y técnicas de valoración de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración** así como a los estándares internacionales de valoración (IVS), lo que permite adecuarnos en un marco estable y ajustado a los requerimientos más exigentes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

2.2 Bases de valoración

Nuestra opinión del “Valor de Mercado” se expresa según la costumbre internacional, como: ***“La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”***

2.3 Fuentes de información

Hemos realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por la propiedad sobre arrendatarios, superficies, situación, títulos de propiedad, planos catastrales, restricciones, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

2.4 Superficies

Se define como SUPERFICIE CONSTRUIDA de un Edificio, la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de fachadas exteriores, deduciendo patios cubiertos y descubiertos. Las superficies no cerradas y cubiertas serán computadas al 50 %, salvo que superen el 15 % del total en cuyo caso se considerarán independientemente.

Existe cierta disparidad entre las diferentes fuentes consultadas a nivel de superficies, con lo que la superficie adoptada a efectos de valoración es la superficie catastral. De todos modos, existe una edificación existente que no consta inscrita en el catastro pero que se ha medido desde vista aérea de la parcela en cuestión, tal y como se detalla en el apartado 4 del presente informe y que, por petición expresa del solicitante, también se ha considerado a efectos de cálculo.

2.5 Análisis de las edificaciones

No hemos llevado a cabo análisis de la estructura ni de las instalaciones del edificio. No obstante, los defectos que hayamos podido constatar en nuestra visita exterior al activo aparecen reflejados en nuestro informe de valoración.

No analizamos los materiales utilizados en la construcción, ni cómo se han visto afectados por los factores meteorológicos o por el paso del tiempo, como aluminosis o defectos en su composición.

2.6 Terrenos

No llevamos a cabo estudios ambientales o sobre posibles contaminaciones de los terrenos, a menos que recibamos instrucciones expresas, nuestras valoraciones se basan en que las propiedades no se hallan afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental.

Tampoco analizamos los terrenos sobre los que se asientan los inmuebles, su estabilidad o composición. A menos que se nos notifique lo contrario, consideramos que los materiales, las instalaciones y el terreno se hallan en un estado aceptable.

No obstante, durante la inspección exterior del activo no se encontraron evidencias de contaminación.

2.7 Urbanismo

Obtenemos la información a través de una consulta verbal al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente y consulta a la información pública del planeamiento vigente.

Se tienen en consideración las licencias, limitaciones y permisos facilitados y que expresamente se hacen constar en el presente informe.

2.8 Situación legal

Savills Aguirre Newman ha tenido acceso al borrador del **“Plec de Clàusulas reguladoras de la concessió del recinte industrial Palo Alto”** donde se detallan las condiciones y características de la concesión objeto a estudio.

La interpretación que Aguirre Newman realiza sobre la situación legal no es vinculante y deberá ser ratificada por asesores legales.

2.9 Confidencialidad

Queremos enfatizar que ni el total, ni parte del presente informe, ni ninguna referencia al mismo, podrá ser incluida en ningún documento, publicación, circular o comunicado, ni publicada en ningún medio sin nuestro consentimiento escrito sobre la forma y el contexto en el que puede aparecer. Ambas partes tratarán toda la información relativa al presente informe con la máxima confidencialidad.

2.10 Responsabilidad

AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.U., llevará a cabo la valoración según su conocimiento de la situación del mercado inmobiliario en la fecha de la valoración, no siendo responsable de las posibles oscilaciones futuras del mercado inmobiliario.

Savills Aguirre Newman sólo será responsable del trabajo realizado en nombre del cliente para tal fin.

En cualquier caso, la responsabilidad de Savills Aguirre Newman sobre el presente informe es limitado y permanecerá sujeto a lo acordado entre las partes en relación al objeto, metodología y propósito de este informe, todos ellos sujetos a las limitaciones mencionadas a continuación:

Con el presente informe, Savills Aguirre Newman (i) no hace, otorga y/o presta ninguna declaración y/o garantía, expresiones o implicaciones, (ii) no admite ninguna responsabilidad en relación a la exactitud o integridad de la información contenida en su interior.

En particular, no existe ninguna declaración, garantía o cualquier tipo de afirmación en relación con las predicciones, previsiones y/o proyecciones que se detallan en este informe.

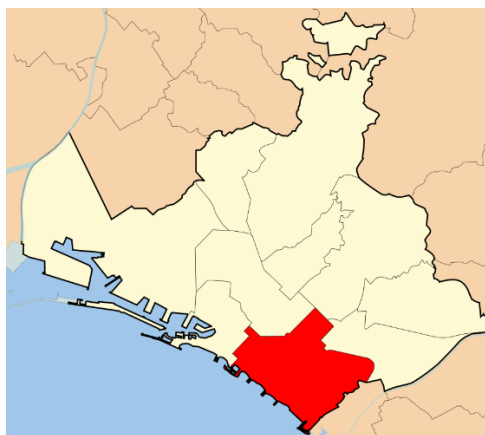
2.11. Otros

El presente Informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante el uso, interpretación o aplicación de conclusiones particulares del mismo pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura y conclusiones globales del Informe.

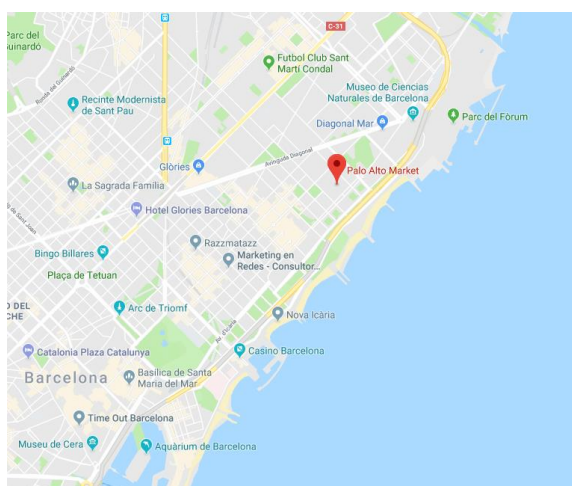
3 LOCALIZACIÓN

3.1 Ubicación

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado en la manzana compuesta por las calle Pellaires, Carrer dels Ferrers y Passeig del Taulat, en el centro del distrito de Sant Martí de la ciudad de Barcelona. Dicho distrito cuenta con una extensión de 10.80 km siendo el quinto barrio por extensión de Barcelona. Se sitúa en el límite noreste de la ciudad, y linda con el municipio de Sant Adrià del Besòs, y los distritos de Ciutat Vella, Eixample, Horta-Guinardó y Sant Andreu. Comprende la mayor parte del territorio que le da nombre, el antiguo municipio de Sant Martí de Provençals.



Barcelona cuenta con una población de 1.620.809 habitantes (IDESCAT 2017) y es la segunda ciudad con más habitantes de España, después de Madrid. El área metropolitana de Barcelona cuenta con 3.239.337 habitantes (IDESCAT 2017), siendo una de las áreas más poblada de Europa, ocupa una posición estratégica en el sur de Europa. Por esta región transcurre el corredor del mediterráneo que comunica España con el resto de Europa.



3.2 Entorno

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

El activo objeto de estudio se ubica muy cerca de una de las zonas más efervescentes de la ciudad: el 22@.

Esta área surge en el año 2000 como una iniciativa del *Ajuntament de Barcelona* para transformar 200 hectáreas de suelo industrial del barrio de Poblenou en un distrito productivo e innovador con espacios modernos para la concentración estratégica de actividades intensivas en conocimiento. El cambio de usos y la mejora en infraestructuras y sistema de transporte ha permitido la consolidación de diferentes proyectos de oficinas en la zona.

La zona 22@ Barcelona goza de una extraordinaria centralidad urbana y metropolitana. El nuevo núcleo productivo de la ciudad está articulado por la Avenida Diagonal, eje principal de negocios de Barcelona; en su primer tramo conecta dos polos importantes de actividad: Plaza de las Glòries, futuro centro cultural y administrativo de la ciudad, y el Centro de Convenciones Internacionales de Barcelona, que constituye el palacio de congresos más grande del sur de Europa y permite celebrar convenciones internacionales de hasta 20.000 delegados.



Para alcanzar el objetivo de regeneración, se crea un nuevo modelo de ciudad compacta, donde las empresas más innovadoras conviven con universidades, centros de investigación, de formación y de transferencia de tecnología, así como viviendas, equipamientos y zonas verdes. De esta manera, se define un nuevo modelo económico basado en el desarrollo de cinco clusters sectoriales: Media, TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación), Energía, Diseño y Tecnologías Médicas, y en la ejecución de diversos proyectos estratégicos que facilitan el crecimiento de las empresas, la creatividad, el networking, la atracción y retención de talento y el acceso a la innovación y la tecnología, entre otros. Desde el año 2001 ya se han ubicado más de 4.500 nuevas empresas.

3.3 Comunicaciones



Carretera:

El acceso por carretera es muy factible, teniendo muy cercanas tanto la Avenida Meridiana como las Rondas (B-10 y B-20) y la C-31, principales vías de entrada y salida de Barcelona.

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.



Tren:

Se trata de una zona muy bien comunicada para este tipo de transporte. Cuenta con varias paradas de metro a menos de 200 metros: L4.



Autobús:

La red de autobuses de Barcelona está compuesta de 108 rutas regulares. Con un total de 11 líneas y una extensión de 123,5 km, la red de metro de Barcelona es la segunda más larga en España, siendo Madrid la más larga. El activo se encuentra ubicado próximo a la estación de autobús nº 3383 en la calle Bac de Roda.



Aeropuerto:

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado a 20 km del aeropuerto internacional de El Prat, a 23 minutos en transporte privado. El aeropuerto es el segundo más importante en España después del aeropuerto Madrid-Barajas, el 31º a nivel mundial y el principal en Cataluña.

El aeropuerto cuenta principalmente destinos domésticos, europeos y del norte de África, además de tener vuelos hacia el sudeste asiático, América Latina y América del Norte.

4 INMUEBLE

4.1 Descripción del inmueble

El complejo *Palo Alto* se divide en tres unidades diferentes todas situadas en la calle Pellaires 30-38 de la ciudad de Barcelona. Las referencias catastrales son del inmueble son:

- Unidad A: 4141106DF3844A0001KD y la clave urbanística es 7b- Equipamiento.
- Unidad B: 4141119DF3844A0001HD y la clave urbanística es 6b- Parques y Jardines.
- Unidad C: 4141119DF3844A0001ZD y la clave urbanística es 6b- Parques y Jardines.

El activo se configura como un recinto unitario de arquitectura singular estructurado a partir de las antiguas naves de producción y edificios auxiliares propios de la Barcelona industrial, como la chimenea propia del modelo energético de la época, los pasajes y los patios de maniobra que en su momento formaban parte de la estructura productiva de la fábrica.

El antiguo recinto industrial de Galo y Puigsech data del 1875 cuando se construyó la primera de las naves del recinto, realizada por el maestro de obras Antoni Vila y promovida por los empresarios textiles de la lana Ramon Galo y Joan Puigsech. La fábrica experimentó una ampliación en el 1877 de la mano de un nuevo empresario textil, Agustí Coll y Torné.

En el año 1927 la fábrica pasó de alojar actividades textiles a ser un centro de producción de harinas y pastas alimentarias. No fue hasta la postguerra el que el edificio perdió su unidad y se arrendó a varios pequeños talleres.

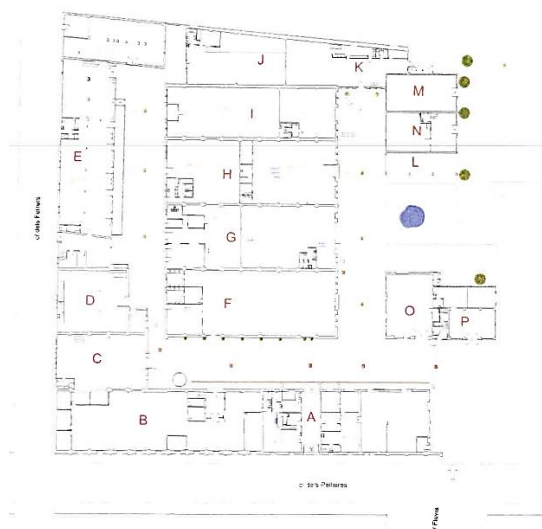
Actualmente, el recinto aloja varias empresas vinculadas al diseño, arquitectura y arte lideradas por grandes personajes del mundo de la cultura como Pierre Roca, Javier Mariscal, Fernando Salas y Xavier Medina.



El espacio se organiza a partir de una vía principal que transcurre en paralelo a la calle Pellaires sobre la que se abren tres calles perpendiculares en sentido mar. En su conjunto se articula como una letra “E”. La parcela de mayor tamaño es donde se encuentran ubicadas todas las edificaciones. Estas se pueden catalogar en varios bloques:

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

- Construcciones que lindan con la Calle Pelleries que corresponden a las antiguas oficinas textiles. El edificio tiene varias unidades de entre dos y tres plantas de techos altos. En líneas generales estas unidades no están reformadas. Esta área corresponde a las zonas A, B y C del plano del recinto.
- En la zona central del recinto hay cuatro naves alargadas con una altura de unos 5 o 6 metros de altura. Todas las naves están reformadas y adecuadas al uso y actividad de los inquilinos actuales. Esta área corresponde a las zonas F, G, H e Y del plano del recinto.
- La construcción que es paralela y linda con la Calle dels Ferrers es la construcción de mayor tamaño de todo el recinto. Dispone de 4 plantas en forma de “L”, todas están remodeladas y adecuadas a los inquilinos actuales. Esta área corresponde a la zona E del plano del recinto.
- Entrando por la puerta del recinto las edificaciones que nos encontramos de frente son dos pequeñas construcciones de una planta usadas por la fundación concesionaria de *Palo Alto*. Esta área corresponde a las zonas O y P del plano del recinto.
- El resto de edificaciones son construcciones menores de una planta que en su gran mayoría es necesaria una reforma. Estas construcciones corresponden a las zonas J, K, M, N y L del plano del recinto.



Fuente: Plano del recinto de Palo Alto

El objeto del presente informe es el de determinar el canon que una empresa independiente debería abonar al *Ajuntament de Barcelona* para convertirse en empresa concesionaria y tener derecho a explotar el recinto de Palo Alto de forma privativa bajo las condiciones marcadas en el **“Plec de Cláusulas Reguladoras que han de regir la Concesión de uso privativo del Recinto Industrial de Palo Alto”** facilitada por el cliente. Dicha concesión tendrá efecto a 1 de enero de 2019 y en unas nuevas condiciones y aspectos a concretar, algunas distintas a la actual concesión.

A efectos de cálculo se obtiene el Valor de Mercado del canon mediante el *Método de Descuento de Flujos de Caja*.

4.2 Superficies

Existe cierta discrepancia entre las diferentes superficies consultadas, tal y como se menciona a continuación:

- Según **catastro**, la superficie total construida en todo el recinto son las construcciones ubicadas en la parcela A, sumando un total de 7.631 m², en las otras dos parcelas están libre de construcciones. Después de la inspección ocular se ha descubierto que en la parcela B (4141119DF3844A0001HD) existen dos edificaciones construidas que no están inscritas en el catastro pero que existen en la realidad.
- Según medición aproximada vía *goolzoom*, estas edificaciones tienen una superficie construida de 399 m². A nuestro entender estas construcciones forman parte del complejo y pueden ser comercializadas por lo que, a efectos de valoración, se deben contabilizar. Sumando las dos superficies de la parcela A, se obtiene una **superficie total construida de 8.030 m²**.
- Según el **documento “Documentació Palo Alto - Ocupants i Informes Dir. Arquitectura Urbana”**, la superficie construida del recinto es de **4.788 m²** y la superficie de parcela es de **8.813 m²**.
- Según el **Contrato de Concesión** firmado en el año 1998, la superficie de la **parcela es de 8.826 m²**. Esta superficie coincide con la detallada en la **“Escritura de Constitución del Derecho de superficie”** firmado por el Ayuntamiento el 15 de julio del año 1998 y con la obtenida de la **nota simple registral**.
- Según el **Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico Histórico y Artístico de la ciudad del Distrito de Sant Martí** aprobado definitivamente el 1 de octubre de 2010, se especifican los siguientes superficies: una superficie de la parcela de 8.826,82 m² y una edificabilidad aproximada de 7.475,63 m².

A efectos de valoración, se adopta la **superficie construida** sobre rasante que nos **indica el catastro** más las edificaciones de la parcela B que no están registradas, y que se han medido de forma aérea, dando un resultado de **8.030 m²**. Se ha adoptado este criterio al considerarse éste como el más objetivo y el que se ha acordado con el solicitante del presente informe.

Siguiendo este criterio, las distribuciones de superficies aproximadas por áreas son las siguientes:

	Superficie Registrada*		Superficie no Registrada*		
	Superficie (m ²)	%	Superficie (m ²)	Superficie Total (m ²)	%
Nave A	384	5%	245	629	8%
Nave A 2	792	10%	154	946	12%
Nave B	545	7%		545	7%
Nave c	228	3%		228	3%
Nave d	194	3%		194	2%
Nave E	2.580	34%		2.580	32%
Nave FGHI	1.765	23%		1.765	22%
Nave JK	455	6%		455	6%
Nave MNL	270	4%		270	3%
Nave O	273	4%		273	3%
Nave P	145	2%		145	2%
Total	7.631	100%	399	8.030	100%

En base a la tabla mostrada anteriormente, la superficie construida de la nave E es de **2.580 m²** (645 m² de planta por 4 plantas), que supone un 32% de la superficie total del recinto. Esta nave, según el borrador del pliego de condiciones de la concesión, es susceptible de quedarse fuera de la concesión en cuanto el *Ajuntament de Barcelona* asuma su gestión directa o indirectamente.

Otra condición expuesta en el pliego de concesiones aportado por el solicitante es el requisito imprescindible de la explotación, conservación y mantenimiento de las zonas verdes del complejo por parte de la empresa concesionaria. Según información facilitada, la empresa concesionaria tiene la obligación de mantener un 25% del total de superficie del recinto a jardines. La superficie total de las 3 parcelas, según el catastro, es de 8.828 m² (6.570 m² + 1.680 m² + 653 m²), dando como resultado un total de **2.207 m² destinado a jardines**.

4.3 Consideraciones legales, arrendaticias y de tenencia

El antiguo recinto industrial de *Galo y Puigsech* está incluido en la **Modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico Histórico y Artístico del distrito de Sant Martí** (aprobación definitiva 24/L/2006, identificador: 3259).

En fecha 2 de abril de 1998 después de una expropiación el *Ajuntament de Barcelona* promovió la continuidad del complejo como espacio unitario mediante de una concesión de uso privativo a la *Fundación Palo*. El término de la concesión fue de 20 años hasta abril de 2018.

Según información facilitada, el *Ajuntament de Barcelona* quiere volver a impulsar la concesión del *Recinto de Palo Alto* mediante un proceso de licitación público. Esta concesión estará regulada según el **“Plec de Cláusulas Reguladoras que han de regir la Concesión de uso privativo del Recinto Industrial de Palo Alto”**, cuya principal finalidad es la creación de un centro de producción artística y cultural que impulsando la relación entre el barrio y el complejo.

Las principales cláusulas reguladoras de la nueva concesión son las siguientes:

- La concesión es de uso privativo, pero está bajo el dominio público municipal, en conformidad con los artículos 84 y siguientes de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con fecha 3 de noviembre y el artículo 218 del Decreto Legislativo de 2/2003, de 28 de abril.
- El término de la concesión será por **15 años**, des del 2019 hasta el 2033, con la posibilidad de una **prórroga de 5 años**.
- El ámbito de la concesión será para el conjunto del recinto Palo Alto, a excepción de la nave “E” que queda incluida en la concesión hasta que el *Ajuntament de Barcelona* asuma la gestión del edificio, ya sea de manera directa o indirecta. Esta fecha es incierta, por lo que, hasta no se indique lo contrario formara parte del conjunto del recinto. A nivel de valoración se harán dos escenarios, uno por el complejo completo y el otro sin la nave E.
- La empresa concesionaria deberá ejecutar obras y trabajos de rehabilitación y adecuación del conjunto industrial Palo Alto, por un valor mínimo de 1 millón y medio de euros durante toda la concesión. Siendo el mínimo anual de CAPEX de 100 mil euros.
- Un 25 % de la superficie total del recinto debe ir destinado a zonas verdes (Jardines y parques). La empresa tendrá la obligación de mantener y cuidar un total de 2.207 m² destinado a jardines. Estos serán de uso público.
- El recinto estará abierto al público y es responsabilidad de la empresa concesionaria la seguridad del recinto.

El *Ajuntament de Barcelona* por medio del “**Extracto de Propuesta Técnica**” determina los usos a los que estarán ligados las diferentes superficies del recinto. La distribución de usos de los distintos espacios es la siguiente:

- 30% del techo destinado a residencia temporal para Proyectos Tractor: empresas de reconocido posicionamiento tanto en la ciudad como a nivel internacional en el mundo de la moda, el diseño y la creatividad. La estancia máxima será de cinco años con derecho a una ampliación de 2,5 años bajo el informe positivo de la Junta de valoración. Excepcionalmente, se podrá optar a una nueva ampliación de hasta 2,5 años.
- 15% del techo destinado a residencia temporal para vivero de proyectos empresariales en el ámbito del diseño y cultura. El acceso se hará mediante convocatoria pública y un proceso concursal que estará definido por el *Ajuntament de Barcelona*. La duración de los contratos será de 3 años más una posible ampliación de 2 años ligado al informe positivo de la Junta de valoración de proyectos.

- 15% del techo destinado a proyectos comunitarios de actividades relacionadas con el arte y la cultura destinados a fomentar el ambiente de distrito y la cohesión de los habitantes del barrio. El periodo máximo de permanencia será de 4 años, a partir de la fecha de formalización de la adjudicación de la concesión.
- 15% del techo destinado a servicios auxiliares: Espacio de gestión de los recursos del complejo y destinado a ofrecer servicios de uso público a los visitantes o trabajadores del recinto. La duración de los contratos se ha estipulado por parte de Savills Aguirre Newman que será de 5 años.
- 25% del total de techo destinado a Palo Alto como Casa Taller. La estancia máxima será de 5 años, según definición del propio Ayuntamiento.

El resumen de superficies por usos es la siguiente:

	Recinto Completo	
	%	Superficie (m ²)
Residencia Proyectos Tractor	30%	2.409
Viver d'empreses	15%	1.205
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	15%	1.205
Servicios Auxiliares	15%	1.205
Casa Taller	25%	2.008
Total	100%	8.030

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1 Datos de partida

El recinto de Palo Alto está integrado por tres parcelas catastrales que serían las que se identifican en las siguientes direcciones:

- C/ Pellaires, nº 30 (x)
- C/ Pellaires, nº 30
- C/ Pellaires, nº 32-38

El recinto de Palo Alto estaría delimitado por las calles: Pellaires, Ferrers y Pg. Taulat.

Las parcelas catastrales que la integran serían:

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4141120DF3844A0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PELLAIRES 30[X] Suelo
08019 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **-**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **-**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL PELLAIRES 30[X]
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: **653** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Martes, 13 de Febrero de 2018

434,050 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4141119DF3844A0001HD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PELLAIRES 30 Suelo
08019 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL PELLAIRES 30
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.608 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 13 de Febrero de 2018

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4141106DF3844A0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PELLAIRES 32
08019 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2010 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.631

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL PELLAIRES 32
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.631 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 6.567 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	0			776
COMERCIO	01			921
COMERCIO	02			921
COMERCIO	03			661
ALMACEN	0			4.352

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 13 de Febrero de 2018

5.2 Marco Normativo

El planeamiento aplicable en el presente caso es:

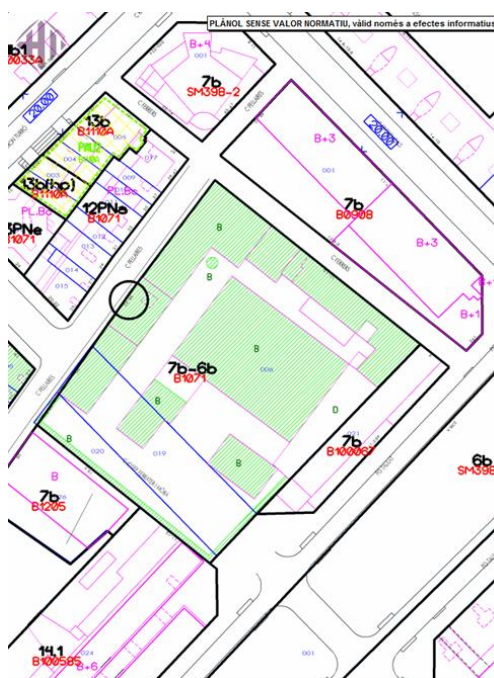
Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

VBCN 562 AJUNTAMENT DE BARCELONA- Recinto Palo Alto 280618

© Savills Aguirre Newman • Av. Diagonal, 615 • Barcelona • T +34 93 439 54 54 • F +34 93 419 23 24

- Plan General Metropolitano de Barcelona aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 y publicado el 19 de julio de 1976 en el BOP.
- Estudio de detalle de ordenación de Palo Alto aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 1996.
- MPGM en el ámbito del Casco Antiguo del Poblenou (núcleo centro histórico) aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 2010.
- Modificación del Plan especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico Histórico y Artístico de la ciudad de Barcelona, Distrito de Sant Martí aprobado definitivamente el 1 de octubre de 2010.
- Plan de Mejora urbana para la concreción de los suelos y zona verde del recinto industrial "Palo Alto" y entorno, y de definición de los parámetros edificatorios del equipamiento de la guardería municipal situada en la calle Pellaies nº 28 aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2010.

5.3 Condiciones de Edificación



El recinto se encuentra en suelo clasificado como suelo urbano consolidado, con doble calificación urbanística: 7b y 6b –sistema de equipamientos con espacios libres, siendo la calificación principal la de equipamientos y la calificación complementaria la de espacios libres.

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

Existen múltiples naves que están catalogadas con nivel de protección B y un espacio con nivel de protección documental D.

5.4 Condiciones de Edificación

El recinto tiene las siguientes calificaciones de acuerdo con el PMU para la concreción de los suelos y zona verde del recinto industrial "Palo Alto" y entorno, y de definición de los parámetros edificatorios del equipamiento de la guardería municipal situada en la calle Pellaies nº 28 aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2010:

7b- equipamiento: superficie de suelo calificada 5.985,34 m²s

6b- espacios libres: superficie de suelo calificada 2.887,30 m²s.

Total: 8.871,64 m²s



El uso del equipamiento de acuerdo con el Estudio de detalle de ordenación de Palo Alto aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 1996 y al cual remite el PMU citado anteriormente es de tipo cultural.

La edificabilidad del equipamiento no queda fijada en el PMU, pero dado que los edificios están prácticamente todos ellos protegidos, la edificabilidad sería la existente. En todo caso, se recomienda a la propiedad que especifique la superficie construida existente.

En cuanto al espacio libre calificado como 6b y con una superficie de 2.887,30 m² en el PMU se regula lo siguiente en cuanto a la urbanización de la zona verde:

- Recuperación del espacio libre interior del recinto, hoy con uso privado de aparcamiento, como un nuevo espacio libre público, manteniendo el arbolado y la vegetación existente.

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

- Rehabilitación del muro de cierre y de la chimenea.
- Apertura de un nuevo acceso para peatones en la calle Taulat: este nuevo acceso para peatones, contrapuesto al ya existente permite establecer nuevos recorridos y utilizar el espacio interior del recinto para uso de peatones, eliminando los espacios utilizados de manera indiscriminada como aparcamiento y permitiendo de manera inmediata el cruce de la calle Fluvià a nivel peatonal. Se propone ubicar este acceso de manera lateral respetando al máximo la calidad espacial y la idea del recinto en este punto.
- Tratamiento del muro medianero del edificio nuevo con vistas al recinto y resolución de las disfunciones de la planta baja del edificio incrementando la arboleda y la vegetación en este punto con tal que actúe a modo de filtro.

5.5 Condiciones de protección de los edificios:

La denominación del recinto originaria es *Gal i Puigsech*, pero actualmente dicho recinto se conoce como *Palo Alto*. Es un edificio que data de 1875 y cuyo uso original era una hilatura de lana y que actualmente recoge el uso por varias empresas, talleres, despachos y el conocido como “*Palo Alto Market*”.

En la ficha de la **Modificación del Plan especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico Histórico y Artístico de la ciudad de Barcelona, Distrito de Sant Martí** aprobado definitivamente el 1 de octubre de 2010, se especifican los siguientes datos:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie de la parcela: | 8.826,82 m² |
| - Superficie del edificio: | 4.977,58 m² |
| - Edificabilidad aproximada: | 7.475,63 m² |

Grado de protección: **Nivel B / Nivel D.**

Las intervenciones que se pueden llevar a cabo según la ficha del edificio son:

- En las edificaciones con nivel B:
 - Cualquier intervención habrá de valorar todos los procesos históricos del recinto.
 - Mantenimiento de la volumetría original así como de la chimenea
 - Restauración de las fachadas: eliminación de los elementos superpuestos no originales (cuerpos añadidos, instalaciones, aparatos de aire acondicionado,...); recuperación de los huecos arquitectónicos originales; mantenimiento, limpieza y recuperación de los ornamentos (texturas, cromatismos, ...)

- Respetar la estructura espacial definida por la valla del recinto con tal de hacer inteligibles los espacios originales.
- Recuperación y puesta en valor de los elementos estructurales originales de interés, visibles en el interior.

- En la edificación con nivel D:

En caso de derribo será necesaria la realización de una memoria histórica acompañada de un levantamiento topográfico y planimétrico exhaustivo.

NOTA I: Información obtenida de la página web del Ajuntament de Barcelona, sin que se haya contrastado con los técnicos municipales. El informe es una estimación de la situación urbanística de la parcela sin que el contenido del mismo comprometa al departamento de Urbanismo de Savills Aguirre Newman.

6 SITUACIÓN DE MERCADO

6.1 Coyuntura general del mercado

Durante el primer semestre del año, la economía mundial continuó con su suave mejoría, impulsada por un comportamiento mejor de lo esperado de la economía China, una estabilización de los precios de las materias primas y una moderación de las expectativas de subidas de tipos de interés por parte de la FED.

No obstante, dicha mejora es débil y está subordinada a factores con un desarrollo incierto; como son el comportamiento de la economía china, la evolución de los focos de inestabilidad en torno a Europa (“Brexit”, elevado endeudamiento de determinadas economías) o el comportamiento de la economía de los EE. UU. y la posible subida de los tipos de interés por parte de la Fed.

El resultado del voto en el Reino Unido sobre el *Brexit*, ha afectado a la previsión de crecimiento mundial planteada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) para 2016 y 2017, que lo ha revisado a la baja en una décima, hasta el 3,1% y al 3,4% respectivamente. Las perspectivas se han revisado a la baja para el conjunto de las economías avanzadas mientras que se mantienen prácticamente sin variación para las economías de mercados emergentes y en desarrollo.

En el área del euro, a pesar de observarse una cierta ralentización durante el segundo trimestre del año, en el conjunto del primer semestre de 2016, la economía ha acelerado su crecimiento hasta el 0,6% respecto al semestre anterior. El comportamiento mejor de lo esperado de sus dos grandes economías, Francia y Alemania, y el buen ritmo de crecimiento de España, ha sido la base de esta evolución positiva. El principal factor de crecimiento ha sido el dinamismo del consumo privado que se ha situado en niveles previos a la crisis. No obstante, se siguen observando frenos al crecimiento, dada la anémica situación del sector exterior y la baja inversión en capital. Por otro lado, existe una elevada incertidumbre sobre el alcance final del Brexit en la economía aunque lo que parece seguro es que va a generar una moderación en el crecimiento de la misma. En general, los principales analistas de mercado han rebajado las previsiones de crecimiento de la economía de la Zona Euro, para el año 2017, hasta niveles cercanos al 1,9%.

La economía española ha mantenido un fuerte ritmo de crecimiento a lo largo del primer semestre del año, por encima de las previsiones realizadas a principio de año por el consenso de los analistas. Durante el segundo trimestre el PIB creció un 0,9%, lo que supone un crecimiento del 3,1% en tasa anualizada. La aceleración de la actividad económica durante este periodo se ha sustentado en el mejor comportamiento de la demanda nacional, consecuencia de la mayor inversión en construcción y en bienes de equipo, y en la mayor aportación a la economía del sector exterior. Este último, ha crecido a la mayor tasa de los últimos 10 años, apoyado por las ventas de bienes y por el excelente comportamiento del sector turístico.

Las previsiones económicas para el año 2018 apuntan a un crecimiento económico por encima del 2,8%, consecuencia de la elevada actividad prevista en el sector exterior y de un mejor comportamiento de la demanda nacional. El empleo, que ha acelerado su crecimiento durante la primera parte del año, mantendrá su tendencia positiva durante los próximos meses. Se estima que la tasa de paro, a principios de 2018, se sitúe por debajo del 16%.

Desde el punto de vista de la demanda interna “la evolución favorable de las condiciones financieras en España, a pesar del repunte en los tipos de interés a largo plazo inducido por el recrudecimiento de la crisis griega, ha apoyado el dinamismo de los principales componentes de la demanda interna. El consumo de los hogares se está viendo impulsado por el aumento de la confianza y por el impacto que sobre su renta disponible está teniendo la positiva evolución de las rentas laborales, el menor precio del petróleo y la reforma del IRPF. A su vez, la inversión residencial sigue dando muestras de incipiente recuperación, como indican tanto el repunte de los visados y de las cifras de transacciones (que, no obstante, continúan en niveles históricamente bajos) como el ligero aumento de los precios en algunos segmentos del mercado inmobiliario. Por último, la inversión empresarial se está viendo apoyada por la progresiva mejoría de los condicionantes financieros, en un contexto en el que las favorables perspectivas sobre la demanda estimulan la adopción de nuevos proyectos de inversión. En conjunto, el fortalecimiento de la posición patrimonial de empresas y de familias empieza a desempeñar un papel en las decisiones de gasto del sector privado no financiero.

Por su parte, la contribución de la demanda exterior neta al avance intertrimestral del PIB ha sido prácticamente neutral, si bien la información sobre los flujos comerciales con el exterior es aún muy incompleta. Cabe esperar que en el conjunto del trimestre las exportaciones de bienes aceleren ligeramente su ritmo de crecimiento, en un contexto de recuperación de la zona del euro y de mantenimiento de las ganancias de competitividad. A su vez, los indicadores de turismo anticipan un crecimiento robusto de la actividad del sector, que podría alcanzar nuevos máximos históricos en el segundo trimestre. Asimismo, se estima un mayor dinamismo de las compras al resto del mundo, asociado a los componentes de bienes de consumo duradero y de equipo, en línea con la intensidad de la recuperación del gasto de hogares y de empresas.

En el ámbito del mercado de trabajo, el empleo mostró una cierta aceleración en su ya elevado ritmo de crecimiento en el segundo trimestre, con un repunte adicional de las afiliaciones a la Seguridad Social en la industria y en los servicios de mercado y con el mantenimiento de tasas altas de creación de empleo en el resto de ramas productivas. A su vez, el número de parados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) se redujo significativamente (7,8 % en mayo).

Finalmente, cabe destacar que continúan presentes ciertas incertidumbres que pueden alterar el comportamiento de la economía española. Factores como el impacto del Brexit, la incertidumbre política nacional, la posible subida de los tipos en EEUU y las dudas sobre la economía china pueden afectar al comportamiento global de la economía.

6.2 Mercado de Inversión

El volumen de inversión durante el primer semestre de 2016, en el mercado de Madrid, se ha aproximado a los 700 millones de euros, lo que supone un ajuste del 35% respecto a los 1.076 millones de euros del primer semestre del año 2015. En Barcelona, se han superado los 270 millones de euros, por debajo de los 320 millones registrados en el mismo periodo del año anterior. El 72% del volumen total de inversión se ha concentrado en el mercado de Madrid, mientras que el 28% restante ha sido consecuencia de operaciones realizadas en el mercado de Barcelona.

En cuanto a las tipologías de inversores más activos han destacado, las compañías inmobiliarias nacionales, los fondos institucionales y las aseguradoras. Tanto las compañías inmobiliarias como las aseguradoras están teniendo un papel destacable desde la salida de la crisis, periodo en el que estuvieron prácticamente ausentes en el “buy-side” del mercado. Dentro del primer grupo, compañías inmobiliarias, es relevante la fuerte actividad llevada a cabo durante los últimos seis meses por Inmobiliaria Colonial que ha adquirido inmuebles tanto en Madrid como en Barcelona.

Desde el punto de vista de las inversiones, el volumen de inversión en operaciones realizadas en locales comerciales durante el periodo analizado ha sido de aproximadamente de 1.330 MM€, 330 MM € superior al registrado en el anterior periodo.

Han sido las áreas periféricas (DEC+OUT) las que mayor actividad han mostrado en conjunción con la zona RC (Resto de Ciudad), que incluye aquellos mercados situados dentro de la ciudad pero no considerados Distrito de Negocios. La falta de activos en zonas del Distrito de Negocios ha dirigido al inversor hacia mercados con mayor riesgo, principalmente mercados periféricos, donde se observa una mayor desocupación y una mayor necesidad de gestión. El entorno económico, en fase de crecimiento, supone un claro sustento a esta estrategia inversora de desplazarse a mercados con mayor riesgo.

La situación de incertidumbre política en España ha roto con la tendencia de contracción de “yields” de los últimos semestres. La tasa de rentabilidad se ha mantenido en los niveles observados a finales de 2016, 4,25%-4,50% para los activos “prime” de Madrid. Mientras en Barcelona, la tasa de rentabilidad inicial se ha mantenido en el 4,50%-4,75% para de los mejores activos. En el resto de mercados (resto de la ciudad y periféricos), se ha observado igualmente una estabilización en la tasa de rentabilidad inicial.

Los grandes protagonistas del mercado de inversión en el periodo analizado han sido principalmente los “Family Office”, seguido de los fondos de inversión.

Dentro del volumen total de inversión, las operaciones de usuario y valor añadido han supuesto el 30% del volumen total.

Si bien la zona prime de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Sevilla es la más demandada, se reactiva la demanda en los ejes comerciales y en las mejores calles de algunas capitales de provincia.

6.3 Comparables mercado dotacional

Se ha realizado un estudio en profundidad de las últimas operaciones cerradas (*closed deals*) que han tenido lugar en **equipamientos dotacionales en la zona noreste de Barcelona y sus alrededores**. Cabe destacar la heterogeneidad de edificios dotacionales dado que todos ellos difieren en tamaño, uso y tipo de operación. Asimismo, es importante mencionar que aunque se han reflejado comparables en la ciudad de Barcelona, son equiparables al activo objeto de valoración en el sentido que ambos se refieren a espacios dotacionales.

A continuación se muestra la relación de operaciones de mercado de alquiler de edificios dotacionales, acontecidos en los últimos años:

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

Municipio	Dirección	Clave urbanística	Superficie (m²)	Renta anual (€)	Renta unitaria (€/m²/ mes)
Barcelona	Via Layetana, 2	7a administrativo	6,491	960,093	12.33
Barcelona	Pg. Taulat, 266-270	7/18D	16,888	2,278,637	11.24
Barcelona	Girona, 20	7a administrativo	4,880	692,036	11.82
Barcelona	La Rambla, 6-8	7a uso indefinido	5,069	842,959	13.86
Barcelona	Pg. Sant Joan, 39-41	7a uso indefinido	4,131	1,486,226	11.46
	Diputació, 355	7a uso indefinido	6,673		
Madrid	Embajadores	Dotacional privado/ sanitario	2,228	347,568 €	13.0
Madrid	Sanatorio Doctor León	Dotacional privado/ sanitario	11,679	1,345,421 €	9.6
Madrid	Clínica Belén, José Silva, 7	Dotacional privado/ sanitario	4,000	576,000 €	12.0

De la muestra de comparables expuesta en la tabla se concluye que los precios de repercusión pueden variar en función de la localización, las dimensiones, la antigüedad y la funcionalidad del activo en cuestión. Si bien puede parecer que hay gran diversidad en cuanto a las muestras, cabe mencionar que las rentas unitarias oscilan entre los 9,00 y 14,00 €/ m²/ mes. Cabe mencionar también que todos los testigos de mercado, son edificios acabados y activos en rentabilidad. Dada la escasez de operaciones de cierre y dada la tipología de los edificios con uso dotacional, de cara a la justificación de la renta unitaria para la valoración del suelo, tanto sirven los comparables de la ciudad de Barcelona como de Madrid.

Del estudio de mercado llevado a cabo y en base a nuestro conocimiento de mercado, se extraen las siguientes conclusiones en cuanto al mercado de inmuebles con uso dotacional:

- La mayoría de comparables están ubicados en zonas céntricas, bien comunicadas o más consolidadas dentro de la ciudad de Barcelona o Madrid.
- La tipología de inmueble dotacional más común en las operaciones de los últimos años son edificios acabados que generan rentabilidad.
- El comparable con renta más alta es el que está situado en La Rambla 6-8 de Barcelona con una renta de 13,86 y el que tiene renta más baja es el Sanatorio Doctor León en la ciudad de Madrid.
- La superficie media de los comparables es de 6.893 m² la cual se asemeja al activo objeto de valoración.
- La mayoría de testimonios detallados en la tabla pertenecen a operaciones de inversión en la modalidad de sale & leaseback, sobretudo la operación del lote de edificios de La Generalitat acontecida en 2014-2015. Dichas operaciones tienen un contrato de arrendamiento cuya duración se extiende a 20 años, con un mínimo de años de obligado cumplimiento.

Dada las escasas operaciones cerradas de activos dotacionales, teniendo en cuenta los testigos de mercado mostrados y de cara a poder concretar la renta unitaria adecuada para el activo objeto de valoración, se aplican coeficientes correctores en función de la superficie, morfología, localización y dependiendo de las características del activo (uso, clave urbanística).

7 VALORACIÓN

7.1 Metodología de valoración

Para otorgar al activo objeto de este informe el valor de mercado de la forma más fidedigna posible, se han aplicado los siguientes métodos de valoración:

A) El método fundamental de valoración sobre el que se ha centrado una importante carga de trabajo es el **Método de Comparación (Valor de Mercado)**. El *método de comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles/superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes o comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

B) Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuras (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada y la rentabilidad de salida (exit yield).

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que se fijará en función de diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

El resultado obtenido mediante la aplicación del Método de Descuento de Flujos de Caja ha sido complementado con el Método de Comparación con las rentas cerradas en edificios comparables en el entorno del inmueble analizado, con la finalidad de definir y ajustar tanto las rentas de mercado como los valores de desinversión al final del periodo de análisis considerado.

7.2 Parámetros de valoración

Superficie

A efectos de cálculo se tendrá en cuenta un escenario posible, considerando la superficie total del recinto completo aunque, tal y como se ha comentado en el apartado 4.2, la nave E, según el borrador del pliego de condiciones de la concesión, es susceptible de quedarse fuera de la concesión en cuanto el *Ajuntament de Barcelona* asuma su gestión directa o indirectamente

La superficie que ocupa la parcela de este equipamiento es de **8.828 m²** y la superficie total construida sobre rasante es de **8.030 m²**.

El cuadro de superficies es el siguiente:

	Recinto Completo	
	%	Superficie (m ²)
Residencia Proyectos Tractor	30%	2.409
Viver d'empreses	15%	1.205
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	15%	1.205
Servicios Auxiliares	15%	1.205
Casa Taller	25%	2.008
Total	100%	8.030

Partes

- Cedente: Ajuntament de Barcelona.
- Concesionaria: A determinar.

Periodo de Concesión

La futura concesión tendrá una duración de 15 años y tendrá efecto el **1 de enero de 2019**. Se ha realizado un cashflow por el número de años que dure el derecho de concesión. Adicionalmente, se podrá prorrogar la concesión a 5 años adicionales.

Fecha de Valoración

El activo se valora con fecha **1 de enero de 2019**, de acuerdo con las necesidades especificadas por el *Ajuntament de Barcelona*.

IPC y crecimiento de mercado

Se considera un 2,00% de IPC anual y un crecimiento de rentas de un 1,00% en los años 2019, 2020 y 2021 y un 0,5% constante hasta el final de periodo de concesión.

Ingresos

La partida de ingresos se obtiene de la renta anual obtenida en concepto de arrendamiento de los diferentes espacios que confieren el recinto de Palo Alto. Para ello, se ha considerado que hasta el **1 de enero de 2019** hay un periodo de comercialización suficiente para que este en pleno funcionamiento a dicha fecha.

Al no disponerse de manera detallada del número de unidades en que se dividirá cada uso a la hora de hacer el cálculo se contabilizarán como solo una unidad por la totalidad de la superficie. En cuanto a la duración de los contratos los periodos de comercialización se seguirán el mismo criterio y a efectos de cálculo se considerarán como una sola unidad. En base a nuestra experiencia en operaciones similares en el entorno y en base a las condiciones reguladoras de la concesión los plazos de los contratos y los periodos de comercialización de los distintos usos es la siguiente:

	Duración contractual	Periodo comercialización
Residencia Proyectos Tractor	5 + 2,5 años	6 meses
Viver d'empreses	3 + 2 años	6 meses
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	4 años	3 meses
Servicios Auxiliares	5 años	6 meses
Casa Taller	5 años	2 meses

Teniendo en cuenta estas incertidumbres y la variabilidad de las mismas se han considerado varios escenarios de sensibilidad en relación a los usos de cada unidad:

	Conservador	Moderado	Optimista
Residencia Proyectos Tractor	12,00	13,20	14,78
Viver d'empreses	8,00	8,80	9,86
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	5,00	5,50	6,16
Servicios Auxiliares	7,00	7,70	8,62
Casa Taller	5,00	5,50	6,16

Entre el escenario conservador y el moderado, se ha incrementado un 10,00% la renta unitaria considerada. Del escenario moderado al optimista, se ha incrementado un 12,00%.

Dichas rentas se aplicarán sobre la superficie total construida de cada unidad dando unos ingresos anuales según superficie y uso:

	Rentas anuales todo recinto		
	Conservador	Moderada	Optimista
Residencia Proyectos Tractor	346.896	381.586	427.376
Viver d'empreses	115.632	127.195	142.459
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	72.270	79.497	89.037
Servicios Auxiliares	101.178	111.296	124.651
Casa Taller	0	0	0
Total	635.976	699.574	783.522

En la tabla anterior, se detallan los ingresos por rentas de cuatro de los cinco usos. La Casa Taller no es susceptible de comercializarse dado que es de uso propio del Ayuntamiento, con lo que no se consideran ingresos derivados.

Gastos

Los gastos operativos ligados a la explotación se pueden clasificar en 3 grandes categorías:

- **Jardinería:**

Para mantener unos estándares mínimos de jardín será necesario contratar a un jardinero más un ayudante que realizarían los trabajos de jardinería durante todo el año, acentuando la actividad en los cambios de estación y según la época del año. Además se tienen que contabilizar partidas para al alquiler de una maquinaria de elevación vertical para podar las plantas elevadas en altura, juntamente con tratamientos fitosanitarios, gestión de residuos, entre otros. En base a nuestra experiencia y después de realizar unas consultas tanto a nivel interno como externo, se determina que la partida anual para este gasto ascendería a **70.000 € anuales**.

Desde Savills Aguirre Newman consideramos que sería necesario hacer un estudio técnico más detallado del recinto para poder definir con exactitud esta partida dado que existen numerosas variables.

- **Seguridad:**

Para una correcta seguridad del recinto es necesaria la contratación de un servicio externo de vigilancia. Existen diferentes modalidades, dependiendo de si el servicio es de 24h, si sería necesario llevar armas, autorización de la policía, entre otros aunque en este caso, se ha considerado la figura de un auxiliar de recepción que podría realizar inspecciones periódicas dentro del recinto aunque no podría intervenir en caso de incidente o emergencia. En base a nuestra experiencia y después de realizar unas consultas tanto a nivel interno como externo, se determina que la partida anual para este gasto ascendería a **96.000 € anuales**.

Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

Desde Savills Aguirre Newman consideramos que sería necesario hacer un estudio técnico más detallado del recinto para poder definir con exactitud esta partida dado que existen numerosas variables.

- Mantenimiento:

En base a nuestro conocimiento y después de realizar consultas internas, entendemos que el mantenimiento de un recinto como el recinto de Palo Alto es **100.000 euros anuales**. Lo que correspondería a **1,04 euros/ m²/ mes** si consideramos la superficie total construida del recinto. Si fuera el mismo coste pero para todo el recinto excepto la nave E, el coste anual ascendería a 67.870 €.

CAPEX

El coste de reforma, rehabilitación y adecuación de los diferentes espacios del recinto de Palo Alto, considerado en el pliego de cláusulas para otorgar la concesión, contempla una cifra de 1.500.000 € a invertir durante los 15 años de la concesión, con lo que se considera un importe anual de **100.000 €**. Dicho coste se ha considerado también en nuestra hoja de cálculo.

Tasa de capitalización

Para descontar los flujos de caja de los 15 años de concesión, se ha aplicado una tasa de descuento equivalente al retorno medio exigido para propiedades de estas características por un inversor tipo bajo las condiciones de mercado a la fecha de valoración. La tasa de retorno aplicada a este activo concreto ha sido del **8,00%**, considerando esta tasa apropiada debido principalmente a que se trata de una concesión administrativa para la explotación de un edificio de equipamiento de uso cultural donde las rentabilidades exigidas por un inversor se encuentran en el rango del 6-10% (dependiendo fundamentalmente de los años pendientes de concesión).

Canon

Según el histórico del actual derecho de concesión del recinto, que expira en abril de 2018, y en base a nuestro conocimiento para este tipo de negocios, se estima que el canon estipulado debe situarse en una horquilla entre el 15,00% y el 17,00% sobre el total de los ingresos. Siendo así, si consideramos los ingresos del primer año de cashflow de cada escenario estudiado, le aplicaremos dichos porcentajes, considerando un escenario más conservador con el 15,00%, uno más moderado con el 16,00% y uno más optimista con el 17,00%.

A la partida de canon del primer año se le ha indexará el IPC anual hasta el último año de la concesión, en el año 15 del cashflow. El canon en concepto de gasto se empezaría a deducir en el primer año de cashflow, siendo la fecha de inicio el día 1 de enero de 2019.

Así pues, el canon que se establecería según cada escenario y considerando la superficie total del recinto, sería como sigue:

	Rentas anuales todo recinto		
	Conservador	Moderada	Optimista
Residencia Proyectos Tractor	346.896	381.586	427.376
Viver d'empreses	115.632	127.195	142.459
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	72.270	79.497	89.037
Servicios Auxiliares	101.178	111.296	124.651
Casa Taller	0	0	0
Total	635.976	699.574	783.522
CANON	95.396	111.932	133.199
CANON UNITARIO (€/ m²/ mes)	0,99	1,16	1,38

Desde nuestro punto de vista, el escenario moderado es el que sería más recomendable para este tipo de concesión, en base a los potenciales ingresos, los gastos derivados, así como las características intrínsecas del recinto de Palo Alto.

Valor del canon

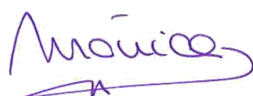
El Valor del canon obtenido de nuestro análisis, que consideramos que sería adecuado para el recinto de Palo Alto, asciende a **112.000 €/ año**, que equivale a un valor unitario de **1,16 €/ m²/ mes**.

7.3 Conclusión

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados, se puede concluir que el valor del canon para la concesión del recinto de Palo Alto, ubicado en la calle Pellaies 30-38 de Barcelona, asciende a:

112.000 €/ año
(Ciento doce mil euros al año)
Exc. IVA.

En Barcelona, a 2 de Julio de 2018.



Mónica Arduán Ortiz, MRICS REV

Directora Nacional Valoraciones

Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.



Mònica Brotons Llacer

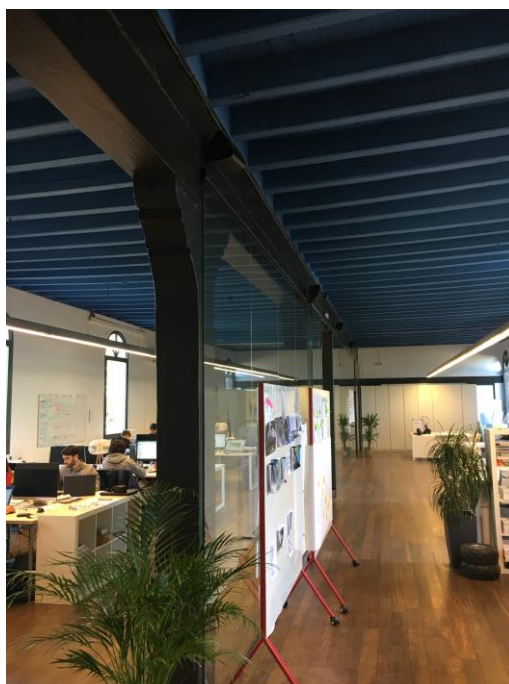
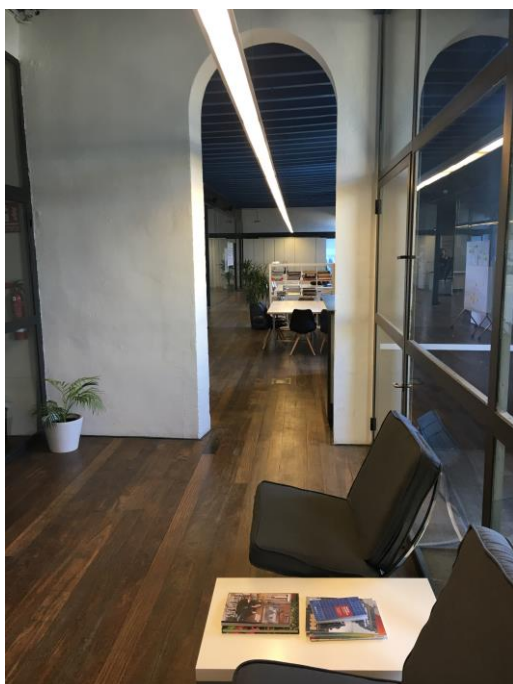
Directora de Valoraciones

8 ANEXOS

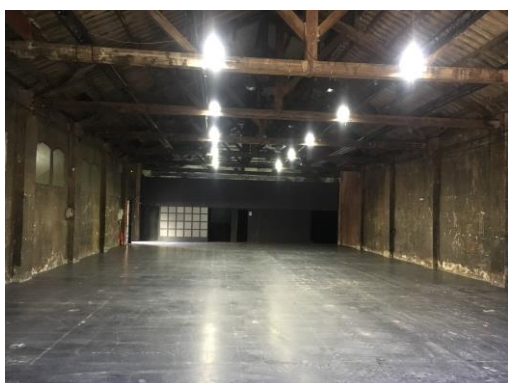
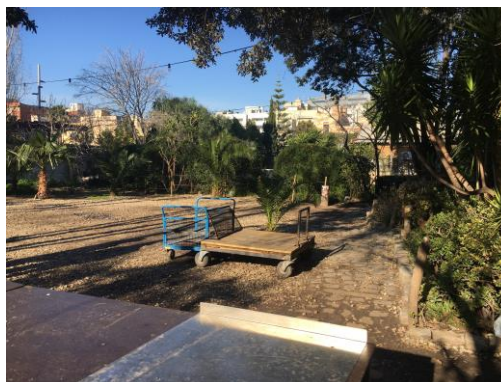
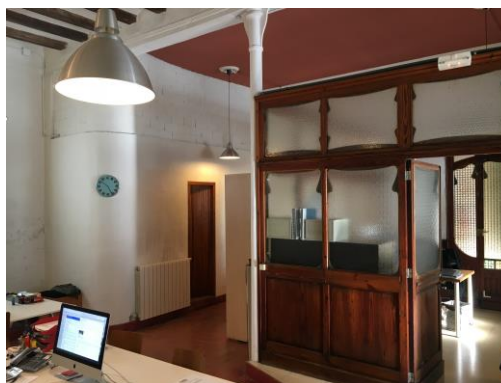
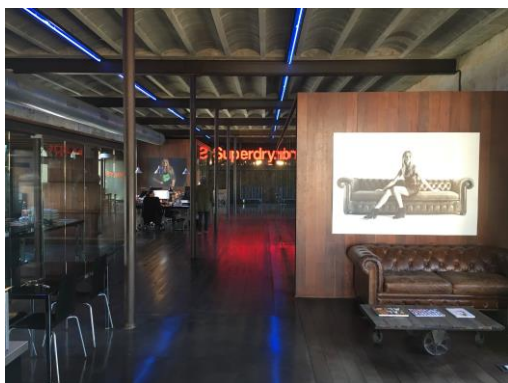
8.1 Fotografías



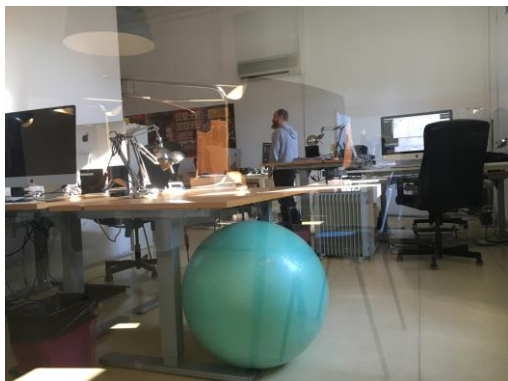
Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.



Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.



Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.



Savills Aguirre Newman advierte que ni la totalidad de este informe ni alguna de sus partes, pueden ser incluidos en documentos que se publiquen, circulares o informes, sin contar con nuestro consentimiento previo por escrito en cuanto a la forma y contenido de la publicación.

Recinto Completo

Escenario Conservador															
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Residencia Proyectos Tractor	346.896,00	353.833,92	360.910,60	368.128,81	375.491,39	383.001,21	390.661,24	199.237,23	428.874,57	437.452,06	446.201,10	455.125,12	464.227,62	473.512,18	482.982,42
Viver d'empres	115.632,00	117.944,64	120.303,53	122.709,60	125.163,80	63.833,54	136.069,66	138.791,06	141.566,88	144.398,21	73.643,09	153.950,33	157.029,34	160.169,93	163.373,33
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	72.270,00	73.715,40	75.189,71	76.693,50	60.709,25	82.564,58	84.215,87	85.900,19	66.578,98	91.135,85	92.958,56	94.817,73	73.013,15	100.596,92	102.608,86
Servicios Auxiliares	101.178,00	103.201,56	105.265,59	107.370,90	109.518,32	58.078,51	119.060,95	121.442,17	123.871,02	126.348,44	64.437,70	134.706,54	137.400,67	140.148,69	142.951,66
Casa Taller															
Ingresos totales Anuales	635.976	648.696	661.669	674.903	670.883	587.478	730.008	545.371	760.891	799.335	677.240	838.600	831.671	874.428	891.916
Seguridad	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -
Jardineria	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -
Coste mantenimiento recinto	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
CAPEX	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
Gastos totales	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -
CF Operativo	269.976	282.696	295.669	308.903	304.883	221.478	364.008	179.371	394.891	433.335	311.240	472.600	465.671	508.428	525.916
Canon	95,396	97,304	99,250	101,235	103,260	105,325	107,432	109,580	111,772	114,008	116,288	118,613	120,986	123,405	125,874
BAI	174.580	185.391	196.419	207.667	201.623	116.153	256.576	69.790	283.119	319.327	194.953	353.986	344.685	385.022	400.043

Valor Concesión	1.924.648 €
Valor Unitario Concesión	239 €
Cánon Unitario (€/m ²)	0,99 €

Escenario Moderado															
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Residencia Proyectos Tractor	381.585,60	389.217,31	397.001,66	404.941,69	413.040,53	421.301,34	429.727,36	219.160,95	471.762,02	481.197,26	490.821,21	500.637,63	510.650,39	520.863,39	531.280,66
Viver d'empres	127.195,20	129.739,10	132.333,89	134.980,56	137.680,18	70.216,89	149.676,63	152.670,16	155.723,56	158.838,04	81.007,40	169.345,37	172.732,27	176.186,92	179.710,66
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	79.497,00	81.086,94	82.708,68	84.362,85	66.780,17	90.821,04	92.637,46	94.490,21	73.236,88	100.249,43	102.254,42	104.299,51	80.314,47	110.656,61	112.869,75
Servicios Auxiliares	111.295,80	113.521,72	115.792,15	118.107,99	120.470,15	63.886,37	130.967,05	133.586,39	136.258,12	138.983,28	70.881,47	148.177,20	151.140,74	154.163,55	157.246,83
Casa Taller															
Ingresos totales Anuales	699.574	713.565	727.836	742.393	737.971	646.226	803.008	599.908	836.981	879.268	744.965	922.460	914.838	961.870	981.108
Seguridad	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -
Jardinería	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -
Coste mantenimiento recinto	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
CAPEX	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
Gastos totales	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -
CF Operativo	333.574	347.565	361.836	376.393	371.971	280.226	437.008	233.908	470.981	513.268	378.965	556.460	548.838	595.870	615.108
Canon	111.932	114.170	116.454	118.783	121.159	123.582	126.053	128.574	131.146	133.769	136.444	139.173	141.957	144.796	147.692
BAI	221.642	233.395	245.383	257.610	250.812	156.644	310.955	105.333	339.835	379.499	242.520	417.287	406.881	451.075	467.416

Valor Concesión	2.363.263 €
Valor Unitario Concesión	294 €
Cánon Unitario (€/m ²)	1,16 €

Escenario Optimista															
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Residencia Proyectos Tractor	427.375,87	435.923,39	444.641,86	453.534,69	462.605,39	471.857,50	481.294,65	245.460,27	528.373,47	538.940,94	549.719,76	560.714,15	571.928,43	583.367,00	595.034,34
Viver d'empres	142.458,62	145.307,80	148.213,95	151.178,23	154.201,80	78.642,92	167.637,82	170.990,58	174.410,39	177.898,60	90.728,29	189.666,81	193.460,15	197.329,35	201.275,94
Proyectos comunitarios de actividades de barrio	89.036,64	90.817,37	92.633,72	94.486,39	74.793,79	101.719,56	103.753,95	105.829,03	82.025,31	112.279,36	114.524,95	116.815,45	89.952,20	123.935,41	126.414,12
Servicios Auxiliares	124.651,30	128.390,83	132.242,56	136.209,84	139.615,08	71.552,73	146.683,10	149.616,76	152.609,09	155.661,28	79.387,25	165.958,46	169.277,63	172.663,18	176.116,45
Casa Taller															
Ingresos totales Anuales	783.522	800.439	817.732	835.409	831.216	723.773	899.370	671.897	937.418	984.780	834.360	1.033.155	1.024.618	1.077.295	1.098.841
Seguridad	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -	- 96.000 -
Jardineria	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -	- 70.000 -
Coste mantenimiento recinto	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
CAPEX	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -	- 100.000 -
Gastos totales	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -	- 366.000 -
CF Operativo	417.522	434.439	451.732	469.409	465.216	357.773	533.370	305.897	571.418	618.780	468.360	667.155	658.618	711.295	732.841
Canon	133.199	135.863	138.580	141.352	144.179	147.062	150.003	153.004	156.064	159.185	162.369	165.616	168.928	172.307	175.753
BAI	284.324	298.577	313.152	328.058	321.037	210.710	383.366	152.893	415.355	459.595	305.992	501.539	489.690	538.988	557.088

Valor Concesión	2.956.781 €
Valor Unitario Concesión	368 €
Cánon Unitario (€/m ²)	1,38 €

3. Informe del procés participatiu sobre Palo Alto.

PROCÉS PARTICIPATIU PER A LA DEFINICIÓ D'USOS VEÏNALS DE PALO ALTO

RESULTATS FINALS





PROCÉS PARTICIPATIU PER A LA DEFINICIÓ D'USOS VEÏNALS DE PALO ALTO

El present document és la síntesi de resultats del procés participatiu per a la *Definició d'usos veïnals de Palo Alto*.

Palo Alto és un conjunt industrial inclòs en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic històric i artístic de la ciutat de Barcelona, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (B). A partir de l'expropiació de 1994 tot el conjunt industrial restà en propietat de l'Ajuntament de Barcelona amb una superfície total de 8.486,78 m². Aquest va ser cedit en regim de concessió administrativa a la Fundació Palo Alto (1998-2018). En aquest temps el Palo Alto ha esdevingut referent de producció artística i cultural: un equipament referencial a nivell ciutat de la creació, el disseny i la cultura; una preservació del patrimoni industrial del Poblenou; una generació d'un valuós patrimoni ecològic de verd urbà, distribuït pel conjunt de façanes i intersticis entre les naus industrials.

OBJECTIUS PROCÉS PARTICIPATIU

A data de 2018, des de l'Ajuntament es proposa una nova concessió sobre el conjunt industrial i la distribució d'usos prevista sobre el sostre edificat de 7.631 m². Aquesta nova distribució contempla dedicar espais a Projectes comunitaris/Associatius culturals de Districte/barri. És en aquest sentit, que l'objectiu d'aquest procés és **definir de forma participativa el programa d'usos veïnals i gestió del complex d'equipament públic de Palo Alto** en els espais susceptibles d'adreçar-se al veïnat.

Concretament definir:

- Necessitats d'ús de l'espai de Projectes comunitaris/associatius culturals de Districte/barri.
- Criteris d'ús veïnal dels espais de Serveis auxiliars (cantina, sala d'actes, sala polivalent, hort urbà), del Viver de projectes de disseny i cultura i de la proposta de Casa-taller.
- Gestió de l'espai de Projectes comunitaris/associatius culturals de Districte/barri.

FASES DEL PROCÉS PARTICIPATIU

FASE 1. INFORMACIÓ

- Sessió informativa a entitats del recinte Palo Alto – Desembre de 2017
- Sessió informativa a entitats veïnals i culturals – Gener de 2018

FASE 2. DEBAT: DIAGNOSI VEÏNAL DE NECESSITATS D'ÚS

- 1a Jornada veïnal oberta – Dissabte, 10 de març de 2018
- Ampliació de la recollida de propostes – Març/abril de 2018

FASE 3. DEBAT: CONCRECIÓ SOBRE NECESSITATS I PROPOSTES

- 2a Jornada veïnal oberta – Dissabte, 21 d'abril de 2018

FASE 4. RETORN

- Consell de Barri de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- Consell de Barri del Poblenou

RESULTATS FINALS

A continuació es recull a **mode de resultats finals la síntesi dels temes tractats** durant les dues jornades veïnals obertes i el recull d'aportacions referides a: les necessitats d'ús i espai destinats a projectes culturals comunitaris/veïnals, els criteris de servei i retorn de la resta d'espais previstos a Palo Alto i a la tipologia de gestió dels espais destinats a projectes culturals veïnals/comunitaris:

PROJECTES CULTURALS COMUNITARIS/VEÏNALS

(necessitats d'ús i espai)

1. ESPAI DE TROBADA

L'espai de trobada respon a la necessitat de generar un **espai que permeti la sociabilitat, coneixença i difusió entre el veïnat i les activitats i projectes culturals i artístics** de Palo Alto i dels barris. L'objectiu és fer esdevenir l'espai en un espai de trobada veïnal i dels projectes culturals que amb usos polivalents convisqui la difusió d'activitats (agenda d'actes i cartellera), la memòria històrica (del recinte i l'entorn, de la Macosa) i l'esbarjo lúdic intergeneracional (dotat de jocs tradicionals i última generació, festes d'aniversari o activitats familiars i/o vinculades amb les escoles i instituts propers).

Necessitats de l'espai: capacitat per a 25-100 persones, connexió interior-exterior, planta diàfana, llum natural, sostre alt (veure solucions per a persones amb problemes auditius), murs per fer exposicions culturals o història Palo Alto, espai amable per a infants i insonoritzat per a la compatibilitat de les activitats, lavabos adaptats, accessible per persones amb diversitat funcional, i possible recepció/despatx. **Equipament de l'espai:** taules petites i grans, cadires, bancs per a infants, audio-vídeo, expositors, climatització, connexió internet, ordinadors, diferents jocs de taula. **Horaris de l'espai:** entre setmana en la franja horària de matí-migdia-tarda-nit i els caps de setmana.

Participació: proposició sorgida a partir de les aportacions i debats de ciutadania individual i vinculada a entitats com La Fàbrica del Marítim, AVV Front Marítim, Ass. Artesans Sant Martí, Arxiu Històric del Poblenou, Coespai Maya, jubilats Macosa-Alstom.

2. ESPAI DE PRODUCCIÓ I EXPOSICIÓ CULTURAL I ARTÍSTICA

L'espai de producció i exposició respon a la necessitat de generar un **espai que permeti la creació, construcció, producció i exposició cultural i artística** a Palo Alto. L'objectiu és generar uns espais per a la producció i construcció (taller de muntatge i producció d'escenografia, carrosses i bestiari vinculat a la cultura popular), per a l'exposició d'obres i esdeveniments



culturals (artístiques, artesanals i espectacles culturals) i per a l'emmagatzematge i exposició permanent (bestiari de les colles de cultura popular).

Necessitats de l'espai de producció: capacitat per a 100 persones, interior (resoldre l'impacte del soroll que generen les activitats a les persones veïnes de l'entorn més proper), planta diàfana, sostre alt. **Necessitats de l'espai d'emmagatzematge:** per grans elements, connexió interior-exterior per a l'exposició permanent, sostre alt. **Necessitats de l'espai d'exposició:** capacitat fins a 50 persones, connexió interior-exterior, diàfan, insonoritzat, murs per fer exposicions. **Equipaments dels espais:** taules grans de treball, connexió a internet, audio-vídeo, climatització, punt d'aigua. **Horaris de l'espai:** entre setmana en la franja de matins, i els caps de setmana en la franja horària de matí-migdia-tarda.

Participació: proposició sorgida a partir de les aportacions i debats de ciutadania individual i vinculada a entitats com Centre d'Imatgeria Festiva del Poblenou, Colla del Drac del Poblenou, Ass. Comissions de Festes de Carrers del Poblenou, Ass. Escena Poblenou, Poblenou Urban District, Escola de Vida, DarteArte.

3. ESPAI PER A TALLERS, ACTIVITATS I REUNIONS

L'espai per a tallers, activitats i reunions respon a la necessitat de generar **espais que permetin l'organització de tallers culturals i artístics i a la d'espais que permetin la realització de reunions de les pròpies entitats o projectes** organitzadors d'activitats a Palo Alto. L'objectiu és generar uns espais per al desenvolupament de tallers culturals i artístics dirigits al veïnat (digital, pintura, patchwork, manualitats, extraescolars varies) i per al desenvolupament de reunions (AVV Front Marítim i d'altres entitats que desenvolupen projectes culturals comunitaris/veïnal).

Necessitats de l'espai: planta amb divisions de sales, interior, sales de capacitat per a 25 persones, llum natural, magatzem per a petits elements, espai insonoritzat, i lavabos adaptats accessibilitat per persones amb diversitat funcional. **Equipaments dels espais:** sales amb taules grans, petites i cadires (que es puguin moure segon la necessitat), petit office (amb nevera i vitroceràmica) punt d'aigua, connexió a internet, climatització. **Horaris de l'espai:** entre setmana en la franja horària de matí-tarda i els caps de setmana en la franja de matí.

Participació: proposició sorgida a partir de les aportacions i debats de ciutadania individual i vinculada a entitats com AVV Front Marítim, P9 Artiu, Escola de Vida, DarteArte, Espacios, Coespai Maya.

SERVEIS AUXILIARS, ENTORN, VIVER I CASA-TALLER

(criteris de servei i necessitats d'ús)

4. SALA D'ACTES I SALA POLIVALENT

La sala d'actes es considera necessària per a l'ús **dels projectes veïnals en l'organització de possibles activitats de petit format** (actes musicals, de teatre, conferències o presentacions). Els criteris d'ús i servei s'haurien d'adaptar a la disponibilitat per a les demandes d'organització d'activitats puntuals que les entitats i projectes comunitaris necessitin.

La sala polivalent es considera necessària per a l'ús **dels projectes veïnals en l'organització de possibles activitats de major magnitud** (espectacles artístics, exposicions, cinema, ball, gimnàs o conferències). Els criteris d'ús responen a la major capacitat de persones i l'estructura diàfana de l'espai, i el servei s'hauria d'adaptar a la disponibilitat per a les demandes d'organització d'activitats puntuals que les entitats i projectes comunitaris necessitin.

5. CANTINA

La cantina es considera necessària per complementar a nivell socialitzador i de trobada per a la gent que participa i gaudeix de Palo Alto, en aquest sentit es considera **mantenir-la, ampliar-ne l'ús i obertura al barri i que generi un retorn social**. Sorgeixen diverses propostes de retorn: co-organitzar tallers i activitats, percentatge d'ocupació per a gent vulnerable i del barri (dones, franges d'edat, atur llarga durada), preus accessibles i/o especials per a entitats col·laboradores, servei de "vending" quan estigui tancat.

6. HORT URBÀ

L'hort urbà es considera una oportunitat per a formar **part d'un projecte comunitari que promogui la gestió col·lectiva**, implicació amb el recinte o amb la participació ciutadana. Els criteris de gestió es considera que podrien formar part d'un projecte d'una entitat haurien d'anar associats a l'obertura en la participació, en el consum responsable i en la generació de diversitat a l'hàbitat (insectes, abelles). Contemplar un espai exterior per a la possible organització de fires de consum responsable/de proximitat vinculades al projecte d'hort urbà.

7. OBERTURA RECINTE I ENTORN

L'obertura del recinte amb l'entorn es considera que ha de ser d'**accés lliure i obert tots els dies de l'any**. Tot i així, aquesta obertura hauria de ser només per a vianants, fent-lo d'accessibilitat universal (especialment a persones amb mobilitat reduïda). En aquest sentit, es considera obrir un nou accés des de c/Taulat i estudiar la permeabilitat de la tanca cap a la plaça, i la pacificació dels carrers Pellaires, Fluvià i Ferrers. L'obertura del recinte i permeabilitat amb l'entorn es considera que ha de contemplar la cura del jardí, l'espai i la percepció de seguretat davant possible vandalisme, unes qüestions que requereixen de servei de vigilància.



8. VIVER

El viver de projectes empresarials es considera que la seva selecció **ha de garantir la transparència i que s'ampliï el criteri productiu** de l'àmbit del disseny i la cultura al de projectes d'arts i oficis. Els criteris de servei i retorn social es centren en el retorn educatiu dels seus productes i serveis (activitats/tallers a escoles, instituts, casals de gent gran, oberts al veïnat en general) i/o en el consum de proximitat i que retorn productiu, social i econòmic reverteixi al barri (economia social i solidària).

9. PROPOSTA CASA-TALLER

En relació a la proposta de Casa-taller es considera que **el barri té altres mancances a nivell d'equipaments** i que aquest espai s'hauria de reconsiderar per a altres mancances, o bé reduir-ne el percentatge d'espai destinat. Tot i així, es considera que l'espai residencial no només hauria de ser per a persones vulnerables, també per a artistes, científics residents o visitants, i que s'haurien d'implicar en el grup de gestió, en el manteniment i/o en la vigilància de l'espai (p.e. en la permacultura com a forma de cuidar les àrees comunes).

GESTIÓ D'ESPAIS DE PROJECTES COMUNITARIS

(criteris de gestió)

10. GESTIÓ DELS ESPAIS VEÏNALS/COMUNITARIS

Les formules de gestió per als espais veïnals/comunitaris contemplades en els debats han estat la **gestió municipal o la gestió cívica en matèria administrativa, dinamització, manteniment i neteja**.

En qualsevol cas es considera rellevant la **creació d'un espai col·legiat entre representants de les diverses entitats vinculades als projectes allotjats a l'espai** com a grup de coordinació i gestió participativa dels espais: obertura, recepció, web, xarxes socials, calendari d'activitats i relació amb equipaments del barri. Aquest grup de coordinació i gestió estaria en coordinació directa amb la governança de tot el recinte i l'empresa concessionària.



Ajuntament
de Barcelona

Districte de Sant Martí

4. Índex de la documentació sobre Palo Alto lliurada als grups municipals en desembre de 2017 .

ÍNDIX DE LA DOCUMENTACIÓ SOBRE LA CONCESSIÓ DE PALO ALTO LLIURADA EN DESEMBRE 2017

- 1- Contracte de concessió
- 2- Actes anys 1998-2011
- 3- Resum econòmic: Ingressos i despeses 1998-2016 (Fundació Palo Alto)
- 4- Llistat dels actuals ocupants i ubicació
- 5- Esdeveniments previstos fins el 2018
- 6- Informes de la Direcció d'Arquitectura Urbana i Patrimoni de 4/8/2017, de valoració del
recinte Palo Alto

Annexos:

Memòria descriptiva i gràfica de les obres de rehabilitació realitzades

Pla de millora urbana recinte Palo Alto i entorn