



ÀNGELA CLAIR
REAL ESTATE CONSULTING
A.C.

NAVE INDUSTRIAL CON GRAN PARCELA – SANT ANDREU DE LA BARCA (BARCELONA)

ACLAIR REAL ESTATE



**Logistics/Last-Mile
and Storage**

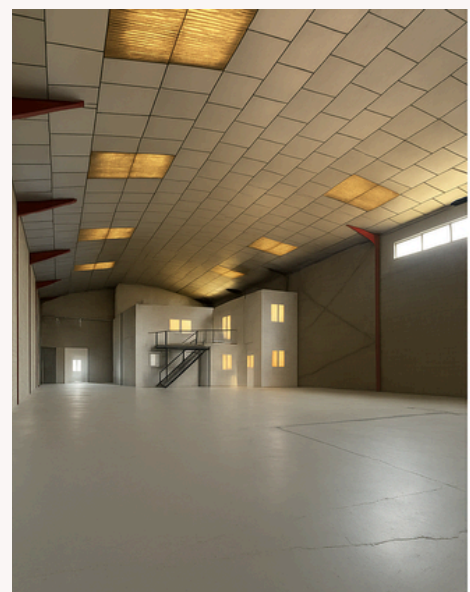
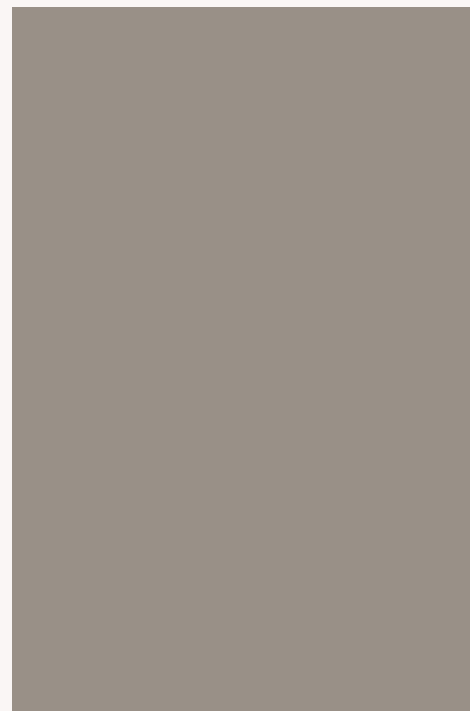


**Light Industry
and Workshops**



POTENCIAL DE INVERSIÓN DE LA ZONA

Sant Andreu de la Barca forma parte de la comarca del Baix Llobregat, una de las zonas económicas más dinámicas de Cataluña. El Baix Llobregat se ha consolidado como la tercera potencia económica de Catalunya, generando alrededor del 11% del PIB catalán. Municipios de esta comarca se benefician de una ubicación estratégica: proximidad a Barcelona ciudad (Sant Andreu está a ~20 km), conexión directa con infraestructuras clave como la autopista A-2 (Barcelona-Madrid), el corredor AP-7 (eje mediterráneo) y cercanía razonable al Puerto de Barcelona y el Aeropuerto El Prat (a ~30 km). Esta situación privilegiada convierte al área en un nodo logístico y de transporte muy atractivo para empresas de distribución, comercio electrónico y logística urbana de última milla.



Logistics/Last-Mile
and Storage



Light Industry
and Workshops



USOS PERMITIDOS SEGÚN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El inmueble se encuentra clasificado con uso “industrial-terciario” según el planeamiento de Sant Andreu de la Barca (suelo urbano de uso industrial). Este tipo de zonificación permite principalmente actividades industriales, logísticas, almacenes y talleres, combinadas con usos terciarios complementarios (servicios, oficinas vinculadas a la actividad empresarial e incluso comercio auxiliar). De acuerdo con la normativa urbanística aplicable, el destino preferente de la edificación será industrial (p. ej. actividades de producción, almacenaje, transporte y comunicaciones) y se admiten usos de oficinas y despachos asociados a dichas actividades terciarias. También se toleran otros usos vinculados, tales como servicios de mantenimiento, equipamientos técnicos, e incluso eventualmente algún uso comercial o de pequeño equipamiento si está relacionado con la actividad industrial de la zona.



ÁNGELA CLAIR
REAL ESTATE CONSULTING

GALERÍAS

La nave combina escasez de suelo operativo en el AMB con gran campa privada y usos compatibles (logística/última milla, base de transporte y flotas — incl. VTC—, industria ligera y distribución con oficinas). Esta mezcla permite capturar rentas por nave y rentas por campa (parking/estacionamiento/operativa), con capex acotado para puesta a punto (PCI/eléctrica/señalética).

- Superficie construida (mayor metraje de las referencias): $\sim 1.175 \text{ m}^2$
- – Almacén/planta baja aprox. 750 m^2 · Altillo $\sim 350 \text{ m}^2$ · Oficinas $\sim 100 \text{ m}^2$ listas para uso.
- **Patios exteriores (mayor metraje): hasta $\sim 700 \text{ m}^2$ (aprox. 250 m^2 frontal + 450 m^2 lateral) para carga/descarga, maniobras y parking.
- Configuración: nave esquinera, diáfana, estructura de ladrillo de Mahón y suelo de hormigón pulido.
- Altillo posterior con altura libre aprox. 3 m bajo forjado.
- Servicios: oficinas equipadas, aseos y vestuarios con duchas, portón de acceso a vehículos industriales.
- Estado: “lista para entrar”.



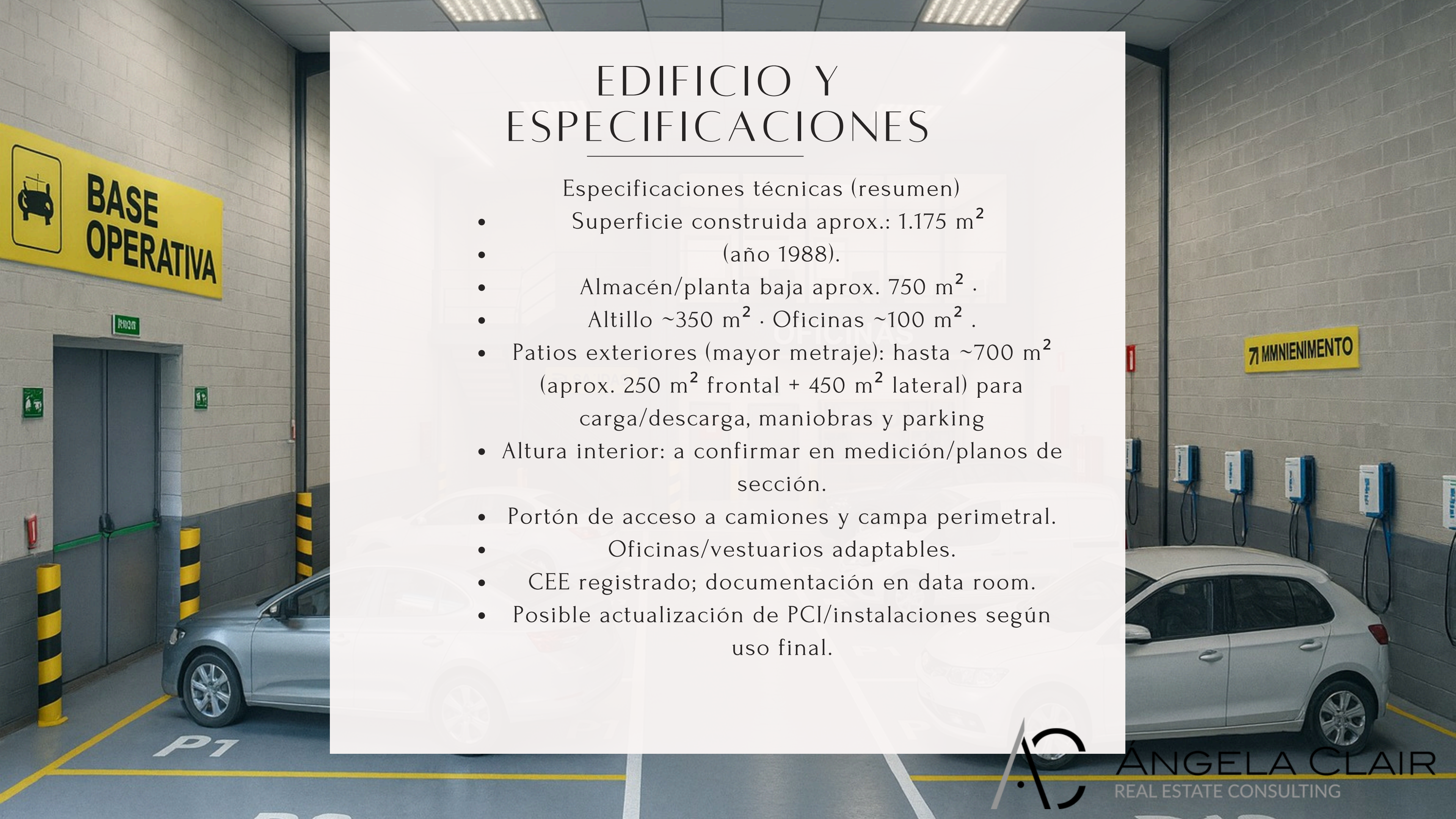
Logistics/Last-Mile

Light Industry

EDIFICIO Y ESPECIFICACIONES

Especificaciones técnicas (resumen)

- Superficie construida aprox.: 1.175 m²
- (año 1988).
- Almacén/planta baja aprox. 750 m².
- Altillo ~350 m² . Oficinas ~100 m² .
- Patios exteriores (mayor metraje): hasta ~700 m² (aprox. 250 m² frontal + 450 m² lateral) para carga/descarga, maniobras y parking
- Altura interior: a confirmar en medición/planos de sección.
- Portón de acceso a camiones y campa perimetral.
- Oficinas/vestuarios adaptables.
- CEE registrado; documentación en data room.
- Posible actualización de PCI/instalaciones según uso final.



PARCELA PARA CRECER Y OPERAR A ESCALA

1

PARCELA (CATASTRO): ~9.867 M².
CONSTRUIDO TOTAL: ~1.175 M²
EDIFICADO / PARCELA: 1.175 / 9.867 ≈ 11,9%
PATIOS / PARCELA: 700 / 9.867 ≈ 7,1%



2

POTENCIAL DE LOS PATIOS EXTERIORES (≈700 M²,
FRONTAL + LATERAL) — RESUMEN BREVE
OPERATIVA: MANIOBRAS CÓMODAS DE
CAMIONES/TRÁILERS, CARGA/DESCARGA SIN
COLAPSAR LA NAVE Y FLUJOS SEGREGADOS
(MERCANCÍA, PERSONAL, VISITAS).
MONETIZACIÓN: PARKING/ROTACIÓN DE FLOTAS Y
VTC, ALQUILER POR PLAZAS O POR M² DE CAMPA, Y
ESTOCAJE EXTERIOR TEMPORAL.



3

ESPACIO PARA TRÁILERS, FLOTA Y ACOPIOS.
POTENCIAL DE AMPLIACIÓN A CONFIRMAR EN INFORME
URBANÍSTICO.
IDEAL PARA USUARIO FINAL O COMPRADOR-INVERSOR CON
PROYECTO DE VALOR.



OCUPACIÓN VS. ESCENARIOS

Gráfico — Ocupación vs. escenarios

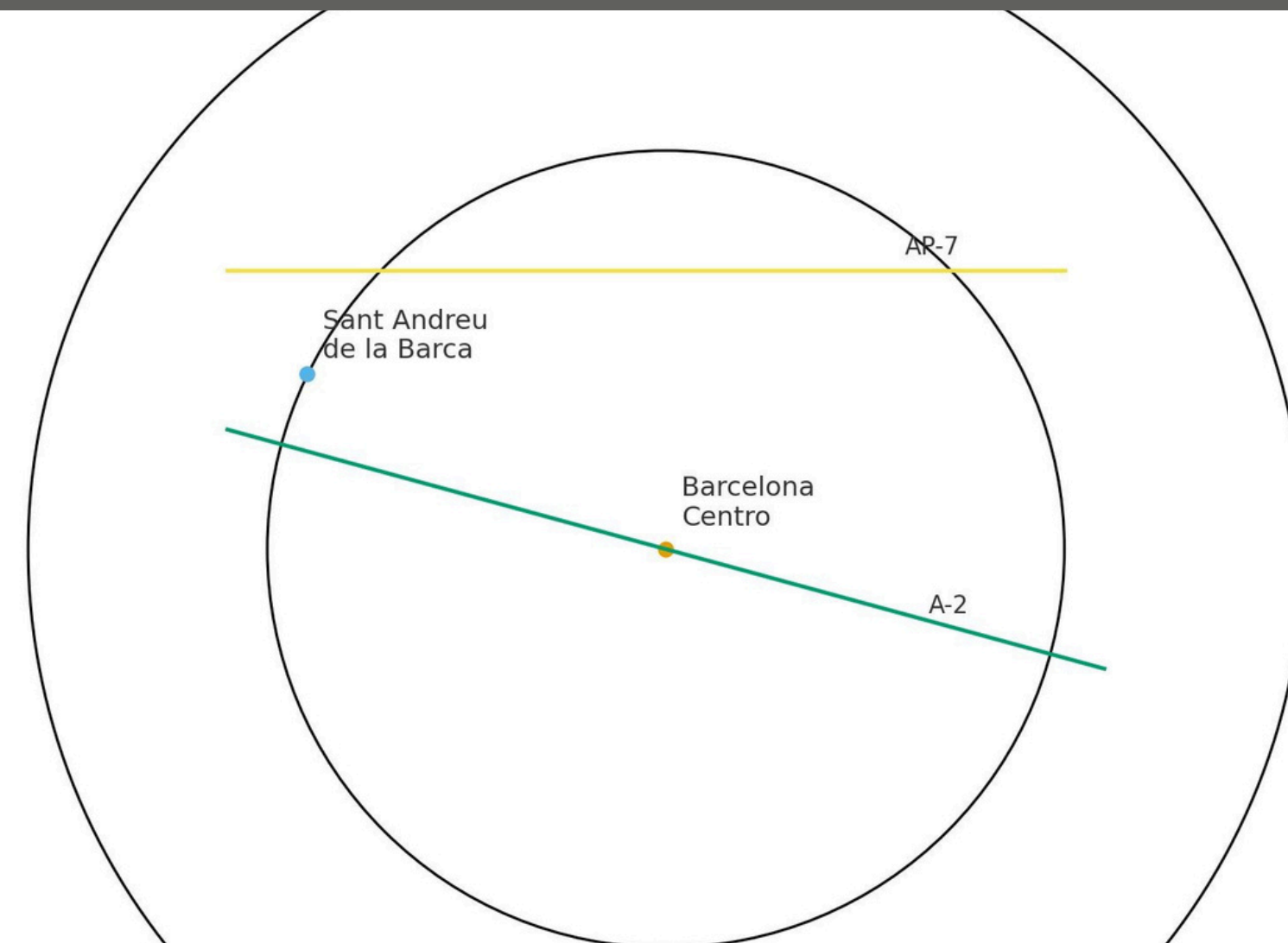
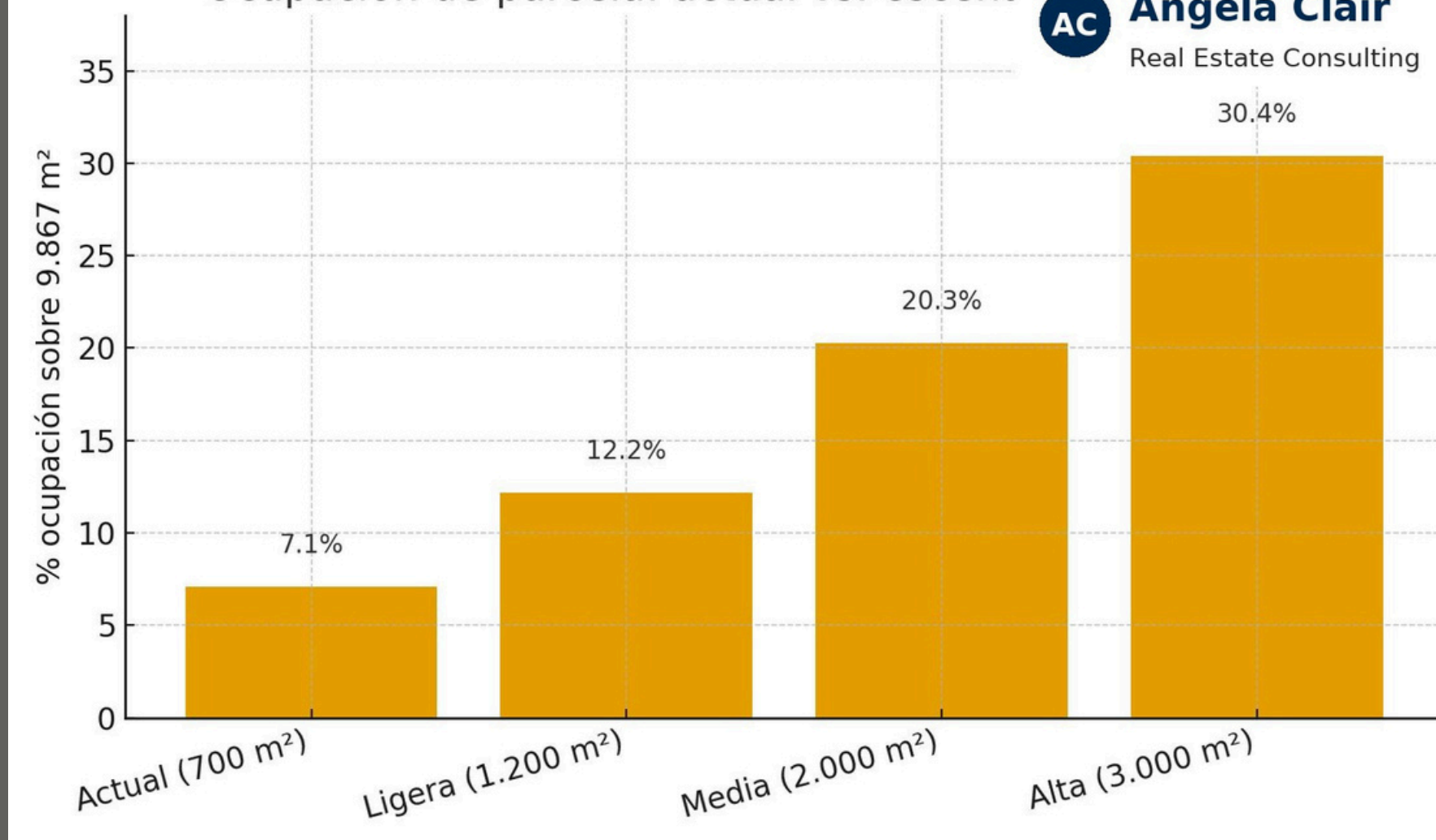
Muestra el % de ocupación de la parcela (9.867 m²) en cuatro situaciones: actual (700 m²) y tres ampliaciones estimativas (1.200 / 2.000 / 3.000 m²). Sirve para visualizar, de un vistazo, cuánto margen queda para crecer.

MAPA — UBICACIÓN

Ubicación 1.^a/2.^a corona

Esquema sencillo que sitúa Sant Andreu de la Barca respecto a Barcelona y a los ejes A-2/AP-7. Ayuda a comunicar la posición estratégica dentro del área logística metropolitana.

www.angelaclair.es







1

Galería INTERIOR Interior y funcionalidad

- Espacio diáfano para almacenaje o producción ligera.
- Oficinas y servicios reconfigurables.
- Estructura apta para distintas implantaciones.
- Posibilidad de mejoras técnicas (PCI/eléctrica) según actividad.



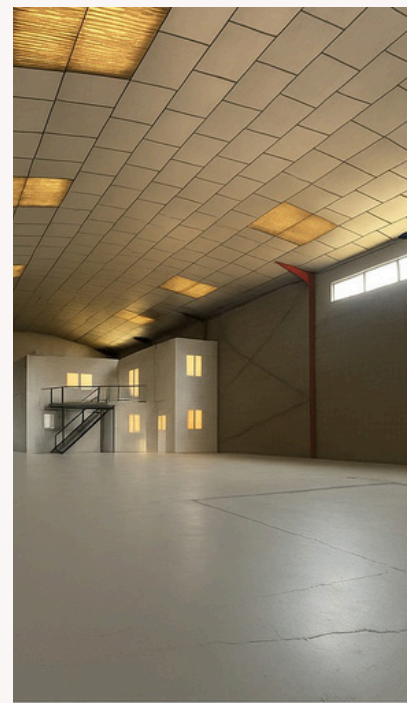
2

Usos y normativa

Usos compatibles y marco urbanístico

La calificación industrial del municipio admite usos industriales/logísticos y terciarios vinculados (oficinas/servicios). Toda actuación debe ajustarse a los parámetros urbanísticos vigentes.

Aviso legal: La ampliación y/o nueva actividad está sujeta a informe urbanístico y a las licencias/consultas ambientales correspondientes.



Logistics/Last-Mile
and Storage



Light Industrial
and Workshop

3

Galería EXTERIOR Exterior y accesos

- Fachada principal con amplia zona de maniobra.
- Campa perimetral para trailers y parking privado.
- Entorno industrial consolidado y buena visibilidad corporativa.

4

Ubicación y conectividad

Conectada con los principales ejes logísticos

Sant Andreu de la Barca (Baix Llobregat) ofrece acceso inmediato al corredor A-2 y enlace con la AP-7 (Eje Mediterráneo), en radio operativo del Puerto y Aeropuerto de Barcelona, y del polo industrial de Martorell.



CONCLUSION

Esta nave ofrece una combinación poco frecuente en el AMB: parcela operativa de $\sim 9.867 \text{ m}^2$, 1.175 m^2 construidos y $\sim 700 \text{ m}^2$ de patios, junto a A-2/AP-7. Para un inversor, esto se traduce en:

- Monetización dual (nave + campa) y capex de puesta a punto contenido, con potencial de NOI competitivo y mejora vía gestión.
- Flexibilidad de usos (última milla, base de transporte/flotas, industria ligera) que reduce riesgo de vacancia y amplía la base de demandantes.
- Posible ampliabilidad (según parámetros urbanísticos) que habilita creación de valor adicional.
- Precio de entrada atractivo (off-market, mandato directo de la propiedad) que favorece la formación de rentas/retornos en el corto y medio plazo.

Llamada a la acción

“Si este activo encaja con su tesis, reservemos una visita esta semana y demos juntos el primer paso hacia su próxima operación en Barcelona.”

— Rebeca Merino CEO, Angela Clair Real Estate Consulting

CONTACTO

Gracias por su tiempo e interés. Esta nave reúne ubicación, parcela y flexibilidad de usos para convertirse en un activo ganador, tanto para operación propia como para inversión en rentabilidad. Ponemos a su disposición el data room, la visita técnica y, si encaja con su estrategia, un term sheet preliminar para avanzar con rapidez y certeza.

info@angelaclair.es
www.angelaclair.es
+34 622 242 186

