



**Ajuntament  
Vilassar de Dalt**

**Àrea de serveis al territori  
Urbanisme**

**EDICTE**

REF: GEUR2023000001 – X2023005029

**Aprovació inicial projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU Sants Màrtirs de Vilassar de Dalt**

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 3 de juliol de 2025 ha aprovat inicialment el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU Sants Màrtirs de Vilassar de Dalt (exp. GEUR2023000001).

Es Polígon d'Actuació Urbanística PAU Sants Màrtirs a informació pública durant pel termini d'un mes a partir de l'endemà de la publicació en el BOP de Barcelona. Aquest anunci també es publicarà al diari El Punt-Avui, i a l'e-tauler (pàgina web municipal).

Durant aquest període, l'expedient quedarà a disposició de qualsevol que el vulgui examinar o obtenir-ne còpies, per a que es presentin les al·legacions que es considerin pertinents, en les dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14 h, amb cita prèvia, i a la seu electrònica d'aquest Ajuntament:

<https://www.seu-e.cat/ca/web/vilassardedalt/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/accio-de-govern-i-grups-politics/anuncis-i-exposicions-publicues-197>

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica

L'alcaldesa

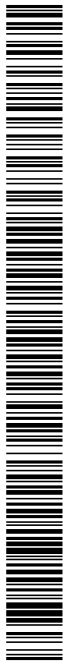
Carola Llauro Sastre

*Document signat electrònicament.*

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 1 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



# Projecte de Reparcel·lació del PA Sants Màrtirs. Vilassar de Dalt.

Text refós agost 2024

Equip redactor  
Àlvaro Gimeno. Arquitecte  
Xavier Solà. Advocat

**30/08/2024 12:55**  
**Tràmit: Urbanisme**  
**Assabentat:**



## ÍNDEX

<b>1. MEMÒRIA.....</b>	<b>3</b>
1.1. Introducció.....	3
1.1.2. propietari únic del sòl amb aprofitament.....	4
1.2 . Objecte del projecte de reparcel·lació.....	4
1.3 . Iniciativa del projecte de Reparcel·lació.....	4
1.4 . Descripció del Polígon .....	5
1.5. Procediment.....	5
1.6. Règim Normatiu.....	6
<b>2. RELACIÓ D'INTERESSATS.....</b>	<b>7</b>
2.1. Propietaris.....	7
2.2. Altres interessats.....	7
<b>3. CRITERIS DE VALORACIÓ I DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC .....</b>	<b>7</b>
3.1.- Determinació de l'aprofitament objecte d'adjudicació .....	7
3.2.- Càlcul del valor de repercussió del sòl.....	7
3.3.- Criteris per a l'adjudicació, i determinació del percentatge de cessió gratuïta a l'ajuntament.....	9
<b>4. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA.....</b>	<b>10</b>
<b>5. TRACTAMENT DELS BÉNS I DRETS AFECTATS I INDEMNITZACIÓ DELS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.....</b>	<b>10</b>
<b>6. SISTEMA D'ACTUACIÓ.....</b>	<b>10</b>
<b>7. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.....</b>	<b>11</b>
<b>8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....</b>	<b>11</b>
<b>9. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ..</b>	<b>12</b>
9.1. Efectes jurídic-reals.....	12
9.2. Efectes econòmics.....	13
<b>DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....</b>	<b>14</b>
<b>DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS .....</b>	<b>15</b>

## ANNEXOS

Annex I: nota simple del Registre de la Propietat amb la descripció de la finca

Annex II: plànols

Annex III: estudi de mercat de pisos de renda lliure a Vilassar de Dalt

Annex IV: Els costos de construcció venen determinats pel darrer número del Boletín Económico de la Construcción (preus 4at TRIM de 2023)



## 1. MEMÒRIA.

### 1.1. Introducció.

El projecte de reparcel·lació es redacta de conformitat amb les determinacions del PA Sants Màrtirs del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Barcelona, el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC de 26 de febrer de 2014.

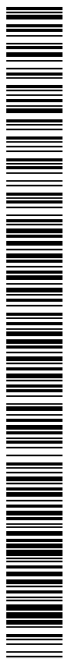
L'objectiu de la delimitació del PA Sants Màrtirs és, de conformitat a l'article 126 del POUM de Vilassar de Dalt i la fitxa corresponent, és millorar la secció del carrer Salvador Riera i la seva trobada amb el carrer Sant Miquel, adquirir un sòl públic per crear places d'aparcament per a residents al carrer Sants Màrtirs i permetre la construcció d'habitatge al nucli històric de Vilassar de Dalt. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat delimitat en els plànols de zonificació P9 i amb una superfície de 938 m2, amb l'obligació de cedir i urbanitzar una superfície de 109 m2, destinada a subsistema de comunicacions vials C.

La superfície de la unitat reparcel·lable segons la fitxa del POUM és de 938 m2, com s'ha dit, i la concreció de la superfície de l'àmbit, segons el plànol topogràfic adjunt a la present reparcel·lació de l'aquest és de 922,46 m2, dels quals la totalitat són de propietat privada. De conformitat amb la fitxa del PA Sants Martirs, de la distribució resultant es correspondrà el 12% de l'àmbit al subsistema de comunicacions i vials de cessió obligatòria de 110,70 m2 de superfície, superior als 109 m2 que preveu la fitxa del POUM. Per tant, la reducció de l'àmbit no té efectes sobre el sòl públic de sistemes. La resta, 811,76 es correspondran amb el sòl privat segons les determinacions de sistemes i zones detallades establertes per la normativa del POUM, inferior als 829 que preveu la fitxa del POUM.

Les superfícies de les diferents qualificacions venen expressades en percentatge i el seu equivalent en metres quadrats. Donat que efectuada la concreció de la superfície de la l'àmbit resulta que és una mica més petita, s'apliquen aquests percentatges d'aprofitament a la realitat física de la parcel·la que alhora és també coincident amb la descripció de la nota simple que s'adjunta com a annex I. Els aprofitaments (edificabilitat bruta segons fitxa PA) d'acord amb la nova realitat topogràfica de 922,46 m2 de l'àmbit, esdevenen de la següent manera:

<b>EDIFICABILITAT segons REALITAT TOPOGRAFIC</b>	superfície	edificabilitat	sostre privat m2
fitxa sector	938,00	0,83	778,54
realitat topogràfic (nota simple)	922,46	0,83	<b>765,64</b>

Damunt de la superfície de 765,64 m2 de sostre d'aprofitament privat dedicat íntegrament a habitatge i concentrat en un únic bloc d'habitatges, es reparteixen les diferents categories d'aquest de la següent forma:



<b>SOSTRE BLOC PISOS SEGONS DIFERENTS CATEGORIES D'HABITATGE</b>		
TOTAL sostre habitatge (edificabilitat) en un únic bloc d'habitatges	<b>765,64</b>	<b>m2</b>
Habitatge lliure plurifamiliar clau residencial 15	70%	535,95
habitatge protecció pública HPO règim general clau residencial 15 HPO	20%	153,13
habitatge protecció pública CONCERTAT clau residencial 15 HPO	10%	76,56

### **1.1.2. propietari únic del sòl amb aprofitament**

L'àmbit assenyalat en els plànols d'ordenació, és d'una sola propietat, d'OCEAN HABITAT, SL, el qual podria actuar com a propietari únic de conformitat amb l'article 167 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **1.2 . Objecte del projecte de reparcel·lació**

Segons s'estableix a l'article 124 del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, la reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

Amb aquest Projecte de Reparcel·lació es realitza la cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM, i la cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM i la fitxa de l'àmbit, se'n proposa el seu pagament en diners ja que la finca resultat és finca única i indivisible. El sòl reservat pel planejament destinat a sistemes de cessió obligatòria, de conformitat amb la fitxa del POUM es correspon al 12% que, tal com s'ha expressat anteriorment, equival a 110,70 m<sup>2</sup> de superfície. Com ja s'ha dit, això és superior als 109 que estableix la fitxa del POUM, per tant, la reducció de l'àmbit no té efectes sobre el sòl públic de sistemes.

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que el propietari es faci càrrec de totes les despeses d'urbanització del sistema viari.

### **1.3 . Iniciativa del projecte de Reparcel·lació**

El projecte de reparcel·lació es formula per iniciativa de OCEAN HABITAT, SL propietària única dels terrenys urbans aportats, inclosos en el polígon d'actuació, com s'acredita.



El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i de conformitat amb allò previst a l'article 131.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i també a l'article 167 del Reglament de la Llei d'urbanisme, no és necessària la constitució de junta de compensació. Essent la reparcel·lació de propietari únic, es proposa l'exempció de crear la Junta de compensació i formular directament la proposta de reparcel·lació, amb l'aprovació simultània del present projecte amb el projecte d'urbanització i una vegada executat, la finca quedarà alliberada de càrregues urbanístiques.

Es proposa la tramitació del present Projecte de Reparcel·lació com a tramitació ordinària, amb una aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt. Aquesta aprovació inicial, de conformitat amb l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i de conformitat amb l'article 131.2 del mateix Reglament de la Llei d'Urbanisme, haurà d'ésser notificada al Registre de la Propietat 3 de Mataró, que el Registrador estengui al marge de cada finca nota expressiva conforme són objecte de reparcel·lació.

#### **1.4 . Descripció del Polígon**

Es delimita un polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat situat a l'illa delimitada pels carrers Sants Màrtirs, Sant Miquel, Salvador Riera, Baixada Font de la Teula, tal com es grafia al plànol de zonificació P9 del POUM. (veure plànols a l'Annex II)

Les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització, l'aprovació definitiva del qual ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació. En aquests moments el projecte d'urbanització ha quedat aprovat provisionalment amb el Preu d'Execució per Contracte (PEC), IVA exclòs de 83.976,58 €.

#### **1.5. Procediment**

La present reparcel·lació tot i ser de propietari únic i, de conformitat amb l'article 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme pot ser substituït el 10% d'aprofitament urbanístic atribuïble a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, en el seu equivalent econòmic i en aquest cas, l'Ajuntament de Vilassar de Dalt l'haurà de destinar al patrimoni públic del sòl i habitatge regulat a l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Vilassar, suposarà l'inici del procediment de reparcel·lació com s'ha indicat que estableix l'article 131.1 del RLU i serà necessària una còpia de l'aprovació inicial per tal de poder sol·licitar al Registre de la Propietat 3 de Mataró la anotació marginal de l'inici de la reparcel·lació com estableix l'article 132.2 RLU.

El contingut de la present memòria és el recollit a l'article 144 del RLU. Amb l'observació que no consten al Registre de la Propietat càrregues que calgui

identificar els seus titulars ni hi ha edificacions que esdevinguin incompatibles amb el planejament urbanístic.

La documentació gràfica del projecte de reparcel·lació és la corresponent a l'article 150 del RLU.

Feta l'exposició pública i resoltes les esmenes o observacions que es presentin, l'Ajuntament procedirà a l'aprovació definitiva i a la emissió del corresponent certificat per aportar al Registre de la Propietat 3 de Mataró amb la finalitat d'inscriure les noves finques resultants i anotar-los-hi la vinculació a les despeses d'urbanització, de conformitat amb l'article 152 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **1.6. Règim Normatiu.**

La normativa que regula aquest projecte de reparcel·lació està constituïda per les normes següents:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre la Inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Reial Decret 1093/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, en endavant Reial Decret 1093/1997.
- Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en endavant Llei 13/2015.
- Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, d'ara endavant RVLS.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC de 26 de febrer de 2014.
- I la restant normativa aplicable





## **2. RELACIÓ D'INTERESSATS.**

### **2.1. Propietaris.**

El propietari de la finca aportada és la societat mercantil OCEAN HABITAT SL, amb NIF B-63589188, amb domicili al C/ Entença nº 157, 08010 de Barcelona.

Les finques registrals aportades al present projecte de reparcel·lació, són les següents:

Finca de Vilassar de Dalt núm: 11085 CRU: 08095000529523

Extracte de la nota simple:

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
OCEAN HABITAT S.L.	B63589188	3640	217	1

100,000% del pleno dominio por título de cesion.

Formalizada en escritura otorgada el 18 de Marzo de 2022 por DON CAMILO JOSÉ SEXTO PRESAS.

Inscripción 2ª en el Tomo: 3640 Libro: 217 Folio: 1 de fecha 26/04/2022.

Propietari únic. 100% aportació.

### **2.2. Altres interessats.**

No consten en el Registre de la Propietat l'existència d'altres interessats.

## **3. CRITERIS DE VALORACIÓ I DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC**

### **3.1.- Determinació de l'aprofitament objecte d'adjudicació**

D'acord amb el què estableix l'article 36 del TRLUC, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents usos, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (article 37 TRLUC).

Per a la determinació de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el què estableix l'article 37 del RLUC, s'estableixen en aquest cas coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors que la unitat, que expressen les diferències de valor de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos de la resta.

### **3.2.- Càlcul del valor de repercussió del sòl.**

D'acord amb allò disposat a l'article 40 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, a l'efecte



Així doncs, el polígon d'actuació té un total de 763,51 UV amb un valor de 491.411,07 €, a manca de descomptar-hi les despeses, i per tant, cada unitat de valor UV = 535,95 €, segons els quadres següents:

VALOR sòl urbanitzat no edificat (VS)		(sense descomptar càrregues)		E (edificab. Jm2 per ús)		VRS unitari		VS+E* VRS	
Edificabilitat de cada ús								Valor per ús	
		Habitatge lliure plurifamiliar	535,95			643,62 €/ m2 st			344.946,85 €
		HPO Règim General Venda	153,13			635,16 €/ m2 st			97.260,50 €
		HPO Règim Concertat Venda	76,56			642,65 €/ m2 st			49.203,72 €
Valor sòl urbanitzat no edificat								VS=	491.411,07 €

Unitats de Valor		m2 sostre		Unitats de valor	
				total uv	
Habitatge lliure plurifamiliar	535,95			1,000	535,95
HPO Règim General Venda	153,13			0,987	151,12
HPO Règim Concertat Venda	76,56			0,998	76,45
					<b>763,51 unitats de valor</b>

### **3.3.- Criteris per a l'adjudicació, i determinació del percentatge de cessió gratuïta a l'ajuntament.**

L'aprofitament privatiu s'adjudica el 100% a OCEAN HABITAT, SL, i a l'AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR, se li adjudica, amb compensació de diners atès el generació d'una única parcel·la amb aprofitament, corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. I en consideració de l'article 126.5 TRLUC, al propietari únic li correspon també la totalitat de les càrregues urbanístiques, segons llurs proporcions.

L'article 126.1.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, actualment vigent, estableix:

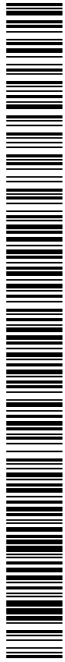
*d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, **el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic** o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.*

Aquest és el cas de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, atès que la seva adjudicació és d'una escassa quantia que no permet una finca independent sinó en propindivís, i es proposa determinar la indemnització en metàl·lic.

En aquest cas, el valor del sol descomptats els deures i càrregues pendents, segons la fórmula establerta a l'article 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, en que cal descomptar les despeses d'urbanització, queda, segons el següent quadre, amb un valor del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic de 39.831,80 € que equival a 61,89 UV.

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
 Pàgina 10 de 40

**SIGNATURES**  
 1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



VALOR DEL SÒL DESCOMPTATS CÀRREGUES		VSo = VS - G - (L + TLR + PR)		cessió 10% aprofitament	
Vso	VS	491.411,07 €		Vso=	398.317,99 €
G (segons projecte d'urbanització) PEC	G	83.976,58 €		valor unitari	643,62 €
TLR	TLR	0,02856		unitats de valor	618,9
PR	PR	0,08		<b>valor sòl corresponent 10% d'aprofitament urbanístic del sector</b>	<b>10% 39.831,80 €</b>
				total sector	643,62 €
				total 10%	61,89
		83.976'58 €	101.611'66		
Vso = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.					
G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros. (segons projecte d'urbanització) PEC=Pressupost per Contracte (IVA exclòs)					
TLR = Taxa lliure de risc en tant per u. última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (BOE 4-5-23)					
TLR = 2,856 0,02856 en tant per u					
PR = Prima de risc en tant per u.					
K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.					
PR = 8 (en tant per 1) per habitatges 1a residència 0,08 en tant per u					

El sostre màxim edificable de l'àmbit serà de 765,64 m2 st repartits, el 70 % en residencial lliure, 20% en residencial de protecció pública HPO de règim general i el 10% en residencial de protecció pública HPO de règim concertat.

Als efectes d'allò previst a l'article 57.8 *in fine* del Text Refós de la Llei d'urbanisme, es significa que el sòl resultant té una destinació parcial de sostre edificable (30%) a habitatges de protecció pública ( 229,69 m2 construïts) que suposen en total 2 habitatges de protecció oficial en règim general, 1 de protecció oficial en règim concertat i cinc habitatges en règim lliure.

#### **4. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA.**

La finca destinada a sistemes urbanístics de titularitat pública s'adjudica a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, en virtut de cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat amb el què estableix la legislació urbanística.

El projecte de reparcel·lació estableix també la cessió al municipi dels terrenys destinats a vial d'acord amb les determinacions del planejament que s'executa.

#### **5. TRACTAMENT DELS BÉNS I DRETS AFECTATS I INDEMNITZACIÓ DELS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.**

Com que no hi ha béns i drets incompatibles amb el planejament, el projecte de Reparcel·lació no en preveu partides indemnitzatòries per aquests conceptes.

Els béns de domini públic existent que en virtut de l'article 126.5 TRLUC tenen aprofitament urbanístic seran compensats amb la corresponent indemnització atesa la seva escassa entitat.

#### **6. SISTEMA D'ACTUACIÓ.**

El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



## 7. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.

Com a despeses de gestió s'estimen els corresponents a honoraris tècnics de tots els professionals que han d'intervenir en el desenvolupament del sector. Aquesta estimació es fa en base a un 2% del valor del sòl resultant per tècnics i un altre 2% per gestió.

Inclou els tècnics redactors dels projectes de reparcel·lació i urbanització, que anomenarem despeses tècniques, així com les de gestió que inclouen notaria, registre i altres.

A més a més, les despeses pròpies de l'execució de l'urbanització i la cessió en metàl·lic del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració. Els costos provisionals previstos són els següents:

valor parcel·les resultants		398.317,99 €	
<b>QUADRE DESPESES</b>			
projecte d'urbanització		83.976,58 €	
imprevistos inclosos			
<b>total urbanització</b>			<b>83.976,58 €</b>
cessió 10%			
<b>total cessió</b>			<b>39.831,80 €</b>
tècnics, advocats	2%	7.966,36 €	
Registre, notaria i altres	2%	7.966,36 €	
<b>total gestió</b>			<b>15.932,72 €</b>
<b>TOTAL DESPESES</b>			<b>139.741,10 €</b>

## 8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

De conformitat amb l'article 154 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme, queden afectes, amb caràcter real al compliment de les càrregues urbanístiques, les finques d'aprofitament privat adjudicades.

Tal i com queda reflectit en el quadre de despeses, el ròssec resultant final del compte de liquidació provisional es compon dels diferents conceptes previstos en l'article 120 del TRLUC.

Aquest ròssec de liquidació provisional figura a les càrregues de nova creació al que queden afectes les finques resultants amb aprofitament edificatori privat i de titularitat privada, proporcionalment al seu aprofitament respecte del total de l'àmbit i en la forma que resulta de la seva descripció.



Tenint en compte que hi ha una única parcel·la resultant amb aprofitament urbanístic el compte de liquidació provisional s'imputarà a l'únic propietari i equivaldrà a les despeses totals calculades, és a dir, 139.741,10 €. Per tant, totes les despeses són a càrrec d'OCEAN HABITAT SL.

Per altra banda, a l'Ajuntament li correspondrà, com ja s'ha dit, 39.831,80 € en concepte del 10 % d'aprofitament del sector, així com la cessió obligatòria, gratuïta i urbanitzada del 12% del PA equivalent a 110,70 m<sup>2</sup> de superfície, destinat a sistemes.

Tot això queda resumit en el compte de liquidació provisional:

COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL					
PROPIETARI (despesa)	finca adjudicada	superfície m2	participació despeses	despesa	despeses urbanització , gestió i cessió (IVA exclòs)
Ocean Habitat	100% parcel·la 1	811,76		100% urbanització	83.976,58 €
				100% gestió	15.932,72 €
				100% cessió 10% a l'Ajuntament	39.831,80 €
Ajuntament	100% parcel·la 2	110,70		0%	- €
<b>TOTAL</b>					<b>139.741,10 €</b>

## 9. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

### 9.1. Efectes jurídic-reals.

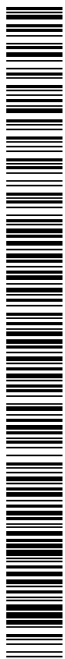
D'acord amb l'article 130.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent, el propietari aporta els terrenys de cessió obligatòria i executa les obres d'urbanització al seu càrrec en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació tindrà els efectes econòmics i jurídics previstos en l'article 121 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i l'afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització, d'acord amb els articles 153 i 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a les circumstàncies de les finques aportades el projecte de reparcel·lació segueix les determinacions previstes a l'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En concret, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, un cop hagi adquirit fermesa en via administrativa, comporta els següents efectes:

1. La cessió de dret a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, en ple domini i lliures de càrregues, els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.
2. L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.



3. La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
4. El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
5. L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

## **9.2. Efectes econòmics.**

Els ròssecs del compte de liquidació s'entendran provisionals i a bon compte, fins que no s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. Els errors i les omissions que s'adverteixin, així com les rectificacions que siguin procedents, es tindran en compte a la liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels ròssecs provisionals aprovats en el projecte.

A tots els efectes, s'entendrà que els saldos de la reparcel·lació són deutes líquids i exigibles.

La liquidació definitiva de la reparcel·lació es realitzarà quan finalitzi la urbanització de la unitat reparcel·lable.

Equip Redactor

Àlvaro Gimeno-Bayón  
Arquitecte

Xavier Solà  
Advocat

ALVARO  
GIMENO-  
BAYON PLA /  
num:55329-8

Firmado  
digitalmente por  
ALVARO GIMENO-  
BAYON PLA /  
num:55329-8  
Fecha: 2024.08.08  
14:54:39 +02'00'

El Promotor

OCENA HABITAT, SL  
Antoni Aguer

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfd8aa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 14 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



## DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

### 1. Finca inicial.

#### Dades

Referència cadastral: 6567101DF4966N0001ZT  
Codi IDUFIR: 08095000529523  
Superfície registral aportada: 922,46m2  
Superfície cadastral: 922,46  
Coeficient propietat : 100.%

#### Titulars

OCENA HABITAT, SL. C/ Entença nº 157, (08010) BARCELONA  
Nif B-63589188

#### Participació en l'aprofitament

Coeficient participació en aprofitament :100%  
Classe: Urbana.

#### Dades registrals

Registre de la Propietat de Mataró número 3, finca número 11085, inscripció 1ª, foli 1 del llibre 217 de Vilassar de Dalt, del tom 3640.

#### Descripció registral de la finca

##### Descripció:

“URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO, sita en término municipal de Vilassar de Dalt, carrer Sants Màrtirs, números 1-5. Tiene una superficie de **novecientos veintidós metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados**. Y LINDA: Al frente, Norte, con la calle Sants Màrtirs, y con la calle Sant Miquel, y el chaflán que forman ambas calles; a la derecha, entrando, con las fincas señaladas con los números 2, 6, 8, 10, 12, 14 y 16 en la calle Marqués de Barberà; a la izquierda, con finca señalada con el número 5 en la calle Sant Miquel, con al finca señalada con el número 1 en la calle Baixada de Font de la Teula; y al fondo, con finca señalada con los números 10-12 de la calle Font de la Teula; y al fondo, con finca señalada con los números 10-12 de la calle Font de la Teula, propiedad de Doña Montserrat Albert San José.

##### Càrregues o limitacions de domini:

Lliure de càrregues d'acord amb la certificació emesa als efectes d'aquest projecte de reparcellació

DOCUMENT Projecte	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REGISTRE D'ENTRADA E2024008450
Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01082140_2024_1922755 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58 Pàgina 15 de 40	SIGNATURES 1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55	



## DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

### FINCA RESULTANT 1

#### Identificació

Parcel·la resultant assenyalada com a parcel·la 1, en el plànol de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

Superfície : 811,76 m2 sòl

Num habitatges màxim: 8 (5 de règim lliure, 2 HPO règim general, 1 HPO règim concertat)

**Finca R.1.** URBANA. PORCIÓ DE TERRENY, situat al terme municipal de Vilassar de Dalt, carrer Sants Màrtirs, números 3 i 5. Té una superfície de **vuit-cents onze metres i setanta sis decímetres quadrats**. Li correspon una edificabilitat màxima de 765,64m2 amb ús d'habitatge, dels quals 8 habitatges en règim lliure amb una edificabilitat de 535,95m2, es corresponen a 5 unitat; 2 habitatges en règim d'habitatge de protecció pública en règim general i 1 habitatge en règim d'habitatge de protecció pública en règim concertat, amb una edificabilitat màxima de protecció pública de 232,99m2. CONFRONTA: En front, Nort, amb el carrer Sants Màrtirs, amb la finca R2 del mateix Polígon d'Actuació Urbanística; a la dreta, entrant, amb les finques assenyalades amb els números 2, 6, 8, 10, 12, 14 y 16 del carrer Marqués de Barberà; a la izquierda, part amb la finca R2 del mateix Polígon d'Actuació Urbanística i part amb la finca assenyalada amb el número 5 del carrer de Sant Miquel, amb la finca assenyalada amb el número 1 del carrer Baixada de Font de la Teula; i al fons, amb la finca assenyalada amb els números 10-12 del carrer Font de la Teula, propietat de Montserrat Albert San José

#### ADJUDICACIÓ:

La finca, s'adjudica en plena propietat a OCEAN HABITAT SL i a títol d'adjudicació en reparcel·lació, per subrogació real pels drets que es deriven de l'aportació dels drets corresponen a la finca aportada.

#### CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

De conformitat amb l'article 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta finca adjudicada a OCEAN HABITAT, SL resta afecta, amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació en la quantia de determinada inicialment en l'import de 138.780,23 €.



Als efectes oportuns, es fa constar que aquesta afectació de caràcter real al compliment de l'obligació d'urbanitzar ho és sense perjudici del saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte sigui aprovat.

## COEFICIENT PARTICIPACIÓ DE LA FINCA EN LES CÀRREGUES URBANITZACIÓ

La finca en la part adjudicada a OCEAN HABITAT, SL, participa en les càrregues derivades de l'execució del polígon en un percentatge del 100%

## FINCA RESULTANT 2

### Identificació

Parcel·la resultant assenyalada assenyalada com a parcel·la 2, en el plànol de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació.

Superfície : 110,70 m2 sòl

Finca R.2. **Finca R.1.** URBANA. PORCIÓ DE TERRENY, situat al terme municipal de Vilassar de Dalt, carrer Sants Màrtirs, número 1. Té una superfície de **cent deu metres i setanta decímetres quadrats**. CONFRONTA: En front, Nord, amb el carrer Sants Màrtirs,; a la dreta, entrant, amb la finca R1 del mateix Polígon d'Actuació Urbanística; a la izquierda, amb la finca assenyalada amb el número 5 del carrer de Sant Miquel,; i al fons, amb la finca R1 del mateix Polígon d'Actuació Urbanística

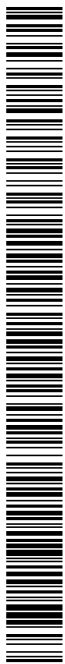
### ADJUDICACIÓ:

La finca, s'adjudica en plena propietat a l'AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT, i a títol d'adjudicació en reparcel·lació, per trobar-se qualificada de sistema viari municipal.



# Annex I

## Nota simple del Registre de la Propietat amb la descripció de la finca



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ N° 3**  
C/ RAMBLA, 40 1° B 08302 MATARÓ

Fecha de Emisión: 26/04/2022  
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H. N° Petición: 2026

FINCA DE VILASSAR DE DALT N°: 11085 CRU: 08095000529523

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

URBANA. PORCIÓN DE TERRENO, sita en término municipal de Vilassar de Dalt, carrer Sants Màrtirs, números 1-5. Tiene una superficie de **novcientos veintidós metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados**. Y LINDA: Al frente, Norte, con la calle Sants Martirs, y con la calle Sant Miquel, y el chaflán que forman ambas calles; a la derecha, entrando, con las fincas señaladas con los números 2, 6, 8, 10, 12, 14 y 16 en la calle Marques de Barberà; a la izquierda, con finca señalada con el número 5 en la calle Sant Miquel, con la finca señalada con el número 1 en la calle Baixada de Font de la Teula; y al fondo, con finca señalada con los números 10-12 de la calle Font de la Teula, propiedad de Doña Montserrat Albert San José.

Referencia catastral: NO CONSTA  
Estado de coordinación con Catastro: No Coordinado con Catastro.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
OCEAN HABITAT S.L.	B63589188	3640	217	1

100,000% del pleno dominio por título de cesion.

Formalizada en escritura otorgada el 18 de Marzo de 2022 por DON CAMILO JOSÉ SEXTO PRESAS.  
Inscripción 2ª en el Tomo: 3640 Libro: 217 Folio: 1 de fecha 26/04/2022.

**CARGAS**

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 229,23 euros.  
Carga inscrita con fecha: 29/03/2022 caduca: 29/03/2027  
Tomo: 3.640 Libro: 217 Folio: 1 Inscripción: 1ª

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 229,23 euros.  
Carga inscrita con fecha: 29/03/2022 caduca: 29/03/2027  
Tomo: 3.640 Libro: 217 Folio: 1 Inscripción: 1ª

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.403,44 euros.  
Carga inscrita con fecha: 29/03/2022 caduca: 29/03/2027  
Tomo: 3.640 Libro: 217 Folio: 1 Al Margen de Insc/Anot: 1

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 38.500 euros.  
Carga inscrita con fecha: 26/04/2022 caduca: 26/04/2027  
Tomo: 3.640 Libro: 217 Folio: 1 Al Margen de Insc/Anot: 2

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

*La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).*

*Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.*

*Esta información registral NO surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*

*A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:*

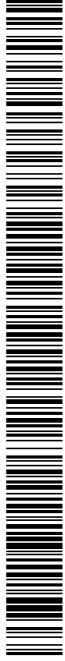
*-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.*

*-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.*

*-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.*

*-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.*

*-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.*



*En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)*

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89                      HONORARIOS: 3,64 Euros  
Número de Arancel: 4.F    (IVA incluido)

<b>DOCUMENT</b> Projecte	<b>ÒRGAN</b> Àrea de serveis al territori	<b>REGISTRE D'ENTRADA</b> E2024008450
-----------------------------	--	--

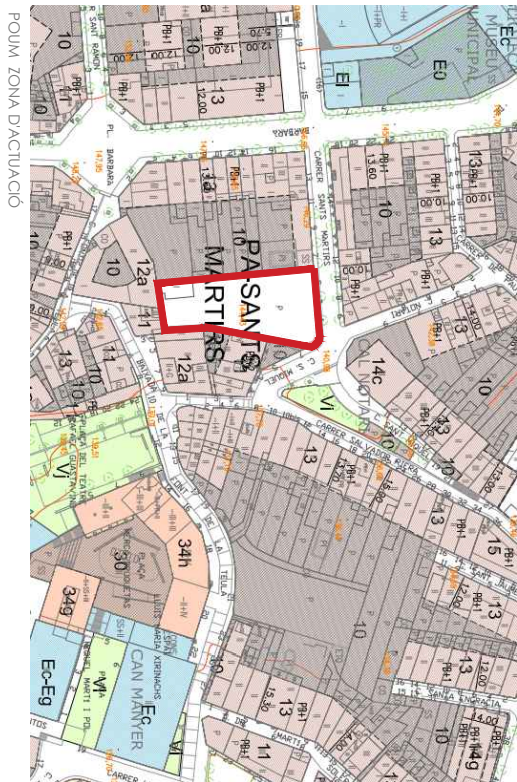
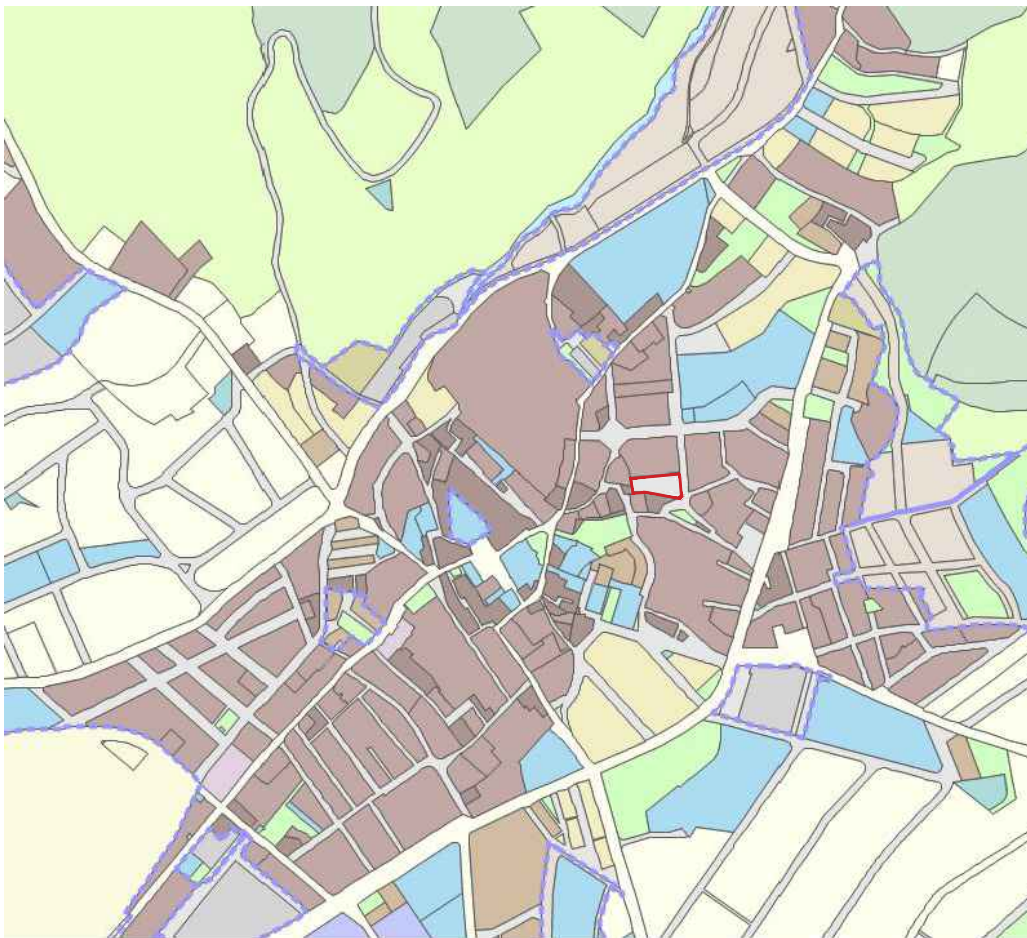
Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 21 de 40

**SIGNATURES**  
1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

## Annex II plànols

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 22 de 40

SIGNATURES  
1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



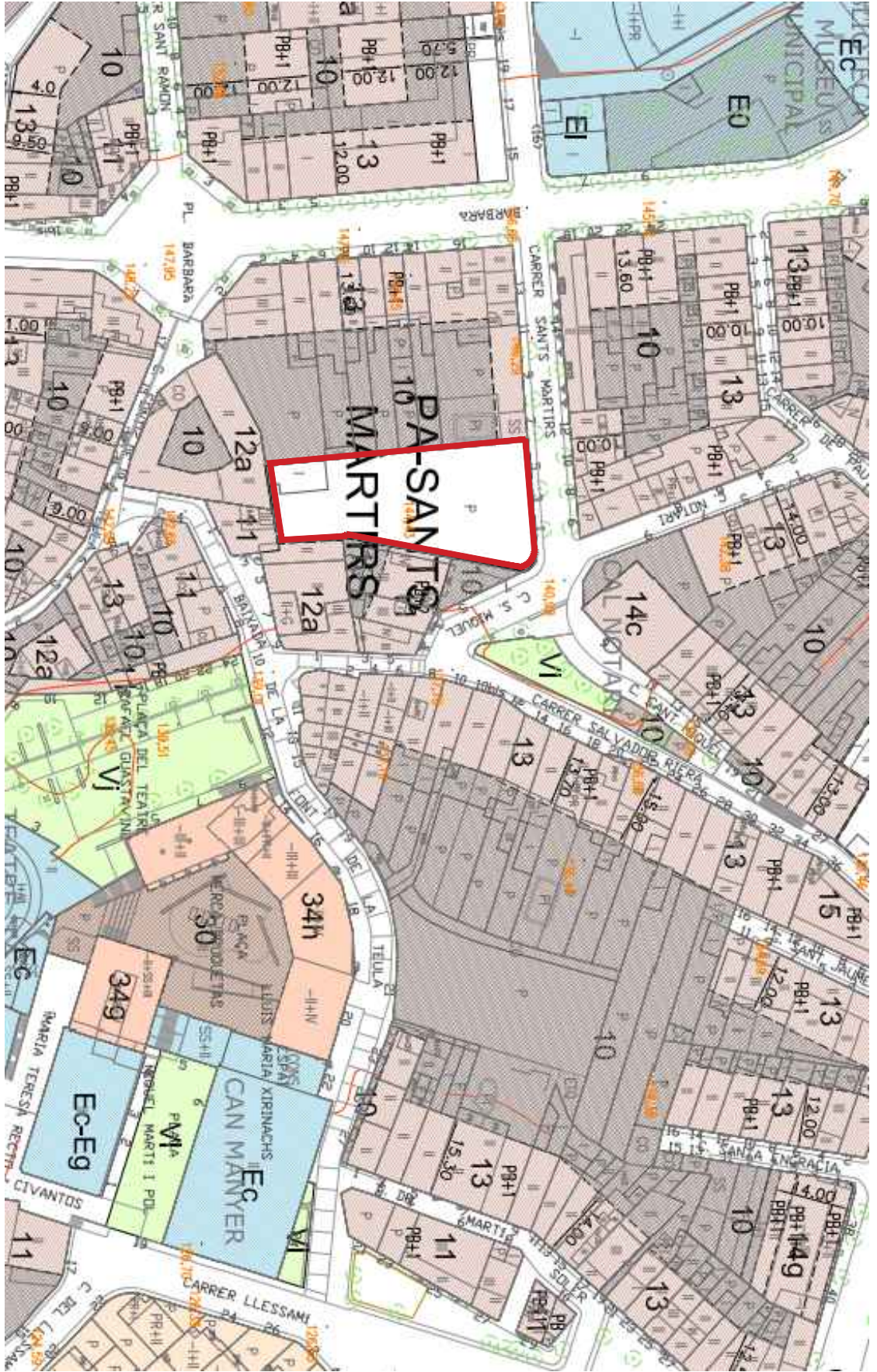
Reparcel·lació PA... c/ Sants Martírs, Vilassar de Dalt, Barcelona	Situació/ Qualificació
Arquitecte: Alvaro Gimeno-Bayón	Promotor: Odeon Habitat, S.L
	22.8.01 SANTS MARTINS 09/01/2022
	01

Genera: Arquitectur / 39.359.32.00 / Sants Martírs, 35.35.35 SV / info@promocionarquitectura.com / www.promocionarquitectura.com

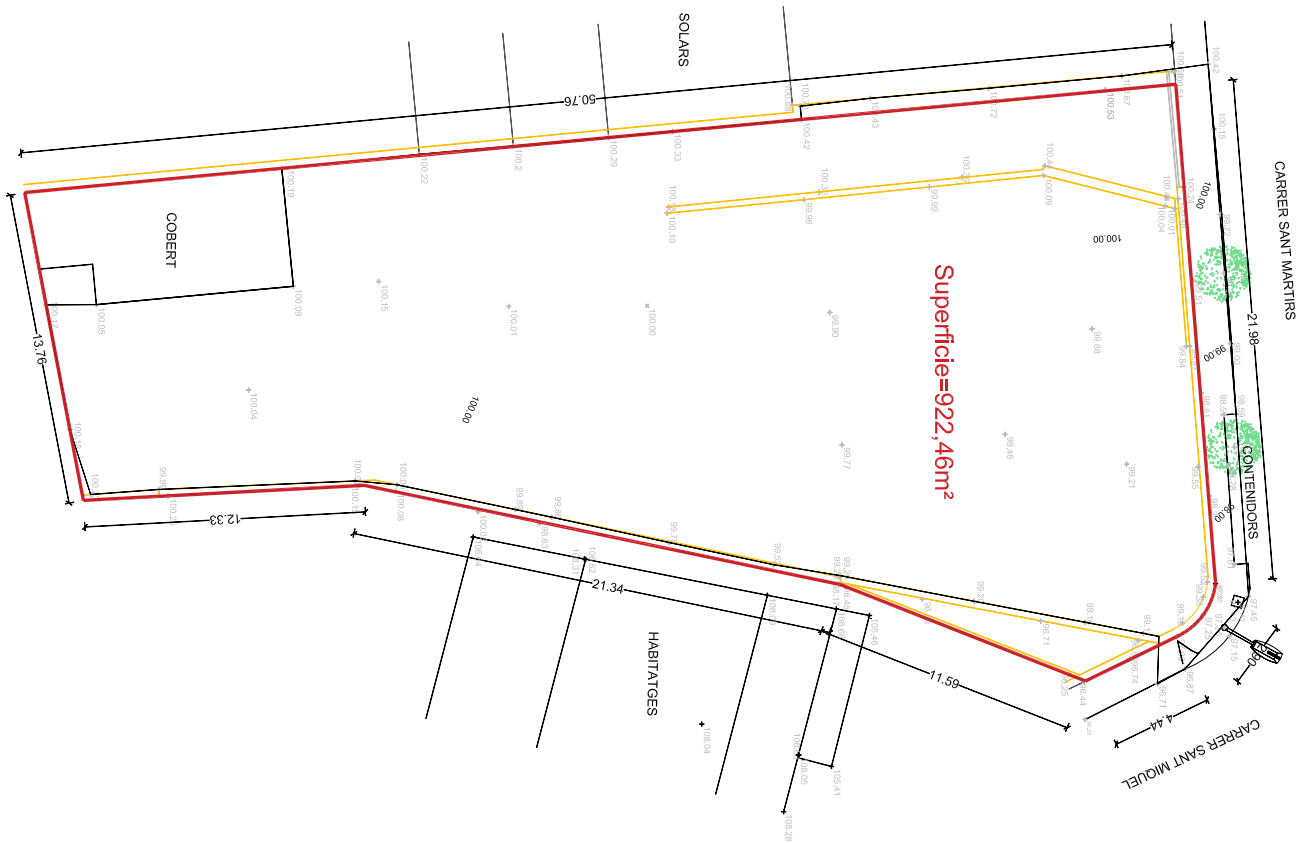
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT  
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seu.electronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfd8aa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 23 de 40

SIGNATURES  
1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



Avanprojecte c/ Santis Màrtirs, Vilassar de Dalí, Barcelona		Emplaçament	
Arquitecte: Àngel Gimeno Bayón		Formador: Ocean Habitat S.L.	
		22.041 SANTIS MÀRTIRS 09/01/2022	
Gimeno Arquitectura / 93759 21 007 Santa Maria 36-38 081 / info@gimenoarquitectura.com / www.gimenoarquitectura.com		02	



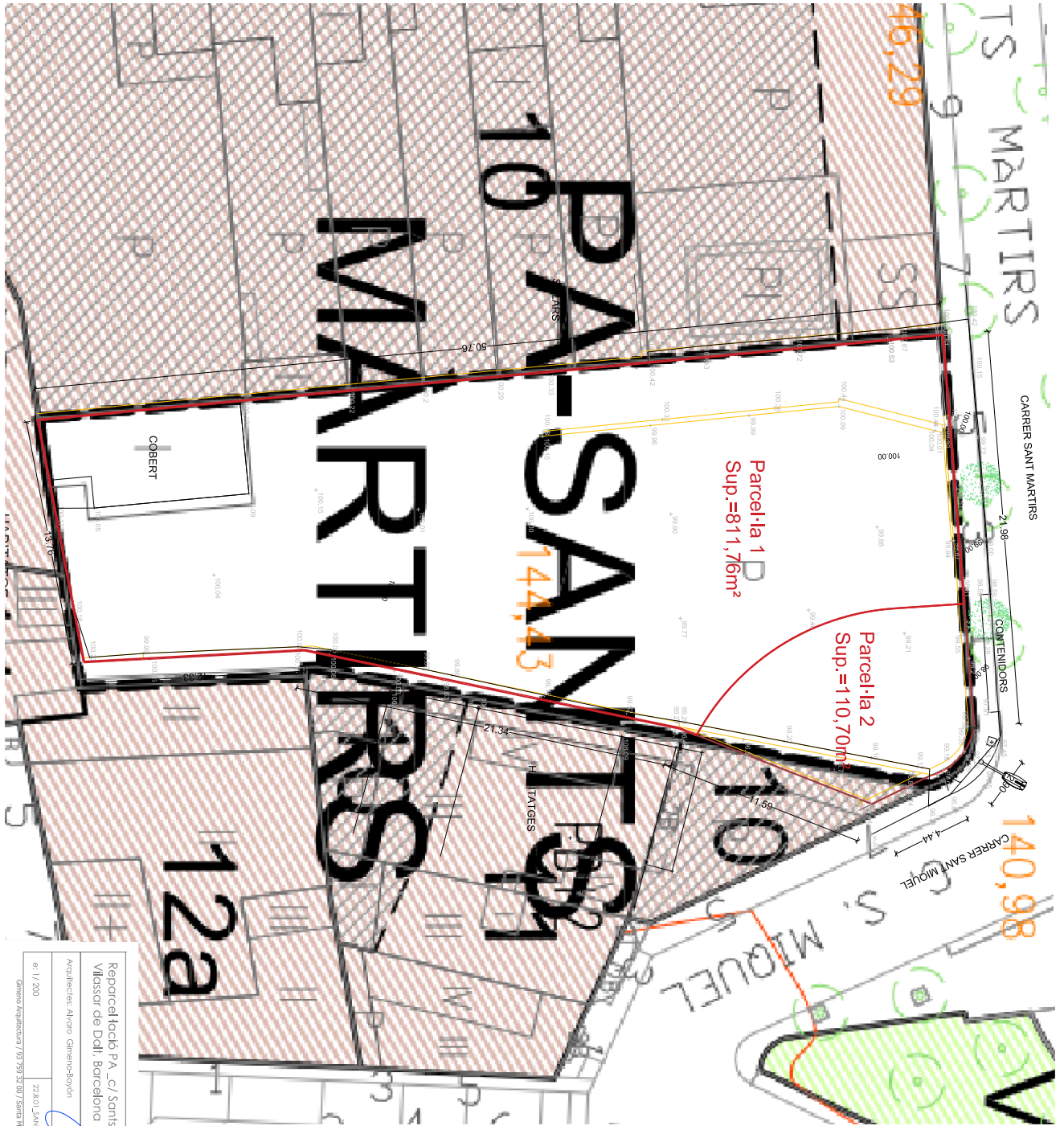
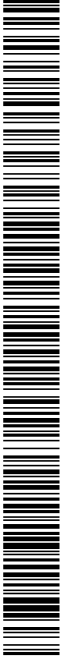
Reparcel·lació PA.../ Santis Martírs, Vilassar de Dalt, Barcelona		Parcel·la Inicial	
Arquitectes: Alvaro Gimeno-Bayon		Promotor: Ocean Habitat, S.L	
et: 1/200	22860 SANTIS MARTIRS	08/08/2023	03
Gimeno Arquitectura / 93 7391 33 00 / Santa Mena, 36-38   Tel: / info@gimenoarquitectura.com / www.gimenoarquitectura.com			1

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT  
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Reparcel·lació PA.../C/ Santis Martírs, Vilassar de Dalt, Barcelona		Parcel·la Resultant	
Arquitectes: Alvaro Gimeno-Bayon		Promotor: Ocean Habitat, S.L	
et: 1/200	22.810 SANTIS MARTIRS	09/01/2022	04
Gimeno Arquitectura / 93 7391 33 00 / Santa Tecla, 36-38   tel: / info@gimenoarquitectura.com / www.gimenoarquitectura.com			1

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT  
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seu.electronica.vilassardat.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Reparcel·lació PA.../C/ Sant's Martirs, Vilassar de Dalí, Barcelona		Parcel·la Resultant
Arquitectes: Alvaro Gimeno-Bayon	Promotor: Ocean Habitat, S.L	
et: 1/200	22.840, SANT'S MARTIRS	08/08/2023
Gimeno Arquitectura / 93 799 33 00 / Santa Mena, 36-38 / Tel: / info@gimenoarquitectura.com / www.gimenoarquitectura.com		05
		①

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALÍ  
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelatali.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 27 de 40

**SIGNATURES**  
1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



# Annex III

## Estudi de mercat de pisos de renda lliure a Vilassar de Dalt



## Estudi per obtenció del preu de valor €/m2 d'habitatges de renda lliure a Vilassar de Dalt

Per a la obtenció del valor de mercat en €/m2 s'ha fet un estudi de mercat amb habitatges de característiques similars a la de l'objecte d'estudi.

S'ha buscat una mostra de 9 pisos a Vilassar de Dalt o d'altres municipis tocants (Cabriels i Premià de Dalt) obtinguts de diverses fonts corresponents als portals digitals de compra-venda de pisos líders del mercat: idealista, habitacía i que estiguessin en bon estat o fossin de primera mà.

A la majoria dels casos s'han aplicat factors de correcció a la baixa o a l'alta per ajustar el preu igualant els elements de la mostra. Per exemple, si un pis es considera equivalent però té una plaça d'aparcament se'n corregeix el preu a la baixa per igualar les seves característiques a la de l'objecte de valoració que no l'inclou en el preu.

**De la mostra corregida es conclou que el preu mitjà del m<sup>2</sup> d'un pis d'aquesta zona i característiques similars és de 3.581,88 €/m<sup>2</sup>.**

Com que les compravendes es tanquen gairebé sempre per un valor una mica inferior al del preu pel qual s'anuncien, normalment s'aplica un descens en el valor obtingut, però tenint en compte que molts dels pisos de la mostra no són d'obra nova aquest fet no s'ha tingut en compte: per tant, no s'ha aplicat una rebaixa final que acostuma a ser d'entre un 10% a un 20% del preu de l'anunci.

A continuació es presenta la taula amb els valors i captures de pantalla dels anuncis de la mostra.

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
 Pàgina 29 de 40

SIGNATURES  
 1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

**PISOS EN VENDA VILASSAR DE DALT ENTRE 70 Y 90 m2 de característiques similars al pis a valorar**

num	font	breu descripció	m2 útil	m2 const.	preu	preu / m2	factor de correcció	motiu correcció	preu/ m2 final
9	IDEALISTA	OBRA NOVA_ Pis PB carrer Sant Josep Oriol de Vilassar de Dalt. <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/">https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/</a>	79	81	345.000,00 €	4.259,26 €	0,98	és molt similar però amb traster	4.174,07 €
10	IDEALISTA	OBRA NOVA_ Pis P1 carrer Sant Josep Oriol de Vilassar de Dalt. <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/">https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/</a>	-	93.15	389.000,00 €	4.176,06 €	0,98	és molt similar però amb traster	4.092,54 €
11	IDEALISTA	OBRA NOVA_ Pis P2 carrer Sant Josep Oriol de Vilassar de Dalt. <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/">https://www.idealista.com/ca/immueble/105177057/</a>	-	105	399.000,00 €	3.800,00 €	0,98	és molt similar però amb traster	3.724,00 €
12	IDEALISTA	Pis 1a planta exterior Vilassar de Dalt <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/96686965/">https://www.idealista.com/ca/immueble/96686965/</a>	-	91	290.000,00 €	3.186,81 €	1,08	molt similar però segona mà	3.441,76 €
13	IDEALISTA	Pis PB exterior Vilassar de Dalt <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/103771507/">https://www.idealista.com/ca/immueble/103771507/</a>	60	78	205.000,00 €	2.628,21 €	1,15	2a mà i pitjor producte	3.022,44 €
14	IDEALISTA	Pis amb terrassa i piscina Cabrlis <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/99713765/">https://www.idealista.com/ca/immueble/99713765/</a>	-	113	449.000,00 €	3.973,45 €	0,90	bona qualitat i estat, piscina comú parking i traster però 2a mà i Cabrlis	3.576,41 €
15	IDEALISTA	Pis amb terrassa i piscina Cabrlis <a href="https://www.idealista.com/ca/immueble/105450184/">https://www.idealista.com/ca/immueble/105450184/</a>	-	108	450.000,00 €	4.166,67 €	0,90	bona qualitat i estat, piscina comú parking i traster però 2a mà i Cabrlis	3.750,00 €
16	habtaclia	<a href="https://www.habtaclia.com/comprar-piso-promocion-de-obra-nueva-desde-240170-euros-vilassar-de-dalt-38205000000313.htm?r=&amp;st=1.2.4.7.9.11.13.14&amp;reo=0&amp;from=llst&amp;lo=55">https://www.habtaclia.com/comprar-piso-promocion-de-obra-nueva-desde-240170-euros-vilassar-de-dalt-38205000000313.htm?r=&amp;st=1.2.4.7.9.11.13.14&amp;reo=0&amp;from=llst&amp;lo=55</a>	-	95	240.170,00 €	2.528,41 €	1,06	és molt similar però situació una mica pitjor	2.679,79 €
17	habtaclia	<a href="https://www.habtaclia.com/comprar-piso-de-obra-nueva-con-balcon-en-vilassar-de-dalt-27346000002262.htm?r=&amp;st=1.2.4.7.9.11.13.14&amp;reo=0&amp;from=llst&amp;lo=55">https://www.habtaclia.com/comprar-piso-de-obra-nueva-con-balcon-en-vilassar-de-dalt-27346000002262.htm?r=&amp;st=1.2.4.7.9.11.13.14&amp;reo=0&amp;from=llst&amp;lo=55</a>	-	80	285.000,00 €	3.562,50 €	1,06	és molt similar però situació una mica pitjor	3.776,25 €

**PREU MIG / m2**

**3.586,78 €**

**3.581,88 €**

no penalitzem el fet de que siguin ofertes no tancades per ser tots de 2a mà excepte un. Es evident que el tancament de les operacions serà aprox. un 10% més baix.  
 Però el pis que es valora és d'obra nova i a la mostra no tots ho són per tant queda compensat.



Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 30 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

FILA TAULA: 9,10,11



9 fotos 2 plànols Mapa

### Pis en venda a carrer Sant Josep Oriol

Vilassar de Dalt [Veure mapa](#)

345.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

81 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | Baix exterior amb ascensor

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

### Pis en venda a carrer Sant Josep Oriol

Vilassar de Dalt [Veure mapa](#)

345.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

81 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | Baix exterior amb ascensor

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

#### Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Últims pisos en venda en nova promoció d'habitatge d'obra nova al carrer Sant Josep Oriol de Vilassar de Dalt. Es tracta d'un edifici de 4 plantes, en finca amb ascensor.

La planta baixa consta d'una superfície construïda de 79 m<sup>2</sup> + traster. Compta amb 3 habitacions, 2 banys complets i safareig. La planta baixa té un preu de 345.000€.

La planta primera consta d'una superfície construïda de 93,15 m<sup>2</sup> + terrassa coberta de 10 m<sup>2</sup> i traster. Compta amb 3 habitacions i 2 banys complets. El preu de la primera planta són 389.000€.

La segona planta consta d'una superfície construïda de 93,15 m<sup>2</sup> + terrassa coberta de 10 m<sup>2</sup> i traster. Compta amb 3 habitacions i 2 banys complets. El preu de la segona planta són 399.000€.

La tercera planta ja està venuda.

Edifici en construcció amb finalització i entrega prevista per al tercer trimestre de l'any 2025. Disposa d'una ubicació i una distribució molt agradable i funcional, amb estades exteriors i totes les comoditats i prestacions que ha de presentar un habitatge actual i modern. Excel·lents qualitats, tant en construcció com en acabats, amb fusteria exterior d'alumini i doble vidre, terres de parquet de màxima qualitat, equipaments i electrodomèstics de primeres marques, climatització mitjançant bomba de calor inverter i splits, persianes motoritzades, il·luminació per leds, aïllament tèrmic i acústic, etc.

Oportunitat d'adquirir un habitatge d'obra nova, energèticament eficient, al cor del poble de Vilassar de Dalt, amb tots els serveis a mà i totes les comoditats que es poden desitjar.

#### Característiques bàsiques

- 81 m<sup>2</sup> construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Traster
- Orientació sud, est
- Calefacció individual: Elèctrica

#### Edifici

- Baix exterior
- Amb ascensor

#### Equipament

- Aire condicionat

#### Certificat energètic

- En tràmit

Fotos



Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 31 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

FILA TAULA: 12



31 fotos Mapa

## Pis en venda a Vilassar de Dalt

Maresme, Barcelona Veure mapa

290.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

91 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | 1a planta exterior sense ascensor

Desar favorit

Descartar

Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

## Pis en venda a Vilassar de Dalt

Maresme, Barcelona Veure mapa

290.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

91 m<sup>2</sup> | 3 dorm. | 1a planta exterior sense ascensor

Desar favorit

Descartar

Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

## Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▾

Altura pis 1r, pis superfície construïda 91 m<sup>2</sup>, sup. útil 91 m<sup>2</sup>, núm. hab. individ. : 1, habitacions dobles: 2, 2 bany/s, aire acondicionat (fred i calor), armaris empotrats, calefacció (gas natural), fusteria exterior (alumini), cuina, menjador, estat conservació: bon estat, gas, safareig, núm. de plantes: 2, porta blind. , sistema de seguretat, assolellat, tipus de sòl: gres, vidres dobles, exterior, nivell energètic de emissions: G, -999, nivell energètic de consum: G, 999.

## Característiques bàsiques

- 91 m<sup>2</sup> construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Construït en 2003
- Calefacció individual: Gas natural

## Edifici

- 1a planta exterior
- Sense ascensor

Anunci actualitzat fa més de 3 mesos

## Equipament

- Aire condicionat

## Certificat energètic

- Consum: 999 kWh/m<sup>2</sup> any
- Emissions: 999 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#) ▾

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
 Pàgina 32 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



## FILA TAULA: 13



23 fotos [Mapa](#)

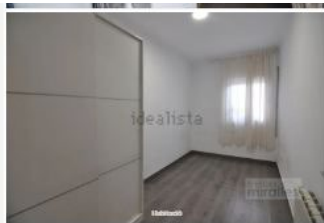
## Pis en venda a Angel Guimera

Vilassar de Dalt [Veure mapa](#)

205.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

78 m² | 3 dorm. | Baix exterior sense ascensor



## Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#)

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Planta baixa de 60m2 a Vilassar de Dalt.

Consta de:

Rebedor, cuina oberta al menjador i sala d'estar. Galeria amb espai per posar-hi la rentadora.

3 habitacions (1 individual, 1 mitjana, 1 doble).

1 bany amb plat de dutxa.

Altres: Amb calefacció. Tancaments d'alumini. Molta llum. Tot exterior. A prop del transport públic.

ACTUALMENT AMB LLOGATERS.

## Característiques bàsiques

- 78 m² construïts
- 3 habitacions
- 1 bany
- Segona mà/bon estat
- Calefacció central: Gas

## Edifici

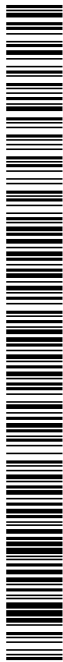
- Baix exterior
- Sense ascensor

**1** Anunci actualitzat fa més de 2 mesos

## Certificat energètic

- Consum: **E** 235 kWh/m² any
- Emissions: **E** 49 kg CO2/m² any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



## FILA TAULA: 14



21 fotos Plànol Mapa

## Pis en venda a avinguda Santa Elena

Cabriils [Veure mapa](#)

449.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)113 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | 1a planta exterior sense ascensor | Parking inclòs

## Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▾

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Descobreix el teu nou habitatge a Cabriils! Aquest ampli i lluminós pis, situat a la zona centre, t'ofereix la comoditat d'estar a prop de tots els serveis i comerços que necessites. Amb més de 110 metres quadrats, aquest immoble exterior es distribueix en dos ambients, proporcionant un espai ideal per viure i gaudir. A tan sols uns minuts amb cotxe de l'accés a l'autopista, la seva ubicació és perfecta per a qui busca tranquil·litat sense renunciar a la connectivitat.

El pis compta amb un ampli saló menjador, una cuina funcional i un safareig amb sortida a una encantadora terrassa. Disposa de 4 habitacions, incloent-hi 2 dobles, 1 individual i una suite amb bany privat i accés directe a la terrassa. A més, compta amb 2 banys complets amb dutxa, perfectes per al confort de tota la família. La urbanització ofereix una piscina i una zona enjardinada comunitària, ideals per relaxar-se i gaudir del bon temps.

La qualitat dels materials és immillorable: fusteria de primera qualitat, terres de parquet i tancaments d'alumini asseguren un ambient acollidor i durador. Inclou plaça de pàrquing i traster, afegint un extra de comoditat al teu dia a dia. Construït el 1976 i en perfecte estat.

No perdís l'ocasió de viure en un entorn privilegiat amb calefacció bomba de fred/calor, classe energètica E i totes les facilitats que sempre has desitjat. Vine a visitar-lo i enamora't del teu nou habitatge!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **The Nest Homes** per xat.

## Característiques bàsiques

- 113 m<sup>2</sup> construïts
- 4 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Parking space included in the price
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Traster
- Construït en 1976
- Calefacció individual

## Equipament

- Piscina
- Zones verdes

## Certificat energètic

- Consum: 105 kWh/m<sup>2</sup> any
  - Emissions: 22 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#) ▾

## Edifici

- 1a planta exterior
- Sense ascensor

Anunci actualitzat fa 7 dies

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfaa8ae1  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
 Pàgina 34 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

## FILA TAULA: 15



47 fotos [Mapa](#)

## Pis en venda a Cabrils

Maresme, Barcelona [Veure mapa](#)

450.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

108 m<sup>2</sup> | 4 dorm. | Baix exterior sense ascensor | Parking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#) [Compartir](#)



MARAVELLOSES VISTES DESPEJADES I ENVOLTADA D'UN ENTORN NATURAL INSUPERABLE PER ALS AMANTS DE LA MUNTANYA I LES SEVES MASCOTES, disposa d'una àmplia terrassa de 50 metres amb sortida directa des del menjador, amb una magnífica orientació i moltíssima llum, on poder gaudir del sol durant tot l'any i fer a la seva zona de chillout aquelles sobretalles amb la família i amics que tant ens agrada allargar prenent un cafè i fent la tertúlia.

Entrem al pis per un còmode rebedor pel qual accedim al seu menjador de grans dimensions i a la cuina office, donant pas a la zona de nit on ens trobem amb 2 habitacions dobles, una d'elles amb bany en suite i 2 habitacions individuals completes juntament amb el seu altre bany, el pis disposa de tancaments d'alumini i calefacció a gas.

S'inclouen en el preu, 2 places de pàrquing i 2 trasters de bones dimensions.

Disposa d'una àmplia zona comunitària amb bonics jardins amb parcs, 2 piscines, pistes de tennis, frontó, camp de futbol i bàsquet.

No esperis ni un minut més per sol·licitar una visita d'aquesta espectacular planta baixa, en un entorn ideal per viure amb la família com si estiguessis de vacances tot l'any i gaudir de la seva espectacular zona comunitària.

No perdís l'oportunitat de viure en aquest meravellós pis que ho té tot. Contacta amb nosaltres avui mateix per programar una visita i fer realitat els teus somnis de viure al Maresme!

No trobaràs res igual! SOM LA TEVA IMMOBILIÀRIA DE CONFIANÇA. Trobarem la teva casa ideal.

Així mateix tampoc estan inclosos els mobles i objectes de decoració que puguin aparèixer a les fotografies de la publicitat

Estudi de viabilitat gratuït i finançament fins al 100% Segueix-nos a Instagram @espaihabitabcn En compliment de la llei 3/2917 de 13 de febrer de 2018 del CODI CIVIL DE CATALUNYA, pel qual s'aprova el Reglament d'Informació al Consumidor en la compravenda i arrendament d'habitatges a Catalunya, s'informa al client que les despeses notarials, registrals i impostos que li siguin aplicables (ITP o IVA + AJD) i altres despeses inherents a la compravenda no estan inclosos en el preu.

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
 Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
 Pàgina 35 de 40

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

## FILA TAULA: 16



240.170 € Avísame si baja

Piso promoción de obra nueva desde 240.170 euros en Vilassar de Dalt

95 m<sup>2</sup> 3 hab. 2 baños 2.528 €/m<sup>2</sup>

[Descartar](#) [Calcular hipoteca](#) [Compartir](#)



PROMOCION DE OBRA NUEVA DESDE 240.170 EUROS

Anuncios similares

## PROMOCION DE OBRA NUEVA DESDE 240.170 EUROS

Promoción de obra nueva.

Acabados de gran calidad, diseño de vanguardia y alta eficiencia energética.

Disponemos de 13 viviendas de 2 y 3 habitaciones desde 240.170 euros, plazas de parking y trastero opcionales.

Más información en nuestra oficina, disponemos de memoria de calidades y planos para nuestros clientes.

[Pedir más datos al anunciante](#)

última modificación 14/05/2024

<b>Distribución</b>	3 habitaciones	Cocina tipo office
	Superficie 95 m <sup>2</sup>	Lavadero
	2 Baños	

## 17



285.000 € Avísame si baja

Piso de obra nueva con balcón en Vilassar de Dalt

80 m<sup>2</sup> 3 hab. 2 baños 3.563 €/m<sup>2</sup>

[Descartar](#) [Calcular hipoteca](#) [Compartir](#)



## PISO DE OBRA NUEVA CON BALCÓN EN VILASSAR DE DALT

PROMOCIÓN OBRA NUEVA VILASSAR DE DALT, MODERNAS VIVIENDAS DE 2 Y 3 DORMITORIOS, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y TRASTEROS.

!!!LLAVES EN MANO!!!

FINQUES EL VERAL presenta promoción de obra nueva en una de las mejores zonas de Vilassar de Dalt.

Situado en planta baja de 80 m<sup>2</sup>, muy cómoda y luminosa. Se distribuye en amplio y luminoso salón comedor de 25 m<sup>2</sup> con cocina integrada, 1 habitación en suite y dos individuales, todas ellas amplias, exteriores y con mucha luz (1 doble y 1 individual) y un baño adicional completo.

Las viviendas disponen de aerotermia en agua caliente por lo que obtendremos gran eficiencia energética

Información adicional:

Dado que estamos en proceso inicial de construcción, hay la posibilidad de valorar y adaptar la vivienda su necesidad, optimizando la calidad de vida y el bienestar funcional

Finca adaptada para personas de movilidad reducida.

Parking y trastero opcional

Acabados de gran calidad, diseño de vanguardia y alta eficiencia energética.

No dudes en contactar con nosotros en el teléfono y te informaremos de los detalles de la vivienda en la que estes interesado.

última modificación 25/07/2024



# Annex IV

## Els costos de construcció

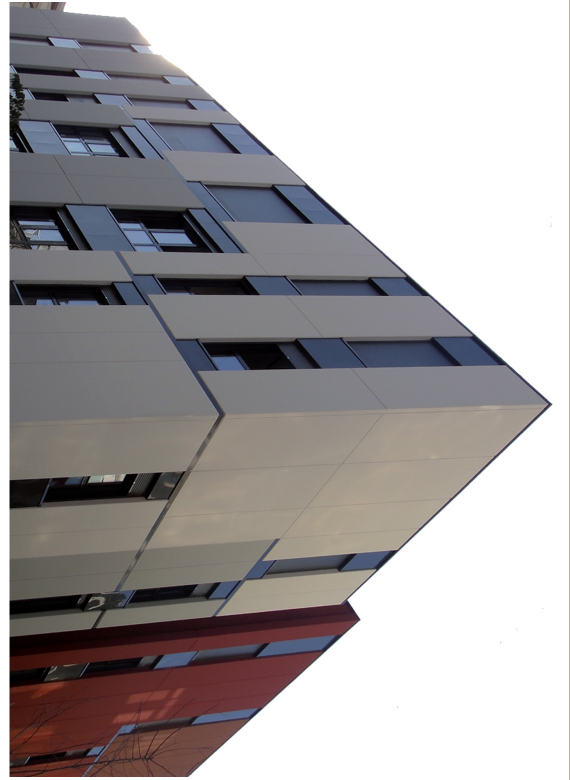
### Boletín Económico de la Construcción

Codi Segur de Verificació: a8719292-43ad-4d33-8f30-19dfdfa8ae1  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01082140\_2024\_1922755  
Data d'impressió: 21/07/2025 11:15:58  
Pàgina 37 de 40

SIGNATURES  
1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55



**75**ai**cel**lis  
Arquitectes  
1943 - 2018



BEC CUBIERTAS N337-340.qxd\_Maqueación 1 12/24 9.17 Página 3

N.º 339 - BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN - AGOSTO 2024



2024 AÑO LXXXV

Nº 339  
TRIMESTRE 3

BOLETÍN ECONÓMICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

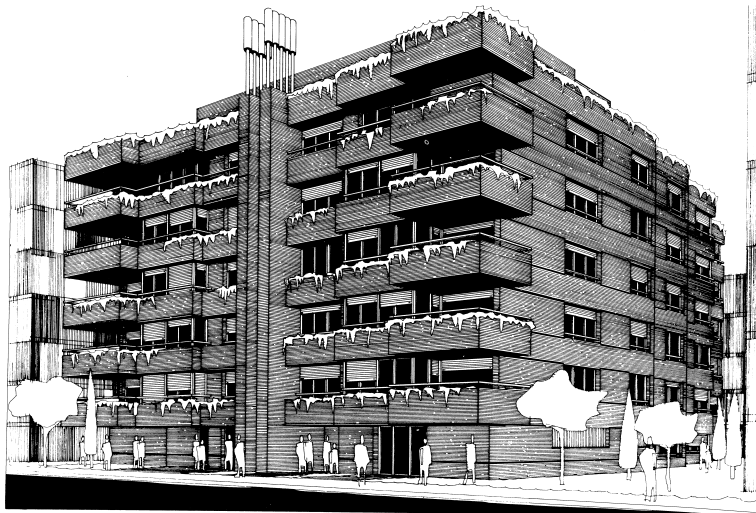


AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT  
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

## CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	7,70	*Energía solar (A.C.S.) .....	53,31
Cimentación .....	15,03	Material sanitario y grifería .....	53,25
Estructura .....	205,45	Electricidad .....	101,63
Saneamiento (horizontal y vertical) .	42,73	Aire acondicionado (Frío+Calor) ...	106,88
Albañilería gruesa .....	237,78	Calefacción .....	59,70
» azoteas e impermeab. . .	46,69	Instalaciones especiales .....	24,39
» acabados de fachada . . .	64,51	Fumistería y muebles de cocina . . .	64,81
» solados .....	204,58	Ascensores .....	13,32
» acabados interiores .....	71,63	Vidriería .....	20,36
» ayudas a industriales . . .	71,27	Pintura y estuco .....	58,16
Yesería y cielorrasos .....	77,95	<b>Total .....</b>	<b>1.976,28</b>
Cerrajería .....	49,09	Seguridad y salud, 2 % .....	39,53
Carpintería exterior .....	91,43	Honorarios técnicos y permisos de	
» interior .....	108,36	obra, 10,65 % .....	210,47
Persianas .....	29,23	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>2.222,28</b>
Fontanería .....	78,97		
Renovación aire .....	18,07		

\*Agua caliente sanitaria

## DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Ladrillo manual visto. – **Albañilería solados:** Parquet flotante de Roble lama ancha (16 cm. y 2 cm. de longitud), en servicios; gres monococción pulido, piezas de 30x50 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Plaqueta de mármol en baño principal y cerámica en el resto. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos maestreados. – **Cerrajería:** Combinada hierro, madera y aluminio. – **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados. – **Persianas:** Aluminio con motor. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 150 l, e instalación de gas en tubo de hierro. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad o importación. – **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (12 circuitos). – **Aire acondicionado:** Sistema inverter con recuperador de calor. – **Calefacción:** Suelo radiante con tubo de polipropileno – **Instalaciones especiales:** Video-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

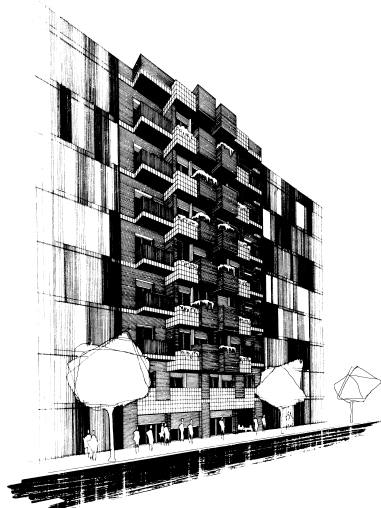
Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35 % y el 45 % del valor construido sobre rasante.



## SIGNATURES

1.- ALVARO GIMENO-BAYON PLA / num:55329-8, 08/08/2024 14:54  
 2.- Secretaria General, 30/08/2024 12:55

## CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,49	*Energía solar (A.C.S.)	50,46
Cimentación	12,05	Material sanitario y grifería	37,76
Estructura	198,69	Electricidad	70,71
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,07	Calefacción	58,37
Albañilería gruesa	235,02	Instalaciones especiales	19,33
» azoteas e impermeab.	34,76	Fumistería y muebles de cocina	64,65
» acabados de fachada	37,84	Ascensores	12,27
» solados	88,95	Vidriería	18,18
» acabados interiores	52,32	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	<b>Total</b>	<b>1.419,39</b>
Yesería y cielorrasos	59,36	Seguridad y salud, 2 %	28,39
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	159,68
Carpintería exterior	59,41	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.607,46</b>
» interior	61,79		
Persianas	8,35		
Fontanería	46,28		
Renovación aire	14,49		

\*Agua caliente sanitaria

## DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmalto de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m<sup>2</sup>. Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.



EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO DE 40 M<sup>2</sup> UTILESValor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,43	*Energía solar (A.C.S.) .....	58,29
Cimentación .....	11,07	Material sanitario y grifería .....	34,28
Estructura .....	168,87	Electricidad .....	49,28
Saneamiento (horizontal y vertical) .	25,87	Calefacción .....	52,92
Albañilería gruesa .....	171,41	Instalaciones especiales .....	21,21
» azoteas e impermeab. . .	57,57	Fumistería y muebles de cocina . . .	44,80
» acabados de fachada . . .	32,15	Ascensores .....	10,97
» solados .....	75,27	Vidriería .....	26,24
» acabados interiores . . .	37,44	Pintura .....	62,10
» ayudas a industriales . . .	33,96	<b>Total .....</b>	<b>1.254,93</b>
Yesería y cielorrasos .....	50,35	Seguridad y salud, 2 % .....	25,10
Cerrajería .....	35,29	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	49,44	obra, 11,25 % .....	141,18
» interior .....	67,84	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.421,21</b>
Persianas .....	9,50	*Agua caliente sanitaria	
Fontanería .....	48,89		
Renovación aire .....	14,49		

## DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semiviguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería grueso:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Zonas estucadas y zonas de obra vista. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafadas color de 20x30 cm. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 ml de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

