



**Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries  
de Planejament de Sant Vicenç de Montalt  
UA 9. Text refós**

**Àmbit delimitat pel Passatge Costa Daurada (carrer  
Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre, i Pica  
d'Estats.**

**Memòria.**

**Ordenació detallada UA 9.1**

**Normes urbanístiques**

**Agenda d'avaluació econòmica i financera . Estudi de viabilitat econòmica**

**Estudi de sostenibilitat econòmica**

**Sostenibilitat econòmica**

**Annex 1. Estudis de mercat**

**Annex 2. Estudi de la mobilitat generada**

**Annex 3.- Notes informatives del Registre de la Propietat**

**Plànols**

**Document compresiu previ a l'aprovació inicial. Art. 8.5.a) del TRLU**

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coacc.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat



**Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web**

**Codi Segur de Validació**      **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

**Uri de validació**      <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades**      **Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original**



## Índex

	Pàg.
Memòria.....	3
Legislació aplicable. Justificació de compliment.....	4
Antecedents.....	6
Introducció.....	7
Justificació.....	7
Sistema d'actuació.....	9
Innecessarietat de redacció de l'informe ambiental.....	9
Divisió poligonal.....	10
Pla d'etapes.....	10
Àmbit d'aplicació de la suspensió de la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització.....	10
Ordenació detallada de la UA 9.1.....	11
Normes urbanístiques.....	15
Agenda d'avaluació econòmica i financera.....	19
Viabilitat econòmica.....	20
Estudi de viabilitat econòmica UA 9.1.....	22
Sostenibilitat econòmica.....	23
Estudis de mercat utilitzats pel càlcul de la viabilitat econòmica:.....	29
Estudi de la mobilitat generada.....	51
1. Dades bàsiques.....	53
1.1. Àmbit i projecte.....	53
1.2. Promotor.....	53
1.3. Situació i emplaçament.....	53
2. Dades d'infraestructures.....	53
2.1. Estat actual de les infraestructures de mobilitat.....	53
2.1.1. Xarxa bàsica principal (vies ràpides).....	53
2.1.2. Xarxa bàsica secundària.....	53
2.1.3. Xarxa local principal.....	53
2.1.4. Xarxa veïnal.....	53
2.2. Itineraris d'accés i sortida actuals.....	53
2.3. Xarxa de transport públic.....	54
2.3.1. Autobús urbà.....	54
2.3.2. Autobús interurbà.....	54
2.3.3. RENFE Rodalies R1.....	54
2.4. Mobilitat a peu i en bicicleta.....	54
2.5. Indicadors de gènere.....	54
3. Determinació de la mobilitat generada per la MPNNCCSS.....	54
3.1. Generació de desplaçaments.....	54
3.2. Repartiment modal.....	55
4. Afectació sobre la xarxa viària.....	56
4.1. Desplaçaments en transport públic.....	56
4.2. Desplaçaments a peu o en bicicleta.....	56
5. Propostes de mesures correctores.....	57
5.1. Bicicletes i vianants.....	57
5.2. Transport públic.....	57
6. Proposta de finançament dels costos generats per l'increment de mobilitat.....	59
7. Conclusions.....	59
8. Plànols.....	59
Notes informatives del Registre de la Propietat.....	62
Plànols.....	72

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## Memòria.

La UA9 va ser ordenada per les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 (en endavant, NNSS).

Com s'exposa en el capítol Antecedents més detalladament, la intenció era delimitar un polígon d'execució per ordenar una petita zona verda proporcionada a l'àmbit i complementar les obres d'urbanització.

La zonificació era residencial unifamiliar, d'acord amb els criteris de l'època.

Com també s'explica en Antecedents, es va acordar, i portar a terme, la divisió poligonal de l'àmbit, que es va anar desenvolupant i consolidant per l'edificació en tres dels quatre polígons delimitats.

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística de Sant Vicenç de Montalt fou aprovat definitivament pel Ple municipal en data 29 de novembre del 2009, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) de 15 d'octubre del 2003, que va acordar suspendre l'aprovació definitiva amb prescripcions.

En data 21 de setembre del 2009, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i la mercantil Construcciones Luque Núñez S.A., propietària única dels terrenys inclosos dins del PMU-3 Baix Poble, van signar un Conveni Urbanístic per intentar concretar els aprofitaments i càrregues derivats de la nova planificació plantejada en el POUM aprovat provisionalment. El POUM que ordenava, amb una configuració sensiblement igual a la de l'àmbit d'aquest document, la resta no consolidada per l'edificació de la UA9, es a dir el darrer polígon de la UA 9 que faltava per desenvolupar.

En la data del conveni, el planejament vigent eren les vigents NNSS de 12/02/1986, i amb ocasió de la redacció del POUM ja es va estimar adient canviar l'ordenació de l'ús residencial de la modalitat unifamiliar prevista a les NNSS a la plurifamiliar per incrementar la densitat de l'ús i possibilitar la reserva d'habitatge protegit.

El POUM fou definitivament aprovat per la CTUB en la sessió de 12 de maig de 2011.

El Conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, per resolució de data 5 de setembre de 2012, en estimar parcialment les al·legacions formulades pel municipi, modifica o aclareix el contingut de l'acord d'aprovació definitiva del text refós del POUM.

El POUM va ser declarat nul de ple dret per falta de tràmit d'avaluació ambiental per sentències 866 de 9 de desembre de 2015; 74 de 10 de febrer de 2016, i 129 de 2 de març de 2016, de la Secció Tercera de la Sala de lo Contenciós-administratiu del Tribunal Superior de Justícia, contra les quals l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va interposar recursos de cassació, que foren finalment desestimats l'any 2017.

Moment en què les NNSS recobraren la seva vigència per la nul·litat de la clàusula derogatòria del POUM anul·lat.

Així doncs, el règim jurídic urbanístic actualment vigent per la UA9 són les NNSS de 1986, instrument d'ordenació que ja no respon a la realitat actual de l'àmbit; amb divisió poligonal posterior, parcialment desenvolupat i consolidat per l'edificació; ni als criteris d'ordenació urbanística presents del municipi i exigits per la realitat jurídic-urbanística i social del moment, que urgeix la provisió d'habitatge de protecció social i requereix adoptar el canvi de la modalitat o tipologia residencial de l'àmbit, d'unifamiliar a plurifamiliar, el que permet fer efectiva la reserva d'habitatge protegit prevista al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de 3 d'agost, en la redacció atorgada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant, TRLU), inviable amb la tipologia plurifamiliar, i adaptar l'ordenació als criteris actuals del planejador.

D'altra banda, ja s'ha aprovat l'Avanç del nou POUM de Sant Vicenç de Montalt per disposar d'un instrument de planejament general municipal adaptat a la legislació urbanística vigent i als seus principis inspiradors.

Nogensmenys, atesa la previsible llarga duració del procés de formulació del POUM i les necessitats socials d'habitatge del municipi, el consistori considera adient avançar en l'ordenació urbanística del terme municipal, per la via d'expedients de modificació puntual de les vigents NNSS, en aquells àmbits de sòl urbà situats en un entorn urbà consolidat, en els que la propietat ha manifestat el seu interès i compromís de desenvolupament immediat i l'ordenació dels quals està clarament definida per les seves preexistències i l'entorn consolidat que els envolta, sense que determinin el desenvolupament del sòl urbanitzable del municipi ni afectin de cap manera al sòl no urbanitzable, quina actualització urbanística es farà en el marc del nou POUM.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Uri de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## Legislació aplicable. Justificació de compliment.

### TRLU

#### Art 58.3

3. En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions.

Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

4. En sòl urbà consolidat, els plans d'ordenació urbanística municipal precisen les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització.

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

El present document conté la regulació detallada de la UA9, fixant els paràmetres necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació, amb ordenació volumètrica i d'alineacions, per això no es preveu necessari el seu desenvolupament amb cap pla de millora urbana.

### TRLU

#### Art 96.c)

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

...

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

Aquest document, tal com s'exposa detalladament en el capítol titulat Justificació, comporta increment del sostre edificable i increment de la densitat de l'ús residencial i, per tant, resta subjecte al que disposen els articles 99 i 100 del TRLU.

### TRLU

#### Art 97.1 i 2

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Aquest document compleix amb els requisits exigits per l'article 97.1 del TRLU i no incorre en cap dels supòsits de l'apartat 2 que exclourien la seva validesa.

### TRLU

#### Art 99 i 100

##### Art 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Requisits que compleix aquest document en el seus documents annexes: Estudi Econòmic i Financer i Estudi de Viabilitat Econòmica.

S'indica aquí la titularitat de Construcciones Luque Núñez del sòl de l'àmbit ordenat amb anterioritat als cinc anys anteriors d'aquesta proposta de modificació.

CONSTRUCCIONES LUQUE NÚÑEZ, S.A., és propietària de les següents quatre finques registrals que integren tot el sòl amb dret a aprofitament urbanístic de la UA9:

Rústica: Pieza de tierra solar, en término de Sant Vicenç de Montalt, calle Costa Daurada, señalada con el número veinticuatro; de superficie después de varias segregaciones practicadas cinco mil setenta metros setenta y nueve decímetros cuadrados. Linda, al frente calle Costa Daurada; por la derecha entrand, parte con la calle del Maresme y parte con finca de Leopoldo Domenech; por la izquierda, parte con finca de Comunidad de propietarios y parte con finca de Telefónica; y por el fondo, parte con finca de Leopoldo Domenech, parte con la finca registral 1104, con finca de Telefónica y parte con centro geriátrico.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Mataró, al tomo 3481, libro 159 de Sant Vicenç de Montalt, folio 211, finca 711.

Referències cadastrals: 9819601DG5091N0001YY y 9719301DG5091N0001WY.

Urbana: Porción de terreno solar, sito en Sant Vicenç de Montalt, partida Mas Vall Sotarrriba, de superficie cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados, iguales a doce mil trescientos veintidós palmos cincuenta céntimos de palmo cuadrados. Linda, por su frente con la calle en proyecto; por la derecha e izquierda entrando y fondo, con resto de finca de que se segregó.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Mataró, al tomo 3481, libro 159 de Sant Vicenç de Montalt, folio 208, finca 1104.

Referència cadastral: 9719301DG5091N0001WY.

Urbana: Porción de terreno sita en Sant Vicenç de Montalt, partida Mas Vall de Sotarrriba, de superficie, cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, con cuarenta decímetros, también cuadrados. Equivalente a doce mil trescientos sesenta y seis palmos cuadrados. Linda: por su frente, en línea de diecisiete metros sesenta decímetros con Camino Rial del Gorch; por la derecha entrando, en línea de veintiséis metros cincuenta decímetros cuadrados con resto de la mayor finca que se segregó; por el fondo, en línea de diecisiete metros sesenta centímetros con finca de Don Luis Arnó Castells y Doña Teresa Aulés Climent; y por la izquierda, en línea de veintiséis metros cincuenta centímetros, con finca de Don Leopoldo Domenech Abril.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Mataró, al tomo 3467, libro 157 de Sant Vicenç de Montalt, folio 179, finca 1430.

Referència cadastral 9719302DG5091N0001AY

Urbana: Vivienda en planta baja de ochenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, con una terraza de veintidós metros ochenta decímetros, también cuadrados, cubierta de tejado y a unos cinco metros de dicha vivienda existe un garaje de cuatro metros ochenta decímetros por siete metros cincuenta decímetros, o sea treinta y seis metros cuadrados, sito en Sant Vicenç de Montalto, partida "Mas Vall de Sotarrriba" enclavado todo ello en un solar de seiscientos seis metros equivalentes a

dieciséis mil palmos, todos cuadrados. Linda: por su frente, en línea de veintiséis metros cuarenta y cinco centímetros con Camino rial del Gorch; por el fondo, en línea de diecinueve metros cuarenta y cinco centímetros y por la derecha entrando en línea de veintiséis metros cincuenta centímetros, con resto de mayor finca de que se segregó, de los Sres. Abril, y por la izquierda con calle en proyecto.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Mataró, al tomo 2905, libro 90 de Sant Vicenç de Montalt, folio 107, finca 1421.

Referència cadastral: 9719302DG5091N0001AY

Les finques 1 y 2 per títol de compravenda en escriptura pública atorgada pel Notari de Vilassar de Mar, D. Albert Domingo Castellà, de dat 29 de juliol de 2005.

S'acompanya de DOCUMENT Núm 1 copia de la citada escriptura pública de compravenda.

Las finques 3 y 4 per títol de compravenda formalitzada en escriptura pública davant el mateix Notari de Vilassar de Mar, D. Albert Domingo Castellà, de data 5 de octubre de 2011, la finca número 3, adquirida a Dña. Maria Teresa Arno Aulés, i la finca número 4, adquirida a D. Leopoldo Domenech Abril.

Se acompaña de DOCUMENT Núm 2 copia de la citada escriptura pública de compravenda.

S'acompanyen de DOCUMENT Núm 3 certificacions registrals de titularitat i càrregues a favor de Construcciones Luque Núñez de les quatre finques ressenyades.

En quant a les lletres a) i b) de l'apartat 2 de l'article 99, no són aplicables al present expedient en no concorre el seu supòsit.

L'apartat 3 de l'article 99 sí que s'aplica, incrementant el percentatge de cessió gratuïta a favor de l'administració de sòl amb aprofitament urbanístic al 15% respecte als increments d'aprofitament, tal com s'exposa en els quadres corresponents del capítol Justificació, de conformitat amb el que disposa l'article 43.1.c) del TRLU.

#### Art 100

*Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

Increment de reserves per a sistemes urbanístics que aquest document compleix tal com s'exposa detalladament en els corresponents quadres del capítol titulat Justificació.

#### TRLU Art 101.3

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

### Antecedents

#### NNSS

Les NNSS van ser aprovades al 1986, en la que es delimita la UA9

Art. 34 " Unitat d'actuació num. 9.

"Compren els sols edificats en part i urbanitzat deficientment, de l'antiga Urbanització Abril. Es delimita un polígon d'execució amb la intenció d'aconseguir la creació d'una petita zona verda, de 1285 m<sup>2</sup>, proporcionada a la superfície de la unitat delimitada, així com el complement de les obres d'urbanització. Amb aquesta finalitat, es formularà pels propietaris, en el termini d'un any, el corresponent projecte d'urbanització. Cas de no fer-ho, es redactarà d'ofici per l'Ajuntament.

L'execució de les obres, a traves de sistemes de compensació o de cooperació, anirà a càrrec del propietari dels terrenys, que realitzarà, així mateix, la cessió gratuïta, a favor del municipi, dels sòls destinats a zona verda i a vials, a traves del corresponent procediment reparcel·latori".

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat

Amb posterioritat es van produir el següent actes administratius amb relació amb la UA 9

#### 15 juny 1988

Aprovació definitiva de la divisió poligonal de la UA 9

Delimitació de la UA 9.2 (impulsada per Immobiliària Hermes) i redactada per l'Ajuntament.

#### 24 agost 1989

cessió per part de Immobiliària Hermes de la zona verda de la UA 9.2

(superfície de sòl estimada ...396 m<sup>2</sup>)

#### 29 març 2001

**Aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització: encarregat per Demències segle XXI SL**

Consta escrit de la Generalitat en data 18/07/2001 conforme es donava per assabentada.

#### 26 de gener 2006:

Aprovació del conveni de cessió del front de N II com a vial

Es considera sòl urbà consolidat, que integra un edifici existent amb una superfície construïda total de 2.190 m<sup>2</sup>st., dels quals 1.628,50 m<sup>2</sup>st son sobre rasant i alberguen 19 habitatges.

Cessió de 312 m<sup>2</sup> aproximadament per zona verda.

#### 11 octubre 2012

Conveni amb els Srs. Luque, que avança unes cessions de vials de 248,50 m<sup>2</sup> i 527,40 m<sup>2</sup> de zona verda. Es dona per complert el deure d'urbanitzar la zona verda cedida, el vial cedit i urbanitzat mes la part de vial realment executat per part de l'Ajuntament a excepció del talús que passa a ser tancament de la finca i no caldrà urbanitzar. La zona eximida es la grafiada al plànol que acompanya els conveni.

11 octubre 2012

Acta d'ocupació dels vials i zones verdes anteriors.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Uri de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

## Introducció

La delimitació gràfica de la UA 9 segons les NNSS es reproduceix al plànol 3.

Entre la documentació de les NNSS vigents a Sant Vicenç de Montalt, en relació a la UA 9 n'hi ha, a més del que diuen les pròpies normes, altres documents complementaris a que es fa referència a continuació:

El mes antics, son, la divisió poligonal de l'àmbit de la UA.9 en tres polígons (agost 1988) i el projecte de reparcel·lació de la UA 9.3

Mes endavant, documents que justifiquen el desenvolupament de la UA9.2 i UA9.3. que en el seu dia varen rebre el vist i plau dels organismes competents, que tenen per objecte donar compliment als articles assenyalats en el paràgraf anterior.

Els documents aprovats en desenvolupament de la UA.9 van propiciar:

- La consolidació de la UA9. 2 com a sol urbà consolidat, i edificat.
- La consideració de la edificació existent a la UA. 9 3 i el seu caràcter de sol urbà consolidat.
- La consideració i consolidació de la edificació destinada a serveis tècnics (Telefònica)

Els àmbits considerats per a la gestió urbanística, no es corresponen exactament amb al divisió poligonal inicial, que ha estat objecte d'ajust per adequar-la a la realitat.

Cap d'aquest documents conté "Agenda i Estudi Econòmic i Financer" ni "Informe de Sostenibilitat Econòmica", ni altres estudis econòmics

## Justificació.

Les incoherències entre el planejament vigent a l'àmbit, les NNSS de 1986, com a conseqüència de l'exposada anul·lació del POUM de 2012 produïda per Sentències del 2015, i la realitat de la unitat en la data actual, amb la seva consolidació parcial.

Així com la contradicció de l'ordenació que hi estableixen les NNSS respecte als criteris vigents d'ordenació urbanística del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i també respecte als criteris municipals d'ordenació de l'àmbit que ens ocupa, en consonància amb la legislació vigent, determinen la concurrència de l'interès públic urbanístic en ordenar aquest àmbit d'acord amb aquests principis i de conformitat amb la situació parcialment consolidada de la unitat.

Així doncs, el règim jurídic urbanístic actualment vigent per la UA9 són les NNSS de 1986, instrument d'ordenació que ja no respon a la realitat actual de l'àmbit; amb divisió poligonal posterior; parcialment desenvolupat, i consolidat per l'edificació; ni als criteris d'ordenació urbanística presents del municipi i exigits per la realitat jurídic-urbanística i social del moment, que urgeix la provisió d'habitatge de protecció social i requereix adoptar el canvi de la modalitat o tipologia residencial de l'àmbit, d'unifamiliar a plurifamiliar, el que permet fer efectiva la reserva d'habitatge protegit prevista al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de 3 d'agost, en la redacció atorgada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant, TRLU), inviable amb la tipologia plurifamiliar, i adaptar l'ordenació als criteris actuals del planejador.

D'altra banda, ja s'ha aprovat l'Avanç del nou POUM de Sant Vicenç de Montalt per disposar d'un instrument de planejament general municipal adaptat a la legislació urbanística vigent i als seus principis inspiradors.

Nogensmenys, l'oportunitat i conveniència d'aquesta modificació puntual ve determinada per la previsible llarga duració del procés de formulació del POUM i les necessitats socials d'habitatge del municipi, agreujades pel llarg període de temps, atesa la nul·litat del POUM i el seu llarg període de tramitació, que fa que el municipi no disposa d'un planejament general adaptat a les noves polítiques d'habitatge social.

El consistori considera adient avançar en l'ordenació urbanística del terme municipal, per la via d'expedients de modificació puntual de les vigents NNSS en aquells àmbits de sol urbà situats en un entorn urbà consolidat, en els que la propietat ha manifestat el seu interès i compromís de desenvolupament immediat i l'ordenació dels quals està clarament definida per les seves preexistències i l'entorn consolidat que els envolta, sense que determinin el desenvolupament del sol urbanitzable del municipi ni afectin de cap manera al sol no urbanitzable, quina actualització urbanística es farà en el marc del nou POUM.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació**      **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

**Url de validació**      <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades**      **Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original**



Aquest document es redacta per tal de donar compliment al contingut dels articles 58.3 i 58.4, i 59.1.e i 59.3.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en relació a l'àmbit objecte d'aquesta modificació.

L'objecte d'aquest document, serà doncs:

Definir exactament l'àmbit de la UA 9. 1. adequant-la a la realitat física preexistent i als documents aprovats amb anterioritat, de manera que es resolgui definitivament la ordenació detallada de tot l'àmbit de la UA 9, deixant com a sòl urbà consolidat aquells que ho son perquè tenen completada la gestió urbanística i estan consolidats per l'edificació. I englobant la resta de sòls en la UA.9.1.

Modificar la ordenació de l'àmbit UA 9.1 a fi de substituir la tipologia edificatòria d'edificis unifamiliars per plurifamiliars, sense increment de la edificabilitat destinada a l'ús d'habitatge.

Introduir dins l'ús d'habitatge, el de protecció oficial i el concertat (20% +10% = 30%).

Introduir l'ús comercial, dins la mateixa ordenació.

Definir, permetre i regular l'ús de aparcament al serveis de les edificacions del polígon.

Completar la urbanització dels carrers, segons el projecte d'urbanització aprovat, amb les millores que s'estimin convenients.

Incrementar la dotació de zones verdes segons el paràmetres actualment vigents.

Fixar els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació.

Assenyalar les alineacions.

Fixar l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat, alçades, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

El document preveu una ordenació de volums, de caràcter obligatori, que s'especifica gràficament, encara que preveu que es puguin edificar altres alternatives respectant els paràmetres establerts.

La present modificació no altera ni modifica els documents que van servir per desenvolupar i consolidar la UA 9.2 i la UA9.3. ni a la seva ordenació i edificis. No s'estableix cap disposició que pugui al alterar la situació urbanística dels sòls consolidats per la edificació, fora de l'àmbit de la UA 9.1

En quan les diferències més significatives, en els dimensions i paràmetres urbanístiques, son les següents :

#### Potencial de sostre.

El sostre edificable total de la UA 9.1 (sobre rasant) s'augmenta en 1.367,57 m2 (de 7.763,65 m2st a 9.131,22 m2st) però el sostre destinat a habitatges disminueix en -379,64 m2st i s'afegeixen 1.747,21 m2 sostre destinats a locals comercials. Es manté l'estàndard de 0,5 m2st/m2s per a l'ús residencial i s'afegeix 0,2 m2st/m2s per a l'ús terciari.

S'incorpora una limitació per la edificació sota rasant, amb us principal d'aparcaments, al serveis de l'àmbit.

#### Espai públic.

S'augmenta en 740,86 m2 la superfície de sòl de titularitat pública, 99,92 m2 de vialitat i **641,04 m2** de zona verda.

Respecte de les necessitats de zones verdes pel compliment dels estàndards, hi ha un excés de 101,09m2 de sòl, que podria destinar-se, si s'escau, a altres usos públics, com equipaments o sistemes tècnics.

increment dels sistemes de titularitat pública				
	àmbit	zv	vials	total
	m2s	m2s	m2s	m2s
UA 9.1	-759,27	641,04	257,42	898,46
UA 9.2	-160,00	0,00	-160,00	-160,00
UA 9.3	-755,91	0,00	-212,50	-212,50
ST	1.605,00	0,00	215,00	215,00
<b>total</b>	<b>-70,18</b>	<b>641,04</b>	<b>99,92</b>	<b>740,96</b>

#### Habitatges.

S'augmenta en 34 el nombre total d'habitatges, que passa d'11 a 45, amb la modificació tipològica de passar d'unifamiliar a plurifamiliar.

Els canvis en aquests documents no representen, en dimensions ni ordenacions, modificacions substancials respecte del document vigent. No és objecte d'aquest document revisar els valors del sostres i els costos de les infraestructures de tot l'abast de l'àmbit de la UA.9.1.

Els valors corresponents al polígon UA 9.1, objecte d'aquests documents es defineixen als informes econòmics corresponents i que es troben als annexos d'aquesta modificació. La fitxa econòmica de la UA 9.1 preveu que aquest àmbit es desenvolupi en el primer sexenni. Es transcriu doncs el document complert que conforma les NNSS vigents i se li incorporen les variacions motivades pel contingut de la referida modificació puntual.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





### Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació per al desenvolupament del planejament que es proposa serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

### Innecessarietat de redacció de l'informe ambiental.

Aquesta Modificació de planejament per a l'àmbit delimitat pels carrers Costa Daurada, Montnegre, Montseny i Pica d'Estats, no incorpora informe ambiental. En compliment de l'article 118 del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, cal incorporar dit document en aquelles modificacions que se sotmetin a avaluació ambiental o que tinguin alguna repercussió ambiental.

En aquest cas, la present Modificació puntual no és objecte d'avaluació ambiental estratègica, i afecta un espai urbà sense valors ambientals destacables.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Reselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coacc.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>



## Divisió poligonal.

La divisió poligonal original és de 19 d'agost 1988.

El plànol núm 3 reflecteix gràficament la divisió poligonal.

Segons la divisió poligonal de 1988, els paràmetres són els següents:

NNSS divisió poligonal 1988						
àmbit	classificació	sòl àmbit	zv	vials	ST	zones
		m <sup>2</sup> s				
UA 9.1	SUNC	9.495,30	1.230,00	1.774,00	1.390,00	5.101,30
UA 9.2	onsolidat edificació	3.257,00	396,00	495,00	0,00	2.366,00
UA 9.3	onsolidat edificació	2.775,00	312,00	419,50	0,00	2.043,50
total UA 9		15.527,30	1.938,00	2.688,50	1.390,00	9.510,80
ajust per medició (reducció)		-70,18				
		15.457,12				

Una medició acurada i actual determina una superfície total del sòl de l'àmbit 70.18 m2 menor i la superfície real actual total es de 15.527,30 m2.

Els canvis en la divisió poligonal es remarquen en el plànol 4 i en resum, en quan a paràmetres urbanístics, són els següents:

La modificació de les NNSS concentra en la UA 9.1 tots els sòls que no estan consolidats per l'edificació i afecta a la divisió poligonal, que és la següent:

divisió poligonal MpNNSS 2022						
àmbit	classificació	àmbit	zv	vials	ST	zones
		m <sup>2</sup> s				
UA 9.1	SUNC	8.736,03	1.871,04	2.031,42	0,00	4.833,57
UA 9.2	consolidat edificació	3.097,00	396,00	335,00	0,00	2.366,00
UA 9.3	consolidat edificació	2.019,09	312,00	207,00	0,00	1.500,09
ST	consolidat edificació	1.605,00	0,00	215,00	1.390,00	0,00
total UA 9		15.457,12	2.579,04	2.788,42	1.390,00	8.699,66
ajust per medició (reducció)		70,18				
		15.527,30				

Les diferències són les següents:

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
 Enric Piera Puigbò, advocat

	diferències MpNNSS 2022 - NNSS div Polig. 1988 (m2 de sòl)					dif. (m2sostre)		
	àmbit	zv	vials	ST	zones	habitatges	locals comercials	total increment (sobre rasant)
UA 9.1	-759,27	641,04	257,42	-1.390,00	-267,73	1.817,37	1.747,21	3.564,57
UA 9.2	-160,00	0,00	-160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UA 9.3	-755,91	0,00	-212,50	0,00	-543,41	0,00	0,00	0,00
ST	1.605,00	0,00	215,00	1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-70,18	641,04	99,92	0,00	-811,14	1.817,37	1.747,21	3.564,57

No es produeixen diferències substantives, en quan a les diferències de superfícies de sòl. Les diferències quant a sostre, concentrades en la UA 9.1, són objecte de cessió d'aprofitament.

## Pla d'etapes.

Es preveu dur a terme la modificació de planejament en una única etapa (urbanització), que es desenvoluparà en l'any següent a l'aprovació definitiva del present instrument.

Els terminis en els quals s'hauran de lliurar a l'Ajuntament els instruments de gestió urbanística per a la seva tramitació són els següents:

- Projecte d'urbanització: Caldrà fer un document complementari per tant de completar les obres d'urbanització dels tres vials, a les voreres interiors. 3 mesos des de l'aprovació definitiva.
- Projecte de reparcel·lació: 1 mes des de l'aprovació definitiva del document complementari/projecte d'urbanització.
- Data d'inici de les obres d'urbanització: 12 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Data d'entrega de les obres d'urbanització: 24 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

## Àmbit d'aplicació de la suspensió de la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització.

En compliment d'allò que preveu l'article 73 del TRLUC, i atès que la UA 9.1 és susceptible de desenvolupament urbanístic d'acord amb les previsions del planejament vigent (Normes Subsidiàries), la delimitació de l'àmbit on es proposa la suspensió de projectes de gestió urbanística i d'urbanització és coincident amb l'illa, compresa entre els carrers Maresme, Costa Daurada, Montseny i Montnegre i la porció de sòl que es troba dins l'illa delimitada pels carrers Montseny, Montnegre, Pica d'Estats i Costa Daurada, fins a un termini delimitat per l'aprovació definitiva del present instrument de planejament i de la urbanització. L'àmbit referit de suspensió de llicències i de tramitació de qualsevol procediment urbanístics pot veure's grafiat al plànol núm 4, amb una trama de color blau.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





## Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt UA 9

Àmbit delimitat pel Passatge Costa Daurada (carrer  
Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre, i Pica  
d'Estats.


### Ordenació detallada de la UA 9.1

Propietari únic,  
Pendent projecte de reparcel·lació que compren la totalitat de l'àmbit de la UA 9.1.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Resselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@cooc.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



### Delimitació de l'àmbit UA 9.1:



Delimitació de l'àmbit de la UA 9.1 sobre una ortofoto  
*Cadastre (institut geogràfic)*



### Finques incloses Relació de propietaris afectats per la modificació.

Hi ha un únic propietari dins l'àmbit de la UA 9.1:

Construcciones Luque Núñez S.A., que es titular de dues parcel·les cadastrals:

- 9719302DG 5091N0001AY
- 9719301DG 5091N0001WY

També eren propietaris de la zona verda cedida en virtut del conveni de 11 octubre 2012 amb els Srs. Luque, que avança unes cessions de vials de 248,50 m<sup>2</sup> i 527,40 m<sup>2</sup> de zona verda.

La resta de vials circumdants son de titularitat pública i estan parcialment urbanitzats.

S'adjunten en annex 3, quatre notes registrals que comprenen la totalitat de l'àmbit. (algunes notes registrals no contenen la ref. Cadastrals, per tractar-se de sistemes ja cedits).

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat

 **Ajuntament**  
de Sant Vicenç de Montalt

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació** 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

**Uri de validació** <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades** Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Com a resultat de la divisió poligonal, a l'àmbit 9.1 li corresponen els següents paràmetres urbanístics:

MipNNSS		
UA 9.1		
superfícies de sòl	m2s	
zona verda existent	543,41	1.871,04
zona verda de nova creació	1.327,63	
equipaments	0,00	0,00
zona 3 b.1	3.383,50	4.833,57
zona 3b.1 HPO/HPC	1.450,07	
vials	2.031,42	2.031,42
serveis tècnics	0,00	0,00
<b>total</b>	<b>8.736,03</b>	<b>8.736,03</b>

La superfície de zones es de 4.833,57 m<sup>2</sup>s sobre un total de l'àmbit de 8.736,03 m<sup>2</sup>s  
 L'aprofitament urbanístic és de 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per l'ús d' habitatge i de 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per locals comercials i terciari.

ordenació UA 9.1					
àmbit	edificabilitat bruta				
UA 9.1	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s habitatge	(m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s) locals / terciari	sostre màxim (m <sup>2</sup> st) habitatge	sostre màxim terciari	sostre màxim total (sobre rasant)
m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st
8.736,03	0,50	0,20	4.368,01	1.747,21	6.115,22

I es materialitza amb 4.368,01 m<sup>2</sup>st per habitatges i 1.747,21 m<sup>2</sup>st per locals comercials.  
 Que es distribueixen en les dos zones amb els següents paràmetres de sostre:

La ordenació proposada preveu la situació en quatre blocs de planta casi idèntica, tres en la zona 3b (B1, B2 i B3) i un en la zona 3b HPO/HPC (B4)

La superfície construïda d'ús habitatges del bloc B4 es correspon amb el 30% del sostre total destinat a habitatges amb algun regim de protecció (20% HPO +10% HPC).

ordenació detallada zones, UA 9.1													
planta	B 1 + B2 + B3			B 4			total B1 + B2 + B3 + B4						
	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st	núm.	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st	núm.	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> st	núm.	m <sup>2</sup> st		
	locals	habitatge	total	locals	habitatge	total	locals	habitatge	total				
planta baixa	1.373,04	72,00	0,00	1.373,04	374,16	167,40	2,00	541,56	1.747,21	239,40	2,00	1.986,61	
planta primera	0,00	1.143,00	12,00	1.143,00	0,00	381,00	4,00	381,00	0,00	1.524,00	16,00	1.524,00	
planta segona	0,00	1.143,00	12,00	1.143,00	0,00	381,00	4,00	381,00	0,00	1.524,00	16,00	1.524,00	
planta tercera	0,00	699,61	7,00	699,61	0,00	381,00	4,00	381,00	0,00	1.080,61	11,00	1.080,61	
<b>total sobre rasant</b>	<b>1.373,04</b>	<b>3.057,61</b>	<b>31,00</b>	<b>4.358,65</b>	<b>374,16</b>	<b>1.310,40</b>	<b>14,00</b>	<b>1.684,56</b>	<b>1.747,21</b>	<b>4.368,01</b>	<b>45,00</b>	<b>6.115,22</b>	
soterrani -1		2.036,00								804,00		2.840,00	
												aparcament i trasters (comú als quatre edificis) (servitud reciproca)	8.955,22

La planta quarta dels blocs 1, 2, i 3 tindrà una inferior dimensió

Número d'habitatges:

- 31 habitatges en la zona 3 b. 1
- 14 habitatges a la zona 3b.1 HPO HPC,
- amb un total de 45 habitatges

ordenació zones UA9.1						
zona		superfície sòl		edificabilitat		
clau	ús	m2	sostre màxim (m2st) habitatge	sostre màxim terciari (m2st)	sostre màxim total (sobre rasant)	
3b.1	plurifamiliar	3.383,50	3.057,61	1.373,04	4.430,65	
3b.1 HPO / HPC	plurifamiliar HPO/HPC	4.833,57	1.450,07	1.310,40	1.684,57	
	total net	4.833,57	4.368,01	1.747,21	6.115,22	
	AU brut àmbit	8.736,03	4.368,01	1.747,21	6.115,22	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## Justificació de les reserves de sòl previstes a l'art. 100 del TRLU (100.3).

detall càlculs art. 100	NNSS		MpNNUU				increment AU	reserves mínimes art 100.3 TRLU			reserves previstes		
	núm.	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> ZV (1988)	núm.	m <sup>2</sup> st	m <sup>2</sup> ZV	m <sup>2</sup> st	zones verdes i espais lliures públics	total	zones verdes			
locals comercials / terciari	0	0,00		no definit	1.747,21	existents i en us	543,41	1.747,21	7,5 m2s per cada 100 m <sup>2</sup> st	131,04	NNSS	1.230,00	1.871,04
habitatges	12	2.550,65	1.230	45	4.368,01	nova zona verda	1.327,63	1.817,35	22,5 m2s per cada 100 m <sup>2</sup> st o 15 m2 per cada nou habitatge (15 *34)	408,90	increment reserves	539,95	
<b>total</b>		2.550,65			6.115,22		1.871,04	3.564,56				1.769,95	
<b>total reserves mínimes</b>												539,95	1.769,95
													escreix 101,09
													zona verda no computable a efectes de compliment de estàndards

La superfície destinada a espais lliures s'estableix en 1.327,63 m2 mes el 543,41 m2 cedits anticipadament. Amb un total de **1.871,04 m2**

La necessitat de sòl per espais lliures és de 1.769,95 m2.

## Justificació de les cessions de sòl previstes a l'art. 43 del TRLU .

cessió de AU						
art. 43.1 TRLU						
art. 43.2	crteri (10%)	cessió	crteri (15%)	m <sup>2</sup> st	cessió	total m2st
locals comercials / terciari	10% sobre l'AU anterior que es manté	0,00	15% sobre l'increment	1.747,21	262,08	789,75
habitatges	10% sobre l'AU anterior que es manté	2.550,65	15% sobre l'increment	1817,35	527,67	789,75
					<b>789,75</b>	<b>789,75</b>

La cessió d'aprofitament urbanístic establerta a l'art. 43.1 del TRLU es de 262,08 m2st de locals comercials i de 527,67 m2st d'habitatges. Amb un total de 789,75 m2. La cessió gratuïta de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament, que es concretarà al projecte de reparcel·lació tal com preveu la legislació aplicable, es farà en les condicions necessàries per tal de garantir la gestió independent d'aquest aprofitament per part del Consistori.

### Modificacions proposades

- Cessió del 10% d'aprofitament (cessió del 15% sobre l'increment d'aprofitament).
- Edificabilitat: m2 de sostre:
- 0,5 m2st/m2s brut per a l'ús residencial, mes
- 0,2 m2sr/m2s per l'ús comercial i terciari.
- Us principal: habitatge: no s'altera  
Modalitat: unifamiliar, es canvia per plurifamiliar.
- Us complementari: comercial i terciari. S'implementa
- Densitat habitatges: s'incrementa de 11 a 45.
- Alçada edificacions: s'incrementa de PB + 1 a PB + 3
- Habitatges de protecció oficial: se implementa (20%)
- Habitatges de preu concertat: s'implementa (10%)
- Zones verdes: s'incrementen en 641,04 m2, i tenen una superfície de 1.871,04 m2.





## Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt UA.9.1.

### Normes urbanístiques.

(en el regim urbanístic del sòl s'introdueix una nova subzona, dins la intensitat 1, la clau 3 b1)

Secció 2ª bis:

Subzona intensitat 3 (clau 3 b1) y Subzona intensitat 3 (clau 3 b1 HPO +HPC)

Art. 101 bis. Edificabilitat

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en una edificabilitat bruta de 0,5 m2st/m2s per a l'ús principal (habitatge) i de 0,2 m2st/m2s per a l'ús complementari, locals comercials i terciari.

El que significa que per una superfície total de l'àmbit de 8.736,03 m2s la edificabilitat total permesa es de:

- 0,5 m2st/m2s x 8.736,03 m2s = 4.368,02 m2st per a l'ús d'habitatge, i
- 0,2 m2st/m2s x 8.736,03 m2s = 1.747,21 m2st per a l'ús terciari, locals comercials.

Sostre total màxim sobre rasant de 6.115,22 m2st.

Al efectes de còmput de les cessions d'aprofitament es considera que la edificabilitat per habitatge en les NNUU es de 0,5 m2st/m2s x 5.101,30 m2s = 2.550,65 m2st per a l'ús d'habitatge.

Art. 102 bis. Condicions de l'edificació

1. La parcel·la mínima serà la que correspongui, de forma aproximada a l'aprofitament de cessió a l'Ajuntament, de manera que permeti materialitzar el referit aprofitament, i en cap cas no inferior a 1.000 m2
2. El percentatge màxim d'ocupació serà del 50% en planta baixa, del 30 % en plantes tipus i del 60% soterranis.
3. La façana mínima de parcel·la serà de 20 m
4. L'alçaria màxima serà de 13,50 m corresponent a PB i tres plantes pis.
5. L'alçaria lliure màxima entre paviment i cel ras serà de 2,60 m per a habitatges i de 4,00 m per a edificis destinat a us comercial i oficines de planta baixa.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
Pere Gonzalez Nebreda, arquitecte DALF.  
Enric Piera Puigbò, advocat



6. Les separacions a partions i alineacions vials seran iguals o superiors a 4 metres.

La longitud màxima de bloc serà de 60 metres en planta baixa i de 30 metres en plantes pis.  
Sota rasant s'accepta una ocupació del 60%, sobre la superfície de zona es a dir 2.840 m2, en una sola planta, respectant les distàncies a l'indar. Es podrà unificar entre les dues zones.

Usos:

Habitatge plurifamiliar i locals comercials

Per la Subzona intensitat 3 (clau 3 b1 HPO +HPC), l'ús d'habitatges esta referit als habitatges del bloc B4, es correspon amb el 30% del sostre total i està destinat a habitatges amb algun regim de protecció

(20% HPO +10% HPC).

Cessió d'aprofitament:

La cessió gratuïta de l'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament, que es concretarà al projecte de reparcel·lació tal com preveu la legislació aplicable, es farà en les condicions necessàries per tal de garantir la gestió independent d'aquest aprofitament per part del Consistori.

En principi, i a resultes del projecte de reparcel·lació, es preveu una parcel·la independent que es correspon amb la zonificació 3b.1 HPC-HPO (plànol 7) amb una superfície de sòl de 1.513,54 m2, i l'aprofitament que s'indica en el quadre de la pagina 12 d'ordenació zones UA 9.1.

Aquesta parcel·lació permetrà que l'Ajuntament pugui materialitzar de forma autònoma l'aprofitament que li correspongui.

La ordenació volumètrica que s'inclou en aquest document es orientativa, i permet visualitzar la distribució de blocs, usos i zones, en compliment dels paràmetres establerts.

La planta edificada sota rasant, planta soterrani, permet allotjar les places d'aparcament necessàries, i serà única i compartida per tot el conjunt edificatori. Es podrà edificar per parts, de manera que l'Ajuntament pugui materialitzar, si s'escau, l'aparcament que correspongui a la edificació autònoma de l'aprofitament urbanístic que li correspongui.

A tal efecte, en el projecte de reparcel·lació, es preveurà la servitud recíproca que procedeixi per tant de compartir la rampa, accessos, sortides d'emergència i altres serveis.

En el plànol 9 bis, s'indica la projecció del gàlib de la parcel·la inicialment prevista per permetre la consolidació autònoma de l'aprofitament que correspongui a l'Ajuntament i els aparcaments que els hi pugui correspondre. Les servituds i compromisos que en el projecte de reparcel·lació s'estableixin permetran que la rampa d'accés a l'aire lliure es pugui construir i utilitzar també de forma autònoma si l'edifici es construeix per fases.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Àmbit delimitat pel passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre i Pica d'Estats (U.A 9.1).**

**Quadres**


Situació actual de la divisió poligonal segons les NNSS 1988

NNSS divisió poligonal 1988						
àmbit	classificació	sòl àmbit (m2s)	zv	vials	ST	zones
UA 9.1	<b>SUNC</b>	9.495,30	1.230,00	1.774,00	1.390,00	5.101,30
UA 9.2	consolidat edificació	3.257,00	396,00	495,00	0,00	2.366,00
UA 9.3	consolidat edificació	2.775,00	312,00	419,50	0,00	2.043,50
ST	consolidat edificació					
		<b>15.527,30</b>	<b>1.938,00</b>	<b>2.688,50</b>	<b>1.390,00</b>	<b>9.510,80</b>
ajust per medició (reducció)		-70,18				
		<b>15.457,12</b>				

La superfície total de la UA 9 disminueix en 70,18 m2 per ajustos de medició

Superfícies de l'àmbit i de la zonificació de la MpNNSS

St Vicenç de Montalt MpNNSS UA 9							
UA 9.1		UA 9.2		UA 9.3	ST	total UA 9	
superfícies de sòl	m2s	superfícies de sòl	m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
zona verda existent	543,41	zona verda existent	396,00	312,00	0	1.251,41	2.579,04
zona verda de nova creació	1.327,63	zona verda de nova creació	0,00	0	0	1.327,63	
equipaments	0,00	equipaments	0	0	0	0,00	0,00
zona 3 b 1	3.383,50	zona 4b	2.366,00	1.500,09	0	7.249,59	8.699,66
zona 3b 1 HPO/HPC	1.450,07	zona 3b 1 HPO/HPC	0	0	0	1.450,07	
vials	2.031,42	vials	335,00	207,00	215,00	2.788,42	2.788,42
serveis tècnics	0,00	serveis tècnics	0,00	0,00	1.390,00	1.390,00	1.390,00
<b>total</b>	<b>8.736,03</b>	<b>total</b>	<b>3.097,00</b>	<b>2.019,09</b>	<b>1.605,00</b>	<b>15.457,12</b>	<b>15.457,12</b>

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>	



Els paràmetres urbanístics proposats son els següents:

MpNNSS 2022										
àmbit	classificació	sòl àmbit (m2s)	zv	vials	ST	zones	sostre total sobre rasant (m2st)	habitatge (m2st)	locals comercials (m2st)	
UA 9.1	SUNC	8.736,03	1.871,04	2.031,42	0,00	4.833,57	6.115,22	4.368,02	1.747,21	
UA 9.2	consolidat edificació	3.097,00	396,00	335,00	0,00	2.366,00	1.575,00	0,00	0,00	
UA 9.3	consolidat edificació	2.019,09	312,00	207,00	0,00	1.500,09	1.777,00	0,00	0,00	
ST	consolidat edificació	1.605,00	0,00	215,00	1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		<b>15.457,12</b>	<b>2.579,04</b>	<b>2.788,42</b>	<b>1.390,00</b>	<b>8.699,66</b>	<b>9.467,22</b>	<b>4.368,02</b>	<b>1.747,21</b>	

Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics NNSS/ MpNNSS 2022

NNSS divisió poligonal 1988								MpNNSS 2022							
àmbit	classificació	sòl àmbit (m2s)	zv	vials	ST	zones	sostre (sobre rasant)	sòl àmbit (m2s)	zv	vials	ST	zones	sostre total sobre rasant (m2st)	habitatge (m2st)	locals comercials (m2st)
UA 9.1	SUNC	9.495,30	1.230,00	1.774,00	1.390,00	5.101,30	2.550,65	8.736,03	1.871,04	2.031,42	0,00	4.833,57	6.115,22	4.368,02	1.747,21
UA 9.2	consolidat edificació	3.257,00	396,00	495,00	0,00	2.366,00	1.575,00	3.097,00	396,00	335,00	0,00	2.366,00	1.575,00	0,00	0,00
UA 9.3	consolidat edificació	2.775,00	312,00	419,50	0,00	2.043,50	1.777,00	2.019,09	312,00	207,00	0,00	1.500,09	1.777,00	0,00	0,00
ST	consolidat edificació							1.605,00	0,00	215,00	1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>15.527,30</b>	<b>1.938,00</b>	<b>2.688,50</b>	<b>1.390,00</b>	<b>9.510,80</b>	<b>5.902,65</b>	<b>15.457,12</b>	<b>2.579,04</b>	<b>2.788,42</b>	<b>1.390,00</b>	<b>8.699,66</b>	<b>9.467,22</b>	<b>4.368,02</b>	<b>1.747,21</b>

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001	
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Diferències

	diferències MpNNS 2022 - NNS div Polig. 1988 (m2 de sòl)					dif. (m2sostre)		
	àmbit	zv	vials	ST	zones	habitatges	locals comercials	total increment (sobre rasant)
UA 9.1	-759,27	641,04	257,42	-1.390,00	-267,73	1.817,37	1.747,21	3.564,57
UA 9.2	-160,00	0,00	-160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UA 9.3	-755,91	0,00	-212,50	0,00	-543,41	0,00	0,00	0,00
ST	1.605,00	0,00	215,00	1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-70,18	641,04	99,92	0,00	-811,14	1.817,37	1.747,21	3.564,57

L'increment de sostre s'ha computat a efectes de les cessions previstes a l'art. 100.3 del TRLU

Sòl.

La superfície total de la UA 9 disminueix en 70,18 m2 per ajustos de medició d'adaptació a la realitat física.

La superfície de zones verdes i espais lliures augmenta en 641,04 m2.(per la implementació d'una nova zona verda en la confluència dels carrers Montnegre i Maresme.

La superfície destinada a vials augmenta en 99,92 m2, fonamentalment per la incorporació d'un aparcament de bicicletes al costat de la nova zona verda.

La superfície destinada a zones, disminueix en 811,14 m2.

Sostre.

La superfície de sostre de l'àmbit destinada a habitatges, en relació a la prevista a les NNUU, considerant una edificabilitat en les NNUU 1988 del 0,5 m2st/m2st brut, es a dir de 2.550,65 m2st destinat a habitatge,

augmenta en 1.817,35 m2, la de locals comercials i terciari augmenta en 1.747,21 m2st i el sostre total (sobre rasant) augmenta en 3.564,56 m2st.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>	

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

## Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

### Agenda d'avaluació econòmica i financera

#### Estudi de viabilitat econòmica

#### Estudi de sostenibilitat econòmica

Viabilitat i sostenibilitat econòmica.

##### TRLSRU 7/2015

La sostenibilitat econòmica i la viabilitat econòmica estan contemplades en el Text Refós de la "Ley de Suelo y rehabilitación urbana", art. 22, fent referència també en las intervencions en sòl urbà, al deure de conservació dels propietaris contemplada en el art. 15 amb caràcter general, i i en el art 17., en relació amb el sòl urbanitzat.

La funció de l'avaluació econòmica i financera de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és l'anàlisi de les determinacions per tal de proposar una agenda que estableixi les previsions temporals de la seva execució.

Els objectius de l'avaluació econòmica i financera són:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en la MpNNSS
2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució de la MpNNSS
3. Valoració de les previsions de finançament públic.
4. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució de la MpNNSS.

Correspon a l'agenda establir les previsions temporals determinant quina iniciativa, la pública o la privada, és la preferent per a desenvolupar el planejament urbanístic.

La agenda econòmica i financera, compren:

- En primer lloc, la definició de les actuacions urbanístiques contingudes en la proposta, la seva valoració i les previsions de finançament.
- La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat econòmica de la MpNNSS.
- La tercera part del document constitueix pròpiament l'agenda, amb la previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de la MpNNSS.

#### Actuacions urbanístiques.

Les actuacions urbanístiques estan detallades a la memòria i plànols de la MpNNSS.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació**      1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

**Uri de validació**      <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades**      Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



## Viabilitat econòmica.

### Aproximació estàtica. Resum dels càlculs.

La viabilitat econòmica analitza, a partir de la situació urbanística actual, les inversions necessàries per la transformació urbanística proposada, i la rendibilitat d'aquestes inversions, de manera que es pugui garantir una taxa de retorn de la inversió suficient per fer-la atractiva.

El paràmetres basis que es fan servir al càlcul son:

- Valor final del sòl urbanitzat segons la proposta, MpPGOU
- Despeses de transformació urbanística: cost d'urbanització i despeses associades, incloent les de gestió i financeres.
- Valor en el estat actual.

**Valors de sòl urbanitzat: com a conseqüència de la transformació urbanística, s'obtenen sòls urbanitzats edificable.**

**El valor del sòl s'obté per producte entre la edificabilitat (sostre edificable) i el valor de repercussió (per a cada ús)**

**Valors de repercussió de sòl. S'adjunta en annex : estudi de mercat, valor de la construcció, càlcul del valor de repercussió del sòl i comprovacions estadístiques.**

Valor del sòl							
Valor unitari de repercussió de sòl urbanitzat							
producte immobiliari: habitatge plurifamiliar							
RVLS RD 1492/2011 de 24 octubre (BOE 9 nov. 2011)							
<b>Vv</b>	preu de venda homogeneïtzat obtingut pel mètode de comparació amb el mercat	Residencial lliure: plurifamiliar	Residencial plurifamiliar HPO	Residencial plurifamiliar HPC	local comercial diafan	€/m2t	preu mitjà més probable de venda: segons estudi de mercat
		2.653,10	1.617,07	2.501,40	1.292,31		
<b>Cc</b>	cost de construcció per contracta (casa de renda normal entre mitgeres)	1.081,24	915,52	1.017,24	648,74	€/m2t	cost de construcció per contracta segons el Boletín Económico de la Construcción
<b>Gc</b>	Despeses necessàries de la construcció	156,78	132,75	147,50	94,07	€/m2t	comprèn: honoraris tècnics, taxes, llicències, i seguretat i salut (% sobre Cc)
<b>Vc</b>	total cost de construcció i despeses	1.238,01	1.048,27	1.164,74	742,81	€/m2t	Total del cost de construcció i de les despeses associades al procés, excepte les despeses comercials, que s'han deduït directament del preu de venda
<b>k</b>	coeficient	1,40	1,20	1,40	1,40		coeficient de despeses generals, finançament, gestió, promoció i benefici empresarial.
<b>VRS = (Vv/k)-Vc</b>	valor unitari de repercussió de sòl	657,06	299,29	621,97	180,27	€/m2st	obtingut pel mètode residual estàtic del RVLS RD 1492/2011

**Despeses d'urbanització i carregues urbanístiques.**

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf: 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació** 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

**Uri de validació** <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades** Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



despeses d'urbanització							
concepte	partida		m2s	€/m2	intervenció	import	
obres d'urbanització	vialitat	completar serveis dels vials perimetrals	2.031,42	120	30%	73.131,12	
	zones verdes (prèviament cedides)	no es necessària cap inversió	543,41				
	zones verdes (noves)	nous parcs i jardins urbans	1.114,00	103,00		114.742,00	
	energia i varis		8.736,03	14,42	45,00	126.000,00	
	escameses i d'altres		4.734,47	8,00		37.875,76	
despeses urbanístiques	MpNNSS	redacció	àmbit UA 9	12.775,00	0,03632	3,632%	12.775,00
	Ordenació detallada o PMU	redacció	15.457,12	12.775,00	0,03632	3,632%	12.775,00
	Projecte d'urbanització complementaria (si s'escau)	redacció i direcció	àmbit UA 9.1	18.000,00	0,05117	5,117%	18.000,00
	Projecte de reparcel·lació	redacció	8.736,03	7.503,00	0,02133	2,133%	7.503,00
	Gestió urbanística		zones	5.047,20	12.763,27	0,03629	3,629%
<b>total obres d'urbanització i despeses associades al procés de transformació urbanística</b>						<b>415.565,15</b>	

El finançament d'aquestes despeses es realitzarà amb recursos propis del promotor.

No es considera cap actuació finançada amb recursos públics.

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>	

**Estudi de viabilitat econòmica UA 9.1**

Pla de Millora Urbana UA 9.1									
aproximació a l'estudi de viabilitat econòmica									
		superfície de sòl		edificabilitat		sostre		valor unitari de repercussió	valor del sòl urbanitzat
		àmbit	zones	m2st	m2st/m2s	m2st	m2st	€/m2s	€
		m2	m2						
UA-9.1	Habitatge lliure					70%	3.057,61	657,06	2.009.024,28
	HPO			4.368,02	0,5000	30%	1.310,40	299,29	392.190,62
	HPC	8.736,03	4.734,47			0%	0,00	621,97	0,00
	Local comercial en PB			1.747,21	0,2000		1.747,21	180,27	314.966,17
	<b>Total</b>			6.115,22	0,7000		6.115,22		<b>2.716.181,06</b>
cessions	habitatge lliure i HPO						436,80	549,73	-240.121,49
AU art. 43.1	Local comercial en PB						262,08	180,27	-47.244,92
TRLU	total			90,00		1.292,31			-287.366,41
valor de l'aprofitament urbanístic d'apropiació privada									<b>2.188.693,16</b>
obres d'urbanització		vialitat		2.031,42		120	30%	73.131,12	<b>351.145,28</b>
		zones verdes (noves)		1.426,73		80,00		114.138,40	
		energia i varis		45,00		2.800,00		126.000,00	
				4.734,47		8,00		37.875,76	
despeses urbanístiques		MpNNSS							<b>64.419,87</b>
		Ordenació detallada o PMU							
		Projecte d'urbanització complementaria (si s'escau)							
		Projecte de reparcel·lació							
		Gestió urbanística							
<b>total obres d'urbanització i despeses associades al procés de transformació urbanística</b>									<b>415.565,15</b>
TLR	Taxa lliure de risc	deute públic						0,0060	
PR		annex 1 RVLS RD 1492/2011				0,08	0,12	0,091	
TLR+PR								0,0974	
DU actualitzades									<b>456.053,07</b>
Vo									<b>1.732.640,09</b>
		valor del sòl abans de la MpNNSS		11	350	345,54			<b>1.330.320,73</b>
el valor del sòl en origen com a conseqüència de la MpNNSS es superior al valor abans de la MpNNSS en un 30,24%									
		es produeix un increment de valor del sòl urbanitzat de		2.188.693,16		-	1.330.320,73	=	858.372,43
									amb una inversió en la transformació urbanística de: 456.053,07
		l'increment patrimonial real es de		858.372,43		-	456.053,07	=	402.319,36
la MpNNUU es viable econòmicament									

Nota: Tots els valors que s'indiquen en aquest informe estan calculats de manera exacta mitjançant un full de càlcul electrònic excel, considerant tots els decimals, encara que per ser menors a la centèsima no figurin escrits explícitament en el text ni en els quadres. És possible que fent alguna de les comprovacions a mà, i amb màquina de calcular i introduint els dos decimals que figuren en el text, el resultat pugui ser diferent, però hom ha de considerar que preval, per ser més exacte i correcte, el resultat que s'indica en els càlculs del informe.

propietaris exclosos del procés de transformació de sòl. Art. 40 LSRU RDL 7/2015

**la MpNNUU es viable econòmicament**

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



## Sostenibilitat econòmica.

### Desenvolupament sostenible:

El desenvolupament sostenible es defineix com: *“Satisfer les necessitats de les generacions presents sense comprometre les possibilitat de les del futur per atendre les seves pròpies necessitats”* (principi 3 de la declaració de Rio (1992). En termes més concrets la sostenibilitat econòmica mesura els efectes de la transformació econòmica en les finances públiques, i garanteix que els serveis públics no es veuran afectats negativament.

Cal determinar la sostenibilitat econòmica, a llarg termini, de la hisenda local municipal, deguda a la incorporació a la ciutat de noves urbanitzacions i/o a les modificacions urbanístiques que el planejament incorpori.

En conseqüència cal identificar i quantificar:

- Les despeses en les que incorrerà l'Ajuntament des de l'aprovació del planejament com a conseqüència de les seves determinacions.
- Els ingressos previsibles per l'Ajuntament derivats de la execució del planejament.

La diferència entre ingressos i despeses determinarà la sostenibilitat econòmica de la urbanització.

Tan els ingressos com les despeses s'han de periodificar.

Cal fer el càlcul pels primers exercicis anuals immediatament després de l'aprovació del document. Es admissible que en algun dels períodes anuals es pugui produir en balanç negatiu puntual, sempre i quan en un període acumulat (10/12) el saldo acumulat sigui positiu.

Després de finalitzat el període d'implementació el balanç anual ha de ser positiu. En aquest cas, el balanç es positiu en tots el períodes.

### Despeses

Les despeses que es generen en el pressupost municipal, com a conseqüència de les modificacions urbanístiques que contempla la MpPGM son permanents i deriven del manteniment dels sistemes: vials, zones verdes i equipaments i del serveis.

Les despeses es calculen a partir dels paràmetres dels nous sistemes, es a dir d'elements urbans, mesurant les seves dimensions i valor, multiplicats pel cost unitari anual de manteniment.

Els paràmetres substancials dels nous elements urbans son el següents:

increment dels sistemes de titularitat pública			
	àmbit	zv	vials
UA 9.1	-759,27	427,41	257,42
UA 9.2	-160,00	0,00	-160,00
UA 9.3	-755,91	0,00	-212,50
ST	1.605,00	0,00	215,00
total	-70,18	427,41	99,92

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Es produeix un increment de 427,41 m2 de zones verdes i espais lliures i de 99,92 m2 de vial. L'alteració, increment, de la superfície del sistema de titularitat pública genera un increment en les despeses de manteniment. S'ha considerat una vida útil mitjana de 25 anys donat que, prenent com a referència l'annex III del RVL/ RDL 1492/2011, la que correspon a vials es de 40 i la dels parcs es de 20.

Increment de les despeses anuals de manteniment									
	superfície sistemes			cost unitari construcció	cost unitari manteniment anual	cost total manteniment anual			
	existent	increment	total			min	max	min	max
	m2	m2	m2	€/m2	%	€/m2	€/m2	€	€
zones verdes i espais lliures	1.938,00	<b>427,41</b>	2.365,41	120	4	4,8	7,2	2.052	3.077
vialitat	2.688,50	<b>99,92</b>	2.788,42	80	4	3,2	4,8	320	480
total increment de despeses anuals								<b>2.371</b>	<b>3.557</b>

**Ingressos:**

La estructura dels ingressos pel càlcul de la sostenibilitat econòmica és la següent:

sostenibilitat econòmica	
estructura dels ingressos	
<i>puntuals</i>	<i>permanents</i>
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)	Impost de bens immobles
Llicències de primera ocupació	Impost sobre activitats econòmiques
Llicències ambientals, al inici de les activitats	
Impost sobre l'increment de valor dels terrenys	

Els ingressos puntuals es produeixen, en un moment determinat, com a conseqüència d'una determinada acció.

Es generen pel desenvolupament del planejament de desenvolupament pormenoritzat

S'obtenen aplicant les ordenances fiscal de l'Ajuntament en el moment en que es redacta l'estudi de sostenibilitat econòmica

L'import es calcula per producte entre dos paràmetres:

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001	
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	



**dimensió del fet imposable x tipus de gravamen.**

**Ingressos puntuals**

Els ingressos puntuals son, essencialment els generat per les llicències d'obres, llicències ambientals, ICIO.

Caldria considerar que també es un ingrés puntual, la monetarització de la cessió d'aprofitament, valorada en **287.366,41 €**, però aquest ingrés amb un destí concret finalista no s'ha considerat en el càlcul de la sostenibilitat, i si en canvi es comptabilitza com a despesa en la viabilitat econòmica.

ICIO		impost sobre construccions i obres								
tipus	s/PEM	4%	períodes anuals							
us i tipologia	superfície construïda (m2st)	PEM	import ICIO	1	2	3	4	5	6	
local comercial	1.747	743	51.914	0%	30%	70%	0%	0%	0%	100%
HPO	1.310	1.048	54.946	0%		30%	70%	0%	0%	100%
HII	3.058	1.238	151.415	0%	30%	70%	0%	0%	0%	100%
total	6.115									0%
local comercial	1.747	743	51.914	0	15.574	36.340	0	0	0	51.914
HPO	1.310	1.048	54.946	0	0	16.484	38.462	0	0	54.946
HII	3.058	1.238	151.415	0	45.424	105.990	0	0	0	151.415
total ingressos anuals estimats			258.274,26	0	60.998	158.814	38.462	0	0	258.274

**Ingressos permanents**

Els ingressos permanents son: el Impost de bens immobles i l'impost d'activitats econòmiques.

S'analitzen a continuació.

**Impost de bens immobles (IBI)**

La base imposable de l'impost es el valor cadastral.

Es considera únicament el increment de ingressos generats per la MpNNSS, no els ingressos totals

L'increment del valor cadastral vindrà condicionat per dos fets:

- Increment del aprofitament urbanístic i per tant de la superfície construïda.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>

- Superfície construïda dels immobles previstos en l'ordenació urbanística.

El càlcul dels percentatge d'increment és el següent:

càlcul estimatiu de la variació de valors cadastrals											
finca cadastral	emplaçament	abans de la MpNNSS					després de la MpNNSS				
		superfície sòl	superfície sostre	valor cadastral			superfície sòl	superfície sostre	valor cadastral		
		m2s	m2st	sòl	construcció	total	m2s	m2st	sòl	construcció	total
9719301 DG5091N-0001/WY	Costa Daurada 18	5049	0	295.017,60	0	295.017,60	4.734,47	6.115,22	1.901.327	4.196.957	6.098.283
9819601 DG5091N-0001/YY	Montnegre 12	531	0	123.623	0	123.623	0	0	0	zona verda	0
9719302 DG5091N-0001/AY	Costa Daurada 36	1258	113	66.971	26793,2	93.764	0	0	0	zona verda	0
<b>total</b>		<b>6.838</b>	<b>113</b>	<b>485.611</b>	<b>26.793</b>	<b>512.404</b>	<b>4.734</b>	<b>6.115</b>	<b>1.901.327</b>	<b>4.196.957</b>	<b>6.098.283</b>

quota IBI (anual)		
abans de la MpNNSS	després de la MpNNSS	diferencia
2.393	28.479	26.086
		0,467%

L'increment estimat de la quota d'IBI anual es de 26.086 €/any, quan totes les edificacions estiguin en funcionament.

**Periodificació:**

IBI		impost sobre bens immobles urbans						consolidat
Valors en €		períodes anuals						
		1	2	3	4	5	6	a partir del 6 any
increment anual	període	0,0%	0,0%	30,0%	40,0%	30,0%	0,0%	
	acumulat	0	0	7.826	10.434	7.826	0	
		0	0	7.826	18.260	26.086	26.086	26.086

**Impost d'activitats econòmiques**

És possible que en el locals comercials es desenvolupin activitats econòmiques que siguin susceptibles de ser subjectes passius de l'impost. Nogensmenys, si es fraccionen donant lloc a activitats exemptes, és possible que no es generin ingressos fiscals per aquest concepte. No s'han considerat.

**Altres impostos i taxes**

Es possible que es puguin produït altres ingressos per la hisenda pública, com les llicències d'ocupació o de primera activitat. Molts d'aquest tenen el concepte de taxa per contraprestació d'un servei i no s'han considerat.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

**Sostenibilitat.**

La periodificació de despeses i ingressos municipals, a partir de les dades anteriors, es la següent:

sostenibilitat econòmica									
periodificació de ingressos i despeses									
milers d'euros	períodes anuals								
	anual	1	2	3	4	5	6	acumulat 6 primers anys	7 i següents
<b>despeses</b>									
despeses de manteniment	3.556,97	0,00	0,00	3.556,97	3.556,97	3.556,97	3.556,97	14.227,87	3.556,97
altres despeses	284,56	0,00	0,00	284,56	284,56	284,56	284,56	1.138,23	284,56
<b>total despeses (D)</b>	<b>3.841,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.841,53</b>	<b>3.841,53</b>	<b>3.841,53</b>	<b>3.841,53</b>	<b>15.366,10</b>	<b>3.841,53</b>
<b>ingressos</b>									
IBI escombraries	26.086,05	0,00	0,00	7.825,82	18.260,24	26.086,05	26.086,05	78.258,15	26.086,05
p/p IAE (no computat)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aportació ICIO	0	0	60.998	158.814	38.462	0	0	258.274,21	0,00
<b>total ingressos (E)</b>	<b>26.086</b>	<b>0</b>	<b>60.998</b>	<b>166.639</b>	<b>56.722</b>	<b>26.086</b>	<b>26.086</b>	<b>336.532</b>	<b>26.086</b>
<b>resultat anual (E-D)</b>	<b>22.245</b>	<b>0</b>	<b>60.998</b>	<b>162.798</b>	<b>52.881</b>	<b>22.245</b>	<b>22.245</b>	<b>321.166</b>	<b>22.244,52</b>

**conclusions de sostenibilitat econòmica**

Tots els períodes, en els primers sis anys, es tanquen amb saldo positiu  
 Els primers sis anys es salden amb balanç positiu  
 A partir de l'any 7 el saldo anual es positiu  
 La MpNNSS es sostenible, i aporta un balanç fiscal positiu en cada exercici anual al pressupost municipal

La MpNNSS en l'àmbit de la UA.9.1, es viable econòmicament, ja que produeix un increment del valor sòl després de la transformació urbanística, que permet sufragar les obres d'urbanització i les despeses necessàries amb una retribució de la inversió en obra urbanitzadora, raonable y suficient per atreure la inversió.

La MpNNSS es sostenible, i aporta un balanç fiscal positiu en cada exercici anual, al pressupost municipal

A efectes de sostenibilitat no s'ha tingut en compte la monetarització de la cessió d'aprofitament, valorada en 287.366,41 €, que de fet es un ingrés net puntual per la hisenda municipal. i si en canvi es s'ha comptabilitzat com a despesa en la viabilitat econòmica.

En conseqüència existeix sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística de la Modificació puntual de les NNSS de Sant Vicenç de Montalt, ja que el seu desenvolupament produeix un saldo positiu a la hisenda municipal del municipi, no solament en global, ingressos menys despeses, sinó també en la periodificació anual previsible.

Es conclou que l'impacte sobre els ingressos i despeses de capital del desenvolupament de la MpNNSS en les finances públiques és sostenible econòmicament.

Sant Vicenç de Montalt, a 28 d'agost de 2020

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>



**Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Àmbit delimitat pel passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre i Pica d'Estats (UA 9.1).**  
**Llistat de plànols.**

**Llistat de plànols que integren la MpNNSS UA 9 i ordenació detallada UA 9.1**

núm.	escala	descripció
1	2.000/ 10.000	Situació. Emplaçament
2	1.000	Planejament vigent segons NNSS
3	1.000	Planejament vigent amb divisió poligonal
4		Planejament vigent UA 9 Ajust i modificació divisió poligonal
5	--	Estat actual Finques cadastrals
6	500	Topogràfic UA.9.1
7	500	Ordenació i zonificació UA9.1
8	500	Ordenació i zonificació UA9.1 Galíbs orientatius
9	500	Alineacions i rasants. Pendents de carrers
9 bis	500	Ordenació detallada UA 9.1 Planta soterrani. Bloc 1-2-3
10	500	Ordenació i zonificació Habitatges Planta baixa
11	500	Ordenació i zonificació Habitatges Planta primera
12	500	Elements d'urbanització pendents
13	400	Seccions: 1
14	200	Seccions: 1
15	200	Seccions: 2 i 3
16	200	Seccions: 4 i 5
17	400	Alçats: 1
18	200	Alçats: 1
19	200	Alçats: 2
20	200	Alçats: 3
21	1.000	Implantació
22	--	Implantació. Volumetria orientativa 1
23	--	Implantació. Volumetria orientativa 2
24	--	Implantació. Volumetria orientativa 3
25	--	Implantació. Imatges orientatives 1
26	--	Implantació. Imatges orientatives 2
27	--	Implantació. Imatges orientatives 3

plànols d'alternatives d'ordenació		
30.0	500	Alternativa 2 Implantació
30.1		Alternativa 2 Implantació. Volumetria orientativa 1
30.2		Alternativa 2 Implantació. Volumetria orientativa 2
30.3		Alternativa 2 Implantació. Volumetria orientativa 3
31.0	500	Alternativa 3 Implantació.
31.1		Alternativa 3 Implantació. Volumetria orientativa 1
31.2		Alternativa 3 Implantació. Volumetria orientativa 2
31.3		Alternativa 3 Implantació. Volumetria orientativa 3

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>	


**Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.**  
**Àmbit delimitat pel passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre i Pica d'Estats (UA 9.1).**

Estudis de mercat utilitzats pel càlcul de la viabilitat econòmica:  
annex 1.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona tel.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>



## 1. Estudi de valors de mercat immobiliari

Conjuntura general.

### 1.1. Mercat immobiliari.

Activitat del mercat residencial.

Preus.

Finançament.

Accessibilitat.

Conjuntura del mercat immobiliari en l'àmbit analitzat.

Fonts primàries.

Fonts secundàries.

### 1.2. Estudi de valors del mercat immobiliari. Habitatge en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).

1.2.1. Plànol de situació de les mostres.

1.2.2. Mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar.

a) Quadre resum de les mostres de mercat considerades.

b) Fitxes de les mostres de mercat.

### 1.3. Estudi de valors del mercat immobiliari. Local comercial en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).

1.3.1. Plànol de situació de les mostres.

1.3.2. Mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar.

a) Quadre resum de les mostres de mercat considerades.

b) Fitxes de les mostres de mercat.

### 1.4. Comparació i homogeneïtzació de les mostres.

1.4.1. Homogeneïtzació de les mostres de mercat.

## 1. Estudi de valors del mercat immobiliari.

### Conjuntura general del mercat:

L'economia catalana durant l'any 2018 ha disminuït una mica el ritme de creixement respecte l'any passat, així doncs el PIB ha acabat l'any amb un increment del 2,6%. El PIB de la construcció també ha crescut un 4,7%, moderant també el seu ritme de creixement respecte l'any anterior.

Des de la perspectiva del mercat laboral es va tancar l'any amb una davallada important en el nombre d'aturats registrats. En un any el nombre d'aturats ha baixat un significatiu -6%, que situa la xifra, a desembre de 2018, en 392.907 persones en atur registrades. En el sector de la construcció la xifra s'ha situat en 32.461 aturats, la davallada del nombre d'aturats d'aquest sector encara ha estat més important que la del conjunt, un -14%. La taxa d'atur manté la tendència a la baixa i ha tancat l'any amb una mitjana del 11,5%.

### 1.1. Mercat immobiliari:

#### Activitat del mercat residencial i comercial.

La construcció d'habitatges a Catalunya (segons els visats i els certificats finals d'obra dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya) manté uns nivells alts de creixement, tant pel que fa als inicis d'habitatge, que van canviar la tendència l'any 2014, com els acabaments que creixen per tercer any consecutiu. Aquest canvi de tendència permet la normalització d'unes xifres més adaptades a les necessitats reals de la població. A l'any 2018 es varen iniciar un total de 14.517 habitatges a tot Catalunya, un 28% més que l'any anterior, i se'n varen acabar 7.492. El creixement en els inicis d'habitatge s'ha produït bàsicament a la demarcació de Barcelona, i de forma més significativa a l'Àmbit metropolità de Barcelona. Si comparem aquestes xifres amb la població, el què anomenem índex de construcció, trobem que s'han iniciat 1,9 habitatges per cada mil habitants i se n'han acabat 1, indicadors que ratifiquen el nivell baix en el que encara ens trobem, malgrat els índexs clars de recuperació. Només 15 comarques presenten un índex de construcció per sobre el de la mitjana de Catalunya.

### Preus:

El mercat immobiliari residencial presenta dos tipus de mercats clarament diferenciats, i amb dues metodologies d'estudi també diferents.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



El mercat de compravenda d'habitatges estudiat a partir de l'explotació estadística de les escriptures de compravenda que es registren a Catalunya, provinents del "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España". Això ens permet analitzar el nombre d'habitatges que s'han inscrit en els Registres de la Propietat amb transmissió del 100% del domini de la propietat, distingint entre habitatge lliure nou, habitatge protegit nou i habitatge usat, aquesta mateixa font ens permet estudiar el preu de venda escripturat d'aquests habitatges.

El mercat de lloguer d'habitatges s'estudia a partir de l'explotació estadística de les fiances dipositades a l'INCASÒL. Aquesta estadística també ens permet analitzar el nombre de contractes de lloguer formalitzats a Catalunya i els imports mensuals, i mitjançant el creuament amb la informació del Cadastre obtenim la superfície mitjana dels habitatges llogats i el lloguer mensual per m2, aquesta informació només està disponible per a la ciutat de Barcelona.

El mercat immobiliari residencial, ha presentat dinàmiques creixents tant el mercat de compravenda com el mercat de lloguer.

Durant l'any 2018 s'han registrat un total de 80.820 habitatges venuts, xifra que representa un 4,6% més que l'any anterior. Els increments de vendes d'habitatge han estat de diferent intensitat segons la tipologia d'habitatge, aquest any el ritme de creixement ha estat superior en l'habitatge nou, tant lliure com protegit, amb un increment de més del 16%, mentre que l'habitatge usat ha experimentat un creixement moderat del 2,8%.

El preu de venda dels habitatges, en el seu conjunt, s'ha situat en una mitjana de 186.594,77 euros per habitatge, amb una superfície mitjana de 92,5 m2, això representa que els habitatges s'han venut a una mitjana de 2.072,85 euros per m2 construït, amb un increment respecte l'any 2017 del 3,8%.

Aquesta dinàmica positiva dels preus es mostra tant en l'habitatge lliure nou com en l'habitatge usat, aquest any l'increment més significatiu de preus s'ha produït en l'habitatge nou, del 7,5%.

Analitzarem per separat la dinàmica de mercat de les dues tipologies. En l'anàlisi de preus d'aquests dos submercats val la pena tenir en compte la consideració d'habitatge nou i d'habitatge usat que fan els col·legis de registradors, font original de les dades analitzades. Es considera habitatge nou el que té una antiguitat màxima d'un any i mig a partir de l'obtenció del certificat final d'obra, i habitatge usat el que té més d'un any i mig d'antiguitat, a partir de l'obtenció del certificat final d'obra, hi hagi hagut o no més d'una transmissió registrada.

Els preus de l'habitatge de nova construcció han arribat a una mitjana de 2.103,64 euros/m2 construït, 198.650 euros per habitatge, amb una superfície mitjana de 100,3 m2 construïts. Les variacions d'aquestes variables respecte l'any 2017 són les següents: veiem que hi ha un increment del preu/m2 construït del 7,5%, mentre que el preu mitjà per habitatge s'ha incrementat en un 5,5% i la superfície mitjana ha disminuït lleugerament un -0,8%. A Barcelona ciutat el preu s'ha situat en 4.415,91 euros/m2 construït, un preu mitjà de 378.684,20 euros per habitatge, amb una superfície mitjana de 82,2 m2 construïts. En

aquest cas l'increment del preu/m2 ha estat del 9,1%, bastant per sobre al de la mitjana de Catalunya.

El preu de venda de l'habitatge de segona mà ha arribat a una mitjana de 2.067,49 euros/m2 construït, 184.499,13 euros per habitatge, amb una superfície mitjana de 91,5 m2 construïts. Les variacions d'aquestes variables respecte l'any 2017 són: veiem que hi ha un increment del preu/m2 construït del 3,3%, mentre que el preu mitjà per habitatge s'ha incrementat en un 1,4% i la superfície mitjana s'ha mantingut estable. A Barcelona ciutat el preu s'ha situat en 3.948,39 euros/m2 construït, un preu mitjà de 335.440,81 euros per habitatge, amb una superfície mitjana de 78 m2 construïts. En aquest cas l'increment del preu/m2 ha estat del 6,3%, també per sobre al de la mitjana de Catalunya.

Pel que fa al mercat de lloguer trobem que durant l'any 2018 s'han formalitzat 167.953 contractes (segons les fiances dipositades a l'INCASÒL), això representa un increment del 7% respecte l'any anterior. A Barcelona ciutat s'han formalitzat 53.524 contractes que han representat un increment d'un 7,1%. La renda mitjana mensual de l'any s'ha incrementat un 6,6% al conjunt de Catalunya, situant-se en una mitjana de 698,36 euros/mes. En aquest cas les diferències territorials són importants, que van des dels 462,95 euros/mes del conjunt dels municipis de fora de l'Àmbit metropolità de Barcelona fins als 929,57 euros/mes de Barcelona ciutat. L'increment del lloguer ha estat generalitzat a tot el territori d'una forma bastant homogènia, sent a Barcelona ciutat on s'ha produït l'increment més moderat d'un 6%.

#### Finançament


Pel que fa al finançament de l'habitatge el tipus d'interès s'han mantingut en mínims històrics, i la resta d'indicadors mostren signes d'una certa recuperació.

Els tipus d'interès s'ha mantingut pràcticament estable durant l'any 2018 respecte l'any anterior, l'euríbor a un any va acabar l'any amb una mitjana anual amb signe negatiu, -0,17%, i el tipus mitjà per a l'adquisició d'habitatges lliures a més de tres anys ha repuntat una centèsima situant-se a 1,92.

Un altre dels indicadors de finançament és la contractació d'hipoteques. A Catalunya l'any 2018 es van formalitzar 57.477 hipoteques per a l'adquisició d'habitatges, que representa un increment de 13%, aquest augment en la contractació d'hipoteques ha estat general a tot el territori sent la demarcació de Girona la que ha tingut un creixement més moderat. L'import global de les hipoteques constituïdes també ha crescut a Catalunya de forma important un 16,5%, i l'import mitjà per habitatge manté una evolució positiva del 3,1%, situant-se en 144.185,13 euros/habitatge de mitjana durant l'any 2018.

La taxa de morositat (% morositat sobre els crèdits vius) del sector immobiliari a Espanya és un altre dels indicadors que durant l'any 2018 mostra signes de millora, i aquest any de forma especialment significativa en l'àmbit de la construcció i de les activitats immobiliàries. La construcció, amb una morositat del 13,7%, és la que

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



presenta una ràtio més alta, seguida de les activitats immobiliàries amb el 9,6%, i a molta distància la dels particulars per a l'adquisició d'habitatges que se situa en el 4,1%.

Tipos de interés hipotecario							
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,63%	3,02%	3,29%	2,56%	2,05%	1,87%	1,90%	2,04%
Tipos de interés aplicados para el conjunto de entidades financieras en los préstamos hipotecarios a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre. Los datos corresponden a diciembre de cada año. Fuente: Banco de España							

#### Accessibilitat.

Com a conseqüència del creixement econòmic, de l'increment de l'ocupació, de la contenció dels preus immobiliàris i fonamentalment de la baixada dels tipus d'interès hipotecari, ha millorat l'accés al mercat de vivendes, que en l'Àrea Metropolitana de Barcelona, se situa per sota del 30% des de finals de 2012, amb una lleu tendència a la baixa, en els tres anys següents, i que ha repuntat, com era previsible, el primer semestre de 2017. Aquest índex mesura l'esforç mitjà que han de fer les famílies per a adquirir un habitatge, relacionant la quantitat que han de destinar anualment a finançar l'adquisició i els ingressos familiars nets.

#### Conjuntura del mercat immobiliari en els àmbits analitzats.

**Fonts primàries:** Les fonts primàries són les que s'investiguen directament, bé a través d'operadors immobiliaris, d'internet o millor encara, amb dades directes. S'ha consultat a operadors immobiliaris professionals que operen a les zones amb el següent resultat:

**Oferta:** Es manté una tendència a la disminució de l'estoc d'unitats pendents de col·locar. La construcció d'obra nova a Barcelona se situa en les més baixes de Catalunya: el 2018 es van iniciar 2.203 vivendes, el que significa una ràtio de 1,4 vivendes / 1.000 habitants; en el mateix període es van vendre 55.295 (entre noves i usades). En 2018 es van iniciar 11.446 vivendes a la província de Barcelona, havent-se produït un augment considerable del número de vivendes iniciades, respecte el 2017, del 20,7%. Increments superiors s'han produït a la resta de províncies catalanes.

**Demanda:** La demanda d'habitatges ve d'una situació de debilitat amb inflexió a l'alça en els últims trimestres i

presenta indicis de recuperació, en especial a la ciutat de Barcelona, entorn i zones costeres.

**Expectatives:** Les condicions del mercat permeten estimar una evolució positiva de la demanda i una major activitat en els propers semestres, pel que fa al mercat residencial.

**Període estimat de tancament:** El període mig de tancament, se centra en un interval entre 6 i 9 mesos, a Barcelona, amb tendència a la disminució.

**Correccions de tancament:** Les operacions de tancament de compravendes s'han realitzat, els dos darrers semestres, amb una reducció mitja que ha anat disminuint des d'un 15% fins a un 8% sobre el preu d'oferta i en l'actualitat es mou en un interval al voltant del 5-10%.

**Fonts secundàries:** Són aquelles que contenen dades genèriques, estadístiques o qualitatives, com són informes i estudis que no han estat dissenyats específicament per a aquest anàlisi però que contenen dades relacionades. Per regla general són publicats per organismes públics com l'INE (*Instituto Nacional de Estadística*), *Banco de España*, bancs privats, *Foment*, Conselleries o Departaments Institucionals, o d'altres.

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona Ieif: 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>	



**1.2. Estudi de valors del mercat immobiliari. Habitatge en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).**

**1.2.1. Plànol de situació de les mostres:**



**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

**2.2 Mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar.**

- **Caràcter de la mostra:** ofertes recents en portals immobiliaris.
- **Tipologia i ús:** habitatge en edifici plurifamiliar.
- **Àmbit:** Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).
- **Data:** novembre de 2018.

a) Quadre resum de les mostres de mercat considerades. Habitatge en edifici plurifamiliar:

1442 Sant Vicenç de Montalt		Data de referència: novembre 2019		Mostres				
Mostres de mercat. Habitatges en edifici plurifamiliar. Oferta. Venda. Sant Vicenç de Montalt								
Model: habitatge en edifici plurifamiliar								
Mostra	Superfície aproximada i descripció	Font	Enllaç	Preu (euros)	Superfície (m2 construits)	Preu unitari (euros/m2)	Antiguitat (anys)	Estat de conservació
1	<b>C/ Costa Daurada, 2º.</b> Pis de 75 metres amb terrassa de 25 metres. En bon estat, es pot entrar a viure. Té calefacció i aire condicionat. 2 habitacions són exteriors a terrassa i 1 habitació a celobert. Plaça de parking a la mateixa finca molt ben situada, al costat d'accés ascensor. Té una zona comunitària amb piscines, zona per nens, tennis, petanca, pingpong. Descontados 15.000 € pk.	667 479 877 Anuncio: 82716252 Anaimax	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82716252/">https://www.idealista.com/inmueble/82716252/</a>	215.000	75	2.866,67	43	N
2	<b>C/ Costa Daurada, 17, 6º.</b> Piso totalmente exterior, con vistas laterales al mar, totalmente reformado, ubicado en la zona de Montalparc, que dispone de piscinas, pistas de tenis, zonas verdes, pista de basket, salas de fiestas.	629 581 110 Anuncio: 40533077 Paula	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/40533077/">https://www.idealista.com/inmueble/40533077/</a>	269.000	125	2.152,00	43	N
3	<b>C/ Mediterrani, 15, 3º.</b> Piso en Sant Vicenç de Montalt. Tiene 120m2 habitables + 20 m2 de terraza en una sola planta. La planta se distribuye en recibidor, cocina-office (14m2), comedor (36m2) con salida a terraza, 3 habitaciones dobles y 1 habitación individual, dos baños completos (uno con bañera y otro con ducha) y zona lavadero. El piso incluye un parking en el mismo edificio y zona comunitaria con piscina, parque infantil, pista de baloncesto/futbol, jardín y petanca. El piso dispone de calefacción. Descontados 15.000 € pk.	629 494 463 607 298 593 Anuncio: 82892022 Mireia	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82892022/">https://www.idealista.com/inmueble/82892022/</a>	275.000	120	2.291,67	43	N
4	<b>C/ Montseny, 12, 8º.</b> Ático con terraza de 120 m2 al lado de la playa. Dispone de salón comedor con salida a 2 terrazas, cocina con salida a lavadero, cuatro habitaciones, dos baños y posibilidad de adquirir plaza de parking por 20.000€ más. También cuenta con una zona comunitaria, con pistas de tenis, piscina y zona verde. Dispone de ascensor.	932 991 907 Ref.: SVÇM International Auction Group	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82542587/">https://www.idealista.com/inmueble/82542587/</a>	300.000	130	2.307,69	43	N



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001	
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

5	C/ Mediterrani, 15-17, 8º. El piso consta de 80 m2 repartidos en un salón de 23 m2 con chimenea, una cocina de 15 m2, 3 habitaciones, 2 baños y una terraza de 16 m2 con vistas al mar. Descontados 15.000 € pk.	932 826 746 Ref.: 1838 VUIT CASES	https://www.idealista.com/inmueble/81869088/	225.000	80	2.812,50	46	N
6	C/ Mediterrani, 15-17, 3º. Dispone de zona ajardinada con grande área de entretenimiento: piscina, pista de tenis, sala de juegos y parque infantil. El apartamento está reformado íntegramente. Carpintería, sanitarios y grifería nuevos. La cocina está equipada con muebles Santos con accesorios de calidad. También dispone de hilo musical y luces de emergencia en todas las estancias. El piso dispone de dos habitaciones (antes tres), una de ellas en suite con grandes ventanales y salida a la terraza, dos cuartos de baño completos y un lavadero.	932 931 358 Ref.: W-0235AA Barcelona Coast Properties Engel & Völkers	https://www.idealista.com/inmueble/36368105/	255.000	90	2.833,33	46	N
7	Pg/ Marqués de Casa Riera, 26, 2º. Piso en primera línea de mar, muy luminoso, con vistas desde todas las estancias. 110 m2 distribuidos en salón-comedor con salida a balcón/terraza de unos 10 m2 cocina independiente con pasaplatos a salón, 3 habitaciones, 1 baño y 1 aseo. 2 plazas de parking incluidas. Zona comunitaria con piscina, jardines, vigilancia 24 horas. Descontados 25.000 € 2pk.	932 756 843 Ref.: DHM00077 Dream House Maresme	https://www.idealista.com/inmueble/39859820/	410.000	110	3.727,27	54	N
8	C/ Costa Daurada, 3º. Piso con zona comunitaria, reformado. Consta de recibidor, salón-comedor, terraza de 15m², cocina equipada, galería, 3 dormitorios dobles (2 con salida a terraza), 2 baños con ducha. Armarios empotrados, suelos de parquet, calefacción a gas. Zona comunitaria con 2 piscinas, parque infantil, pistas de tenis, ping-pong, pista polivalente de basquet y fútbol.	931 334 478 Ref.: 366 MONTALTHOUSE	https://www.idealista.com/inmueble/81656682/	275.000	105	2.619,05	46	N
9	C/ Mediterrani, 4º. Piso ubicado en la zona residencial Montalpark de Sant Vicenç de Montalt, en una finca construida en el 1969, con zona comunitaria (piscina, pista de tenis, juegos infantiles,...). El piso consta de 65 m2 muy bien distribuidos: 2 habitaciones dobles con armarios empotrados y con vistas directas al mar. El salón comedor es de aproximadamente unos 23 m2, con salida a un balcón terraza con vistas al mar. Cocina pequeña. Carpintería de aluminio y doble cristal en ventanas. Calefacción de gas mediante radiadores en todas las estancias de la vivienda.	932 757 192 Ref.: GV-168 Immotecnics granollers s.l	https://www.idealista.com/inmueble/81225611/	260.000	65	4.000,00	49	N
10	C/ Costa Daurada, 3º. Piso de 90m2 orientado a mar, de 2 dormitorios, comedor de 25m2 con salida a balcón-terraza de 12m2, cocina office de 16m2, 1 baño de 4 elementos con plato ducha y 1 baño de 3 elementos con bañera hidromasaje. Zona comunitaria con piscina, pista de tenis, pista de fútbol y una zona ajardinada. Puertas de cedro, aluminio de doble cámara, calefacción y preinstalación de aire acondicionado.	932 756 136 Ref.: 19240 Urbenia Maresme Nord	https://www.idealista.com/inmueble/38384238/	245.000	90	2.722,22	39	N
Valor promig de les mostres d'habitatge en edifici plurifamiliar a Sant Vicenç de Montalt. (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies).						<b>2.833,24</b>		

b)Fitxes de les mostres. Habitatge en edifici plurifamiliar en venda:

Mostra nº 1			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Costa Daurada, -, 2º
Superfície (m2t)	75 m2		
Construcció (distribució)	C/ Costa Daurada, 2º. Pis de 75 metres amb terrassa de 25 metres. En bon estat, es pot entrar a viure. Té calefacció i aire condicionat. 2 habitacions són exteriors a terrassa i 1 habitació a celobert. Plaça de pàrking a la mateixa finca molt ben situada, al costat d'accés ascensor. Té una zona comunitària amb piscines, zona per nens, tennis, petanca, pingpong. Descontados 15.000 € pk.		
		Antiguitat	43
Preu oferta	230.000 €	Preu adoptat	215.000 €
Font:	667 479 877 - Anuncio: 82716252 Animax		
Enllaç:	https://www.idealista.com/inmueble/82716252/		

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Mostra nº 2														
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Costa Daurada, 17, 6º											
Superfície (m2t)	125 m2													
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Costa Daurada, 17, 6º.</b> Piso totalmente exterior, con vistas laterales al mar, totalmente reformado, ubicado en la zona de Montalparc, que dispone de piscinas, pistas de tenis, zonas verdes, pista de basket, salas de fiestas.</p>													
	<p><b>Piso en venta en calle de la Costa Daurada, 17</b>                  Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt</p> <p><b>269.000 €</b>                  125 m²   3 hab.   6ª planta exterior con ascensor   Garaje opc. 15.000 €</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Características básicas</b></td> <td><b>Edificio</b></td> </tr> <tr> <td>125 m² construidos</td> <td>Segunda mano/buen estado</td> </tr> <tr> <td>3 habitaciones</td> <td>Armarios empotrados</td> </tr> <tr> <td>2 baños</td> <td>Certificación energética: en trámite</td> </tr> <tr> <td>Terraza</td> <td>Piscina</td> </tr> <tr> <td>Plaza de garaje por 15.000 eur adicionales</td> <td>Jardín</td> </tr> </table> <p><b>Comentario del anunciante</b></p> <p>"Piso totalmente exterior, con vistas laterales al mar, totalmente reformado, ubicado en la zona de Montalparc, que dispone de piscinas, pistas de tenis, zonas verdes, pista de basket, salas de fiestas. Se encuentra ubicado a 5 minutos de la playa, 10 del tren, y dispone de todos los servicios en los alrededores (cap, super, peluquería, escuela, instituto, gimnasio, restaurantes, etc). RUEGO A LAS INMOBILIARIAS QUE NO MOLESTEN, VENDEMOS DIRECTAMENTE A PARTICULAR, ASI QUE, POR FAVOR, NO LLAMAR NI ENVIAR EMAILS. GRACIAS."</p>			<b>Características básicas</b>	<b>Edificio</b>	125 m² construidos	Segunda mano/buen estado	3 habitaciones	Armarios empotrados	2 baños	Certificación energética: en trámite	Terraza	Piscina	Plaza de garaje por 15.000 eur adicionales
<b>Características básicas</b>	<b>Edificio</b>													
125 m² construidos	Segunda mano/buen estado													
3 habitaciones	Armarios empotrados													
2 baños	Certificación energética: en trámite													
Terraza	Piscina													
Plaza de garaje por 15.000 eur adicionales	Jardín													
	<b>Antiguitat</b>	43												
<b>Preu oferta</b>	269.000 €	<b>Preu adoptat</b>	269.000 €											
<b>Font:</b>	629 581 110 Anuncio: 40533077 Paula													
<b>Enllaç:</b>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/40533077/">https://www.idealista.com/inmueble/40533077/</a>													

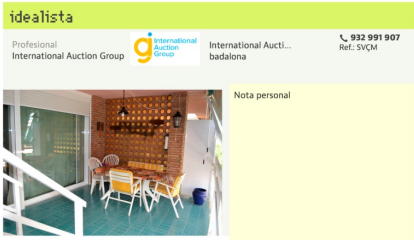
Mostra nº 3														
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Mediterrani, 15, 3º											
Superfície (m2t)	120 m2													
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Mediterrani, 15, 3º.</b> Piso en Sant Vicenç de Montalt. Tiene 120m2 habitables + 20 m2 de terraza en una sola planta. La planta se distribuye en recibidor, cocina-office (14m2), comedor (36m2) con salida a terraza, 3 habitaciones dobles y 1 habitación individual, dos baños completos (uno con bañera y otro con ducha) y zona lavadero. El piso incluye un parking en el mismo edificio y zona comunitaria con piscina, parque infantil, pista de baloncesto/futbol, jardín y petanca. El piso dispone de calefacción. Descontados 15.000 € pk.</p>													
	<p><b>Piso en venta en calle del Mediterrani, 15</b>                  Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt</p> <p><b>290.000 €</b>                  140 m²   4 hab.   3ª planta exterior con ascensor   Garaje incluido</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Características básicas</b></td> <td><b>Edificio</b></td> </tr> <tr> <td>140 m² construidos</td> <td>Segunda mano/buen estado</td> </tr> <tr> <td>4 habitaciones</td> <td>Armarios empotrados</td> </tr> <tr> <td>2 baños</td> <td>Certificación energética: en trámite</td> </tr> <tr> <td>Terraza</td> <td>Piscina</td> </tr> <tr> <td>Plaza de garaje incluida en el precio</td> <td>Jardín</td> </tr> </table> <p><b>Comentario del anunciante</b></p> <p>"Piso en Sant Vicenç de Montalt zona playa. Tiene 120m2 habitables + 20 m2 de terraza en una sola planta. La planta se distribuye en amplio recibidor, cocina-office (14m2), comedor (36m2) con salida a terraza, 3 habitaciones dobles y 1 habitación individual, dos baños completos ( uno con bañera y otro con ducha ) y zona lavadero. El piso incluye un parking en el mismo edificio y zona comunitaria con piscina, parque infantil, pista de baloncesto/futbol, jardín y petanca. El piso dispone de calefacción. Situado a 100 m de la playa y a 10mn andando de la estación de tren de Caldes d'Estrach."</p>			<b>Características básicas</b>	<b>Edificio</b>	140 m² construidos	Segunda mano/buen estado	4 habitaciones	Armarios empotrados	2 baños	Certificación energética: en trámite	Terraza	Piscina	Plaza de garaje incluida en el precio
<b>Características básicas</b>	<b>Edificio</b>													
140 m² construidos	Segunda mano/buen estado													
4 habitaciones	Armarios empotrados													
2 baños	Certificación energética: en trámite													
Terraza	Piscina													
Plaza de garaje incluida en el precio	Jardín													
	<b>Antiguitat</b>	43												
<b>Preu oferta</b>	290.000 €	<b>Preu adoptat</b>	275.000 €											
<b>Font:</b>	629 494 463 - 607 298 593 Anuncio: 82892022 - Mireia													
<b>Enllaç:</b>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82892022/">https://www.idealista.com/inmueble/82892022/</a>													

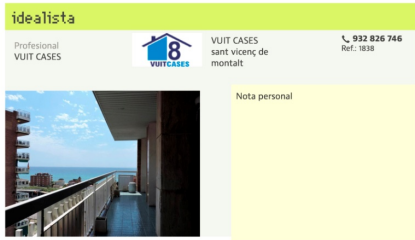
**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
<b>Codi Segur de Validació</b>	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original




Mostra nº 4																								
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Montseny, 12, 8º																					
Superfície (m2t)	130 m2																							
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Montseny, 12, 8º.</b> Àtico con terraza de 120 m2 al lado de la playa. Dispone de salón comedor con salida a 2 terrazas, cocina con salida a lavadero, cuatro habitaciones, dos baños y posibilidad de adquirir plaza de parking por 20.000€ más. También cuenta con una zona comunitaria, con pistas de tenis, piscina y zona verde. Dispone de ascensor.</p>	 <p><b>Ático en venta en Costa Daurada</b>                  Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt</p> <p><b>300.000 €</b>                  130 m²   4 hab.   4ª planta exterior con ascensor   Garaje opc. 20.000 €</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Características básicas</b></td> <td>Segunda mano/buen estado</td> <td><b>Edificio</b></td> </tr> <tr> <td>130 m² construidos, 120 m² útiles</td> <td>Armarios empotrados</td> <td>Planta 4ª exterior</td> </tr> <tr> <td>4 habitaciones</td> <td>Orientación sur, este</td> <td>Con ascensor</td> </tr> <tr> <td>2 baños</td> <td>Construido en 1990</td> <td><b>Equipamiento</b></td> </tr> <tr> <td>Terraza</td> <td>Calefacción individual</td> <td>Aire acondicionado</td> </tr> <tr> <td>Balcón</td> <td>Certificación energética: en trámite</td> <td>Piscina</td> </tr> <tr> <td>Plaza de garaje por 20.000 eur adicionales</td> <td></td> <td>Jardín</td> </tr> </table> <p><b>Comentario del anunciante</b></p> <p>"Impresionante ático con terraza de 120 m2 al lado de la playa. Ubicación perfecta! Dispone de amplio salón comedor con salida a una primera terraza y accediendo por unas escaleras subimos a una segunda terraza, cocina con salida a lavadero, cuatro habitaciones, dos baños y posibilidad de adquirir plaza de parking por 20.000€ más. También cuenta con una zona comunitaria preciosa, con pistas de tenis, piscina y zona verde.</p>		<b>Características básicas</b>	Segunda mano/buen estado	<b>Edificio</b>	130 m² construidos, 120 m² útiles	Armarios empotrados	Planta 4ª exterior	4 habitaciones	Orientación sur, este	Con ascensor	2 baños	Construido en 1990	<b>Equipamiento</b>	Terraza	Calefacción individual	Aire acondicionado	Balcón	Certificación energética: en trámite	Piscina	Plaza de garaje por 20.000 eur adicionales		Jardín
		<b>Características básicas</b>	Segunda mano/buen estado	<b>Edificio</b>																				
130 m² construidos, 120 m² útiles	Armarios empotrados	Planta 4ª exterior																						
4 habitaciones	Orientación sur, este	Con ascensor																						
2 baños	Construido en 1990	<b>Equipamiento</b>																						
Terraza	Calefacción individual	Aire acondicionado																						
Balcón	Certificación energética: en trámite	Piscina																						
Plaza de garaje por 20.000 eur adicionales		Jardín																						
Preu oferta	300.000 €	Preu adoptat	300.000 €																					
Font:	932 991 907 - Ref.: SVÇM International Auction Group																							
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82542587/">https://www.idealista.com/inmueble/82542587/</a>																							

Mostra nº 5																					
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Mediterrani, 15-17, 8º																		
Superfície (m2t)	80 m2																				
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Mediterrani, 15-17, 8º.</b> El piso consta de 80 m2 repartidos en un salón de 23 m2 con chimenea, una cocina de 15 m2, 3 habitaciones, 2 baños y una terraza de 16 m2 con vistas al mar. Descontados 15.000 € pk.</p>	 <p><b>Piso en venta en calle de la Costa Daurada</b>                  Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt</p> <p><b>240.000 €</b> <del>250.000 €</del> - 1.4%                  80 m²   3 hab.   8ª planta exterior con ascensor   Garaje incluido</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Características básicas</b></td> <td>Orientación norte</td> <td><b>Edificio</b></td> </tr> <tr> <td>80 m² construidos</td> <td>Construido en 1972</td> <td>Planta 8ª exterior</td> </tr> <tr> <td>3 habitaciones</td> <td>Certificación energética: en trámite</td> <td>Con ascensor</td> </tr> <tr> <td>1 baño</td> <td>Terraza</td> <td><b>Equipamiento</b></td> </tr> <tr> <td>Plaza de garaje incluida en el precio</td> <td>Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida</td> <td>Piscina</td> </tr> <tr> <td>Segunda mano/para reformar</td> <td>Armarios empotrados</td> <td>Jardín</td> </tr> </table> <p><b>Comentario del anunciante</b></p> <p>"Si lo que anda buscando es un piso con buenas vistas a mar y montaña, que esté bien localizado, que disponga de una comunidad con bonitas y cuidadas zonas ajardinadas, piscinas, campo de futbol, básquet y pistas de tenis, este es su piso sin duda alguna. El piso consta de 80 m2 repartidos en un salón de 23 m2 con chimenea, una cocina de 15 m2, 3 habitaciones, 2 baños y una terraza de 16 m2 que es donde entran en juego las preciosas vistas al mar. El piso se encuentra en una zona muy bien comunicada, a tan solo 5 minutos a pie del paseo marítimo, a 10 de la estación de tren de Caldes d'Estrac, a 10 minutos en</p>		<b>Características básicas</b>	Orientación norte	<b>Edificio</b>	80 m² construidos	Construido en 1972	Planta 8ª exterior	3 habitaciones	Certificación energética: en trámite	Con ascensor	1 baño	Terraza	<b>Equipamiento</b>	Plaza de garaje incluida en el precio	Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida	Piscina	Segunda mano/para reformar	Armarios empotrados	Jardín
		<b>Características básicas</b>	Orientación norte	<b>Edificio</b>																	
80 m² construidos	Construido en 1972	Planta 8ª exterior																			
3 habitaciones	Certificación energética: en trámite	Con ascensor																			
1 baño	Terraza	<b>Equipamiento</b>																			
Plaza de garaje incluida en el precio	Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida	Piscina																			
Segunda mano/para reformar	Armarios empotrados	Jardín																			
Preu oferta	240.000 €	Preu adoptat	225.000 €																		
Font:	932 826 746 - Ref.: 1838 VUIT CASES																				
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/81869088/">https://www.idealista.com/inmueble/81869088/</a>																				

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Uri de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Mostra nº 6			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Mediterrani, 15-17, 3º
Superfície (m2t)	90 m2		
Construcció (distribució)	<p>C/ Mediterrani, 15-17, 3º. Dispone de zona ajardinada con grande área de entretenimiento: piscina, pista de tenis, sala de juegos y parque infantil. El apartamento está reformado íntegramente. Carpintería, sanitarios y grifería nuevos. La cocina está equipada con muebles Santos con accesorios de calidad. También dispone de hilo musical y luces de emergencia en todas las estancias. El piso dispone de dos habitaciones (antes tres), una de ellas en suite con grandes ventanales y salida a la terraza, dos cuartos de baño completos y un lavadero.</p>		
		Antiguitat	46
Preu oferta	255.000 €	Preu adoptat	255.000 €
Font:	932 931 358 - Ref.: W-0235AA Barcelona Coast Properties - Engel & Völkers		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmuelle/36368105/">https://www.idealista.com/inmuelle/36368105/</a>		


Mostra nº 7			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Marquès de Casa Riera, 26, 2º
Superfície (m2t)	110 m2		
Construcció (distribució)	<p>Pg/ Marquès de Casa Riera, 26, 2º. Piso en primera línea de mar, muy luminoso, con vistas desde todas las estancias. 110 m2 distribuidos en salón-comedor con salida a balcon/terrazza de unos 10 m2 cocina independiente con pasaplatos a salón, 3 habitaciones, 1 baño y 1 aseo. 2 plazas de parking incluidas. Zona comunitaria con piscina, jardines, vigilancia 24 horas. Descontados 25.000 € 2pk.</p>		
		Antiguitat	54
Preu oferta	435.000 €	Preu adoptat	410.000 €
Font:	932 756 843 - Ref.: DHM00077 Dream House Maresme		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmuelle/39859820/">https://www.idealista.com/inmuelle/39859820/</a>		

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Mostra nº 8			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Costa Daurada, -, 3º
Superfície (m2t)	105 m2		
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Costa Daurada, 3º.</b> Piso con zona comunitaria, reformado. Consta de recibidor, salón-comedor, terraza de 15m², cocina equipada, galería, 3 dormitorios dobles (2 con salida a terraza), 2 baños con ducha. Armarios empotrados, suelos de parquet, calefacción a gas. Zona comunitaria con 2 piscinas, parque infantil, pistas de tenis, ping-pong, pista polivalente de basquet y fútbol.</p>		
		<p><b>Antiguitat</b></p> <p>46</p>	
Preu oferta	275.000 €	Preu adoptat	275.000 €
Font:	931 334 478 - Ref.: 366 MONTALTHOUSE		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/81656682/">https://www.idealista.com/inmueble/81656682/</a>		

Mostra nº 9			
Tipus d'immoble	Habitatge en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Mediterrani, -, 4º
Superfície (m2t)	65 m2		
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Mediterrani, 4º.</b> Piso ubicado en la zona residencial Montalpark de Sant Vicenç de Montalt, en una finca construida en el 1969, con zona comunitaria (piscina, pista de tenis, juegos infantiles,...). El piso consta de 65 m2 muy bien distribuidos: 2 habitaciones dobles con armarios empotrados y con vistas directas al mar. El salón comedor es de aproximadamente unos 23 m2, con salida a un balcón terraza con vistas al mar. Cocina pequeña. Carpintería de aluminio y doble cristal en ventanas. Calefacción de gas mediante radiadores en todas las estancias de la vivienda.</p>		
		<p><b>Antiguitat</b></p> <p>49</p>	
Preu oferta	275.000 €	Preu adoptat	275.000 €
Font:	932 757 192 - Ref.: GV-168 Immotecnics granollers s.l		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/81225611/">https://www.idealista.com/inmueble/81225611/</a>		

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



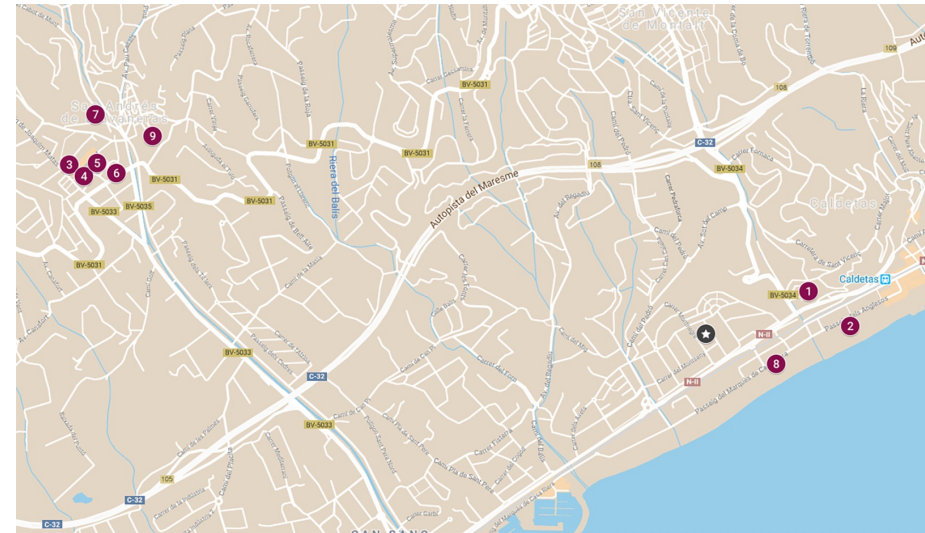
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



<b>Mostra nº</b>	<b>10</b>		
<b>Tipus d'immoble</b>	Habitatge en edifici plurifamiliar	<b>Situació</b>	C/ Costa Daurada, -, 3º
<b>Superfície (m2t)</b>	90 m2		
<b>Construcció (distribució)</b>	<p><b>C/ Costa Daurada, 3º.</b> Piso de 90m2 orientado a mar, de 2 dormitorios, comedor de 25m2 con salida a balcón-terraza de 12m2, cocina office de 16m2, 1 baño de 4 elementos con plato ducha y 1 baño de 3 elementos con bañera hidromasaje. Zona comunitaria con piscina, pista de tenis, pista de fútbol y una zona ajardinada. Puertas de cedro, aluminio de doble cámara, calefacción y preinstalacion de aire acondicionado.</p>		
	<p><b>Piso en venta en Platja de Sant Vicenç</b>                  Sant Vicenç de Montalt                  245.000 €                  90 m²   2 hab.   con ascensor   Garaje incluido</p> <p><b>Características básicas</b>                  90 m² construidos                  2 habitaciones                  2 baños                  Terraza</p> <p><b>Edificio</b>                  Con ascensor                  Construido en 1979                  Certificación energética: en trámite</p> <p><b>Equipamiento</b>                  Piscina</p> <p><b>Comentario del anunciante</b>                  "CENTRO Piso de 90m2 orientado a mar de 2 dormitorios, comedor de 25m2 con salida a balcón terraza de 12m2, cocina office de 16m2 formato formica de diseño, 1 baño de 4 elementos con plato ducha y 1 baño de 3 elementos con bañera hidromasaje. Gran zona comunitaria con piscina, pista de tenis, pista de fútbol y una gran zona ajardinada. Puertas de cedro, aluminio de doble cámara, calefacción y preinstalacion de aire acondicionado. Piso de diseño no hay nada igual en el mercado!"</p> <p><b>Ubicación</b>                  Distrito Platja de Sant Vicenç</p>		
<b>Preu oferta</b>	245.000 €	<b>Antiguitat</b>	39
		<b>Preu adoptat</b>	245.000 €
<b>Font:</b>	932 756 136 - Ref.: 19240 Urbenia Maresme Nord		
<b>Enllaç:</b>	<a href="https://www.idealista.com/inmuble/38384238/">https://www.idealista.com/inmuble/38384238/</a>		

**1.3. Estudi de valors del mercat immobiliari.** Local comercial en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt (Barcelona).

**1.3.1. Plànol de situació de les mostres.**



- ★ UA-9
- 1 Carrer Pau Casals la Isla, 10
- 2 Playa de los Tres Micos
- 3 Carrer del Doctor, 51
- 4 Carrer Munt, 49
- 5 Carrer Munt, 49
- 6 Avinguda de Catalunya, 20
- 7 San Andrés de Llaveneras
- 8 Platja Sant Vicenç. S. V. de M.
- 9 San Andrés de Llaveneras

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.3.2. Mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar.

a) Quadre resum de les mostres de mercat considerades.

1442 Sant Vicenç de Montalt		Data de referència: novembre 2019		Mostres				
Mostres de local comercial en planta baixa en edifici plurifuncional . Sant Vicenç de Montalt, Barcelona. Novembre 2018								
Model: local comercial en edifici plurifuncional								
Mostra	Situació aproximada i descripció	Font	Enllaç	Preu enquestat (euros)	Superfície (m2 construïts)	Preu unitari (euros/m2)	Antiguitat (anys)	Estat de conservació
1	C. Pau Casals, La Isla, 10. Caldes d'Estrac. 40 m <sup>2</sup> construïdos Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. 1 aseos o baños. Situado a pie de calle. Bajo.	606 555 583 937 913 429 Anuncio: 82197387 Susana	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82197387/">https://www.idealista.com/inmueble/82197387/</a>	44.500	40	1.112,50	20	N
2	Platja dels Tres Micos. Caldes d'Estrac. Local-oficina en Caldes d'Estrac. 30 metros. Actualmente dispone de dos divisiones: una parte de 14 metros con acceso desde la calle y con una puerta de 2'5 x 2 metros, y una oficina de 11 metros (tiene ventana). También dispone de aseo. Acceso desde la calle y desde la portería. En buen estado. Estación de tren R1 Caldetas. Cerca de la playa. Ideal varias actividades.	932 826 294 Ref.: 413-6922 Fincas Cumbre	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/39596955/">https://www.idealista.com/inmueble/39596955/</a>	42.500	35	1.214,29	29	N
3	C/ Doctor, 51. Sant Andreu de Llavaneres. 200 m <sup>2</sup> construïdos. Segunda mano/buen estado. Distribución 1-2 estancias. Situado a pie de calle. Bajo.	932 931 481 Ref.: 30930 Premium house real estate	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/36346973/">https://www.idealista.com/inmueble/36346973/</a>	322.700	200	1.613,50	3	N
4	C/ Munt, 49. Sant Andreu de Llavaneres. Amplo local comercial en venta situado en la planta baja de un edificio de viviendas de la calle Munt. Se trata de un local ideal para destinar a cualquier tipo de negocio; anteriormente se trataba de una autoescuela.	918 003 106 Ref.: 52861877 Aliseda - Oficinas	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/40566557/">https://www.idealista.com/inmueble/40566557/</a>	94.300	127	742,52	29	N
5	C/ Munt, 49 Sant Andreu de Llavaneres. Ideal para abogados, gestores, arquitectos, diseñadores. Etc en el centro del pueblo. Tambien con opción a alquiler. 40 m <sup>2</sup> construïdos, 30 m <sup>2</sup> útiles Segunda mano/buen estado. Distribución 1-2 estancias. 2 aseos o baños. Situado en centro comercial. 1 escaparates. Última actividad: Profesional librería. Bajo.	699 376 549 Anuncio: 30998258 Juan	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/30998258/">https://www.idealista.com/inmueble/30998258/</a>	52.000	40	1.300,00	29	N

6	C/ Catalunya, 20. Sant Andreu de Llavaneres. Local molt cèntric, totalment reformat. 73 m <sup>2</sup> construïdos, 70 m <sup>2</sup> útils. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos. Situado a pie de calle 1 escaparates. Última actividad: oficina. Bajo. Fachada de 1 a 4 m. lineales.	717 126 716 937 926 817 Anuncio: 25340713 Francesc	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/25340713/">https://www.idealista.com/inmueble/25340713/</a>	150.000	73	2.054,79	9	N
7	Centre. Sant Andreu de Llavaneres. Año construcción: 1972. Escaparates: 2. Ubicación local: A pie de calle. Baños / aseos: Aseos: 1. Planta sótano: m <sup>2</sup> útiles: 72.00. m <sup>2</sup> construïdos: 72.00. Estado general: Bueno. Situado a pie de calle.	932 755 482 Ref.: GP338 Gp casa	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/31714402/">https://www.idealista.com/inmueble/31714402/</a>	79.000	72	1.097,22	47	N
8	Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt. Nave-local de 350 m <sup>2</sup> en planta baixa con patio exclusivo de 290 m <sup>2</sup> . Situación inmejorable ante la N-II, amplia fachada con mucha visibilidad. Único en la zona.	932 939 285 Ref.: 6473 Comajuan finques	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/85805197/">https://www.idealista.com/inmueble/85805197/</a>	450.000	350	1.285,71	17	N
9	Sant Andreu de Llavaneres. Local comercial en el centro del pueblo, ideal para oficinas, dispone de 85 m <sup>2</sup> , con 2 baños, pequeña cocina, y sala de archivos. El local queda en zona interior, con vistas a zona comunitaria. Muy tranquilo.	932 937 596 Ref.: local002 FINQUES VIVES - LLAVANERES	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/38274984/">https://www.idealista.com/inmueble/38274984/</a>	90.000	85	1.058,82	14	N
valor promig de les mostres de locals comercials en planta baixa en edifici plurifuncional a Sant Vicenç de Montalt, Barcelona (no és una indicació de valor, per tractar-se de mostres heterogènies)				1.275,48				

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





b) Fitxes de les mostres de mercat.

Mostra nº 1		C/ Pau Casals, La Isla. Caldes d'Estrac	
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	
Superfície (m2t)	40 m2		
Construcció (distribució)	<p>2952019 Local en venta en calle Pau Casals la Isla, 10. Platja dels Tres Micos, Caldes d'Estrac</p> <p><b>idealista</b></p> <p>Particular Susana <span style="float: right;">606 555 583 937 913 429 Anuncio: 82197387</span></p> <p>Anuncio sin fotos</p> <p>Nota personal</p> <p><b>Local en venta en calle Pau Casals</b>                      Platja dels Tres Micos, Caldes d'Estrac  <b>44.500 €</b>                      40 m²   1.112 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                      40 m² construidos Situado a pie de calle Edificio                      Segunda mano/buen estado Certificación energética: no indicado Bajo                      Distribución 2 estancias Fachada de 1 m. lineales                      1 aseos o baños</p> <p><b>Ubicación</b>                      Calle Pau Casals la Isla, 10                      Distrito Platja dels Tres Micos                      Caldes d'Estrac                      Maresme, Barcelona</p> <p>Publicidad</p> <p><a href="https://www.idealista.com/inmueble/82197387/">https://www.idealista.com/inmueble/82197387/</a></p>		
	Preu oferta	44.500 €	Antiguitat
Font:	606 555 583 - 937 913 429 Anuncio: 82197387 - Susana	Preu adoptat	44.500 €
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/82197387/">https://www.idealista.com/inmueble/82197387/</a>		

Mostra nº 2		Platja dels Tres Micos. Caldes d'Estrac	
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	
Superfície (m2t)	35 m2		
Construcció (distribució)	<p>2952019 Local en venta en Platja dels Tres Micos, Caldes d'Estrac</p> <p><b>idealista</b></p> <p>Profesional Fincas Cumbre <span style="float: right;">932 826 294 Ref.: 413-6922</span></p> <p>Fincas Cumbre Barcelona</p> <p>Nota personal</p> <p>6 fotos</p> <p><b>Local en venta en Platja dels Tres Micos</b>                      Caldes d'Estrac  <b>42.500 €</b>                      35 m²   1.214 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                      35 m² construidos, 30 m² útiles 1 escaparates Edificio                      Segunda mano/buen estado Construido en 1966 Bajo                      Distribución 2 estancias Certificación energética: en trámite Fachada de 1 a 4 m. lineales                      1 aseos o baños Situado a pie de calle</p> <p><b>Comentario del anunciante</b>                      "Local-oficina en Caldes d'Estrac. 30 metros. Actualmente dispone de dos divisiones: una parte de 14 metros con acceso desde la calle y con una puerta de 2'5 x 2 metros, y una oficina de 11 metros (tiene ventana). También dispone de aseo. Acceso desde la calle y desde la portería. En buen estado. Estación de tren R1 Caldetas. Cerca de la playa. Ideal varias actividades."</p> <p><b>Ubicación</b></p> <p><a href="https://www.idealista.com/inmueble/39596955/">https://www.idealista.com/inmueble/39596955/</a></p>		
	Preu oferta	42.500 €	Antiguitat
Font:	932 826 294 - Ref.: 413-6922 Fincas Cumbre	Preu adoptat	42.500 €
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/39596955/">https://www.idealista.com/inmueble/39596955/</a>		

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona Iefl.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Mostra nº 3	
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar
Superfície (m2t)	200 m2
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Doctor, 51. Sant Andreu de Llavaneres.</b> 200 m² construïdos. Segunda mano/buen estado. Distribución 1-2 estancias. Situado a pie de calle. Bajo.</p> <p>29/3/2019 Local en venta en calle del Doctor, 51, Centro, Sant Andreu de Llavaneres</p> <p><b>Local en venta en calle del Doctor, 51</b>                  Centro, Sant Andreu de Llavaneres  <b>322.700 €</b>                  200 m²   1.614 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                  200 m² construïdos                  Segunda mano/buen estado                  Distribución 1-2 estancias</p> <p><b>Ubicación</b>                  Calle del Doctor, 51                  Distrito Centro                  Sant Andreu de Llavaneres                  Maresme, Barcelona</p>
	<p>Preu oferta</p> <p>322.700 €</p>
Font:	932 931 481 - Ref.: 30930 Premium house real estate
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/36346973/">https://www.idealista.com/inmueble/36346973/</a>

Mostra nº 4	
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar
Superfície (m2t)	127 m2
Construcció (distribució)	<p><b>C/ Munt, 49. Sant Andreu de Llavaneres.</b> Amplio local comercial en venta situado en la planta baja de un edificio de viviendas de la calle Munt. Se trata de un local ideal para destinar a cualquier tipo de negocio; anteriormente se trataba de una autoescuela.</p> <p>29/3/2019 Local en venta en calle Munt, 49, Centro, Sant Andreu de Llavaneres</p> <p><b>Local en venta en calle Munt, 49</b>                  Centro, Sant Andreu de Llavaneres  <b>94.300 €</b>                  127 m²   743 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                  127 m² construïdos                  Certificación energética: en trámite</p> <p><b>Comentario del anunciante</b>                  "Amplio local comercial en venta situado en la planta baja de un edificio de viviendas de la calle Munt. Se trata de un local ideal para destinar a cualquier tipo de negocio; anteriormente se trataba de una autoescuela. No lo piense más y llámenos, le informaremos sin compromiso. Éste es sólo uno de los más de 30.000 inmuebles que tenemos para ti. Descubre más en Aliseda Inmobiliaria."</p> <p><b>Ubicación</b>                  Calle Munt, 49                  Distrito Centro                  Sant Andreu de Llavaneres</p>
	<p>Preu oferta</p> <p>94.300 €</p>
Font:	918 003 106 - Ref.: 52861877 Aliseda - Oficinas
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/40566557/">https://www.idealista.com/inmueble/40566557/</a>

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona Iefl:934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



Mostra nº 5			
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Munt, 49. Sant Andreu de Llavaneres
Superfície (m2t)	40 m2		
Construcció (distribució)	<p>C/ Munt, 49. Sant Andreu de Llavaneres. Ideal para abogados, gestores, arquitectos, diseñadores. Etc en el centro del pueblo. Tambien con opción a alquiler. 40 m² construidos, 30 m² útiles. Segunda mano/buen estado. Distribución 1-2 estancias. 2 aseos o baños. Situado en centro comercial. 1 escaparates. Última actividad: Profesional librería. Bajo.</p> <p>20/02/2019 Local en venta en calle munt, 49. Centro. Sant Andreu de Llavaneres</p> <p><b>idealista</b></p> <p>Particular Juan                  Anuncio: 30998258                  699 376 549</p>  <p>Nota personal</p> <p>3 fotos</p> <p><b>Local en venta en calle munt, 49</b>                  Centro, Sant Andreu de Llavaneres</p> <p>52.000 €                  40 m²   1.300 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                  40 m² construidos, 30 m² útiles                  Segunda mano/buen estado                  Distribución 1-2 estancias                  2 aseos o baños                  Situado en centro comercial</p> <p><b>Edificio</b>                  Bajo</p> <p>1 escaparates                  Última actividad: PROFESIONAL LIBRERÍA                  Certificación energética: no indicado</p> <p><b>Comentario del anunciante</b>                  "Ideal para abogados, gestores, arquitectos, diseñadores. Etc en el centro del pueblo. Tambien con opción a alquiler."</p> <p>Publicidad</p> <p><a href="https://www.idealista.com/inmueble/30998258">https://www.idealista.com/inmueble/30998258</a></p>		
	Antiguitat	29	
Preu oferta	52.000 €	Preu adoptat	52.000 €
Font:	699 376 549 - Anuncio: 30998258		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/30998258/">https://www.idealista.com/inmueble/30998258/</a>		

Mostra nº 6			
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	C/ Catalunya, 20. Sant Andreu de Llavaneres
Superfície (m2t)	73 m2		
Construcció (distribució)	<p>C/ Catalunya, 20. Sant Andreu de Llavaneres. Local molt cèntric, totalment reformat. 73 m² construidos, 70 m² útiles. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 2 estancias. 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos. Situado a pie de calle. 1 escaparates. Última actividad: oficina. Bajo. Fachada de 1 a 4 m. lineales.</p> <p>20/02/2019 Local en venta en calle de Catalunya, 20. Centro. Sant Andreu de Llavaneres</p> <p><b>idealista</b></p> <p>Particular Francesc                  Anuncio: 25340713                  717 126 716                  937 926 817</p>  <p>Nota personal</p> <p>6 fotos</p> <p><b>Local en venta en calle de Catalunya, 20</b>                  Centro, Sant Andreu de Llavaneres</p> <p>150.000 €                  73 m²   2.055 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b>                  73 m² construidos, 70 m² útiles                  Segunda mano/buen estado                  Distribución 2 estancias                  1 aseos o baños, adaptados para minusválidos</p> <p><b>Edificio</b>                  Bajo                  Fachada de 1 a 4 m. lineales</p> <p>Situado a pie de calle                  1 escaparates                  Última actividad: oficina                  Certificación energética: (PE no indicado)</p> <p><b>Comentario del anunciante</b>                  "local molt cèntric, totalment reformat, ideal inversors."</p> <p>Publicidad</p> <p><a href="https://www.idealista.com/inmueble/25340713/">https://www.idealista.com/inmueble/25340713/</a></p>		
	Antiguitat	9	
Preu oferta	150.000 €	Preu adoptat	150.000 €
Font:	717 126 716 - 937 926 817 Anuncio: 25340713 - Francesc		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/25340713/">https://www.idealista.com/inmueble/25340713/</a>		

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF





Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**  
 Url de validació: <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Mostra nº 7			
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	Centre. Sant Andreu de Llanerers
Superfície (m2t)	72 m2		
Construcció (distribució)	<p>2952019 Local o nave en venta en Centro, Sant Andreu de Llanerers</p>  <p><b>Local o nave en venta en Centro</b> Sant Andreu de Llanerers 79.000 € 72 m²   1.097 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b> 72 m² construidos, 50 m² útiles Construido en 1972 Certificación energética: D (IPE no indicado)</p> <p><b>Comentario del anunciante</b> "Año construcción: 1972. Escaparates: 2. Ubicación local: A pie de calle. Baños / aseos: 1. Planta sótano: m² útiles: 72.00. m² construidos: 72.00. Estado general: Bueno. Situado a pie de calle."</p> <p><b>Ubicación</b> Distrito Centro Sant Andreu de Llanerers Maresme, Barcelona</p> <p><a href="https://www.idealista.com/inmueble/31714402/">https://www.idealista.com/inmueble/31714402/</a></p>		
	Antiguitat	47	
Preu oferta	79.000 €	Preu adoptat	79.000 €
Font:	932 755 482 - Ref.: GP338 Gp casa		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/31714402/">https://www.idealista.com/inmueble/31714402/</a>		

Mostra nº 8			
Tipus d'immoble	Local comercial en edifici plurifamiliar	Situació	Platja de Sant Vicenç. Sant Vicenç de Montalt
Superfície (m2t)	350 m2		
Construcció (distribució)	<p>Local o nave en venta en Platja de Sant Vicenç de Montalt. Nave-local de 350 m² en planta baja con patio exclusivo de 290 m². Situación inmejorable ante la N-II, amplia fachada con mucha visibilidad. Único en la zona.</p>  <p><b>Local o nave en venta en Platja de Sant Vicenç</b> Sant Vicenç de Montalt 450.000 € 350 m²   1.286 eur/m²</p> <p><b>Características básicas</b> 350 m² construidos Segunda mano/buen estado</p> <p><b>Equipamiento</b> Calefacción Salida de humos</p> <p><b>Comentario del anunciante</b> "Nave-local de 350 m² en planta baja con patio exclusivo de 290 m². Situación inmejorable ante la N-II, amplia fachada con mucha visibilidad. Único en la zona. Informes."</p> <p><b>Ubicación</b> Distrito Platja de Sant Vicenç Sant Vicenç de Montalt Maresme, Barcelona</p>		
	Antiguitat	17	
Preu oferta	450.000 €	Preu adoptat	450.000 €
Font:	932 939 285 - Ref.: 6473 Comajuan finques		
Enllaç:	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/85805197/">https://www.idealista.com/inmueble/85805197/</a>		

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



<b>Mostra nº</b> 9			
<b>Tipus d'immoble</b>	Local comercial en edifici plurifamiliar	<b>Situació</b>	Sant Andreu de Llavaneres
<b>uperfície (m2t)</b>	85 m2		
<b>Construcció (distribució)</b>	<p><b>Sant Andreu de Llavaneres.</b> Local comercial en el centro del pueblo, ideal para oficinas, dispone de 85 m2, con 2 baños, pequeña cocina, y sala de archivos. El local queda en zona interior, con vistas a zona comunitaria. Muy tranquilo.</p>		
		<b>Antiguitat</b>	14
<b>Preu oferta</b>	90.000 €	<b>Preu adoptat</b>	90.000 €
<b>Font:</b>	932 937 596 - Ref.: local002 FINQUES VIVES - LLAVANERES		
<b>Enllaç:</b>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/38274984/">https://www.idealista.com/inmueble/38274984/</a>		

**1.4. Comparació i homogeneïtzació de les mostres.**

**Criteris de comparació i homogeneïtzació de les mostres.** En els quadres d'homogeneïtzació de les mostres s'utilitzen valors de correcció per a poder comparar mostres que no són homogènies.

**Comparació i Homogeneïtzació de les mostres.**

Les mostres obtingudes en el mercat s'han de comparar amb els immobles objecte de la valoració, i en funció d'aquells paràmetres que més influència tenen sobre el valor de l'immoble acabat. En aquest cas, i per aquest ordre, aquestes paràmetres, en opinió del tècnic que subscriu, són els següents:

**Emplaçament (HE):** Els emplaçaments pitjors o millors s'han ponderat, augmentant o disminuint, respectivament, el seu valor entre un 5% i un 15% per fer els preus comparables amb el "model" de l'emplaçament. Totes les mostres emprades als estudis de mercat es troben a la zona d'influència del bé valorat en cada cas.

**Situació de la vivenda dins de l'edifici (HU):** La situació de l'habitatge en alçada o amb pitjors o millors orientacions o vistes, s'han ponderat, augmentant o disminuint, respectivament, el seu valor entre un 5% i un 15% per a fer els preus comparables amb el "model" de l'emplaçament.

**Dimensions, distribució, superfície (HQ):** amb aquest coeficient corrector es tracta d'homogeneïtzar les mostres en funció de si les dimensions, distribució, superfície i aprofitament de l'espai de les mostres són millors o pitjors que els elements en estudi. S'utilitza un coeficient corrector entre 0,85 y 1,15.

**Les instal·lacions i equipaments (HI):** (calefacció, aire condicionat, vídeo-porter, càmeres de vigilància, etc.), dels immobles influeixen decisivament en el seu valor. En relació amb el model de finca objecte de valoració, existeixen mostres, d'entre les obtingudes en l'estudi del mercat immobiliari de la zona, algunes mostres que són millors a aquell. Les mostres pertanyents a finques amb pitjor nivell d'equipaments i instal·lacions s'han corregit augmentant el seu valor entre un 4% i un 12%, en funció de si en aquest paràmetre eren pitjors (4%) o molt pitjors (12%). De la mateixa forma, s'han corregit reduint el seu valor aquelles mostres de millor nivell d'equipament fins a un 12%.

**Antiguitat i estat de conservació**

El mostreig conté mostres de diferents antiguitats; s'ha establert una correcció dels valors amb la finalitat de poder comparar-les amb les que són noves, d'acord amb els criteris establerts pel RD 1492/2011.

El RVL 1492/2011 estableix algunes precisions sobre la homogeneïtzació de les mostres:

Els criteris de semblança o atributs per a la homogeneïtzació, ja indicats.



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Els criteris per a homogeneïtzar són en referència a aquelles condicions de semblança que afecten únicament a l'edificació i no a tot l'immoble.

És necessari que les mostres analitzades corresponguin a la mateixa zona de l'immoble a valorar, a pesar de que en cas contrari el coeficient d'homogeneïtzació de zona és fonamental.

Un coeficient bàsic d'homogeneïtzació és el que relaciona l'antiguitat i l'estat de conservació amb el valor.

Per a l'aplicació d'aquest coeficient, i de tots els que afecten l'edificació i no a la totalitat de l'immoble, és necessari establir amb caràcter previ, la relació (tant per ú) entre el cost de construcció i el valor total de l'immoble (coeficient  $F = C/V$ ).

El coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació, que s'anomena **Hc**, en compliment del *Reglamento de la Ley del Suelo* es formula de la següent manera:

$$Hc = \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Aquest coeficient, H, pondera en l'homogeneïtzació l'antiguitat, estat de conservació i la proporció de la construcció sobre el valor total, és un coeficient bàsic i constitueix l'únic coeficient d'homogeneïtzació quina utilització està reglada en quant a la seva aplicació pel RVLS.

Al *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo* es determina la fórmula d'homogeneïtzació per a aquest únic coeficient:

$$Vv' \text{ (valor homogeneïtzat)} = Vv \text{ (valor ofertat)} \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

On:

$\beta$  = coeficient corrector d'antiguitat i conservació de l'immoble a valorar

$\beta_i$  = coeficient corrector d'antiguitat i conservació de la mostra

$$F = \text{Factor de relació} = \frac{\text{Costos de construcció}}{\text{Valor total de l'immoble}}$$

Valor total de Construcció s'identifica amb C. Valor de la construcció.

Valor total del immoble s'identifica amb V.

Obtenció dels components de H

Coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació

Coeficient  $\beta$

Per a l'obtenció de  $\beta$ , es parteix dels següents conceptes:

**Estat de conservació**

Existeixen 4 diferents estats de conservació en funció dels criteris següents:

1. NORMAL. En relació a la seva edat no necessita reformes importants
2. REGULAR. Amb defectes permanents que no comprometen estabilitat i habitabilitat.
3. DEFICIENT. Amb defectes que comprometen estabilitat i habitabilitat
4. RUÍNÓS. Inhabitable o en estat de ruïna

L'aplicació del criteri "estat de conservació" genera un coeficient "C" que adopta els següents valors (no es consideren estats entremitjos):

- Normal = 1;
- Regular = 0,85;
- Deficient = 0,5 i
- Ruïnós = 0

**Data d'antiguitat de càlcul (Fa)**

La Data d'antiguitat es mesura en anys complets transcorreguts des de la finalització de la construcció fins a la data de la valoració, en el cas en què l'immoble no hagi estat objecte d'obres de millora o reforma.

En cas de que l'immoble hagi sofert obres de reforma, la data d'antiguitat, tècnicament anomenada edat efectiva, es determina segons la següent expressió:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

On:

Fa = Data d'antiguitat de càlcul

Fc = Data de construcció

Fr = Data de la reforma

i = Coeficient de reforma ( $0 \leq i \leq 1$ )

**Càlcul del coeficient  $\beta$**

$$\beta = 1 - \left(1 - \frac{a + a^2}{2}\right) \cdot C$$

On:

a = antiguitat de càlcul (tant per ú) de vida útil transcorreguda

C = coeficient estat de conservació

Aquest coeficient  $\beta$  es pot obtenir de la taula que es conté a l'annex II del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011) Coeficiente corrector por antigüedad y Estado de conservación.

La comparació es resumeix en el següent barem:

MMM	Molt millor que el model, en relació a aquesta característica
MM	Bastant millor que el model, en relació a aquesta característica
M	Millor que el model, en relació a aquesta característica
=	igual que el model, en relació a aquesta característica
P	Quelcom pitjor que el model, en relació a aquesta característica
PP	Pitjor que el model, en relació a aquesta característica
PPP	Bastant pitjor que el model, en relació a aquesta característica

És a dir:



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

**M:** Significa que el testimoni és “millor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà de reduir per fer-lo “igual” al model.

**MM:** El testimoni és “bastant millor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà de reduir bastant per fer-lo “igual” al model.

**MMM:** El testimoni és “molt millor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà de reduir considerablement per fer-lo “igual” al model.

“=”: Igual (=), significa que en relació a aquest paràmetre, el testimoni és igual que el model; no serà necessari efectuar cap correcció.

**P:** Significa que el testimoni és “quelcom pitjor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà d’augmentar per fer-lo “igual” al model.

**PP:** Significa que el testimoni és “pitjor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà d’augmentar bastant per fer-lo “igual” al model.

**PPP:** Significa que la mostra es “molt pitjor” que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s’haurà d’augmentar considerablement per fer-lo “igual” al model.

L’homogeneïtzació estableix els coeficients correctors que d’acord amb l’anterior comparació correspon aplicar a cadascuna de les mostres per fer-la igual a l’objecte de valoració, de manera que amb aquesta correcció de valor sigui comparable o homogènia a aquesta.

Les mostres que s’han obtingut per l’estudi de mercat corresponen a cada tipus de finca valorada.

D’aquesta manera, un cop corregit el preu pel coeficient homogeneïtzador, cadascuna de les mostres – corregida en més o en menys – resulta igual, en aquesta característica que s’homogeneïtza, al model.

Repetint aquesta operació d’homogeneïtzació per a tots i cadascun dels paràmetres, i per a cadascuna de les mostres, s’obté el valor homogeneïtzat de cada mostra, que es correspon conceptualment amb el valor de la finca que es taxa, obtingut a partir de la mostra, després de treure-li o afegir-li valor en funció d’allò que li sobra o li falta, depenent del cas, per a ser igual que el model.

### 1.3.1. Homogeneïtzació de les mostres de mercat:

L’homogeneïtzació estableix els coeficients correctors que d’acord amb la comparació anterior correspon aplicar a cadascuna de les mostres per a fer-la igual a l’objecte de valoració, de forma que amb aquesta correcció de valor sigui comparable o homogènia a ella en cadascuna de les característiques que més rellevantment influeixen en el valor. D’aquesta manera, una vegada corregit el seu valor per aquest coeficient homogeneïtzador, cadascuna de les mostres (corregida en més o en menys), resulta igual, en aquesta

característica que s’homogeneïtza al model.

Repetint aquesta operació d’homogeneïtzació per a cadascun dels paràmetres i per cadascuna de les mostres, s’obté el valor homogeneïtzat de cada mostra, que es correspon conceptualment amb el valor de la finca que es tracta de valorar, obtingut a partir de la mostra, després de treure-li o afegir-li valor en funció del que li sobra o li falta, respectivament, per ser igual que el model.


El valor promig de tots els valors homogeneïtzats així obtinguts és el valor unitari homogeneïtzat, i pot considerar-se aplicable directament a la finca model.

El valor de mercat homogeneïtzat, per al ús d’habitatge plurifamiliar al municipi de Peralada (Girona), a la data de referència (octubre de 2019), és de **1.898,33 €/m<sup>2</sup>st.**

S’adjunten els quadres d’homogeneïtzació a les pàgines següents:

**A52** Taller d’arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona Iefi.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>





1442 Sant Vicenç de Montalt												Data de referència: novembre 2019						
Model	Habitatge d'obra nova en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt											antiguitat (edat efectiva)	0	estat de conservació		1		
Quadre de comparació i homogeneïtzació de mostres												a nou		F (Vc/Vv)	0,41	β objecte a valorar		0,0000
Mostra	Superfície	Preu unitari d'oferta (euros/m²st)	entre 0,85 i 1 correcció per negociació de venda (ajustament de preu sol·licitat a valor)	situació emplaçament		situació de l'habitatge dins l'edifici		dimensions, distribució, superfície, aprofitament de l'espai interior		instal·lacions i equipaments, serveis		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(βi*F))				coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat (euros/m²st)	
				interval	0,18	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15							
núm.	m²	euros/m²	H <sub>M</sub>	compara	H <sub>E</sub>	compara	H <sub>U</sub>	compara	H <sub>Q</sub>	compara	H <sub>I</sub>	edat efectiva	C estat de conservació	β <sub>i</sub>	H <sub>c</sub>	CH	V <sub>i</sub>	
1	Habitatge d'obra nova en edifici plurifamiliar. Sant Vicenç de Montalt	75,00	2.866,67	0,90	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	43	1	0,307	1,143	0,98	2.802,56
2		125,00	2.152,00	0,90	igual	1,00	MM	0,90	PP	1,10	igual	1,00	43	1	0,307	1,143	1,02	2.192,46
3		120,00	2.291,67	0,90	igual	1,00	igual	1,00	PP	1,10	igual	1,00	43	1	0,307	1,143	1,13	2.594,17
4		130,00	2.307,69	0,90	igual	1,00	MM	0,90	PP	1,10	igual	1,00	43	1	0,307	1,143	1,02	2.351,08
5		80,00	2.812,50	0,90	igual	1,00	MMM	0,85	M	0,95	igual	1,00	46	1	0,336	1,159	0,84	2.368,49
6		90,00	2.833,33	0,90	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	igual	1,00	46	1	0,336	1,159	0,99	2.807,10
7		110,00	3.727,27	0,85	MMM	0,82	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	54	1	0,416	1,204	0,84	3.128,70
8		105,00	2.619,05	0,90	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	46	1	0,336	1,159	1,04	2.731,37
9		65,00	4.000,00	0,90	MMM	0,82	M	0,95	MM	0,90	igual	1,00	49	1	0,365	1,175	0,74	2.965,68
10		90,00	2.722,22	0,90	M	0,94	igual	1,00	igual	1,00	igual	1,00	39	1	0,271	1,124	0,95	2.589,36
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a habitatges d'obra nova en edifici plurifamiliar, Sant Vicenç de Montalt)															<b>Vv = Σ Vi/n</b>		<b>2.653,10</b>	
El valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més raonable de venda.																		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1442 Sant Vicenç de Montalt																Data de referència: novembre 2019					
Model	Local comercial en edifici plurifuncional Sant Vicenç de Montalt, Barcelona. Venda														antiguitat (edat efectiva)	0	estat de conservació	1			
Quadre de comparació i homogeneïtzació de mostres																F (Vc/Vv)	0,54	β objecte a valorar =	0,0000		
Mostra	Superfície	Preu unitari d'oferta (euros/m2st)	entre 0,90 i 1 correcció per negociació de venda (ajust de preu sol·licitat a valor)	situació / emplaçament		representativitat de l'emplaçament, visibilitat, metres de façana		flux de vianants en façana		dimensions, distribució, superfície		coeficient de taula de fons		instal·lacions i equipaments, serveis		formulació s/ RD 1492/2011: HC = C (1-(β*F))/(1-(β*F))					
				interval	0,21	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,15	interval	0,24	coeficient homogeneïtzador	valor unitari homogeneïtzat euros/m2st				
núm.	m2 construïts	euros/m2	HM	compara	HE	compara	HU	compara	HF	compara	HQ	compara	CTF	compara	HI			edat efectiva	C: estat de conservació	β <sub>i</sub>	H <sub>c</sub>
1	40,00	1.112,50	0,96	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	MMM	0,85	M	0,95	PP	1,16	20	1	0,120	1,069	0,91	1.015,82
2	35,00	1.214,29	0,95	igual	1,00	igual	1,00	M	0,95	MMM	0,85	M	0,95	PP	1,16	29	1	0,187	1,112	0,94	1.141,11
3	200,00	1.613,50	0,95	MM	0,86	M	0,95	M	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,08	3	1	0,015	1,008	0,84	1.360,41
4	127,00	742,52	0,94	P	1,07	PP	1,10	PP	1,10	M	0,95	P	1,05	PP	1,16	29	1	0,187	1,112	1,57	1.162,35
5	40,00	1.300,00	0,90	P	1,07	PP	1,10	PP	1,10	MMM	0,85	igual	1,00	igual	1,00	29	1	0,187	1,112	1,10	1.431,31
6	73,00	2.054,79	0,90	M	0,93	M	0,95	M	0,95	igual	1,00	M	0,95	igual	1,00	9	1	0,049	1,027	0,74	1.514,45
7	72,00	1.097,22	0,95	M	0,93	M	0,95	M	0,95	igual	1,00	M	0,95	P	1,08	47	1	0,345	1,228	1,00	1.102,00
8	350,00	1.285,71	0,95	igual	1,00	P	1,05	P	1,05	P	1,05	M	0,95	P	1,08	17	1	0,099	1,056	1,19	1.532,54
9	85,00	1.058,82	0,95	igual	1,00	PPP	1,15	P	1,05	igual	1,00	igual	1,00	P	1,08	14	1	0,080	1,045	1,29	1.370,48
Valor de mercat homogeneïtzat (referit a locals en edifici plurifuncional, a Sant Vicenç de Montalt, Barcelona)																			<b>Vv = Σ Vi/n</b>		<b>1.292,31</b>
el valor de mercat homogeneïtzat és una indicació de valor: és el valor de mercat o preu més probable de venda.																					

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

Agost 2020

## Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Àmbit delimitat pel passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre i Pica d'Estats (UA 9.1).

Estudi de la mobilitat generada.

annex 2

1442  
Estudi de Mobilitat  
MPNCCSS  
Sant Vicenç de Montalt



### Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt

Annex 2. Estudi de mobilitat per a l'àmbit situat entre els carrers Costa Daurada, Montnegre, Montseny i Passatge Costa Daurada (Àmbit UA9).

A sol·licitud de:

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## Índex

	Pàg.
1. Dades bàsiques.....	53
1.1. Àmbit i projecte.....	53
1.2. Promotor.....	53
1.3. Situació i emplaçament.....	53
2. Dades d'infraestructures.....	53
2.1. Estat actual de les infraestructures de mobilitat.....	53
2.1.1. Xarxa bàsica principal (vies ràpides).....	53
2.1.2. Xarxa bàsica secundària.....	53
2.1.3. Xarxa local principal.....	53
2.1.4. Xarxa veïnal.....	53
2.2. Itineraris d'accés i sortida actuals.....	53
2.3. Xarxa de transport públic.....	54
2.3.1. Autobús urbà.....	54
2.3.2. Autobús interurbà.....	54
2.3.3. RENFE Rodalies R1.....	54
2.4. Mobilitat a peu i en bicicleta.....	54
2.5. Indicadors de gènere.....	54
3. Determinació de la mobilitat generada per la MPNNCCSS.....	54
3.1. Generació de desplaçaments.....	54
3.2. Repartiment modal.....	55
4. Afectació sobre la xarxa viària.....	56
4.1. Desplaçaments en transport públic.....	56
4.2. Desplaçaments a peu o en bicicleta.....	56
5. Propostes de mesures correctores.....	57
5.1. Bicicletes i vianants.....	57
5.2. Transport públic.....	57
6. Proposta de finançament dels costos generats per l'increment de mobilitat.....	59
7. Conclusions.....	59
8. Plànols.....	59

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació**      **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

**Url de validació**      <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades**      Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



## 1. Dades bàsiques

### 1.1. Àmbit i projecte

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada respon a la necessitat d'analitzar els possibles problemes de circulació motivats per la *Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit delimitat pels carrers Costa Daurada, Montnegre, Montseny i Passatge Costa Daurada*, aprovades definitivament per la Comissió provincial d'Urbanisme de Barcelona en data 12 de febrer de 1986, i publicades al DOGC número 685 en data 14 de maig de 1986.

L'objectiu del present estudi de mobilitat és avaluar l'impacte que l'aplicació material de la MPNNCCSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt tindrà sobre la xarxa bàsica viària al municipi de Sant Vicenç de Montalt. Avaluarà l'increment potencial de desplaçaments provocats per la nova implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent els sistemes de transport de baix o nul impacte, com ara els desplaçaments en bicicleta o els que es fan a peu.

### 1.2. Promotor

El promotor del Pla de Mobilitat és l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

### 1.3. Situació i emplaçament

L'àmbit i l'objecte de l'estudi és el nucli de Sant Vicenç de Montalt, i el seu entorn immediat, i concretament l'àmbit UA9 del seu Planejament.

Sant Vicenç de Montalt limita amb els termes municipals de Sant Andreu de Llavaneres, Dosrius, Arenys de Munt, Arenys de Mar i Caldes d'Estrac.

## 2. Dades d'infraestructures

### 2.1. Estat actual de les infraestructures de mobilitat

L'entramat de carrers de Sant Vicenç de Montalt, tot i tenir alguns sectors estructurats de forma octogonal, en general es pot definir com irregular.

D'aquesta xarxa irregular destaquen l'Avinguda Montalnou que creua el nucli interior del municipi en direcció perpendicular a la costa i que funciona com a eix vertebrador, la Riera/Torrent del Gorg, i per últim, el Camí del Pedró i les seves prolongacions, Carrer Sant Antoni i carrer Major, que travessen el centre històric de Sant Vicenç de Montalt longitudinalment en direcció Nord-sud. En direcció paral·lela al mar, exceptuant la carretera BV-5031 no existeix cap altre vial que permeti la connexió transversal dins la zona centre del municipi, tot i això hom pot

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

destacar el carrer Arboç que uneix l'Avinguda Montalnou amb Torrent del Gorg en direcció Oest-est i el Carrer Romani, que uneix aquests dos mateixos carrers en sentit invers (est-oest).

Quant a la zona de les Ànimes i Baix Poble trobem el Passeig del Marquès Casa Riera (Passeig Marítim), que ressegueix el litoral i articula l'àrea meridional de la localitat; paral·lels al Passeig transcorren els carrers Montseny i Maresme, carrers que es poden considerar com a vies principals dins de les Ànimes – Baix Poble.

#### 2.1.1. Xarxa bàsica principal (vies ràpides)

- Autopista de peatge C-32, el corredor del Mediterrani que enllaça el Maresme amb Barcelona (que segons mapa de tràfic 2010 Ministerio de Fomento, estableix un IMD entre 50.001 i 80.000).
- La carretera N-II de França a Madrid discorre paral·lelament a la costa en aquesta població (la qual segons mapa de tràfic 2010 del Ministerio de Fomento estableix un IMD entre 20.001 a 50.000 i de les dades EAMG del POUM = 25.848).

#### 2.1.2. Xarxa bàsica secundària

- Vies que connecten els nuclis urbans de Sant Vicenç de Montalt amb les principals poblacions veïnes i altres vies de la xarxa bàsica principal.
  - Cap a l'oest, la BV-5031 connecta el municipi amb Sant Andreu de Llavaneres (IMD 4.291 any 2010) i cap al nord-est amb Arenys de Munt, (IMD 726 any 2010).
  - La BV-5034, que enllaça amb la C-32 i la N-II. Tanmateix aquesta via també connecta amb la part costera de Sant Vicenç de Montalt (IMD 3.738 any 2010).

#### 2.1.3. Xarxa local principal

- A més de les vies que connecten amb les poblacions veïnes, cal destacar en la xarxa viària interior del municipi:
  - Camí del Pedró, Passeig dels Pins, Avinguda Montalnou, Riera i Torrent del Gorg.

#### 2.1.4. Xarxa veïnal

En darrer terme hom pot considerar els vials que formen la xarxa viària veïnal i donen accés als garatges i edificis del casc urbà.

### 2.2. Itineraris d'accés i sortida actuals.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

**Codi Segur de Validació** 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

**Url de validació** <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

**Metadades** Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Els principals accessos al municipi en vehicle privat es realitzen mitjançant la sortida 108 de l'autopista C-32, per la carretera nacional II i per la carretera BV-5031.

### 2.3. Xarxa de transport públic

Els principals mitjans de transport públic que serveixen al nucli de Sant Vicenç de Montalt són dues línies d'autobús interurbanes (una d'elles amb dos recorreguts), una línia interurbana nocturna i el ferrocarril.

#### 2.3.1. Autobús urbà

La línia C-21 uneix Sant Vicenç de Montalt amb l'estació de ferrocarril de Caldes d'Estrac. El servei d'autobús efectua parades al llarg del seu recorregut a diferents punts del municipi de Sant Vicenç, i els enllaça amb l'estació de ferrocarril.

La línia C21 té dos recorreguts que realitza de manera alterna a cada una de les seves 31 expedicions. Els dos recorreguts passen pel nucli antic de Sant Vicenç i baixen fins a la part baixa del municipi passant pel Camí del Pedró, la Plaça dels Germans, la Plaça de les Mèlies i el parc dels Pins. A partir d'aquest punt divergeixen els dos itineraris de retorn al nucli antic de Sant Vicenç.

#### 2.3.2. Autobús interurbà

Existeixen dues línies d'autobús interurbà que donen servei al municipi de Sant Vicenç de Montalt, la línia C-20 i la línia nocturna N-82. Aquestes son gestionades per les empreses Moventis Casas i Sagalés, respectivament i tant una com l'altra circulen diàriament per la N-II.

#### 2.3.3. RENFE Rodalies R1

La línia R1 de Rodalies RENFE que connecta amb Barcelona, ofereix 54 expedicions diàries en sentit Barcelona/Hospitalet i 33 en direcció Blanes /Maçanet-Massanes, si be fins a Calella n'hi ha 49. Aquesta línia té parada gairebé a tots els municipis costaners del Maresme, Sant Vicenç de Montalt n'és una excepció.

El municipi no disposa de parada de Ferrocarril; de tota manera, la parada de Caldes d'Estrac es troba entre 600 i 700 metres del sector de la franja sud de Sant Vicenç i dona servei *de facto* als dos municipis.

### 2.4. Mobilitat a peu i en bicicleta

Tot i no disposar actualment d'una trama de carrers destinats exclusivament a vianants, ni d'una xarxa d'itineraris per a bicicletes, sí que s'hi troben diversos espais amb aquestes característiques.

- El Passeig dels Geranis té restringit el pas a vehicles motoritzats, i ha esdevingut en l'actualitat un espai

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

d'ús per a vianants i bicicletes. El Passeig fa un recorregut des de l'Avinguda de Nostra Senyora de Montserrat fins al carrer de la Ginesta. L'itinerari uneix la zona de les escoles amb altres entorns més residencials del nucli urbà.

- El Passatge de les Heures és un altre tram destinat a vianants i bicicletes, i connecta el carrer de l'Arboç amb el carrer de la Ginesta.
- El passatge de Can Gasull connecta el Passatge de les Heures amb el carrer del torrent d'en Gorg. El passatge de les Mimoses a continuació de l'anterior també és d'ús exclusiu per a vianants i bicicletes.
- El passatge dels Rosers i el Carrer del Puniol no són d'ús exclusiu per a vianants però es conformen com a carrers de prioritat invertida, on els vehicles només hi accedeixen per entrar als aparcaments de les residències.

A més, es coneix la intenció de dissenyar una xarxa d'itineraris per a vianants i bicicletes que connectin els diferents sectors de la població, actualment en estudi.

### 2.5. Indicadors de gènere

La distribució de la mobilitat segons el mitjà de transport mostra diferències importants depenent del gènere de la persona.

L'enquesta per a la mobilitat quotidiana de la regió metropolitana de Barcelona per a l'any 2001 mostrava que el 44,8% dels desplaçaments dels homes es realitzava en transport privat davant del 28% de les dones; el 42,7% dels desplaçaments d'elles dones, segons el mateix estudi, esc realitzava caminant. S'observava llavors, que l'home i la dona realitzen tipus de mobilitat diferent.

Cal tenir en compte aquest fet en la mobilitat de les xarxes, i com la dona realitza més moviments a peu o per mitjans no provats, tradicionalment; és recomanable actuar sobre els elements principals dels itineraris que realitza; bona il·luminació als carrers, bon estat dels ferms, parades de bus confortables i en situades, horaris i freqüències de les línies d'autobús que s'ajustin a les demandes de mobilitat de la dona, etc Cal destacar que aquests tipus d'actuacions sobre la xarxa faciliten i ajuden no només a la mobilitat de les dones sinó també als col·lectius que es desplacen en transport públic i que en son captius: els joves i la gent gran.

## 3. Determinació de la mobilitat generada per la MPNNCCSS


Un cop descrites les xarxes de mobilitat existents en el municipi, s'avalua a continuació la implicació que sobre aquestes exerceix la MPNNCCSS de Planejament en l'àmbit delimitat pels carrers Costa Daurada, Montnegre, Montseny i Passatge Costa Daurada.

### 3.1. Generació de desplaçaments

El Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada determina els següents paràmetres de càlcul.



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



considera una generació/atracció de viatges d'origen extern tan elevada:

Viatges generats/dia	
	el valor més gran dels dos següents:
Ús d'habitatge	7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre
Ús Industrial	5 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre
Equipaments	20 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m <sup>2</sup> sòl
Franja costanera	5 viatges/100 m de platja

La nova ordenació proposada pressuposa el nombre de desplaçaments diaris següent:

Ús	Viatges generats /dia	viatges /tipus	habitatges (uts.)	superfície (m <sup>2</sup> )	viatges totals	viatges generats
Habitatge	7 viatges/hab. o 3 viatges/pers.	7	45		315,00	157,50
Zones verdes	5 viatges/100 m <sup>2</sup> sòl	5		1.657,41	82,87	41,44
Comercial	50 viatges/100 m <sup>2</sup> sostre	50		1.747,21	873,61	436,80
<b>Total</b>					<b>1.271</b>	<b>636</b>

Distribució modal utilitzada en els desplaçaments interns %			
Mitjà de transport	zona		
	habitatges	verda	comercial
A peu	55	86	90
Bicicleta	5	5	2
Autobús	6	1	1
Automòbil	30	5	5
Motocicleta	4	3	2
<b>total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Distribució modal utilitzada en els desplaçaments externs %			
Mitjà de transport	zona		
	habitatges	verda	comercial
A peu	2	20	1
Bicicleta	2	3	1
Autobús	32	30	6
Automòbil	61	40	85
Motocicleta	3	7	7
<b>total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 3.2. Repartiment modal

A partir dels resultats d'autocontenció dels desplaçaments de la Regió Metropolitana de Barcelona de la EMQ'06, es valora que el repartiment dels desplaçaments interns pot arribar a créixer fins a un 65% de desplaçaments interns i un 35% dels desplaçaments externs. L'excepció són les tipologies d'equipaments i espais lliures on no es

De l'aplicació d'aquestes distribucions modals a la mobilitat generada s'obté un flux de desplaçaments generats per a cada mitjà de transport com segueix:

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Viatges interns diaris per mitjà de transport		despl./dia		
Mitjà de transport	zona			total
	habitatges	verda	comercial	
A peu	56,31	23,16	255,53	<b>335,00</b>
Bicicleta	5,12	1,35	5,68	<b>12,14</b>
Autobús	6,14	0,27	2,84	<b>9,25</b>
Automòbil	30,71	1,35	14,20	<b>46,26</b>
Motocicleta	4,10	0,81	5,68	<b>10,58</b>
<b>total per usos</b>	<b>102,38</b>	<b>26,93</b>	<b>283,92</b>	<b>413</b>

Viatges externs diaris per mitjà de transport		despl./dia		
Mitjà de transport	zona			total
	habitatges	verda	comercial	
A peu	1,10	2,90	1,53	<b>5,53</b>
Bicicleta	1,10	0,44	1,53	<b>3,07</b>
Autobús	17,64	4,35	9,17	<b>31,16</b>
Automòbil	33,63	5,80	129,95	<b>169,38</b>
Motocicleta	1,65	1,02	10,70	<b>13,37</b>
<b>total per usos</b>	<b>55,13</b>	<b>14,50</b>	<b>152,88</b>	<b>223</b>

#### 4. Afectació sobre la xarxa viària

Aquest increment de mobilitat afectarà en primera instància a la xarxa viària bàsica de Sant Vicenç de Montalt, addicionalment podria afectar mínimament a la carretera N-II. Amb tot, cal considerar que hi ha realitzat un nou accés a la zona, des de la N-II, que les afectacions a la xarxa veïnal són imperceptibles i que la xarxa principal – Nacional N-II – absorirà l'increment respecte al tràfic que hi ha actualment.

L'increment del nombre màxim de vehicles sobre una via serà molt inferior a 150, augment fàcilment absorbit per la xarxa viària existent, amb la qual cosa no es veurà saturada la capacitat de les vies.

A més, s'ha de tenir en compte que la mobilitat es repartirà en les dues direccions de la carretera i per tant les afectacions encara seran menys perceptibles.

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF

#### 4.1. Desplaçaments en transport públic

En total, s'espera un augment de 6 desplaçaments/dia realitzats en autobús cap a l'àmbit objecte del Pla. La parcel·la confrontant disposa d'una parada de la línia C-21 en el mig de la parcel·la, així com dues parcel·les més de la mateixa línia a una distància inferior a 500 m. de la parcel·la, amb la qual cosa el transport públic queda convenientment cobert amb l'oferta existent.

Capacitat del bus urbà:  
 Seients: 10  
 Places per a minusvàlids: 1  
 Total places: 27+1

S'observa que l'augment de demanda serà absorbit per l'oferta existent.

#### 4.2. Desplaçaments a peu o en bicicleta

Per a evitar un augment futur dels desplaçaments amb vehicle privat, cal una estructura que permeti un transport públic competitiu, a més de la creació de xarxes per a ciclistes i vianants.


Cal tenir cura d'aquells punts on els itineraris de vianants i bicicletes queden interromputs per les infraestructures, actualment no desenvolupats:

Pla Especial urbanístic de la carretera N-II: que té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia urbana, per a millorar la seva integració dins la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa, i fixant les mesures de millora de la connectivitat i seguretat viària entre ambdós costats de la mateixa.

Pla Especial Urbanístic del passeig marítim: a desenvolupar mitjançant Pla Especial o directament a través d'un projecte d'urbanització complementari, amb la finalitat d'establir un àrea de passeig per a vianants, en front del mar, i regular la circulació de les àrees adjacents, així com facilitar el seu accés des de l'altre costat de la carretera N-II a on se situa la major part de l'àrea urbana de Sant Vicenç.

Pla Especial Urbanístic dels Passeigs per a vianants: que té com a finalitat fixar les característiques constructives en les diferents situacions i àmbits per on discorren els passeigs per a vianants, per tal que s'incorporin els diferents Plans Parcialis o projectes que els desenvolupin.

Els diferents tipus de secció, tractament, arbrat, plantacions i materials, han de defugir la imatge i tractament de les voreres pavimentades urbanes, per adequar-se a les diferents àrees a on se situen, amb paviment tous, pavimentacions parcials, cunetes sense vorada, arbrat i plantacions abundants.

<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>		
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>	
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>	



En l'actualitat es disposa de voreres d'amplada variable de mides compreses entre 1,10 m. i els 2,80 m. suficientment il·luminats per a realitzar aquests desplaçaments cap als diferents sectors i parades d'autobús.

Concretament es proposa un aparcament de tipus "U" per a bicis.

Amb les millores en els passos sota la N-II i el ferrocarril previstes (actualment els passos son existents) es potenciarà el desplaçament a peu o amb bicicleta amb el sector sud; s'hauran d'implementar recorreguts diferenciat per a aquests (com es presenta en el plànol adjunt).

## 5. Propostes de mesures correctores

### 5.1. Bicycletes i vianants

Objectius en la mobilitat en bicicleta i vianants:

#### Bicycletes:

- Considerar la bicicleta com un mitjà de transport més a l'abast dels ciutadans; no només com un element lúdic o de lleure.
- Afavorir els desplaçaments en bicicleta mitjançant la creació de vies segures pels ciclistes.
- Facilitar l'aparcament de la bicicleta per a totes aquelles persones que la utilitzen com a mitjà de desplaçament habitual.
- Crear itineraris per a bicicletes.
- Fomentar l'ús de la bicicleta com a model de transport habitual dins el nucli.
- Implantació de vius i nous aparcaments per a la bicicleta, Aparcaments tipus "U" per a bicis en llocs estratègics.
- Adequació de carrers i camins pel trànsit de bicicletes i creació de carrils-bici i camins aptes per a bicicletes. Instal·lació d'aparcaments i millora de la senyalització per a bicicletes.

La bicicleta és un mitjà compacte, relativament, accessible, flexible, sa i ecològic. Es reflecteix la voluntat de fomentar-ne l'ús i la seva incorporació al ventall d'alternatives que els ciutadans tenen al seu abast a l'hora de moure's.

#### Vianants:

- Foment del viatge a peu
- Incrementar la superfície i qualitat de la xarxa de vianants
- Garantir un espai mínim lliure sense obstacles per a vianants.
- Millorar la connectivitat a peu. Promoció del desplaçament a peu. Crear itineraris per a vianants.
- Atorgar als desplaçaments a peu un paper protagonista en la mobilitat del nucli, amb l'objectiu d'afavorir un entorn urbà més tranquil i més segur.
- Millorar la seguretat viària i reduir el risc d'accidents de vianants.
- Donar prioritat als sectors d'edat més febles i amb major risc de patir un accident (nens, gent gran, persones amb disminucions físiques o psíquiques, etc.).
- Aconseguir un espai públic a l'abast de tothom, en el qualsevol ciutadà pugui desplaçar-se sense barreres arquitectòniques o urbanístiques. Afavorir les relacions socials i la convivència ciutadana tot fomentant el contacte humà.

Per a dur a terme aquests objectius es proposa la instal·lació d'un aparcament de bicicletes dins l'àmbit.

### 5.2. Transport públic

La connexió dels nuclis amb la banda sud i amb la població veïna de Caldes d'Estrac (estació de ferrocarril) de la costa està garantida amb la línia C-21 d'autobús, que ofereix una freqüència mitjana de 30 minuts.

La connexió amb les poblacions veïnes interiors esta servida per la línia C-20 d'autobús interurbà, amb una freqüència mitjana de 60 minuts. Aquesta línia cobreix també l'enllaç amb l'estació de ferrocarril de Mataró.

Amb les propostes efectuades en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Planejament Urbanístic General es complementen els punts negres del sector nord-est.

Els objectius plantejats són:

- Donar prioritat al transport públic col·lectiu davant dels vehicles a motor privats.
- Facilitar l'accés als serveis de transport a tots els ciutadans, sigui quin sigui el seu grau de mobilitat
- Millorar la qualitat del servei a fi d'augmentar el nombre d'usuaris del transport públic col·lectiu.
- Reduir progressivament l'ús del cost privat
- Impulsar la millora dels serveis d'autobusos interurbans. Oferir un servei de transport públic més adient a les noves pautes de mobilitat per tal de reduir la proporció de desplaçaments que només poder fer-se en cotxe.
- Ampliació i millora dels serveis de transport públic.

L'existència d'una xarxa de transport públic eficient garanteix en primer lloc, el dret a la mobilitat universal, i sobre tot de totes aquelles persones que no disposen d'un vehicle privat o que tenen una mobilitat més limitada.

La creació i millora de línies intermunicipals contribueix també a la millora del servei i a l'eficiència del sistema de mobilitat, ja que els hàbits i les necessitats actuals de mobilitat fan que una persona al llarg del dia es pugui desplaçar entre el seu municipi i altres del mateix territori o comerç. També es proposa estudiar alternatives de gestió amb les empreses concessionàries de les línies d'autobusos, amb transport a la demanda, considerant la possibilitat dels cavis citats.

L'aplicació de mesures de correcció i millora del servei de transport públic col·lectiu repercuteix en un millor servei al ciutadà i en un grau de satisfacció dels usuaris més elevat. Atès que el transport públic és més eficaç i econòmic que el cotxe.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



- Es proposa la modificació dels servei de transport públic intermunicipal d'autobús, de manera que aquest millori i augment l'actual servei, especialment les freqüències pas i viatges per a cada línia.
- Es proposa la promoció del transport públic col·lectiu.
- Es proposa només considerar el taxi com a mitjà complementari i secundari.

### Determinació de la quantitat d'aparcaments pels diferents modes de transport

Resum quantificació i localització places d'aparcament																				
zona ús	localització	normativa	coeficient	superfície		Habitatges nombre	nombre de places d'aparcament													
				sòl m2s	sostre m2st		automòbils	motocicletes	bicicletes											
habitatge	Fora de la via pública	Segons Decret 344/2006	a: 1 pl. / habitatge o 1 pl./100 m² sostre	1.747,21	1.657,41	45	45	62	23	40	90	107								
m: 0,5 pl. / habitatge o 1 pl./200 m² sostre			17				9						17							
b: 2 pl. / habitatge o 2 pl./100 m² sostre																				
comercial		Segons previsió normativa municipal	a: 1 pl./100 m² sostre				1.747,21						1.657,41	45	17	62	23	40	90	107
			m: 1 pl./200 m² sostre																	
			b: 1 pl./100 m² sostre																	
verda	Espai públic	Segons Decret 344/2006	b: 1 pl./100 m² sostre	1.747,21	1.657,41	45	17	62	23	40	90	107								
			b: 1 pl./100 m² sòl																	
			a: 1 pl./100 m² sòl				17													
			m: 1 pl./200 m² sòl					8												
<b>total</b>								<b>79</b>	<b>48</b>	<b>124</b>										

S'han calculat els aparcaments fora de la via pública (dins de les edificacions o a l'interior de les parcel·les) segons estipulen els annexos 2 i 3 del Decret 344/2006 de 19/set/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada.

A més a més, s'han previst aparcaments, tant fora de la via pública com a l'espai públic, amb una previsió del què pot dictaminar el proper POUM de Sant Vicenç de Montalt, segons uns valors usuals.

Segons l'article 6.3 del Decret 344/2006, caldrà preveure una plaça d'aparcament de 3x8 m a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies, segons per cada 1.000 m² de superfície comercial. En aquest cas, essent la superfície prevista comercial de 1.747,21 m², caldrà fer la previsió d'almenys 2 places d'aparcament d'aquestes característiques.

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 8. Plànols

### 6. Proposta de finançament dels costos generats per l'increment de mobilitat

Tots els costos generats per les propostes que es fan quedaran inclosos dins de l'actuació urbanística. Són els següents:

- Establiment d'un accés des d'una via bàsica.
- Definició dels diferents aparcaments de motos, cotxes, etc així com de les zones previstes per a càrrega i descàrrega.
- Senyalització horitzontal i vertical.

Caldrà fer una valoració dels costos derivats de l'increment de servei de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'exploració del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicat en l'annex 4 del Decret citat.

### 7. Conclusions

Analitzats i avaluats els indicadors i aspectes de mobilitat, l'informe-estudi de mobilitat conclou que el sistema de mobilitat conseqüent amb la concreció d'usos de la MPNNCCSS de Sant Vicenç de Montalt per a habitatge, ús comercial i zones verdes són sostenibles, aplicant les mesures correctores recollides sobre infraestructures i xarxa viària, accessibilitat, estacionament, transport públic, organització del sistema de mobilitat, intensitat i tipologia de trànsit, i vialitat i espai públic per a la mobilitat.

En detall, quant a la xarxa viària, la MPNNCCSS, presenta una molt baixa incidència sobre aquesta, trobant-se correctament resolta amb els sentits de circulació al voltant de l'àmbit.

Pel que fa als carrers, que ja estan construïts, es compleixen els requeriments en quant als pendents previstos.

Pel que fa a la xarxa d'itineraris en bicicleta, es proposa connectar els itineraris existents amb els previstos al planejament general de Sant Vicenç de Montalt.


Pel que fa a la xarxa de transport urbà, no es preveu cap actuació específica per causa d'aquesta nova implantació, al ser la dotació actual suficient per a absorbir l'augment previst.

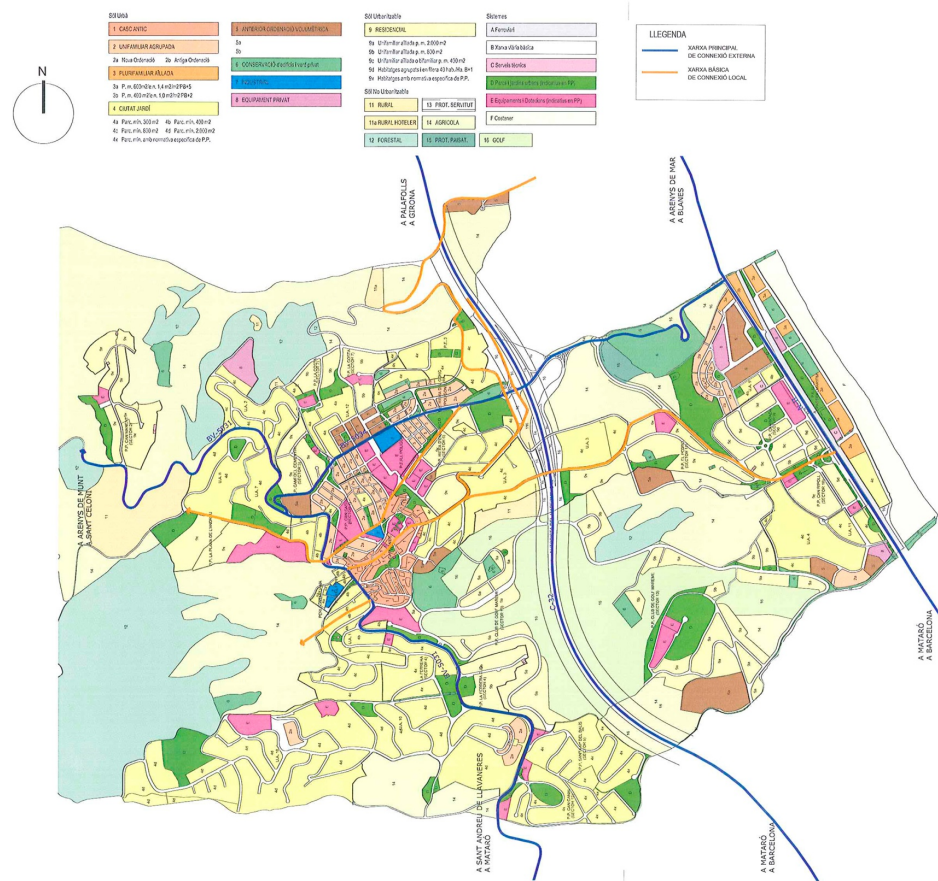
Es preveuen els aparcaments necessaris en funció dels mínims establerts pel decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf: 934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>





**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



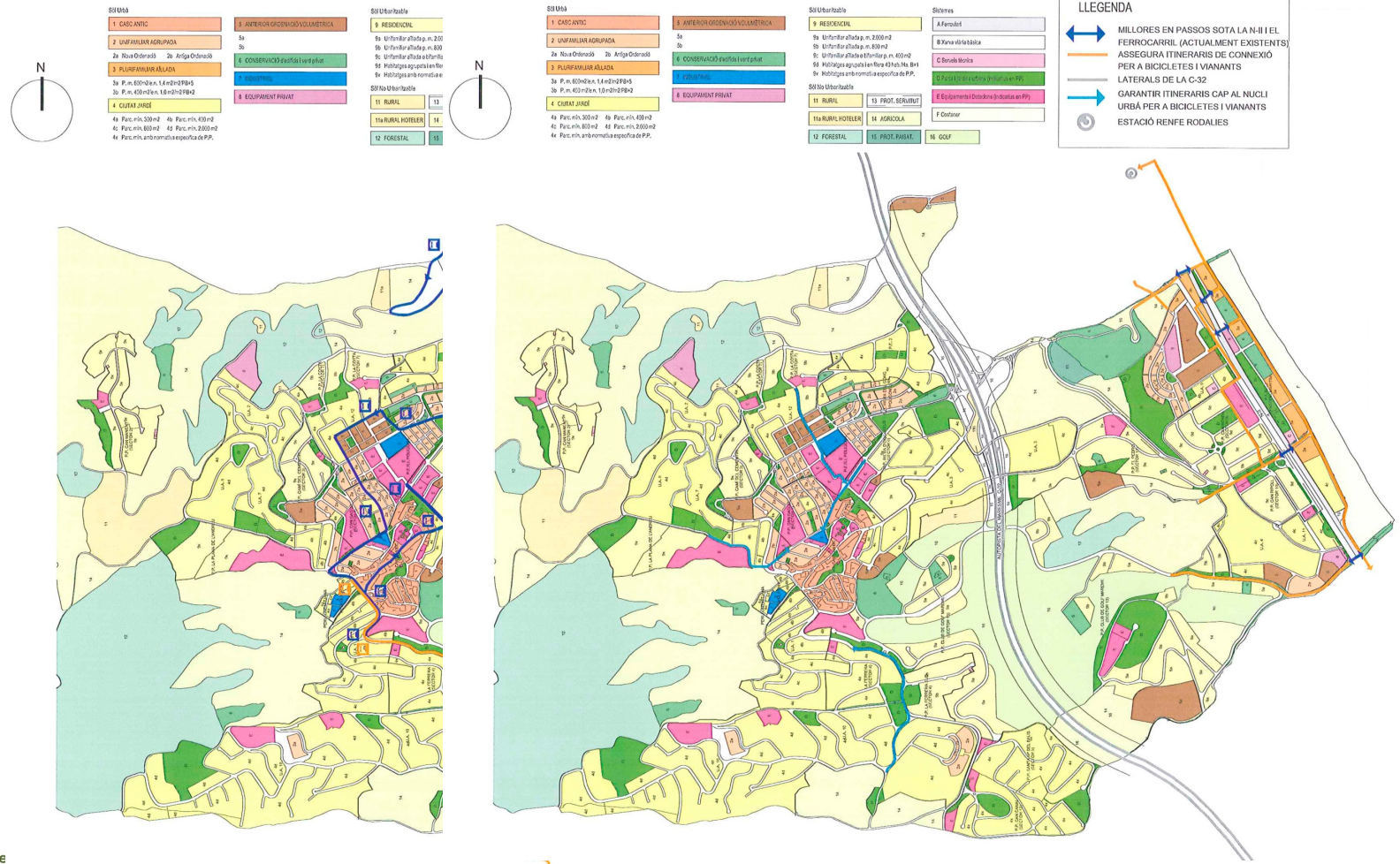
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
 Rosselló 19 08029 Barcelona telf. 934441258; nebreda@coac.net  
 Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001	
Url de validació	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt  
**Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.**

Agost 2020

**Àmbit delimitat pel passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre i Pica d'Estats (U.A 9.1).**

Notes informatives del Registre de la Propietat  
annex 3

1442  
Estudi de Mobilitat  
MPNCCSS  
Sant Vicenç de Montalt



**Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt**

**Annex 3. Notes informatives del Registre de la Propietat**

A sol·licitud de:

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf: 934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F22PM78Q2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122537862  
Huella: ade3304b-ec48ca59-50777d77-432b5763-91baff71-49f6cf6-1949d287-3d1b3468



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Unico : 08096000577125  
Datos Registrales: Tomo : 2905  
Libro: 90 de SANT VICENÇ DE MONTALT  
Folio: 108  
Finca: 1421

DESCRIPCION

URBANA: VIVIENDA en planta baja de ochenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, con una terraza de veintidós metros ochenta decímetros cuadrados, cubierta de tejado y a unos cinco metros de dicha vivienda existe un garaje de cuatro metros ochenta centímetros por siete metros cincuenta centímetros, o sea treinta y seis metros cuadrados, sito en Sant Vicenç de Montalt, partida "Mas Vall de Sotarrifa", enclavado todo ello en un solar de seiscientos seis metros cuadrados. LINDA: Por su frente, en línea de veintiséis metros cuarenta y cinco centímetros con camino Rial del Gorch; por el fondo, en línea de diecinueve metros cuarenta y cinco centímetros y por la derecha entrando en línea de veintiséis metros cincuenta centímetros, con resto de mayor finca de que se segregó, de los señores Abril; y por la izquierda, con calle en proyecto.

TITULO:

Titular/es:

CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A., con DNI/CIF A58262924  
Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
Notario : Don Albert Domingo i Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Fecha escritura : 07/10/2005  
Inscripción : 3ª  
Fecha inscripción: 16/11/2005  
TomolibroFolio : 2905/90/107  
Finca : 1421

CARGAS:

1) Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Diego Pombo, a treinta de Junio de mil novecientos sesenta, Don Antonio Miracle Mercader, dueño que era de la finca número 711, segregó y vendió a la sociedad "Inversiones Inmobiliarias Hermes, S.A.", una porción de terreno que pasó a constituir la finca número 883, y en la misma escritura el Sr. Miracle constituyó sobre esta finca que será predio sirviente, y a favor de la referida finca número 883, que será predio dominante una SERVIDUMBRE o derecho de paso de agua, mediante tuberías. La tubería pasará a lo largo del linderro Sur del predio sirviente, entrando por el mismo o por el Oeste. Así resulta de la inscripción 3ª, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta, de la finca número 711, al folio 71 del tomo 975, libro 28 de Sant Vicenç de Montalt.

2) Afecta hasta el dieciocho de mayo de dos mil veintidós al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, al margen de la anotación letra B de la finca número 1421, al folio 108 del tomo 2905, libro 90 de SANT VICENÇ DE MONTALT.

3) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO

Sobre : la total finca propiedad de  
CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.

A favor de : HACIENDA PUBLICA  
Principal : 78.750,09 euros

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122537862  
Huella: ade3304b-ec48ca59-50777d77-432b5763-91baff71-49f6cf6-1949d287-3d1b3468

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona Telf.934441258; nebreda@coac.net

Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació    1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació    <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades    Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

Apremio : 27,11 euros  
Intereses : 1.269,31 euros  
Costas : 6.000,00 euros  
Autoridad : Equipo Regional de Recaudación  
Número diligencia : 081723459429M  
Fecha diligencia : 06/11/2017  
Anotación : C  
Fecha anotación : 10/11/2017  
Tomo/libro/folio : 2905/90/108  
Finca : 1421

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para unirla al expediente de apremio.

4) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO  
Sobre : la total finca propiedad de  
CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.  
A favor de : HACIENDA PUBLICA  
Principal : 78.094,27 euros  
Intereses : 950,22 euros  
Costas : 6.682,02 euros  
Autoridad : Equipo Regional de Recaudación  
Número diligencia : 081823329569M  
Fecha diligencia : 09/03/2018  
Anotación : D  
Fecha anotación : 23/03/2018  
Tomo/libro/folio : 2905/90/108  
Finca : 1421

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para unirla al expediente de apremio.

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista una nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución -artículo 656 LEC-, de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de cuatro años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

ADVERTENCIAS:

- 1.-Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de la fecha de expedición.
- 2.-Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.-Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

\* FIN DE INFORMACION \*

Mataró, a uno de julio de dos mil veintiuno.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 921210012537862  
Huella: a363304b-ec48ca59-50777d77-432b5763-91baff71-45f6cfe6-1949d287-3d1b3468



INFORMACIÓN REGISTRAL

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 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 las fincas o derechos 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 período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos 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).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 921210012537862  
Huella: a363304b-ec48ca59-50777d77-432b5763-91baff71-45f6cfe6-1949d287-3d1b3468

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; [nebreda@coac.net](mailto:nebreda@coac.net)

Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original







- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122537862  
Huella: ade3304b-ec48ca99-90777477-432b5763-91ba7f71-45f6c9b-1949d287-361b3468



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA**

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2º - MATARO

tífono: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

**JURISWEB INTERACTIVA SL**

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F22PM80N4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538044  
Huella: dfeeb85b-95539d45-ba36a991-2f01b4dc-30f4c1d6-9d6c2a91-7e8cc654-368b976b

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; [nebreda@coac.net](mailto:nebreda@coac.net)  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació      **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació      <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades      Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Único : 08096000577118  
Datos Registrales: Tomo : 3467  
Libro: 157 de SANT VICENÇ DE MONTALT  
Folio: 179  
Finca: 1420

DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO sita en Sant Vicenç de Montalt, partida Mas Vall de Sotarriba, de superfície, cuadratons sesenta y ocho metros cuarenta decímetros cuadrados. LINDA: Por su frente, en línea de diecisiete metros sesenta centímetros con Camino Rial del Gorch; por la derecha entrando, en línea de veintiséis metros cincuenta centímetros, con resto de mayor finca de que se segregó; por el fondo, en línea de diecisiete metros sesenta centímetros, con finca de Don Luis Arnó Castells y Doña Teresa Aulés Climent; y por la izquierda, en línea de veintiséis metros cincuenta centímetros, con finca de Don Leopoldo Domenech Abril.

TITULO:

Titular/es:

CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A., con DN/CIF A58262924  
Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
Notario : Don Albert Domingo I Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Fecha escritura : 07/10/2005  
Inscripción : 3ª  
Fecha inscripción: 16/11/2005  
Tomo/Libro/Folio : 3467/157/179  
Finca : 1420

CARGAS:

1) Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Diego Pombo, a treinta de Junio de mil novecientos sesenta, Don Antonio Miracle Mercader, dueño que era de la finca número 711, segregó y vendió a la sociedad "Inversiones Inmobiliarias Hermes, S.A.", una porción de terreno que pasó a constituir la finca número 883, y en la misma escritura el Sr. Miracle constituyó sobre esta finca que será predio sirviente, y a favor de la referida finca número 883, que será predio dominante una SERVIDUMBRE o derecho de paso de agua, mediante tuberías. La tubería pasará a lo largo del linderro Sur del predio sirviente, entrando por el mismo o por el Oeste. Así resulta de la inscripción 3ª, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta, de la finca número 711, al folio 71 del tomo 975, libro 28 de Sant Vicenç de Montalt.

2) Afecta hasta el once de mayo de dos mil veintidós al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, al margen de la anotación letra B de la finca número 1420, al folio 179 del tomo 3467, libro 157 de SANT VICENÇ DE MONTALT.

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución -artículo 656 LEC-, de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538044  
Huella: d4eeb85b-95539d55-ba36a99f-2f01b4dc-30f4cfd6-9d8c2a9f-7e8cc654-368b976b



INFORMACIÓN REGISTRAL

entenderse prorrogada por un plazo de cuatro años mas a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

ADVERTENCIAS:

- 1.-Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

\* F I N D E I N F O R M A C I O N \*

Mataró, a uno de julio de dos mil veintiuno.

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 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 las fincas 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 período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538044  
Huella: d4eeb85b-95539d55-ba36a99f-2f01b4dc-30f4cfd6-9d8c2a9f-7e8cc654-368b976b

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net

Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

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).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 223 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538044  
Huella: 044eb80b-95539ad5-ba36a99f-201b4dc-304cfd6-9d8c2a9f-7e8cc654-368b97eb



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2º - MATARO

tfn: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F22PM81Z5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538195  
Huella: 1f786a70-5004d122-89d15321-6899b42c-182a910c-891111cc-dcb27b06-1c049300

**A52 Taller d'arquitectura i urbanisme**  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; [nebreda@coac.net](mailto:nebreda@coac.net)  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

**ADVERTENCIAS:**

- 1.-Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información a ficheros o bases de datos Informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

**\* F I N D E I N F O R M A C I O N \***

Mataró, a uno de julio de dos mil veintuno.

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 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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).

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212190123039195  
Huella: 1f78670-5004d122-89d15321-6899b42c-182a910c-891111ec-dcb27506-1c049300

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; [nebreda@coac.net](mailto:nebreda@coac.net)  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



INFORMAC

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>





INFORMACIÓN REGISTRAL

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122638196  
Huella: 1f786a70-5004d122-89d15321-6899b42c-182a910c-891111cc-dcb271b6-1c049300



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2º - MATARO

tffno: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

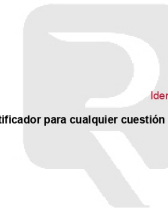
JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F22PM83F6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>


Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122638196  
Huella: 81116f79-b577471c-26022f7c-5326b4f2-39e77932-1215c8c0-4f9e301e-2a7699a5

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>





INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 9819601/DG5091N/0001/YY  
Código Registral Unico : 08096000571376  
Datos Registrales: Tomo : 3481  
Libro: 159 de SANT VICENÇ DE MONTALT  
Folio: 213  
Finca: 711

DESCRIPCION

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA solar, en término de Sant Vicenç de Montalt, calle Costa Daurada, señalada con el número veinticuatro, de superficie después de varias segregaciones practicadas cinco mil setenta metros setenta y nueve decímetros cuadrados. LINDA: Al frente, calle Costa Daurada; por la derecha entrando, parte con calle del Maresme y parte con finca de Leopoldo Domenech; por la izquierda, parte con finca de Comunidad de Propietarios y parte con finca de Telefónica; y por el fondo, parte con finca de Leopoldo Domenech, parte con la finca registral 1104, parte con finca de Telefónica y parte con centro Geriátrico.

TITULO:

Titulares:

CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A., con DN/CIF A58262924  
Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
Notario : Don Albert Domingo i Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Fecha escritura : 29/07/2005  
Inscripción : 7º  
Fecha inscripción: 14/11/2005  
Tomo/Libro/Folio : 3481/159/211  
Finca : 711

CARGAS:

1) Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Diego Pombo, a treinta de Junio de mil novecientos sesenta, Don Antonio Miracle Mercader, dueño que era de la finca número 711, segregó y vendió a la sociedad "Inversiones Inmobiliarias Hermes, S.A.", una porción de terreno que pasó a constituir la finca número 883, y en la misma escritura el Sr. Miracle constituyó sobre esta finca que será predio sirviente, y a favor de la referida finca número 883, que será predio dominante una SERVIDUMBRE o derecho de paso de agua, mediante tuberías. La tubería pasará a lo largo del lindero Sur del predio sirviente, entrando por el mismo o por el Oeste. Así resulta de la Inscripción 3ª, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos sesenta, de la finca número 711, al folio 71 del tomo 975, libro 28 de Sant Vicenç de Montalt.

2) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO  
Sobre : la total finca propiedad de CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.  
A favor de : ESTADO  
Principal : 109.233,60 euros  
Intereses+Costas : 4.319,45 euros  
Apremio : 28.389,26 euros  
Autoridad : Agencia Tributaria  
Fecha diligencia : 27/10/2014  
Anotación : A

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538316  
Huella: 81116f79-b577471e-26022f7c-6326b4f2-39ef7792-1215c8c0-4f3e301e-2a769a5



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha anotación : 01/12/2014  
Tomo/libro/folio : 3481/159/212  
Finca : 711

CADUCADO, PENDIENTE DE CANCELAR.

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha uno de diciembre de dos mil catorce, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para uniría al expediente de apremio.

3) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO  
Sobre : la total finca propiedad de CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.

A favor de : ESTADO  
Principal : 26.920,70 euros  
Apremio : 6.992,55 euros  
Intereses : 1.949,53 euros  
Autoridad : Técnica Jefa Grupo Regional de Recaudación  
Fecha diligencia : 27/10/2014  
Anotación : B  
Fecha anotación : 02/12/2014  
Tomo/libro/folio : 3481/159/212  
Finca : 711

CADUCADO, PENDIENTE DE CANCELAR.

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha dos de diciembre de dos mil catorce, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para uniría al expediente de apremio.

4) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO  
Sobre : la total finca propiedad de CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.

A favor de : ESTADO  
Principal : 41.161,94 euros  
Apremio : 10.912,37 euros  
Intereses : 2.487,56 euros  
Autoridad : Técnica Jefa Grupo Regional de Recaudación  
Fecha diligencia : 05/12/2014  
Anotación : C  
Fecha anotación : 16/01/2015  
Tomo/libro/folio : 3481/159/212  
Finca : 711

CADUCADO, PENDIENTE DE CANCELAR.

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha dieciséis de enero de dos mil quince, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para uniría al expediente de apremio.

5) ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO  
Sobre : la total finca propiedad de CONSTRUCCIONES LUQUE NUÑEZ S.A.

A favor de : ESTADO  
Principal : 6.460,97 euros  
Apremio : 1.712,87 euros  
Intereses : 390,53 euros  
Autoridad : Recaudador Ejecutivo  
Fecha diligencia : 09/12/2014  
Anotación : D  
Fecha anotación : 19/01/2015  
Tomo/libro/folio : 3481/159/213  
Finca : 711

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122538316  
Huella: 81116f79-b577471e-26022f7c-6326b4f2-39ef7792-1215c8c0-4f3e301e-2a769a5

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; nebreda@coac.net

Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





INFORMACIÓN REGISTRAL

**CADUCADO, PENDIENTE DE CANCELAR.**

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para unir al expediente de apremio.

6) Afecta hasta el once de mayo de dos mil veintidós al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, al margen de la anotación letra F de la finca número 711, al folio 213 del tomo 3481, libro 159 de **SANT VICENÇ DE MONTALT**.

**ADVERTENCIA:**

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución -artículo 656 LEC-, de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de cuatro años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

**PRESENTACION:**

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

**ADVERTENCIAS:**

- 1.-Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día habil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.-Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.-Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

\* F I N D E I N F O R M A C I O N \*  
Mataró, a uno de julio de dos mil veintuno.

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 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 derechos 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 período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122838316  
Huella: 81118f79-b577471c-26022f7c-5326b4f2-394f7792-1215e8c0-4f3a301e-2a76f9a5



INFORMACIÓN REGISTRAL

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).

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la web: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212100122838316  
Huella: 81118f79-b577471c-26022f7c-5326b4f2-394f7792-1215e8c0-4f3a301e-2a76f9a5

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf.934441258; [nebreda@coac.net](mailto:nebreda@coac.net)

Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Url de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	<b>Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>





## Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt UA 9

Àmbit delimitat pel Passatge Costa Daurada (carrer Maresme) i pels carrers Costa Daurada, Montnegre, i Pica d'Estats.

## Plànols

**A52** Taller d'arquitectura i urbanisme  
Rosselló 19 08029 Barcelona telf: 934441258; nebreda@coac.net  
Pere González Nebreda, arquitecte, DALF



<b>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</b>	
<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>1b1b607013c440348d59b33c27a8e1b7001</b>
<b>Uri de validació</b>	<a href="https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
<b>Metadades</b>	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/6322 - Data Registre: 27/07/2022 13:56:00    Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original

