

Aprobat definitivament
per la Junta de Govern
Local en sessió ordinària
celebrada el dia 27
d'abril de 2026.

Firmado por JOSEP LLUIS
VALENTIN MARTINEZ - DNI
***9253** (TCAT) el día
11/05/2026 con un
certificado emitido por
EC-SectorPublic



ES COPIA SIMPLE

LEOPOLDO MARTÍNEZ
DE SALINAS BASSOLS

• NOTARI •

Consell de Cent, 343, 2n 1a - 08007 BARCELONA
Tel. 93 467 56 38 - Fax 93 467 57 08

NÚMERO CINC-CENTS CINQUANTA-SIS -----
ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA I
DE PROPIETARI ÚNIC DEL PLA DE MILLORA URBANA
Nº 9 «CAN SANS DALT», DE SANT ANDREU DE LLAVA-
NERES.-----

A Barcelona, la meva residència, a quatre de març de dos mil
vint-i-cinc. -----

Davant meu, **LEOPOLDO MARTÍNEZ DE SALINAS BAS-**
SOLS, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, amb
seu a Barcelona,-----

COMPAREIXEN: -----

LAURA BALCELLS CASADEVALL, [REDACTED]

MARC BALCELLS SANAHUJA, [REDACTED]

ACTUEN:-----

LAURA BALCELLS CASADEVALL i MARC BALCELLS
SANAHUJA, el primer president del Consell d'Administració i el

segon Apoderat, de la companyia "**FACERAS, S.L.**", domiciliada a Barcelona, Passeig de Gràcia, número 20.-----

Va ser constituïda per temps indefinit, mitjançant escriptura autoritzada per la Notaria de Barcelona, Sra. María-Isabel Gabarró Miquel, el dia 3 de desembre de 2003, amb el número 3.429 de protocol. -----

El seu objecte social, el constitueix l'activitat de lloguer d'immobles (CNAE 6820).-----

Es troba **INSCRITA** al Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 36.403, foli 94, full número B-279.206, inscripció 1a. -----

Té el **NIF B63399489**. -----

LAURA BALCELLS CASADEVALL va ser nomenada membre del Consell d'Administració, en data 2 de setembre de 2.019, acords van anar elevats a públic en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, M. I. Gabarró Miquel, el dia 27 de febrer de 2.020, de número de protocol 277, que va causar la inscripció 18a; i nomenat president del Consell d'Administració, en data 20 de gener de 2.021, aquests acords van anar elevats a públic en data 20 de gener de 2.021 i inscrits al Registre Mercantil de Barcelona, en data 29 de març de 2.021 i que van causar la inscripció 20a, jo, el Notari, he tingut a la vista, còpies autèntiques dels documents ressenyats. -----

I, **MARC BALCELLS SANAHUJA**, com a Apoderat de la Societat, en virtut d'escriptura per mi autoritzada, el Notari, el dia 1 de desembre de 2.021, número 2.128 del meu protocol, que va causar



la inscripció 22a, còpia autèntica de la qual, jo, el Notari, he tingut a la vista, còpies autèntiques dels documents ressenyats. -----

Actuen ambdós, especialment facultats, **com a APODERATS, en virtut d'acord del consell d'administració que s'eleva a públic en la present**, segons certificació que, per final protocol·litzo, el contingut de la qual, és **objecte d'elevació a públic**, expedida pel secretari del Consell d'Administració, amb el Vistiplau del president, ambdues signatures considero legítimes per ser-me conegudes i per comparació amb uns altres documents per autoritzades per mi.-----

Manifesten els senyors compareixents que no ha variat la capacitat legal ni jurídica, ni l'objecte de la seva representada, que el seu esmentat càrrec continu vigent i que les facultats que els van anar concedides en virtut del mateix, no els han estat revocades, suspeses ni limitades. -----

Innecesarietat d'acord de Junta de la Societat compradora.-
Als efectes de l'article 160 de la Llei de Societats de Capital, els representants de la societat compradora declaren que el bé objecte d'aquesta escriptura **no constitueix actiu essencial**, ni l'import de l'operació supera el vint-i-cinc per cent del valor dels actius de la Companyia que representa en l'últim balanç aprovat, per la qual cosa no és

necessari l'acord de Junta de conformitat amb l'article 160.f) de la Llei de Societats de Capital. -----

TITULAR REAL: Als efectes del que disposa la Llei 10/2010, de 28 d'abril, jo, el notari, he accedit, pels mitjans telemàtics habilitats a l'efecte, a la Base de dades de titulars reals, obtenint la informació relativa a la societat atorgant, en què figura el titular real de la mateixa, **confirmant els representants d'aquella, que aquesta informació és correcta i vigent.** -----

De conformitat amb l'article 23 de la Llei del Notariat he consultat la llista de números d'identificació fiscal (N.I.F) revocats a través de l'opció corresponent de la plataforma SIGNO (Sistema Integrat de Gestió del Notariat), justificant sense coincidències en la llista protocol·litzo. -----

VALORACIÓ DE SUFICIÈNCIA: Conforme a l'article 98 de la Llei 24/2001 de 27 de desembre (BOE no 313 de 31 de desembre de 2001), de la R.R. D.G.R.N., de 12, 23 i 26 d'abril de 2002 jo, el Notari, jutjo suficients i sota la meva responsabilitat, les facultats dels compareixents per al negoci jurídic d'aquesta **ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA I DE PROPIETARI ÚNIC DEL PLA DE MILLORA URBANA N° 9 «CAN SANS DALT», DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.** -----

EXPOSEN: -----

I.- Que mitjançant **acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de gener de 2.011** es va



aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 20 de setembre de 2012.-----

II.- El sistema d'actuació previst per la **transformació de l'àmbit és de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica o concertació**, segons és de veure a la fitxa del Pla de millora urbana Can Sans Dalt (pàg. 38 de les Fitxes Normatives del POUM de Sant Andreu de Llavaneres).-----

III.- **De conformitat al que disposa l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol**, pren la iniciativa en el desenvolupament del Pla de Millora Urbana N° 9 «CAN SANS DALT», de Sant Andreu de Llavaneres., la societat propietària única, “FACERAS, S.L”. -----

Que formula de comú acord una proposta de reparcel·lació voluntària per la seva tramitació administrativa davant de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i la posterior inscripció davant el **registre de la propietat de Mataró 4**.-----

IV.- Que l'àmbit sobre el que actua el present Projecte de reparcel·lació voluntària es correspon amb el sector delimitat pel PMU Núm. 9 «Can Sans Dalt» amb **una superfície segons amidament de**

14.174,00 m². -----

Que aquest l'àmbit comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com **Can Sans Dalt, per damunt del passatge Miramar, entre el camí del pla de Can Serra -o travessia de Sant Pere- i la urbanització Surray Oest.**-----

V.- Que **el contingut de la proposta reparcel·la és el següent:**

VI.- Que la societat mercantil "FACERAS, S.L". és propietària de les finques següents, totes elles incloses dins del referenciat L'àmbit PMU 9 "Can Sans Dalt": -----

FINCA REGISTRAL 92 (APORTADA 1).-----

"DESCRIPCIÓN REGISTRAL: URBANA: PIEZA DE TIERRA viña, de cabida tras segregación practicada una hectárea, ocho áreas, ochenta y ocho centiáreas, situado en el paraje llamado "Pla d'en Sans" del término municipal de San Andrés de Llavaneras. Lindante, por Oriente, con Doña Ramona Vieta de Vancells y en parte con porción segregada dentro del ámbito del Pla Parcial de sector 11 "Surray Oest", delimitada por el Plan General de Ordenación urbana de Sant Andreu de Llavaneres: por Mediodía, con los herederos o sucesores de Doña Juana de Torra; por Poniente, con Doña Concepción Rubio de Vieta y por Norte, con Don Juan Subirá y en parte con la citada porción segregada incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11, "Surray Oest"-----

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 143, del tom 3.490, llibre 233, **finca registral 92.** -----



TÍTOL: Pertany el 100% del domini a la societat “FACERAS, S.L”, amb CIF B63399489, per títol d’aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 15a, de data 23 de febrer de 2008.-----

CÀRREGUES REGISTRALS: La finca es troba lliure de càrregues. -----

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s’inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de 11.069,00m2, segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de 181,00 m2, quina inscripció s’interessa expressament del Registre de la Propietat de Mataró 4, a l’empara de l’article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme de Catalunya. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8110401DG5081S0001LP. ----

FINCA REGISTRAL 11.576 (APORTADA 2).-----

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA FINCA 27: De figura sensiblement rectangular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, “Surray Oest” de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: Set-cents un metres quadrats. LLINDARS: NORD: En

línia recta de vint metres amb el Carrer 2; SUD;: En línia trencada de dos trams el primer de sis metres deu centímetres i el segon de catorze metres amb sòls exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells Morató; EST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miro-Sans i OEST: En línia recta de trenta-quatre metres vint centímetres amb la finca 29, adjudicada a SANOF, S.A. -----

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 111, del tom 3.524, llibre 242, **finca registral 11.576**. ---

TÍTOL: Pertany el 100% del domini a la societat “FACERAS, S.L”, amb CIF B63399489, per títol d’aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008. -----

CÀRREGUES REGISTRALS: 1) Conforme a l’article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l’article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%. -----

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d’una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació “Surray Oest” que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques



i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015. -----

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de 705,00m², segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de 4,00 m², quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Matató 4, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8010303DG5081S0001KP-----

FINCA REGISTRAL 11.572 (APORTADA 3).-----

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA: FINCA 25: De figura rectangular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: Set-cents metres quadrats. LLINDARS: NORD: En línia recta de vint metres amb el Carrer 2; SUD; En línia recta vint metres amb sòls exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells

Morató; EST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miro-Sans i OEST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 27, adjudicada a Javier Balcells Miro-Sans. -----

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 103, del tom 3.524, llibre 242, **finca registral 11.572**. ---

TÍTOL: Pertany el 100% del domini a la societat “FACERAS, S.L”, amb CIF B63399489, per títol d’aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008. -----

CÀRREGUES REGISTRALS: 1) Conforme a l’article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l’article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%. -----

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d’una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació “Sur-ray Oest” que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d’Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16



d'abril de 2015. -----

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de 711,00m², segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de 11,00 m², quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Mataró 4, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8010304DG5081S0001RP-----

FINCA REGISTRAL 11.566 (APORTADA 4).-----

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA: FINCA 22: De figura irregular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: Nou-cents trenta-cinc metres quadrats. LLINDARS: NORD: En línia recta de cinc metres amb el Carrer 2 i en part en línia recta de trenta-set metres seixanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miro-Sants; Sud, en línia recta de quaranta dos metres seixanta centímetres amb els exteriors del sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells Morató; EST: En part amb línia recta de disset me-

tres cinquanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miró-Sants i en part en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miro Sans. -----

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 91, del tom 3.524, llibre 242, **finca registral 11.566**.-----

TÍTOL: Pertany el 100% del domini a la societat “FACERAS, S.L”, amb CIF B63399489, per títol d’aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.-----

CÀRREGUES REGISTRALS: 1)Conforme a l’article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l’article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.-----

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d’una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació “Sur-ray Oest” que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d’Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16



d'abril de 2015. -----

DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de 945,00m², segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de 10,00 m², quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Mataró 4, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 8010307DG5081S0001IP-----

FINCA REGISTRAL 11.568 (APORTADA 5).-----

DESCRIPCIÓ REGISTRAL URBANA: FINCA 23: De figura irregular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llaveneres. Amida: Set-cents quaranta-cinc metres quadrats. LLINDARS: NORD: En línia trencada de dos trams, el primer de cinc metres seixanta centímetres amb carrer 2 i el segon de trenta dos metres seixanta centímetres amb zona verda publica de cessió al municipi de Sant Andreu de Llaveneras mitjançant prolongació del carrer 2; Sud, en línia recta de trenta set metres seixanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael

Balcells Miró-Sans; Est, en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de disset metres cinquanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafel Balcells Miró-Sans.-----

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 95, del tom 3.524, llibre 242, **finca registral 11.568**.-----

TÍTOL: Pertany el 100% del domini a la societat “FACERAS, S.L”, amb CIF B63399489, per títol d’aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.-----

CÀRREGUES REGISTRALS: 1)Conforme a l’article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l’article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.-----

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d’una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació “Sur-ray Oest” que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d’Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d’abril de 2015.-----



DESCRIPCIÓ TÈCNICA: Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de 744,00m², segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de 1,00 m², quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Mataró 4, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: **8010306DG5081S0001XP**-----

VI.- Que, en atenció a tot allò exposat, les parts han convingut formalitzar la present **ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA** -----

PLA DE MILLORA URBANA NÚMERO 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres i a aquests efectes, -----

ATORGUEN-----

PRIMER.- ELEVACIÓ A PÚBLIC. -----

Els compareixents eleven a públic el **PROJECTE DE RE-**

PARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA N° 9
«CAN SANS DALT», DE SANT ANDREU DE LLAVANERES,

que consta al citat **document adjunt** a la present escriptura, i es SOL·LICITA de l'Iltre. Sr. Registrador de la Propietat de Mataró-4, la inscripció del projecte de reparcel·lació que ens ocupa una vegada aprovat per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres ----

**SEGON.- APROVACIÓ DE LA PROPOSTA DE PRO-
JECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.** -----

LAURA BALCELLS CASADEVALL i MARC BALCELLS SANAHUJA en representació de la mercantil FACERAS, S.L., que, com s'ha assenyalat ostenta la titularitat dominical dels drets urbanístics del PMU 9 "Can Sans Dalt", **atorga en aquest acte**, de conformitat amb allò establert a l'article 124 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 164.1 del Reglament d'aquesta Llei, **el document "Projecte de Reparcel·lació Voluntària De Propietari Únic Del Pla De Millora Urbana «Can Sans Dalt», Sant Andreu de Llavaneres**, que aporten a aquest acte als efectes de la seva protocol·lització en aquesta escriptura; manifestant el compareixent que la conformitat municipal al document reparcel·latori es produirà de conformitat a l'article 164.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, això és, que sense necessitat d'aprovació inicial del mencionat projecte, el mateix es sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes i, simultàniament si fos el cas, donarà audiència a la resta de persones interes-



sades amb citació personal.-----

TERCER.- BENEFICIS FISCALS. -----

Els atorgants sol·liciten acollir-se als beneficis fiscals previstos a l'article 127.d) de la Llei d'Urbanisme, a l'article 23.7 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i a l'article 45.I.B.7) del Reial Decret 1/1993, de 24 de setembre, d'Impost sobre Transmissions Patrimonial i Actes Jurídics Documentats, així com els demás beneficis fiscals aplicables. -----

QUART.- SUBSANACIÓ DE LA PRESENT ESCRIPTURA. -----

En cas que així fos requerit per les Administracions o ens competents, o si per qualsevol raó resultés necessari, l'atorgant s'obliga a esmenar qualsevol defecte o error de la present escriptura i el Projecte de Reparcel·lació que es protocol·litzi, i/o a atorgar qualssevol document addicional que sigui necessari, especialment per a permetre l'aprovació i inscripció del poder especial indicat. -----

SISÈ.- INSCRIPCIÓ. -----

6.1.- Les parts sol·liciten de la Registrador de la Propietat de Mataró-4 la inscripció de tots els acords amb contingut real de la pre-

sent escriptura una vegada el document reparcel·ladori hagi seguit el corresponent tràmit administratiu davant de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. -----

6.2.-- En particular, es sol·licita del Registrador de la Propietat de Mataró-4 que practiqui al marge de cadascuna de les finques afectades pel Projecte de Reparcel·lació la iniciació del procediment equidistributiu de beneficis i càrregues i que expedeixi, fent-lo constar en la nota, certificació de domini i càrregues, conforme exigeix l'article 5 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de Naturalesa Urbanística. -----

Espectura redactada segons minuta aportada per la part interessada. -----

PROTECCIÓ DE DADES: -----

D'acord amb el que s'estableix en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, els compareixents queden informats i accepten la incorporació de les seves dades als fitxers automatitzats existents en la Notaria, que es conservaran en la mateixa amb caràcter confidencial, sense perjudici de les remissions de compliment obligat. -----

Les dades dels compareixents seran objecte de tractament en aquesta Notaria, els quals són necessaris per al compliment de les



obligacions legals de l'exercici de la funció pública notarial, de conformitat amb el que preveu la normativa prevista en la legislació notarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si escau, substantiva que resulti aplicable a l'acte o negoci jurídic documentat. La comunicació de les dades personals és un requisit legal, trobant-se-les compareixents obligades a facilitar les dades personals, i estant informades que la conseqüència de no facilitar tals dades és que no seria possible autoritzar o intervenir aquest document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial. -----

La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa per autoritzar aquest document, la seva facturació, seguiment posterior i les funcions pròpies de l'activitat notarial de compliment obligat, de les quals poden derivar-se l'existència de decisions automatitzades, autoritzades per la Llei, adoptades per les Administracions Públiques i entitats cessionàries autoritzades per Llei, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme. -----

El Notari farà les cessions d'aquestes dades que siguin de compliment obligat a les Administracions Públiques, a les entitats i sub-

jectes que estipuli la Llei i, si escau, al Notari que succeeixi o substitueixi a l'actual en aquesta notaria.-----

Les dades proporcionades es conservaran durant els anys necessaris per complir amb les obligacions legals del Notari o qui li substitueixi o succeeixi. -----

Poden exercitar els seus drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la Notaria autoritzant, situada a Barcelona, carrer Consell de Cent, 343 2o. Així mateix, tenen el dret a presentar una reclamació davant una autoritat de control.-----

Les dades seran tractats i protegits segons la Legislació Notarial, la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre de protecció de dades de caràcter personal (o la Llei que la substitueixi) i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.-----

ATORGAMENT. -----

Així l'atorguen i complert el requisit de la lectura d'aquest instrument públic de conformitat amb l'article 193 del Reglament Notarial, els compareixents fan constar haver quedat degudament informats del contingut d'aquest instrument, es ratifiquen en el mateix i signen amb mi.-----



AUTORITZACIÓ.-----

De tot la qual cosa, que el consentiment dels compareixents, segons intervé, ha estat lliurement prestat, que aquest atorgament s'adequa a la legislació vigent i a la seva voluntat degudament informada, i en general del contingut íntegre d'aquest instrument públic, que queda estès en onze folis de paper timbrat d'ús exclusivament notarial, el present i els següents correlatius en ordre, de la mateixa sèrie, jo el Notari, **DONO FE.**-----

SEGUEIXEN LES FIRMES DELS SENYORS COMPAREIXENTS. SIGNAT. FIRMA DEL NOTARI AUTORITZANT. RUBRICAT I SEGELLAT.-----

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS



INFORMACIÓN VISITA
Día 04/03/2025, a las 12:02 horas

DATOS GENERALES

Número documento: B63399489

Razón social: FACERAS, S.L.

DATOS COTEJADOS

Congelación de fondos:	No existe coincidencia encontrada en la lista de congelación de fondos.
Titularidad real:	Coincidencia encontrada en la lista de titular real.
NIF revocado:	No existe coincidencia encontrada en la lista de NIF revocado.
Registro Concursal:	No existe coincidencia en la lista de Registro Concursal.

FACERAS S.L.

Nif: B63399489

DON CARLOS BALCELLS MIRÓ-SANS, como Secretario del Consejo de Administración de la entidad FACERAS, S.L.

CERTIFICA

I.- CELEBRACION DE JUNTA UNIVERSAL DE SOCIOS

Que en fecha 3 de marzo de 2025 y en el domicilio social de la compañía, se ha celebrado Junta General de Socios de la Compañía Faceras S.L. con la asistencia entre presentes y representados de los poseedores de la totalidad del capital social, quienes han aceptado por unanimidad constituirse en Junta bajo la Presidencia de Dña. Laura Balcells Casadevall y actuación del suscrito como Secretario, ambos elegidos por unanimidad para esta Junta; se ha redactado la lista de asistentes, comprobado que asisten los socios, que se relacionan a continuación, por sí mismos o debidamente representados:

Se forma a continuación la siguiente LISTA DE ASISTENTES:

1. Carlos Balcells Miró-Sans, asiste personalmente, como socio titular de 750.406 participaciones sociales.
2. Javier Balcells Miró-Sans, asiste personalmente, como socio titular de 618.931 participaciones sociales.
3. Sergio Balcells Sanahuja, asiste personalmente, como socio titular de 100 participaciones sociales.
4. Alejandro Balcells Casadevall, asiste personalmente, como socio titular de 365.668 participaciones sociales y una tercera parte indivisa de una participación social.
5. Marc Balcells Sanahuja, asiste personalmente, como socio titular de 100 participaciones sociales.
6. Laura Balcells Casadevall, asiste personalmente, como socio titular de 365.668 participaciones sociales y una tercera parte indivisa de una participación social.
7. Reyes Balcells Moliné, asiste personalmente, como socio titular de 254.996 participaciones sociales y una tercera parte indivisa de una participación social.
8. Ariadna Balcells Moliné, asiste personalmente, como socio titular de 254.996 participaciones sociales y una tercera parte indivisa de una participación social.
9. Danae Balcells Moliné, asiste personalmente, como socio titular de 254.996 participaciones sociales y una tercera parte indivisa de una participación social.

Que todos han firmado y aprobado por unanimidad el orden del día: **Autorización para formalizar la aprobación de la reparcelación voluntaria y de propietario único del Plan de Mejora Urbana nº 9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres**, y es por ello por lo que se acuerda facultar al Consejo de Administración para suscribir y/o formalizar dicha operación de aprobación de esta reparcelación voluntaria.

Asimismo, se autoriza al Consejo de Administración para que pueda delegar esta facultad a favor de como mínimo dos consejeros o de dos apoderados, quienes deberán actuar mancomunadamente en representación de la Compañía.

Se aprueba el acuerdo por unanimidad de los asistentes a la Junta.

FACERAS S.L.

Nif: B63399489

SESION DE CONSEJO DE ADMINISTRACION.

A continuación se ha celebrado la sesión del **Consejo de Administración de la Compañía Faceras S.L.**, bajo la presidencia de Dña. Laura Balcells Casadevall y actuación de Carlos Balcells Miró-Sans como Secretario, expresamente designados en el propio acto y con la asistencia de los Consejeros D. Javier Balcells Miró-Sans, D. Alejandro Balcells Casadevall, Dña. Reyes Balcells Moliné, Dña. Ariadna Balcells Moliné, Dña. Danae Balcells Moliné, Dña. Laura Balcells Casadevall y D. Carlos Balcells Miró-Sans.

El Sr. Presidente ha declarado legal y válidamente constituido el Consejo y, en el mismo, se han tomado por unanimidad los siguientes acuerdos que constan en Acta legalmente aprobada, por unanimidad, en la propia sesión del Consejo y, por tanto, en la fecha de su celebración, y firmada por los señores Presidente y Secretario. En base al acuerdo de la Junta Universal de Accionistas para formalizar dos préstamos el Consejo de Administración, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Apoderamiento.

Apoderar a uno cualesquiera de los Consejeros de la Compañía y/o a un apoderado de la misma, Don Marc Balcells Sanahuja, para que, en representación de la misma, puedan suscribir y/o formalizar: **la aprobación de la reparcelación voluntaria y de propietario único del Plan de Mejora Urbana nº 9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.**, quedando ampliamente facultado para suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Facultad para elevar a público.

Facultar a todos y cada uno de los miembros del órgano de Administración para que, indistintamente, puedan comparecer ante Notario y elevar a público los presentes acuerdos, otorgando para ello las escrituras públicas correspondientes (incluso de subsanación, aclaración o rectificación), así como para realizar cuantas actuaciones sean precisas o convenientes para la plena eficacia de los acuerdos.

No habiendo más asuntos que tratar y previa su redacción por el Secretario, la propia Junta aprueba la presente Acta, firmándola a continuación el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, así como, en prueba de conformidad el resto de asistentes. Tras lo cual, se levanta la sesión.

Y para que conste, libro la presente certificación por mí mismo, en Barcelona, a 3 de marzo de 2025.

Dña. Laura Balcells Casadevall
Vº Bº DEL PRESIDENTE



D. Carlos Balcells Miró-Sans
SECRETARIO





Información Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

**NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN
CONSTITUCIÓN OLIVER DE**



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : **P13ZT66C**
*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con este documento)*



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARO 4**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LINEA

De conformidad con el Art. 248.1 de la Ley Hipotecaria el contenido de la presente información se corresponde con el estado del registro a las 12:17 horas del día 03/03/2025. Se exceptúan los datos relativos a la recepción de documentos y libro de entrada que se ofrecen en tiempo real. La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria).

Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354 a) RH

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8110401/DG5081S/0001/LP
Código Registral Unico : 08096000459841
Datos Registrales: Tomo : 3490
Libro: 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 143
Finca: 92

DESCRIPCION

URBANA: PIEZA DE TIERRA viña, de cabida tras segregación practicada una hectárea, ocho áreas, ochenta y ocho centiáreas, situado en el paraje llamado "Pla d'en Sans" del término municipal de San Andrés de Llavaneras. Lindante, por Oriente, con Doña Ramona Vieta de Vancells y en parte con porción segregada dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11 "Surray Oest", delimitada por el Plan General de Ordenación urbana de Sant Andreu de Llavaneres; por Mediodía, con los herederos o sucesores de Doña Juana de Torra; por Poniente, con Doña Concepción Rubio de Vieta y por Norte, con Don Juan Subirá y en parte con la ciatada porción segregada incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11, "Surray Oest".-

TITULO:

Titular/es:

FACERAS, S.L., con DNI/CIF/NIE B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario/Autoridad: Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Protocolo : 3751
Fecha documento : 27/12/2007
Inscripción : 15ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3490/233/143
Finca : 92



CARGAS:

1) Afecta al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Afecta al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

3) Afecta al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

4) Afecta al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

5) Afecta 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 15ª de la finca número 92, al folio 143 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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.

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
------------	-------	---------	---------------------	-------------



2164/2025	28-02-2025 09:42:40		Nota Online /	NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN CONSTITUCIÓN OLIVER DE
-----------	------------------------	--	---------------	--

----- ADVERTENCIA -----

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

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.aepd.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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



{*} C.S.V. : 208096990AED9640

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/cav>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública. Según la entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45a del RD 1671/09)



C.S.V. : 208096990AED9640



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MIRAMAR 1 N2-9 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 770 m²

Año construcción: 1951

Valor catastral: [2025]:

190.999,49 €

Valor catastral suelo:

50.289,50 €

Valor catastral construcción:

140.709,99 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

FACERAS, SL

NIF/NIE

B63399489

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio

PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06
08007 BARCELONA [BARCELONA]

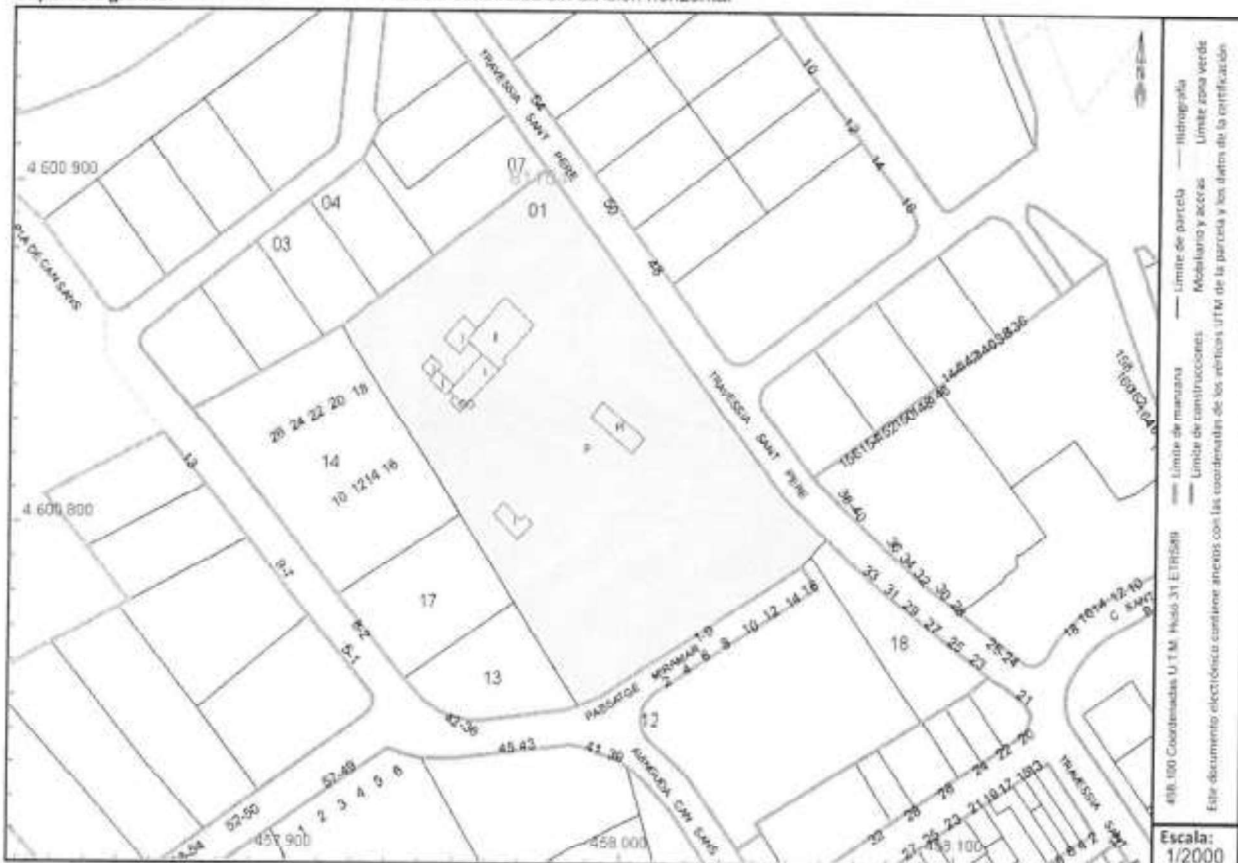
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	VIVIENDA	305	1/00/01	ALMACEN	20
1/00/01	APARCAMIENTO	54	1/01/01	VIVIENDA	208
1/00/02	ALMACEN	25	1/00/01	DEPORTIVO	10
1/00/02	VIVIENDA	55	1/00/01	DEPORTIVO	95

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 11.110 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 179 DE BARCELONA [Barcelona]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 03/03/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: R2P27Y1Q0ZJTPJK (verificable en <https://www.siofcatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8110413DG5081S0001IP

Localización: AV CAN SANS 42 N2-36
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio



Referencia catastral: 8110417DG5081S0001ZP

Localización: CM PLA DE CAN SANS 2 N2-8
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

16/05/2023



Referencia catastral: 8110414DG5081S

Localización: CM PLA DE CAN SANS 10 N2-26
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio



Referencia catastral: 8010307DG5081S0001IP

Localización: TR SANT PERE
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8010303DG5081S0001KP

Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8010304DG5081S0001RP
Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 PI:04 PI:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8110418DG5081S-----
Localización: TR SANT PERE 23
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio



Referencia catastral: 8110412DG5081S-----
Localización: CL MIRAMAR 2 N2-16
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio





Información Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

**NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN
CONSTITUCIÓN OLIVER DE**



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : **P13ZT81Z**
(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con este documento)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARO 4**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LINEA

De conformidad con el Art. 248.1 de la Ley Hipotecaria el contenido de la presente información se corresponde con el estado del registro a las 12:18 horas del día 03/03/2025. Se exceptúan los datos relativos a la recepción de documentos y libro de entrada que se ofrecen en tiempo real. La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria).

Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354 a) RH

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010303/DG5081S/0001/KP
Código Registral Unico : 08096000563319
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 111
Finca: 11576

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 27: De figura sensiblemente rectangular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneras. Medeix: Set-cents un metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia recta de vint metres amb el carrer 2; sud, en línia quebrada de dos trams el primer de sis metres deu centímetres i el segon de catoze metres amb els exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de José Balcells Miró Sans i Oest, en línia recta de trenta quatre metres cinc centímetres amb la finca 29 adjudicada a Sanof S.A.-

TITULO:

Titular/es:

FACEAS, S.L., con DNI/CIF/NIE B63399489
Participación: La total finca

Titulo : APORTACION
Notario/Autoridad: Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Protocolo : 3751
Fecha documento : 27/12/2007
Inscripción : 2*
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/111
Finca : 11576

CARGAS:



1) Afecta 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11576, al folio III del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims, -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SOL: 2,5130%, según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11576, al folio III del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

3) Afecta 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11576, al folio III del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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.

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
2186/2025	28-02-2025 13:00:22		Nota Online /	NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CE EN CONSTITUCIÓN OLIVER DE

----- ADVERTENCIA -----

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el



objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 20809699D6BC29C1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

[*] Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano o organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otro sistema de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 36.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1871/09)



C.S.V. : 20809699D6BC29C1

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010303DG5081S0001KP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SURRAY DEL 7 Suelo 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:57.457,50 €

Valor catastral suelo:57.457,50 €

Valor catastral construcción:0,00 €

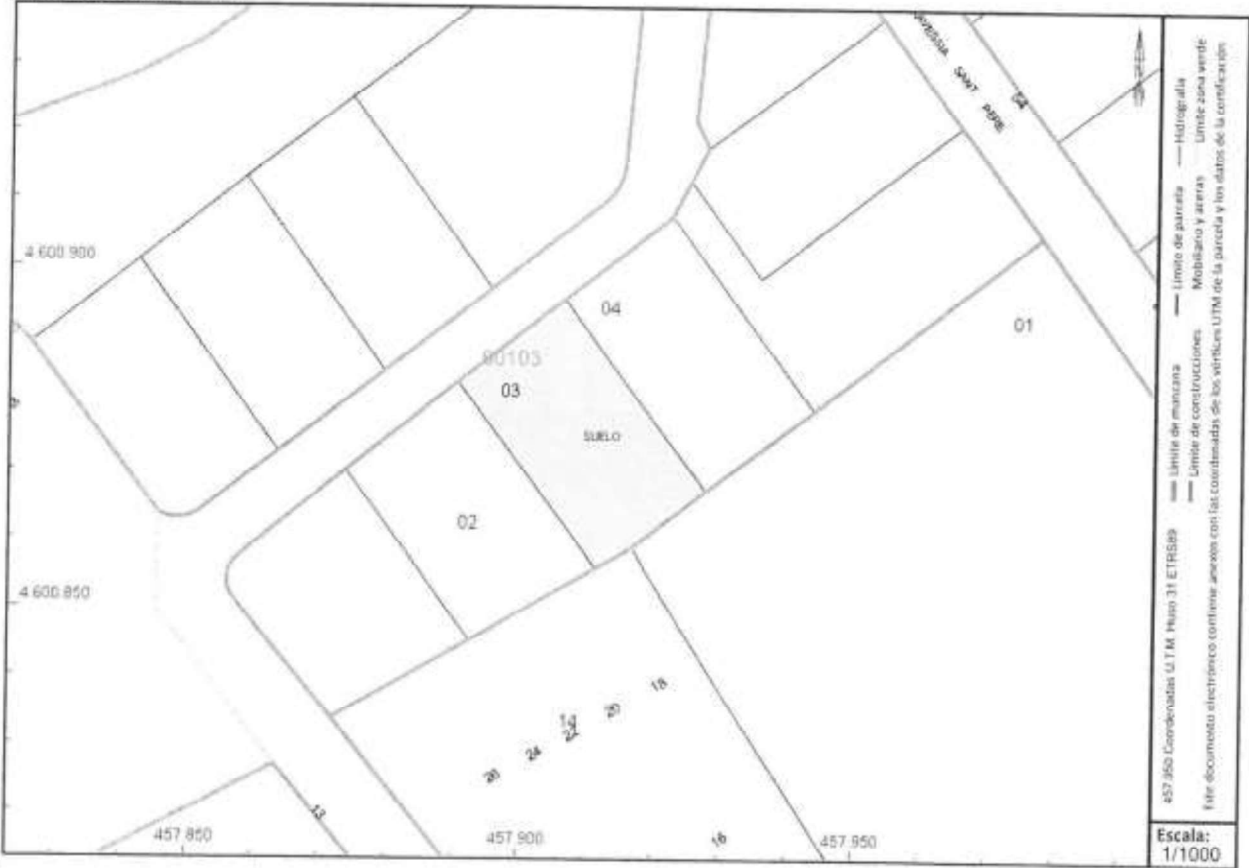
Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
FACERAS, SL

NIF/NIE	Derecho	Domicilio
863399489	100,00% de propiedad	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 705 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 179 DE BARCELONA [Barcelona]
Finalidad: NOTARIA
Fecha de emisión: 03/03/2025

Fecha de firma: 03/03/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YPZS328S5VD4AYAT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010303DG5081S0001KP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8010414DG5081S-----

Localización: CM PLA DE CAN SANS 10 N2-26
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

[REDACTED]



Referencia catastral: 8010302DG5081S0001OP

Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Referencia catastral: 8010304DG5081S0001RP

Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

FACERAS, SL

B63399489

PS GRACIA 20 PI:04 PI:06
08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

Localización: CL MIRAMAR 1 N2-9
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

FACERAS, SL

B63399489

PS GRACIA 20 PI:04 PI:06
08007 BARCELONA [BARCELONA]



Información Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Teléfono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

**NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN
CONSTITUCIÓN OLIVER DE**



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : **P13ZU02C**
*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con este documento)*



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARO 4**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LINEA

De conformidad con el Art. 248.1 de la Ley Hipotecaria el contenido de la presente información se corresponde con el estado del registro a las 12:18 horas del día 03/03/2025. Se exceptúan los datos relativos a la recepción de documentos y libro de entrada que se ofrecen en tiempo real.
La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria).

Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354 a) RH

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010304/DG5081S/0001/RP
Código Registral Unico : 08096000563296
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 103
Finca: 11572

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 25: De figura rectangular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneras. Medeix: Set-cents metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia recta de vint metres amb el carrer 2; sud, en línia recta de vint metres amb sols exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de José Balcells Morato; Est, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 27, adjudicada a Javier Balcells Miro-Sans.- ZONIFICACIÓN: Zona d'habitatge unifamiliar aïllat -S.A.U. 4-. Té una edificabilitat de 308 metres quadrats de sostre.

TITULO:

Titular/es:

FACEBAS, S.L., con DNI/CIF/NIE B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario/Autoridad: Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Protocolo : 3751
Fecha documento : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/103
Finca : 11572

CARGAS:



1) Afecta 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11572, al folio 103 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%, según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11572, al folio 103 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

3) Afecta 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11572, al folio 103 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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.

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
2189/2025	28-02-2025 13:00:22		Nota Online /	NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN CONSTITUCIÓN OLIVER DE

----- ADVERTENCIA -----

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1995, 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 período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos 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 los Registros y del Notariado 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. 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 20809699FBC9CCEE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/cav>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45a del RD 1671/09)



C.S.V.: 20809699FBC9CCEE

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010304DG5081S0001RP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SURRAY DEL 5 Suelo 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	56.550,00 €
Valor catastral suelo:	56.550,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
FACERAS, SL

NIF/NIE

B63399489

Derecho

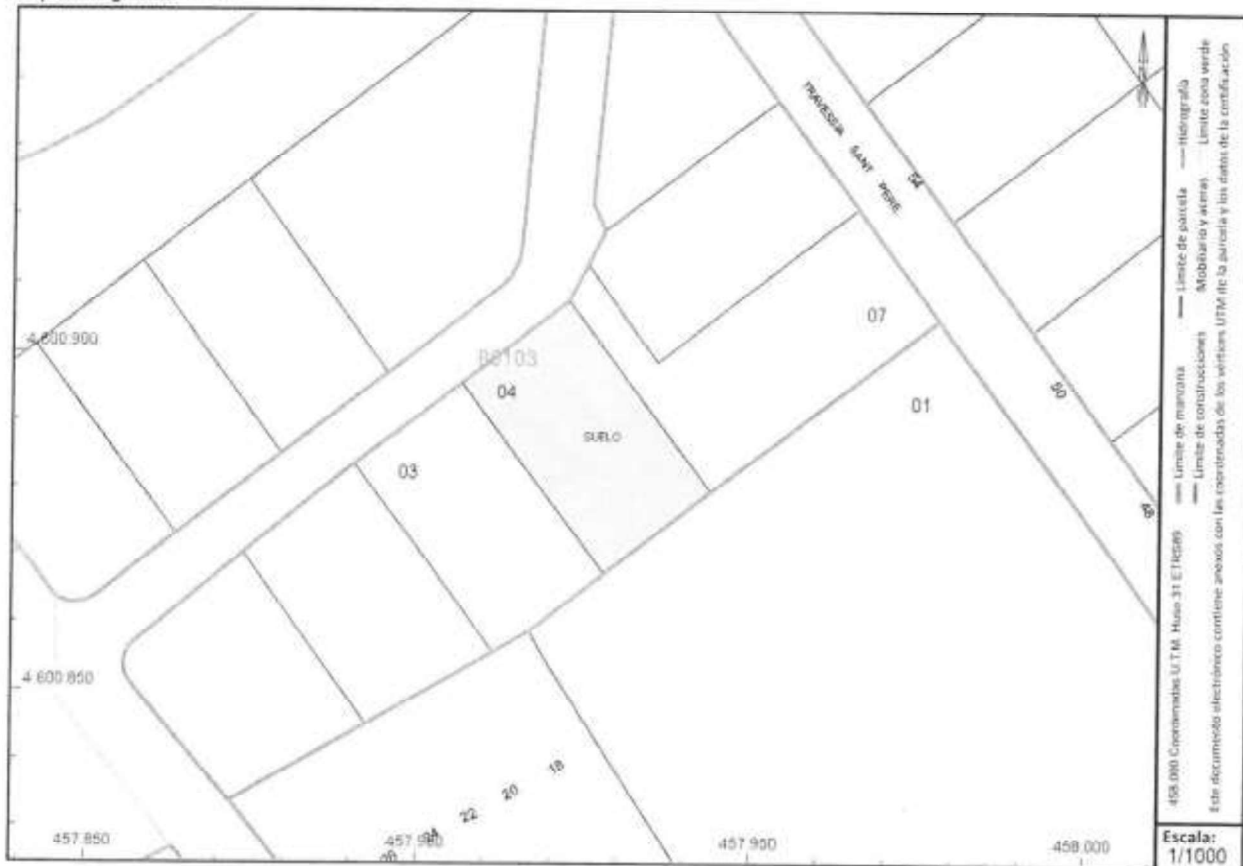
100,00% de
propiedad

Domicilio

PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06
08007 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 711 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 179 DE BARCELONA [Barcelona]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 03/03/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010304DG5081S0001RP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8010307DG5081S0001IP

Localización: TR SANT PERE
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8010303DG5081S0001KP

Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

Localización: CL MIRAMAR 1 N2-9
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]





Información Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

**NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN
CONSTITUCIÓN OLIVER DE**



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : **P13ZU21T**
(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con este documento)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARO 4**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LINEA

De conformidad con el Art. 248.1 de la Ley Hipotecaria el contenido de la presente información se corresponde con el estado del registro a las 12:19 horas del día 03/03/2025. Se exceptúan los datos relativos a la recepción de documentos y libro de entrada que se ofrecen en tiempo real.
La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria).

Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354 a) RH

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010307/DG5081S/0001/IP
Código Registral Unico : 08096000563265
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 91
Finca: 11566

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 22: De figura irregular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneras. Medeix: Nou-cents trenta-cinc metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia recta de cinc metres amb el carrer 2 i en part en línia recta de trenta-set metres seixanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miro-Sans; Sud, en línia recta de quaranta dos metres seixanta centímetres amb els exteriors del sector Surray Oest propietat del Hereus de José Balcells Morató; Est, en parte en línia recta de disset metres cinquanta centímetres la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miró-Sans i en part en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miró Sans.- ZONIFICACIÓN: Zona d'habitatge unifamiliar aïllat - S.A.U. 4-. Té una edificabilitat de 411 metres quadrats de sostre.

TITULO:

Titular/es:

FACERAS, S.L., con DNI/CIF/NIE B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario/Autoridad: Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Protocolo : 3751
Fecha documento : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/91



Finca : 11566

CARGAS:

1) Afecta 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11566, al folio 91 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) CARREGUES DE NOVA CREACIO: Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%, según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11566, al folio 91 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

3) Afecta 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11566, al folio 91 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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.

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
2188/2025	28-02-2025 13:00:22		Nota Online /	NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN CONSTITUCIÓN OLIVER DE

----- ADVERTENCIA -----



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

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.aepd.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@corpma.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 208096996A01E8CF

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano o organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 38.5 de la Ley 11/2007 y 43n de RD 1671/09)



C.S.V. : 208096996A01E8CF

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010307DG5081S0001IP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR SANT PERE Suelo 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:60.112,50 €

Valor catastral suelo:60.112,50 €

Valor catastral construcción:0,00 €

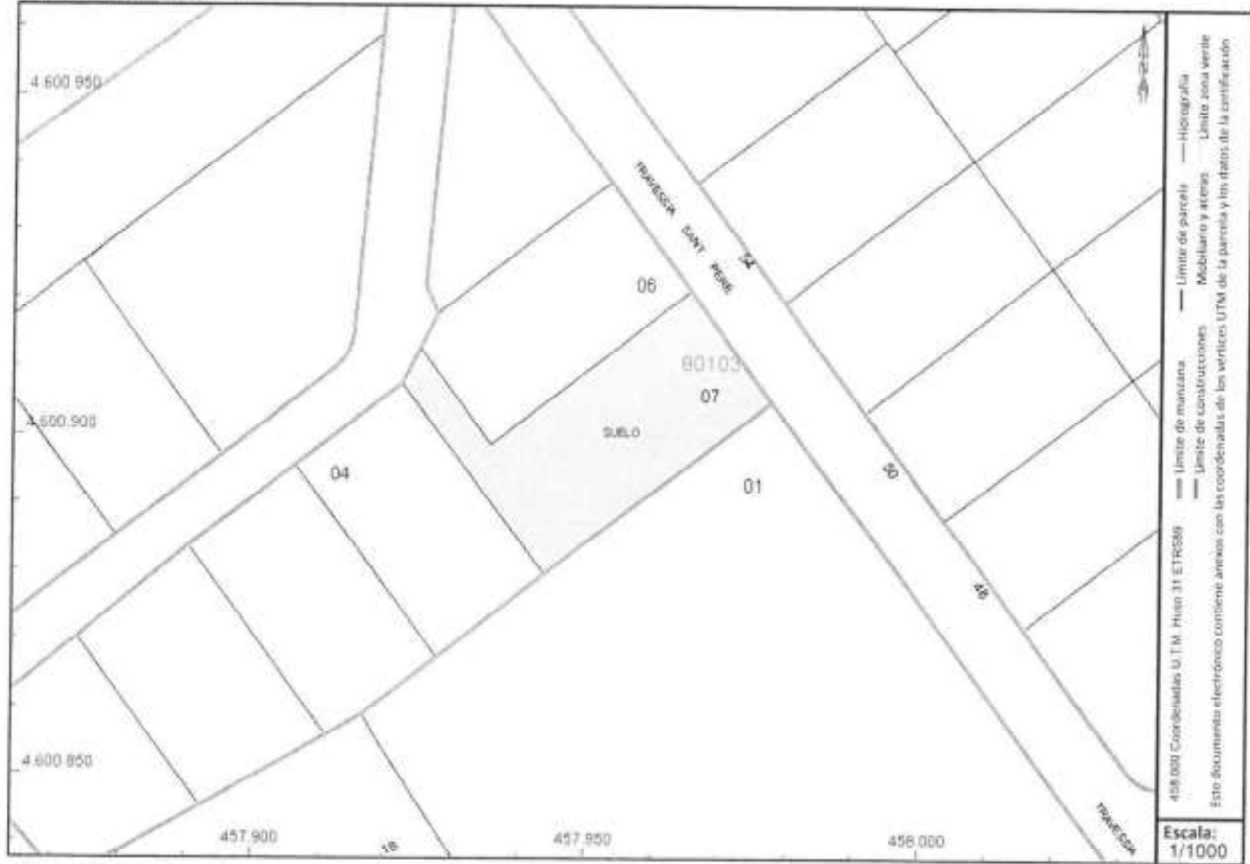
Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
FACERAS, SL

NIF/NIE	Derecho	Domicilio
B63399489	100,00% de propiedad	PS GRACIA 20 Pt:04 Pt:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 945 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NPY4JGR34CAW0PNM (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2025



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 179 DE BARCELONA [Barcelona]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 03/03/2025



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010307DG5081S0001IP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8010306DG5081S0001XP

Localización: TR SANT PERE
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8010304DG5081S0001RP

Localización: PL SURRAY OEST
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 8110401DG5081S0001LP

Localización: CL MIRAMAR 1 N2-9
SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pl:04 Pl:06 08007 BARCELONA [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NPY4JGR34CAW0PNN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2025





Información Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

**NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CB EN
CONSTITUCIÓN OLIVER DE**



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : **P13ZU33Z**
(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con este documento)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARO 4**

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LINEA

De conformidad con el Art. 248.1 de la Ley Hipotecaria el contenido de la presente información se corresponde con el estado del registro a las 12:20 horas del día 03/03/2025. Se exceptúan los datos relativos a la recepción de documentos y libro de entrada que se ofrecen en tiempo real.
La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria).

Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354 a) RH

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010306/DG5081S/0001/XP
Código Registral Unico : 08096000563272
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 95
Finca: 11568

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 23: De figura irregular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneras. Medeix: Set-cents quaranta-cinc metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia quebrada de dos trams el primer de cinc metres seixanta centimetres amb carrer 2 i el segon de trenta dos metres seixanta centimetres amb zona verda pública de cessió al municipi de Sant Andreu de Llavaneras mitjançant prolongació del carrer 2; Sud, en línia recta de trenta set metres seixanta centimetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans; Est, en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de disset metres cinquanta centimetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans.

TITULO:

Titular/es:

FACERAS, S.L., con DNI/CIF/NIE B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACIÓN
Notario/Autoridad: Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Protocolo : 3751
Fecha documento : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/95
Finca : 11568



CARGAS:

1) Afecta 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11568, al folio 95 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SOL: 2,5130%, según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11568, al folio 95 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

3) Afecta 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11568, al folio 95 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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.

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
2166/2025	28-02-2025 10:11:00		Nota Online /	NOTARIA ENRIQUE OLIVER-LEOPOLDO MARTINEZ DE SALINAS CE EN CONSTITUCIÓN OLIVER DE

----- ADVERTENCIA -----

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el



objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. 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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 20809699A9AFD300

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano o organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 36.3 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 20809699A9AFD300

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010306DG5081S0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR SANT PERE Suelo 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]: 57.843,00 €

Valor catastral suelo: 57.843,00 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social

FACERAS, SL

NIF/NIE

863399489

Derecho

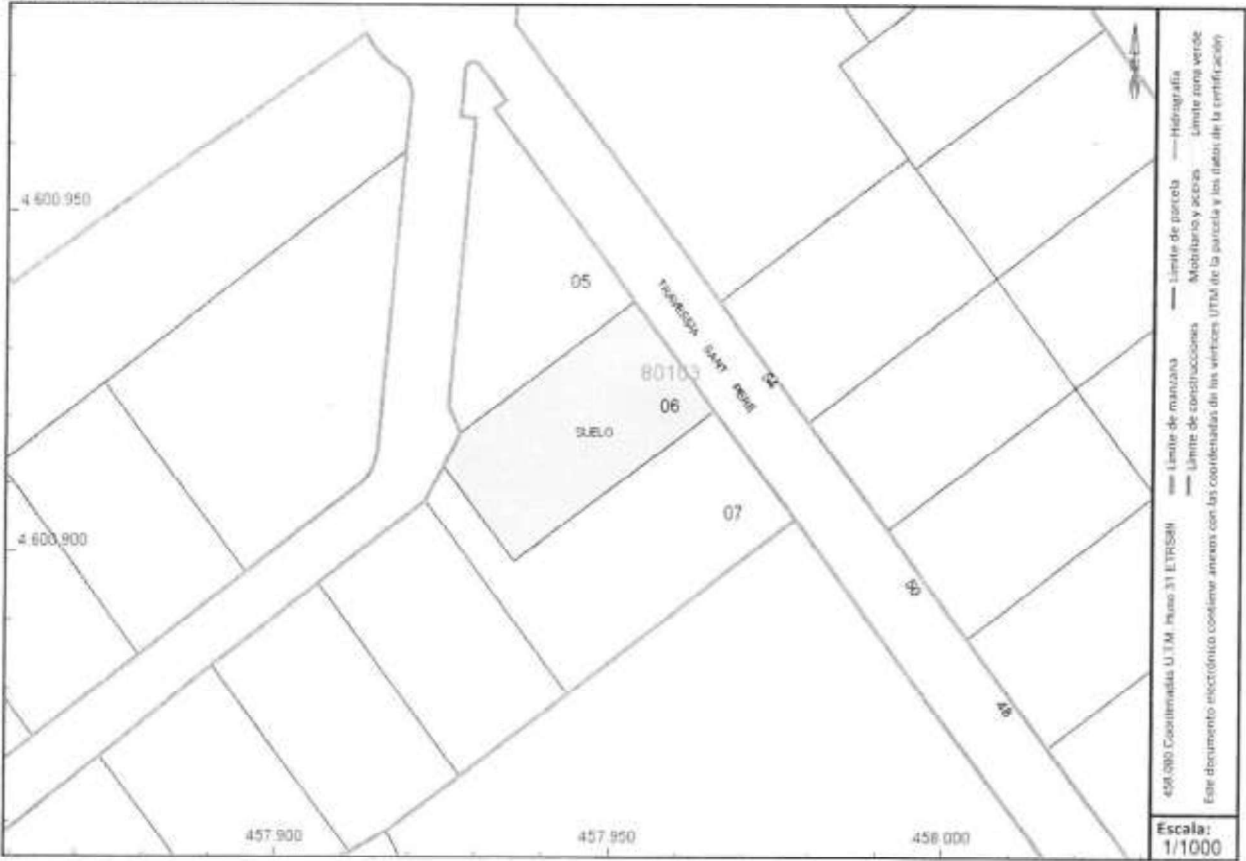
100,00% de propiedad

Domicilio

PS GRACIA 20 PL.04 PL.06
08007 BARCELONA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 744 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: H9J5GA6EQ575T69K (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2025



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 179 DE BARCELONA [Barcelona]
Finalidad: NOTARIA
Fecha de emisión: 03/03/2025

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8010306DG5081S0001XP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8010305DG5081S0001DP

Localización: TR SANT PERE
SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES	P0819600H	P2 VILA 1 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)



Referencia catastral: 8010307DG5081S0001IP

Localización: TR SANT PERE
SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FACERAS, SL	B63399489	PS GRACIA 20 Pt:04 Pt:06 08007 BARCELONA (BARCELONA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: H9J5GA6EQ575T68K (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2025



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N°9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavanes



DESEMBRE 2024

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

INDEX

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

II.- FINQUES APORTADES

III.- FINQUES RESULTANTS D'APROFITAMENT PRIVATIU

IV.- FINQUES RESULTANTS DE CESSIÓ

ANNEXES.-

(1) QUADRES NUMÈRICS

(2) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol 1.- Situació.
- Plànol 2.- Emplaçament
- Plànol 3.- Cadastre
- Plànol 4.- Topogràfic
- Plànol 5a.- Pla Vigent Zonificació
- Plànol 5b.- Pla Vigent Parcel·lació .
- Plànol 5c.- Pla Vigent Condicions.
- Plànol 6a.- Finques Aportades topogràfic.
- Plànol 6b.- Finques Aportades sobre coordenades georeferenciades.
- Plànol 7a.- Finques Aportades topogràfic
- Plànol 7b.- Finques Resultants sobre coordenades georeferenciades.
- Plànol 8a.- Finques Resultants de cessions. Sobre aixecament topogràfic.
- Plànol 8b.- Finques Resultants de cessions. Sobre coordenades georeferenciades.
- Plànol 9.- Superposició Finques aportades i Finques resultants. Sobre aixecament topogràfic
- Plànol 10.- Superposició Finques aportades i Finques resultants sobre planejament vigent.

- Arxius gml amb la georeferenciació de les finques.

(3) NOTES SIMPLS INFORMATIVES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MATARÓ 4.

(4) MOSTRES DE MERCAT I VALOR DEL SÒL. TEXT EXPLICATIU I TESTIMONIS

(5) INFORME MUNICIPAL DE 23 DE MAIG DE 2024

(6) MINUTA D'ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres**

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

1.- PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El present projecte de reparcel·lació voluntària es tramita en desenvolupament del Pla de Millora Urbana Número 9, denominat "Can Sans Dalt", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en sessió de 24 d'abril de 2023.

2.- INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SECTOR PMU-9 «CAN SANS DALT».

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de gener de 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 20 de setembre de

2012, el sistema d'actuació previst per la transformació de l'àmbit és de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica o concertació, segons és de veure a la fitxa del Pla de millora urbana Can Sans Dalt (pàg. 38 de les Fitxes Normatives del POUM de Sant Andreu de Llavaneres).

La iniciativa en el desenvolupament del sector PMU-9 correspon a la societat "FACERAS, S.L" que ostenta la titularitat de totes les finques registrals de propietat privada que s'inclouen dins del sector i que s'acredita segons la informació registral annexa.

D'acord amb el que disposa als articles 167.1 i la seva remissió a l'art. 164.1 i 164.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, la mercantil propietària única de les finques incloses al sector Pla de Millora Urbana "Can Sans Dalt", de Sant Andreu de Llavaneres, subjecte al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, formula la present proposta de reparcel·lació voluntària a quins efectes s'uneix com a document annex la minuta de l'escriptura pública corresponent per tal que sigui sotmesa a informació pública juntament amb la resta de la documentació vinculada al projecte reparcel·latori.

3.- DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTIC DELIMITAT.

L'àmbit sobre el que actua el present Projecte de reparcel·lació voluntària es correspon amb el sector de PMU "Can Sans Dalt" delimitat pel POUM de Sant Andreu de Llavaneres, essent la superfície la següent:

Superfície sector: 14.174,00m²

L'àmbit comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Can Sans Dalt, per damunt del passatge Miramar, entre el camí del pla de Can Serra -o travessia de Sant Pere- i la urbanització Surray Oest.

Dins del sector s'hi localitza una construcció, que ha de ser objecte d'enderroc per donar compliment a l'ordenació urbanística.

4.- OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.

D'acord amb l'article 124 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, son finalitats del present projecte de reparcel·lació voluntària:

- a) La regularització de les finques registrals inicials per a la seva adaptació a les exigències del planejament.
- b) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres destinats a zona verda (clau P), i sistema viari (clau V) del sector, així com la urbanització del propi sistema viari.
- c) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres relatiu a 10 per 100 de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que disposa l'article 43.1 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost i tal i com es dirà endavant.

- d) Afecció de les finques resultants d'aprofitament privat a la càrrega urbanística associada al cost d'urbanització del present polígon.

5.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.

L'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya determina quins són els extrems que han de contemplar la memòria de qualsevol Projecte de Reparcel·lació, tot establint:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents: 1er) El pressupost provisional de despeses d'urbanització; 2on) les despeses generades pels instruments de gestió, 3er) la previsió de les despeses necessàries per a la formalització notarial i la inscripció registral del projecte de reparcel·lació; i/o 4art) Les indemnitzacions per cancel·lació de càrregues, en el seu cas. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament, per tant, la d'aprovació inicial o sotmetiment del Projecte de reparcel·lació voluntària a informació pública.

- e) La quantificació, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, aquí inexistent perquè el dret en favor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, una vegada corregit, es determinat en metàl·lic.
- f) Consten elements constructius incompatibles amb l'ordenació: en particular la casa pairal construïda a la finca aportada 1 (regstral 92). No obstant, atenent a que es tracta d'una reparcel·lació de propietari únic, no es realitza una valoració d'aquest vol.
- g) No consten drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Des del punt de vista de procediment l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya regula la reparcel·lació voluntària, estableix el següent:

"164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal."

La tramitació del present instrument de reparcel·lació voluntària s'ajustarà a aquest procediment reglat; de manera que una vegada realitzat aquest tràmit i sotmesa a informació pública la minuta d'escriptura, la propietat atorgarà el corresponent títol davant de notari.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilitarà la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la Propietat de Mataró-4.

6.- ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

D'acord amb la fitxa normativa del PMU- 9 "Can Sans Dalt" que es delimita pel POUM de Sant Andreu de Llavanes, que inclou una ordenació detallada, la que s'executa és la següent:

clau	ZONIFICACIÓ	PROPOSTA PMU-9	%
	ÀMBIT PMU-9	14.174 m²	
	SISTEMES	7.530 m²	53,13%
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.895 m²	41,52%
X	SISTEMA VIARI	1.645 m²	11,61%
	ZONES	6.644 m²	46,87%
Sb5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.644 m²	

clau	CONDICIONS	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
	ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ	14.174 m²	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	8
Sb5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.644 m²	
	Edificabilitat residencial	2.551 m² sL	8

1.5.2. Ordenació de les zones				
Edificabilitat				
Es calcula l'edificabilitat màxima del sector a partir de l'aplicació del l'índex d'Edificabilitat Bruta del sector fixat en la Normativa del POUM al nou Àmbit. (0'18 m²/m²)				
ÍTEM	CONDICIONS	POUM 2019 VIGENT	NOU ÀMBIT 2	PROPOSTA POUM NOU ÀMBIT 3
ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ		16.220 m²	16.176 m²	
Coef. Edificabilitat bruta		0'18	0'18	0
565 ZONA D'HABITATGE ALLAT CAN SANS DALT		0'333 m²	0'344 m²	
Edificabilitat resultant		1.960 m² m²	2.551 m² m²	0
L'edificabilitat resultant (2.551 m² m²) es distribuirà en funció del m² de parcel·les, de forma que totes les parcel·les resultant disposin del mateix sostre edificable.				
Usos				
Les zones privatives de qualifiquen com a 'Zona d'Habitatge Allat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 565'. La clau 565 permet els mateixos usos que la clau 56 del POUM.				
Ús dominant: Habitatge unifamiliar.				
Usos Compatibles: Residencial Especial, Esportiu.				
Usos Condicionats (*): Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.				
(*) Condicionats a que no causaran distraccions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen.				
Resta usos: Incompatibles.				
Parcel·lació:				
Les condicions de parcel·lació són les següents:				
Superfície de parcel·la mínima: 700 m²				
Front mínim de parcel·la: 18 m.				
Paràmetres d'ordenació de l'edificació:				
Les condicions generals d'edificació del sòl d'aprofitament privat seran les de la clau 56 de Normes Urbanístiques del POUM, adaptades. Aquestes condicions són:				
Tipus d'edificació: Edificació aïllada o aparellada en parcel·la.				
Edificació Principal:				
Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP				
Alçada reguladora màxima: 6'50 m				
Distàncies a límits de parcel·la edificació:				
- 5 m al límit amb el carrer.				
- 3 m al límit amb resta de límits.				
Ocupació màxima: 20%				
Edificació Auxiliar:				
Nombre màxim de plantes: PB.				
Alçada reguladora màxima: 3'00 m				
Distàncies a límits de parcel·la edificació:				
- 5 m al límit amb el carrer.				
- 1 m al límit amb resta de límits.				
Ocupació màxima: 5%				
Edificabilitat: 319 m²/L / parcel·la				
Als plànols d'ordenació O 03 es descriuen gràficament els galits màxims de edificació.				

7.- RELACIÓ D'INTERESSATS.

D'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol (en endavant RLU), es consideren interessats en el present projecte de reparcel·lació, els propietaris de finques incloses dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística i els titulars de drets reals i personals.

Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa que en el seu article 3er estableix, que llevat de prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructible judicialment. En el seu

defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en els registres fiscals o qui ho sigui públicament i notòria.

La relació d'interessats figura en document annex Vè a la present Memòria Justificativa es correspon amb l'únic propietari que promou atès que no existeixen titulars de càrregues i drets personals afectats, per tant, l'interessat és el següent:

(7) FACERAS, S.L., amb CIF B63399489, i adreça en Passeig de Gràcia, 20 – 4art
6a, Barcelona, 08007, (Barcelona).

8.- DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

En la documentació de transcendència hipotecària que incorpora el projecte de reparcel·lació voluntària es descriuen les finques registrals incloses en el sector, amb les dades corresponents al titular de cadascuna i de la inscripció al Registre de la Propietat de Mataró-4, així com l'estat de càrregues, la descripció tècnica i la dels excessos i defectes de cabuda.

En aquest sentit, s'adjunten les notes simples informatives expedides per part del Registre de la Propietat de Mataró-4.

La relació de les finques aportades és la següent:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA SECTOR PMU 9 "CAN SANS DALT". SANT ANDREU DE LLAVANERES								
I.- DRET PROPI								
CODI FINCA APORTADA	PROPIETAT TITULAR DEL DRET URBANÍSTIC	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL m²	SUPERFÍCIE MESURADA EN EL POLÍGON m²	% INICIAL	PARTICIPACIÓ CORREGIDA %	DRET PROPI UA
1	FACERAS, S.L.	911040LDG508150001LP	92	10.888,00	11.069,00	78,09	70,28	1.772,57
2	FACERAS, S.L.	801010JOG308150001KP	11.578	701,00	705,00	4,97	4,48	112,90
3	FACERAS, S.L.	801010ADG308150001RP	11.572	700,00	711,00	5,02	4,51	113,86
4	FACERAS, S.L.	8010107DG308150001IP	11.566	935,00	945,00	6,67	6,00	151,33
5	FACERAS, S.L.	8010108DG308150001XP	11.568	745,00	744,00	5,25	4,72	119,14
TOTAL SÒL PRIVAT				13.969,00	14.174,00	100,00	90,00	2.269,80
AJUNTAMENT SANT ANDREU DE LLAVANERES				0,00	0,00	0,00	10,00	252,20
TOTAL				13.969,00	14.174,00	100,00	100,00	2.522,00

9.- OPERATIVA HIPOTECARIA Y CORRESPONDENCIAS

A l’empara de l’art. 18.3 del Reglament Hipotecari Urbanístic aprovat pel Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la inscripció de títol de reparcel·lació es portarà a terme mitjançant la cancel·lació directa de las inscripcions i resta d’assentaments vigents de les finques originaries sense mediar agrupació instrumental.

D’acord amb l’art 7.4 del mateix Reglament, a l’apartat d’adjudicació de les finques de reemplaçament es determina la correspondència entre els aprofitaments teòrics-aportats al projecte per cadascuna de les finques inicials, i les finques de resultat.

10.- TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I GRAVÀMENS REALS I DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS

La relació de finques aportades i la situació de gravàmens registrals és la següent:

⌘ La finca aportada registral 11.576 està gravada amb una càrrega real relativa a l'afecció al compte de liquidació provisional, que no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques, havent-se aprovat definitivament el compte de liquidació definitiva i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

⌘ La finca aportada registral 11.572 està gravada amb una càrrega real relativa a l'afecció al compte de liquidació provisional, que no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

⌘ La finca aportada registral 11.566 està gravada amb una càrrega real relativa a l'afecció al compte de liquidació provisional, que no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

⊗ La finca aportada registral 11.568 està gravada amb una càrrega real relativa a l'afecció al compte de liquidació provisional, que no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

11.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Disposa l'article 126.1 del TRLU que les finques resultants es valoraran segons els criteris que el propietari decideix, sota principis objectius i generals per tot el Polígon d'actuació urbanística, tenint en compte les regles de l'art 37 per permetre considerar la intensitat dels usos, la seva localització, etc.

Conforme al règim d'usos admesos pel planejament s'ha determinat el valor de conformitat amb la legislació aplicable en matèria del sòl (Reial Decret 7/2015, de 30 de octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl).

Així, tenint en compte que allò que hem de valorar són les parcel·les resultants, acudim a l'article 14 del Reial Decret 7/2015, de 30 de octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en el que es determina la forma de valoració del sòl urbanitzat. Per tant, i de conformitat amb l'esmentat precepte, cal aplicar a l'edificabilitat que el planejament atorga a cada una de les parcel·les resultants el

valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

Pel que fa a l'obtenció del valor de repercussió, mitjançant el mètode residual estàtic, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'establert a l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, apliquem la següent fórmula per a l'obtenció del valor de repercussió mitjançant el mètode residual estàtic:

$$VRS = Vv/k - Vc$$

essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en € per m2 de sostre de l'ús considerat;

Vv = Valor en venda del m2 de sostre de l'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m2 de sostre; veure Annex IV "Mostres de mercat i VRS"

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té amb caràcter general un valor de 1,4, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris que s'estableixen en el citat precepte del Reglament de la Llei del Sòl;

Vc = Valor de la construcció en €/m2 sostre de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Valor que s'ha extret del "Boletín Económico de la Construcción".

Atenent al fet que en el cas de les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades, o en els processos d'equidistribució (art. 27 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl) es descomptarà del valor del sòl determinat pel mètode

residual estàtic, la totalitat dels costos i despeses pendents així com el benefici empresarial derivat de la promoció d'acord amb l'expressió:

$$VSo=VS-G*(1+TLR+PR).$$

essent:

VSo= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues

pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

De conformitat amb l'establert a l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la data de referència dels valors que hem d'utilitzar per a l'obtenció del valor de repercussió és la de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb l'exposat, obtenim un valor de repercussió per a la zona que s'admet en el present àmbit. A continuació, per a procedir a obtenir el valor de la parcel·la resultant, caldria aplicar, als valors de repercussió obtinguts, la corresponent edificabilitat.

El valor a utilitzar per a la compensació monetitzada per a l'Ajuntament serà **386,24 €**, ja que en cap cas pagarà costos d'urbanització.

El detall dels criteris per a la valoració de les parcel·les resultants efectuat, es troba en el document Annex "VIII.- Mostres de Mercat i Valor del Sòl. Text Explicatiu i Testimonis".

MOSTRES DE MERCAT

Codi	Situació	Anunci	Superfície (m²)	Preu	Any de construcció	Coef (*)	Preu €/m²
1	El Baix - Can Cella, Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	312 m²	1.150.000,00 €	2006	1,15	4.238,78 € /m²
2	Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	371 m²	1.105.000,00 €	2010	1,15	3.704,18 € /m²
3	Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	420 m²	1.400.000,00 €	2006	1,15	3.833,33 € /m²
4	Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	300 m²	1.200.000,00 €	1920	1,35	5.400,00 € /m²
5	Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	300 m²	1.299.000,00 €	2002	1,15	5.830,38 € /m²
6	Sant Andreu de Llavaneres	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	326 m²	1.485.000,00 €	2002	1,15	5.254,62 € /m²
7	Sant Vicenç de Montalt	https://www.declaracio.com/propietari/181105730	359 m²	1.400.000,00 €	1975	1,35	5.264,62 € /m²
8	Terra Bella, Caldes d'Estrac	https://www.ile-31064.com/loteria-nueva/6315113/	435 m²	1.540.000,00 €	Obra nova	1,00	4.229,89 € /m²
							4.469,68 € /m²

(*) Coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat

- 1,00: 0 a 9 anys
- 1,15: 10 a 24 anys
- 1,25: 25 a 39 anys
- 1,35: 39 anys o més

VALOR DEL SÒL I VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

VALOR DE REPERCUSSIÓ SÒL RESIDENCIAL

$$VRS = Vv \cdot K \cdot Vc$$

$$\begin{aligned} Vv &= 4.469,68 \text{ €} \\ K &= 1,4 \\ Vc &= 2.196,54 \text{ €} \\ VRS &= 1.005,94 \text{ €} \end{aligned}$$

VALOR DEL SÒL

$$VS = E + VRS$$

$$\begin{aligned} E &= 0,3609554 \\ VRS &= 1.005,94 \text{ €} \\ VS &= \mathbf{386,24 \text{ €}} \end{aligned}$$

12.- DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE LA DETERMINACIÓ DE L'EQUIVALENT ECONÒMIC DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

El règim jurídic del sòl inclòs al PLA DE MILLORA URBANA PMU-9 "CAN SANS DALT" te la condició d'urbà no consolidat, essent d'aplicació les determinacions de l'art 43 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, relatiu al deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.

De conformitat amb l'obligació legal imposada, resulta d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

Atès que el dret propi de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, es concreta en 664,40 UA – 664,40 m² - segons es de veure als quadres numèrics del present projecte de reparcel·lació i en els quadres que es plasmen a continuació - i la superfície de **parcel·la mínima és de 700,00 m²** (com és de veure a les condicions de parcel·lació de l'apartat 1.8.2 "Ordenació de les zones" del PMU-9 "CAN SANS DALT" i transcrit a l'anterior pàgina 10), la superfície que li pertoca a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres és inferior a parcel·la mínima, la cessió del 10% es monetitza, resultant un import de **256.617,86€**.

Finca aportada	Propietari	Aprofitament Dret Propi %	Aprofitament adjudicat
F1 a F5	FACERAS, SL	90 %	100 %
-	AJUNTAMENT	10 %	0 % (*)
Total		100 %	100 %

(*) Compensació monetitzada

	Aprofitament Dret propi (10%)	VS (*)	Compensació monetitzada
AJUNTAMENT	664,4 ua	386,24 €	256.617,86 €

FACERAS, SL haurà de pagar 256.617,86 € a l'Ajuntament per la compensació monetitzada del 10% de l'aprofitament.

(*) VS: Valor del sòl segons annex IV "Mostres de mercat i VS"

Participació Costos d'Urbanització i Gestió

	Participació
FACERAS, SL	100 %
AJUNTAMENT	(-)

Codi Finques resultants	Edificabilitat	Superfície	UA	VS (*)	Valor econòmic
FR (1)	319,00 m ²	900,00 m ²	900	x 386,24 =	347.616,00 €
FR (2)	319,00 m ²	835,00 m ²	835	x 386,24 =	322.510,40 €
FR (3)	319,00 m ²	845,00 m ²	845	x 386,24 =	326.372,80 €
FR (4)	319,00 m ²	845,00 m ²	845	x 386,24 =	326.372,80 €
FR (5)	319,00 m ²	836,00 m ²	836	x 386,24 =	322.896,64 €
FR (6)	319,00 m ²	817,00 m ³	817	x 386,24 =	315.558,08 €
FR (7)	319,00 m ²	790,00 m ⁴	790	x 386,24 =	305.129,60 €
FR (8)	319,00 m ²	776,00 m ⁵	776	x 386,24 =	299.722,24 €
Total		6.644,00 m²	6.644		2.566.178,56 €
	(10%)		VS (*)		monetitzada
AJUNTAMENT	664,4 ua		386,24 €		256.617,86 €

FACERAS, SL haurà de pagar 256.617,86 € a l'Ajuntament per la compensació monetitzada del 10% de l'aprofitament.

En aquest sentit, atès que el dret de l'administració local no assoleix la totalitat d'una parcel·la de resultat independent, es procedeix a efectuar la seva equivalència en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge, atenent a que la propietat no disposa de finques al municipi fora del sector que ens ocupa, i aplicant, en conseqüència, el disposat a l'art. 46.2.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme. La literalitat del precepte és el següent: *b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.*

La cessió del 10% d'aprofitament mig en metàl·lic es presenta com un mecanisme de substitució i és una praxis habitual que es troba emparada per la doctrina administrativa, com és de veure en el següent recull de Sentències que es transcriuen a continuació:

1) Sentencia del TSJ Catalunya, sec. 3a, S 24-11-2005, nº 912/2005, rec. 867/2002.
El tercer:

"(...) 5.- Y finalmente debe estimarse la pretendida participación de la Administración demandada en los totales costes de urbanización -denominados gastos totales de la actuación por la Administración demandada- en proporción precisamente al 10% del aprovechamiento que le corresponde al contentarse la parte demandada en indicar que se ha sustituido la cesión de terrenos por una indemnización en metálico.

Y ello es así ya que siendo perfectamente conocido por las partes que la Administración debe participar en los costes de urbanización en proporción al 10% del aprovechamiento de cesión a fin y efecto de mantener en sus términos el principio de justa distribución de beneficios y cargas en sede de proyecto equidistributivo, lo que dispensa a esta Sentencia de seguir insistiendo en ese punto, debe concretarse que la limitación entre obras de urbanización y gastos totales de la actuación que se pretende, de un lado, no encuentra en modo alguno acomodo en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio (EDL 1990/15825), por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en Cataluña en materia de Urbanismo, debiendo estarse a la globalidad de los establecidos y, de otro lado, que la pretendida dispensa o exclusión que se alega sólo puede pivotar en la preceptiva y necesaria concurrencia de un supuesto debidamente acreditado de que sólo procede en el caso concreto una indemnización sustitutoria ya que, caso contrario, una opción voluntarista o interesada por la Administración que no se acomode a esos dictados debe estimarse en fraude de la necesidad de actuar la tan sentida cesión del 10% del aprovechamiento y de su régimen jurídico, necesidad de acreditación que en el presente proceso ni se alega ni mucho menos se prueba.

2) Sentència del TSJ Madrid, sec. 1a, S 17-09-2019, no 527/2019, rec. 278/2016:

"(...) Existentes las cesiones a realizar a tenor de lo recogido en la ficha urbanística del APR y aplicando las determinaciones establecidas en cuanto a los estándares de redes locales en la LSM, el PPRI prevé la posibilidad de monetizar parte de las mismas, por así permitirlo el artículo 36.6 f de la LSM, cuando dentro del ámbito de actuación no se dispone de la superficie necesaria para ello, tal ocurre en este caso. Dicho instrumento no está incrementando la edificabilidad existente pues respeta la fijada en la ficha del PGOUM 1997 al tratarse de una determinación de carácter estructurante que únicamente puede establecer un instrumento de planeamiento general. La aplicación de las disposiciones transitorias de LSM conduce a que las cesiones de redes a realizar en este ámbito superen su superficie ya que se han tenido que aplicar los estándares de redes locales que establece el artículo 36.6 de esa ley, cuando las cesiones de redes previstas en

la ficha del APR 07.09 aprobada con el PGOUM 1997 se limitaban a la cesión de una zona verde de 3.360 m².

El Plan Parcial, a la vista de las circunstancias que existen en este ámbito y justificadas en la Memoria, determina que se puedan monetizar las cesiones. De ahí se deduce que, aunque no se reciba la superficie de cesión en metros cuadrados como prevé el artículo 36.6 a) de la LSM, **a través de la monetización prevista y permitida en el artículo 36.6 f) también se pueden llegar a alcanzar los fines que establece la normativa vigente para los desarrollos urbanísticos.**

(...)

El artículo 36.6.f) de la LSM es compatible con la legislación del Estado, porque no se está "monetizando" (no se trata de una "compra" del aprovechamiento lucrativo), sino que se acude a un mecanismo de sustitución ante una imposibilidad física de ceder terrenos. Negar ese mecanismo legal de sustitución sería tanto como negar la posibilidad de indemnizar al administrado cuando no se pudiese reintegrar algo in natura.

3) Sentència del TSI Catalunya, sec. 3a, S 11-11-2021, no 4608/2021, rec. 273/2018, FI tercer.

3.11: ¿Es correcta la monetización que hace la MPPG de la cesión gratuita de aprovechamiento lucrativo?

Con un redactado quizás no demasiado claro, la MPGM prevé la monetización de la cesión gratuita del 15% del aprovechamiento lucrativo añadido, **y lo prevé al considerar materialmente impracticable la cesión de suelo propiamente dicha.**

Sobre este particular ya hemos visto la opinión favorable del perito judicial.

Se trata de una monetización prevista al último inciso del art. 18.2.a) TRLSRU, según el cual **"Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas".**

El TRLU establece el mismo, y lo ha a los preceptos que ya hemos visto que admitían la monetización de la cesión de suelo para espacios libres y zonas verdes.

Per tant, la concreció d'aquest 10% en metàl·lic resulta del quadre del compte de liquidació provisional, i el càlcul és el següent:

(8) Total valor aprofitament: 2.566.178,56€

(9) Determinació del 10% :

$$2.566.178,56€ \times 10,00\% = 256.617,86€$$

13.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

La descripció de les finques resultants es conté en un dels documents annexes a la present Memòria Justificativa del Projecte de Reparcel·lació voluntària. En aquest es detalla la natura, extensió, límits, zonificació, edificabilitat, adjudicació i càrregues que es traslladen o que es creen sobre cadascuna de les finques resultants. S'assenyala, específicament, l'afecció urbanística regulada a l'art 127.b) del TRLU.

De conformitat amb l'art 7.9 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementaries del Reglament per l'execució de la Llei Hipotecaria, en la descripció de les finques resultants s'inclou també la quota de participació en el saldo de la compte de liquidació.

El quadre resum de les finques resultants és el següent :

FINQUES PRIVATIVES							
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	CLAU	SUPERFICIE (m²)	ÚS	SOSTRE (m²st)	DRET ADJUDICAT (UA)	PARTICIPACIÓ (%)
1	FACERAS, S.L.	5b5	900,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
2	FACERAS, S.L.	5b5	835,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
3	FACERAS, S.L.	5b5	845,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
4	FACERAS, S.L.	5b5	845,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
5	FACERAS, S.L.	5b5	836,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
6	FACERAS, S.L.	5b5	817,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
7	FACERAS, S.L.	5b5	790,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
8	FACERAS, S.L.	5b5	776,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	318,00	318,00	12,47
TOTAL			6.644,00		2.551,00	2.551,00	100,00

FINQUES DE CESSIÓ				
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	CLAU	SUPERFICIE (m2)	ÚS
I	AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES	Vj	5.885,00	Sistema parcs i jardins
II	AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES	X	1.645,00	sistema viari
TOTAL			7.530,00	

14.- COMPENSACIÓ EN CONCEPTE DE DIFERENCIES D'ADJUDICACIÓ.

L'adjudicació de drets que es proposa determina una diferencia d'adjudicació en favor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres vinculada al 10% de l'aprofitament urbanístic que es compensa en metàl·lic en els termes explicats anteriorment.

15.- CRITERIS UTILITZATS PER L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. CRITERIS DE CORRESPONDÈNCIA.

L'ordenació definida pel PMU de Sant Andreu de Llavaneres i el fet que quatre de les cinc finques que s'aporten ja hagin cedit el seu 10% d'aprofitament urbanístic i de despeses d'urbanització, condiciona que la cessió del 10% s'hagi de compensar en metàl·lic.

Així, la finca aportada 1 es correspon amb les finques resultants 1, 2, 3, 4 i 5 i 6, i les finques aportades 2, 3, 4 i 5 amb les resultants 7 i 8.

El resum és el següent:

QUADRE DE CORRESPONENCIA				
PROPIETARI	FINCA APORTADA	FINCA RESULTANT	UA APORTADES	UA ADJUDICADES
FACERAS, S.L.	1	1	1.772,57	319,00
		2		319,00
		3		319,00
		4		319,00
		5		319,00
		6		319,00
		<i>total</i>	<i>1.772,57</i>	<i>1.914,00</i>
FACERAS, S.L.	2		112,90	
FACERAS, S.L.	3		113,86	
FACERAS, S.L.	4	7	151,33	319,00
FACERAS, S.L.	5	8	119,14	319,00
		<i>total</i>	<i>497,23</i>	<i>638,00</i>

16.- CESSIONS GRATUÏTES EN EL MUNICIPI DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Del sector, es cedeix a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres una extensió total destinada a sistemes públics de 7.530,00 m², dels quals, 5.885,00 m² pertanyen a sistemes de parcs i jardins (Clau Vj) i es concreten en la finca resultant de cessió I i 1.645,00 m² a sistemes viaris (Clau X) corresponent a la finca resultant de cessió II.

17.- DESPESES D'URBANITZACIÓ REPERCUTIBLES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Segons resulta del resumen obrant al projecte d'urbanització, els costos de transformació del sòl estimats són els següents:

DESPESES URBANITZACIÓ: 598.201,40€
DESPESES DE GESTIÓ: 100.000,00€
TOTAL: 698.201,40€

Aquestes despeses es repercuteixen de la següent manera:

PARTICIPACIÓ COSTOS URBANITZACIÓ I COSTOS					
PROPIETAT	PARTICIPACIÓ	COSTOS URBANITZACIÓ	COSTOS DE GESTIÓ		TOTAL COSTOS
FACERAS, S.L.	100,00	598.201,40	100.000,00		698.201,40
AJUNTAMENT SANT ANDREU DE LLAVANERES	0,00	-	-		-
TOTAL	100,00	598.201,40	100.000,00		698.201,40

DISTRIBUCIO SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIO PER FINQUES					
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	UA	PARTICIPACIO (%)	PARTICIPACIÓ EN DESPESES D'URBANITZACIÓ	TOTAL COSTOS
1	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
2	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
3	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
4	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
5	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
6	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67	116.412,52
7	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	0,00	-
8	FACERAS, S.L.	319,00	12,47	0,00	-
		2.552,00	100,00	100,00	698.475,10

La fitxa del sector del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, incorpora a l'apartat de "condicions de gestió", epígraf f), que la previsió de sòl provinent de les parcel·les del sector PP-11 "Surray Oest" queden exclosos del deure d'urbanització atès que ja va afrontar els costos derivats de la transformació del Pla Parcial del sector PP-11 Surray Oest.

18. DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRA EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

(1) QUADRES NUMÈRICS

(2) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol 1.- Situació.
 - Plànol 2.- Emplaçament
 - Plànol 3.- Cadastre
 - Plànol 4.- Topogràfic
 - Plànol 5a.- Pla Vigent Zonificació
 - Plànol 5b.- Pla Vigent Parcel·lació .
 - Plànol 5c.- Pla Vigent Condicions.
 - Plànol 6a.- Finques Aportades topogràfic.
 - Plànol 6b.- Finques Aportades sobre coordenades georeferenciades.
 - Plànol 7a.- Finques Aportades topogràfic
 - Plànol 7b.- Finques Resultants sobre coordenades georeferenciades.
 - Plànol 8a.- Finques Resultants de cessions. Sobre aixecament topogràfic.
 - Plànol 8b.- Finques Resultants de cessions. Sobre coordenades georeferenciades.
 - Plànol 9.- Superposició Finques aportades i Finques resultants. Sobre aixecament topogràfic
 - Plànol 10.- Superposició Finques aportades i Finques resultants sobre planejament vigent.
-
- Arxius gml amb la georeferenciació de les finques.

(3) NOTES SIMPLS INFORMATIVES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MATARÓ 4.

(4) MOSTRES DE MERCAT I VALOR DEL SÒL. TEXT EXPLICATIU I TESTIMONIS

(5) INFORME MUNICIPAL DE 23 DE MAIG DE 2024

(6) MINUTA D'ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Sant Andreu de Llavaneres, desembre de 2024

La Propietat
FACERAS, S.L.

MARC
BALCELLS
(R:
B63399489)

Firmado
digitalmente por
 MARC
BALCELLS (R:
B63399489)
Fecha: 2024.12.16
10:04:56 +01'00'

L'equip redactor:

Jaume de la Cruz i Ventura
Beatriz Rosado Campillejo
Advocats
DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS
URBANISTES, S.L.P

Javier Comella Gutiérrez
Arquitecte
ADEMÀ CANELA COMELLA
COMELLA ARQUITECTES
ASSOCIATS, SLP

NOMBRE
ROSADO
CAMPILLEJO
O BEATRIZ -
NIF

Firmado
digitalmente por
NOMBRE
ROSADO
CAMPILLEJO
BEATRIZ - NIF

Fecha:
2024.12.16
10:33:50 +01'00'

NOMBRE
DE LA
CRUZ
VENTURA
JAUME -
NIF

Firmado
digitalmente
por NOMBRE DE
LA CRUZ
VENTURA
JAUME - NIF

Fecha:
2024.12.16
10:34:15 +01'00'

PEDRO
JAVIER
COMELLA
GUTIERREZ /
num:25862-8

Firmado
digitalmente por
PEDRO JAVIER
COMELLA
GUTIERREZ /
num:25862-8
Fecha: 2024.12.13
11:42:24 +01'00'

ASU7636_101449

Pàgina 27 de 72

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N°9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres**

II.- FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA 1

Finca aportada núm.	1
Finca registral núm.	92
Referència cadastral	8110401DG5081S0001LP
Propietari	FACERAS, S.L. Domicili social: Passeig de Gracia núm. 20, 4ª 6ª, (08007). Barcelona B-63399489
Superfície cadastral	11.110,00 m²
Superfície registral	10.888,00m²
Superfície topogràfica	11.069,00 m²
Participació del 10% AM	70,28%

SITUACIÓ

Passatge Miramar, núm. 1, de Sant Andreu de Llavaneres.



TITULAR REGISTRAL

FACERAS, S.L.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: PIEZA DE TIERRA viña, de cabida tras segregación practicada **una hectárea, ocho áreas, ochenta y ocho centiáreas**, situado en el paraje llamado "Pla d'en Sans" del término municipal de San Andrés de Llavaneras. Lindante, por Oriente, con Doña Ramona Vieta de Vancells y en parte con porción segregada dentro del ámbito del Pla Parcial de sector 11 "Surray Oest", delimitada por el Plan General de Ordenación urbana de Sant Andreu de Llavaneres: por Mediodía, con los herederos o sucesores de Doña Juana de Torra; por Poniente, con Doña Concepción Rubio de Vieta y por Norte, con Don Juan Subirá y en parte con la citada porción segregada incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11, "Surray Oest".

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 143, del tom 3.490, llibre 233, finca registral 92.

TÍTOL

Pertany el 100% del domini a la societat "**FACERAS, S.L**", amb CIF B63399489, per títol d'aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 15a, de data 23 de febrer de 2008.

CÀRREGUES REGISTRALS:

La finca es troba lliure de càrregues.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de **11.069,00m²**, segons amidament topogràfic, pel que resulta un **defecte de cabuda de 181,00 m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Badalona, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

FINCA APORTADA 2

Finca aportada núm.	2
Finca registral núm.	11.576
Referència cadastral	8010303DG5081S0001KP
Propietari	FACERAS, S.L. Domicili social: Passeig de Gràcia núm. 20, 4 ^e 6 ^a , (08007). Barcelona B-63399489
Superfície cadastral	705,00 m ²
Superfície registral	701,00m ²
Superfície topogràfica	705,00 m ²
Participació del 10%AM	4,48%

SITUACIÓ

Carrer del Surray Oest, núm. 7, de Sant Andreu de Llavaneres.

TITULAR REGISTRAL

FACERAS, S.L.



DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: FINCA 27: De figura sensiblement rectangular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: **Set-cents un metres quadrats**. LLINDARS: NORD: En línia recta de vint metres amb el Carrer 2; SUD: En línia quebrada de dos trams el primer de sis metres deu centímetres i el segon de catorze metres amb sòls exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells Morató; EST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miro-Sans i OEST: En línia recta de trenta-quatre metres vint centímetres amb la finca 29, adjudicada a SANOF, S.A.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 111, del tom 3.524, llibre 242, finca registral 11.576.

TÍTOL

Pertany el 100% del domini a la societat "FACERAS, S.L", amb CIF B63399489, per títol d'aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.

CÀRREGUES REGISTRALS:

La finca es troba afecta a la següent càrrega:

- 1) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa

en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-
. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

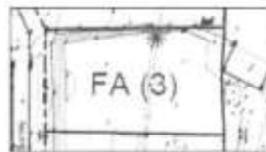
Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de **705,00m²**, segons amidament topogràfic, pel que resulta un **excés de cabuda de 4,00 m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Badalona, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

FINCA APORTADA 3

Finca aportada núm.	3
Finca registral núm.	11.572
Referència cadastral	8010304DG5081S0001RP
Propietari	FACERAS, S.L. Domicili social: Passeig de Gracia núm. 20, 4º 6ª, (08007). Barcelona B-63399489
Superfície cadastral	711,00 m²
Superfície registral	700,00m²
Superfície topogràfica	711,00 m²
Participació del 10% AM	4,51%

SITUACIÓ

Carrer del Surray Oest, núm. 7, de Sant Andreu de Llavaneres.



TITULAR REGISTRAL

FACERAS, S.L.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: FINCA 25: De figura rectangular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: **Set-cents metres quadrats**.
LLINDARS: NORD: En línia recta de vint metres amb el Carrer 2; SUD: En línia recta vint metres amb sòls exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells Morató;
EST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miro-Sans i OEST: En línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 27, adjudicada a Javier Balcells Miro-Sans.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 103, del tom 3.524, llibre 242, finca registral 11.572.

TÍTOL

Pertany el 100% del domini a la societat "FACERAS, S.L", amb CIF B63399489, per títol d'aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.

CÀRREGUES REGISTRALS:

La finca es troba afectada a la següent càrrega:

- 1) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afectada amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

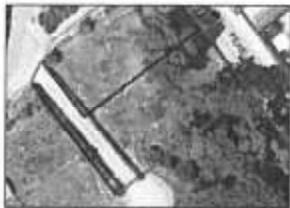
Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de **711,00m²**, segons amidament topogràfic, pel que resulta un **excés de cabuda de 11,00 m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Badalona, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

FINCA APORTADA 4

Finca aportada núm.	4
Finca registral núm.	11.566
Referència cadastral	8010307DG5081S0001IP
Propietari	FACERAS, S.L. Domicili social: Passeig de Gracia núm. 20, 4º 6ª, (08007). Barcelona B-63399489
Superfície cadastral	945,00 m²
Superfície registral	935,00m²
Superfície topogràfica	945,00 m²
Participació del 10% AM	6,00%

SITUACIÓ

Travessia de sant Pere, Sant Andreu de Llavaneres.



TITULAR REGISTRAL

FACERAS, S.L.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: FINCA 22: De figura irregular, al sector del sòl apte per urbanitzar numero onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: **Nou-cents trenta-cinc metres quadrats**. LLINDARS: NORD: En línia recta de cinc metres amb el Carrer 2 i en part en línia recta de trenta-set metres seixanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miro-Sants; Sud, en línia recta de quaranta dos metres seixanta centímetres amb els exteriors del sector Surray Oest propietat de Hereus de Jose Balcells Morató; EST: En part amb línia recta de disset metres cinquanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miró-Sants i en part en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miro Sans.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 91, del tom 3.524, llibre 242, finca registral 11.566.

TÍTOL

Pertany el 100% del domini a la societat "FACERAS, S.L", amb CIF B63399489, per títol d'aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.

CÀRREGUES REGISTRALS:

La finca es troba afecta a la següent càrrega:

- 1) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa

en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-
. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de **945,00m²**, segons amidament topogràfic, pel que resulta un **excés de cabuda de 10,00 m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Badalona, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

FINCA APORTADA 5

Finca aportada núm.	5
Finca registral núm.	11.568
Referència cadastral	8010306DG5081S0001XP
Propietari	FACERAS, S.L. Domicili social: Passeig de Gracia núm. 20, 4 ^a 6 ^a , (08007), Barcelona B-63399489
Superfície cadastral	744,00 m ²
Superfície registral	745,00m ²
Superfície topogràfica	744,00 m ²
Participació del 10% AM	4,72%

SITUACIÓ

Travessia de sant Pere, Sant Andreu de Llavaneres.



TITULAR REGISTRAL

FACERAS, S.L.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: FINCA 23: De figura irregular, al sector del sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres. Amida: **Set-cents quaranta-cinc metres quadrats**. LLINDARS: NORD: En línia quebrada de dos trams, el primer de cinc metres seixanta centímetres amb carrer 2 i el segon de trenta dos metres seixanta centímetres amb zona verda pública de cessió al municipi de Sant Andreu de Llavaneras mitjançant prolongació del carrer 2; Sud, en línia recta de trenta set metres seixanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans; Est, en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de disset metres cinquanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafel Balcells Miró-Sans.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 de Mataró, al foli 95, del tom 3.524, llibre 242, finca registral 11.568.

TÍTOL

Pertany el 100% del domini a la societat "FACERAS, S.L", amb CIF B63399489, per títol d'aportació, autoritzat pel notari de Barcelona, Francisco Armas Omedes, en data 27 de desembre de 2007, a la inscripció 2a, de data 23 de febrer de 2008.

CÀRREGUES REGISTRALS:

La finca es troba afectada a la següent càrrega:

- 1) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afectada amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al

sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou cèntims -12.228,69 euros-. Percentatge de participació en les despeses de transformació del sòl: 2,5130%.

Aquesta càrrega no es trasllada per tractar-se d'una afecció al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació "Surray Oest" que ja ha complert amb les seves obligacions urbanístiques i quina Junta de compensació es troba dissolta i liquidada quina inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores es va acordar el 20 de gener de 2014, publicada al DOGC núm. 6852 de 16 d'abril de 2015.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament al sector, quant a una superfície de **744,00m²**, segons amidament topogràfic, pel que resulta un **defecte de cabuda de 1,00 m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat de Badalona, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N^o9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

III.- FINQUES RESULTANTS D'APROFITAMENT
PRIVATIU.

FINCA RESULTANT 1

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 1 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura irregular. Inclosa al Pla de Millora Urbana nº 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **nou cents metres quadrats (900,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-dos metres en part amb la vial exterior al polígon que conforma el carrer Surray i en part amb zona verda de cessió a l'Ajuntament, al Sud en línia recta de quaranta-sis metres amb la finca resultant 2, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta vint-i-vuit metres i dos centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de tretze metres i trenta decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²st** en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL:

Per raó de la correspondència amb la finca aportada número 1, sobre aquesta finca adjudicada a **FACERAS, S.L.** troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de **116.366,90€** en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	900,00 m²	319,00 m²st

Participació en despeses d'urbanització	16,67%
CLP	116.412,52€

FINCA RESULTANT 2

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N°9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 2 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5.. De figura rectangular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n° 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **vuit cents trenta-cinc metres quadrats (835,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-sis metres amb la finca resultant 1, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta-sis metres y cinc decímetres amb la finca resultant 3, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i vuit centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet 319,00 m²st en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de 116.366,90€ en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	835,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	16,67%		
CLP	116.412,52€		

FINCA RESULTANT 3

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 3 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura rectangular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n^o 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **vuit cents quaranta-cinc metres quadrats (845,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-sis metres i vuit decímetres amb la finca resultant 2, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta-set metres amb la finca resultant 4, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i vuit centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²st** en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de **116.366,90€** en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	845,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	16,67%		
CLP	116.412,52€		

FINCA RESULTANT 4

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N°9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 4 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura rectangular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n° 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **vuit cents quaranta-cinc metres quadrats (845,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-set metres amb la finca resultant 3, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta-sis metres amb la finca resultant 5, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i sis centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²**st en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de **116.366,90€** en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	845,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	16,67%		
CLP	116.412,52€		

FINCA RESULTANT 5

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 5 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura rectangular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n^o 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **vuit cents trenta-sis metres quadrats (836,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-sis metres i vuit decímetres amb la finca resultant 4, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta-sis metres amb la finca resultant 6, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i quatre centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²**st en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL:

Per raó de la correspondència amb la finca aportada número 1, sobre aquesta finca adjudicada a **FACERAS, S.L.** troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de **116.366,90€** en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt, Clau 5b5.	836,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	16,67%		
CLP	116.412,52€		

FINCA RESULTANT 6

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 6 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura rectangular, Inclosa al Pla de Millora Urbana n^o 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **vuit cents disset metres quadrats (817,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-sis metres amb la finca resultant 5, adjudicada a FACERAS, S.L.; al Sud en línia recta de quaranta-quatre metres i set centímetres amb la finca resultant 7, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i tres centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²**st en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 92 (finca aportada 1).

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL:

Per raó de la correspondència amb la finca aportada número 1, sobre aquesta finca adjudicada a **FACERAS, S.L.** troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada provisionalment amb la quantitat de **116.366,90€** en concepte de saldo provisional del compte de liquidació.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	817,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	16,67%		
CLP	116.412,52€		

FINCA RESULTANT 7

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 7 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura rectangular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n^o 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **set cents noranta metres quadrats (790,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-quatre metres i set decimetres amb la finca resultant 6, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta-tres metres amb la finca resultant 8, adjudicada a FACERAS, S.L.; a l'Est, en línia recta de divuit metres i tres centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de divuit metres i sis decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²** en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 11.576, 11.572, 11.566 i 11.568 (finca aportada 2, 3, 4 i 5).

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL:

Per raó de la correspondència amb les finques aportades número 2, 3, 4 i 5 sobre aquesta finca adjudicada a FACERAS, S.L. troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure*

*Aquesta finca no participa en les despeses d'urbanització per haver participat i complert amb les seves obligacions urbanístiques mitjançant la transformació del sector 11 "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres i en aplicació a l'establert a la fitxa del PMU 9 CAN SANS del POUM.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	790,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	0,00%		
CLP	0,00€		

FINCA RESULTANT 8

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N^o9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: URBANA, PARCEL·LA 8 destinada a habitatge amb una edificabilitat de 319,00m²st, clau 5b5. De figura irregular. Inclosa al Pla de Millora Urbana n^o 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **set cents setanta-sis metres quadrats (776,00 m²)**. Termeneja: al Nord, en línia recta de quaranta-tres metres amb la finca resultant 7, adjudicada a FACERAS, S.L; al Sud en línia recta de quaranta metres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament; a l'Est, en línia recta de tretze metres i cinc centímetres amb zona verda del sector de cessió a l'Ajuntament, a l'Oest: en línia recta de vint-i-quatre metres i cinc decímetres amb viari inclòs al sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.

Admet **319,00 m²**st en un habitatge quin ús dominant és l'Habitatge unifamiliar, i usos compatibles: Residencial Especial, Esportiu; i usos condicionats: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

Paràmetres urbanístics:

Edificació Principal: Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP, Alçada reguladora màxima: 6'50 m., distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer, - 3 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 20%.

Edificació Auxiliar: Nombre màxim de plantes: PB. Alçada reguladora màxima: 3'00 m. Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.- 1 m al límit amb resta de límits. Ocupació màxima: 5%

ADJUDICACIÓ I CORRESPONÈNCIA: S'adjudica a la societat mercantil **FACERAS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al present projecte de reparcel·lació de la finca registral 11.576, 11.572, 11.566 i 11.568 (finca aportada 2, 3, 4 i 5).

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL:

Per raó de la correspondència amb les finques aportades número 2, 3, 4 i 5 sobre aquesta finca adjudicada a FACERAS, S.L. troba lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: : Lliure*

*Aquesta finca no participa en les despeses d'urbanització per haver participat i complert amb les seves obligacions urbanístiques mitjançant la transformació del sector 11 "Surray Oest" de Sant Andreu de Llavaneres i en aplicació a l'establert a la fitxa del PMU 9 CAN SANS del POUM.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: 12,50%

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-1	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5.	776,00 m²	319,00 m²st
Participació en despeses d'urbanització	0,00%		
CLP	0,00€		

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE PROPIETARI ÚNIC

PLA DE MILLORA URBANA N°9

«CAN SANS DALT»

Sant Andreu de Llavanes

IV.- FINQUES RESULTANTS DE CESSIÓ

FINCA RESULTANT I – PARCS I JARDINS URBANS

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N°9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavanes.



DESCRIPCIÓ: PORCIÓ DE TERRENY no edificable destinat a sistema de parcs i jardins urbans, clau Vj. Inclosa al Pla de Millora Urbana nº 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **cinc mil vuit-cents vuitanta-cinc metres quadrats (5.885,00 m²)**. Termeneja: al Nord amb sistema viari conformat per escales extern al polígon i a través d'aquestes a zona verda pública, al Sud amb sistema viari extern al sector denominat Passatge Miramar, a l'Est amb sistema viari extern al sector denominat Travessia San Pere i a l'Oest, en part amb les finques resultants d'aprofitament privat números 1 a 8 i en part amb sistema viari del sector de nova creació.

ZONIFICACIÓ: Sistema de parcs i jardins (clau Vj). No edificable.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, amb caràcter demanial i com a bé de domini públic.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL: Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: No participa

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-I	Sistema de parcs i jardins urbans	5.885,00	
Participació en costos transformació	No participa		

FINCA RESULTANT II – SISTEMA VIARI

SITUACIÓ: En el Sector de Millora Urbana N°9 «Can Sans Dalt», de Sant Andreu de Llavaneres.



DESCRIPCIÓ: PORCIÓ DE TERRENY no edificable destinat a sistema viari, clau X. Inclosa al Pla de Millora Urbana n° 9 "Can Sans Dalt" de Sant Andreu de Llavaneres. Té una superfície de **mil sis-cents quaranta-cinc decímetres quadrats (1.645,00 m²)**. Termeneja: al Nord amb sistema viari conformat per escales extern al polígon denominat carrer Surray Oest, al Sud amb sistema viari denominat Passatge Miramar, a l'Est amb les finques resultants d'aprofitament privat números 1 a 8 i a l'Oest amb sòls exteriors a l'àmbit que conformen parcel·les edificades quin accés està pel carrer Mediterrani.

ZONIFICACIÓ: Sistema viari (clau X). No edificable.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, amb caràcter demanial i com a bé de domini públic.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL: Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: No participa

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m²)	SOSTRE (m²st)
FR-II	Sistema viari	1.645,00	
Participació en costos transformació	No participa		

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N°9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavanes

ANNEXES

1.- Quadres numèrics

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA SECTOR PMU 9 "CAN SANS DALT". SANT ANDREU DE LLAVANERES

I.- DRET PROPÍ								
CODI FINCA APORTADA	PROPIETAT TITULAR DEL DRET URBANÍSTIC	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL m²	SUPERFÍCIE MESURADA EN EL POLÍGON m²	% INICIAL	PARTICIPACIÓ CORREGIDA %	DRET PROPÍ UA
1	FACERAS, S.L.	8110401DG5081S0001IP	92	10.888,00	11.069,00	78,09	70,28	1.772,57
2	FACERAS, S.L.	8010303DG5081S0001KP	11.576	701,00	705,00	4,97	4,48	112,90
3	FACERAS, S.L.	8010304DG5081S0001RP	11.572	700,00	711,00	5,02	4,51	113,86
4	FACERAS, S.L.	8010307DG5081S0001IP	11.566	935,00	945,00	6,67	6,00	151,33
5	FACERAS, S.L.	8010306DG5081S0001XP	11.568	745,00	744,00	5,25	4,72	119,14
	TOTAL SÒL PRIVAT			13.969,00	14.174,00	100,00	90,00	2.269,80
	AJUNTAMENT SANT ANDREU DE LLAVANERES			0,00	0,00	0,00	10,00	252,20
	TOTAL			13.969,00	14.174,00	100,00	100,00	2.522,00

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA SECTOR PMU 9 "CAN SANS DALT". SANT ANDREU DE LLAVANERES

II.- FINQUES RESULTANTS

FINQUES PRIVATIVES							
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	CLAU	SUPERFICIE (m²)	ÚS	SOSTRE (m²st)	DRET ADJUDICAT (UA)	PARTICIPACIÓ (%)
1	FACERAS, S.L.	5b5	900,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
2	FACERAS, S.L.	5b5	835,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
3	FACERAS, S.L.	5b5	845,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
4	FACERAS, S.L.	5b5	845,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
5	FACERAS, S.L.	5b5	836,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
6	FACERAS, S.L.	5b5	817,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
7	FACERAS, S.L.	5b5	790,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	319,00	319,00	12,50
8	FACERAS, S.L.	5b5	776,00	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	318,00	318,00	12,47
TOTAL			6.644,00		2.551,00	2.551,00	100,00

FINQUES DE CESSIÓ				
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	CLAU	SUPERFICIE (m2)	ÚS
I	AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES	Vj	5.885,00	Sistema parcs i jardins
II	AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES	X	1.645,00	sistema viari
TOTAL			7.530,00	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA SECTOR PMU 9 "CAN SANS DALT". SANT ANDREU DE LLAVANERES

III.- DRET ADJUDICAT										
FINCA RESULTA NT	ADJUDICATARI	CLAU	SOSTRE (m²st)	US	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m²)	DRET ADJUDICAT (UA)	PARTICIPACIÓ (%)	VALOR DE REPERCUSSIÓ (VR) * €/m²sol	VALOR ECONÒMIC (VR x F)
1	FACERAS, S.L	5b5	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	900,00	319,00	12,50	386,24	347.616,00
2	FACERAS, S.L	5b6	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	835,00	319,00	12,50	386,24	322.510,40
3	FACERAS, S.L	5b7	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	845,00	319,00	12,50	386,24	326.372,80
4	FACERAS, S.L	5b8	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	845,00	319,00	12,50	386,24	326.372,80
5	FACERAS, S.L	5b9	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	836,00	319,00	12,50	386,24	322.896,64
6	FACERAS, S.L	5b10	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	817,00	319,00	12,50	386,24	315.558,08
7	FACERAS, S.L	5b11	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	790,00	319,00	12,50	386,24	305.129,60
8	FACERAS, S.L	5b12	319,00	RESIDENCIAL	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	776,00	319,00	12,47	386,24	299.722,24
TOTAL			2.552,00			6.644,00	2.552,00	100,00		2.566.178,56

* VALOR DE REPERCUSSIÓ SEGONS MOSTRES DEL MERCAT INADQUIRIB: 313,38 €/m²

** FACTOR D'HOMOGENITZACIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA:

750,00 m² a 799,00 m²: 1,00
799,00 m² a 849,00 m²: 1,05
849,00 m² a 899,00 m²: 1,10
igual o més: 900,00 m²: 1,15

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA SECTOR PMU 9 "CAN SANS DALT", SANT ANDREU DE LLAVANERES

IV.- SALDO PROVISIONAL DE LA COMPTE DE LIQUIDACIÓ (CLIP)					
FINCA APORTADA	PROPIETARI	APROFITAMENT DRET PROPI (%)	APROFITAMENT DRET PROPI (€)	APROFITAMENT (%)	ADJUDICATARI
F3 a F5	FACERAS, S.L.	90,00	2.309.560,70	100,00	256.617,86
	AJUNTAMENT	10,00	256.617,86	-	256.617,86
TOTAL		100,00	2.566.178,56	100,00	

(1) A COBRAR
(+) A PAGAR

PARTICIPACIÓ COSTOS URBANITZACIÓ I COSTOS			
PROPIETAT	PARTICIPACIÓ	COSTOS URBANITZACIÓ	COSTOS DE GESTIÓ
FACERAS, S.L.	100,00	598.201,40	100.000,00
AJUNTAMENT SANT ANDREU DE LLAVANERES	0,00	-	-
TOTAL	100,00	598.201,40	100.000,00

DISTRIBUCIÓ SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PER FINQUES				
FINCA RESULTANT	ADJUDICATARI	UA	PARTICIPACIÓ (%)	PARTICIPACIÓ EN DESPESES D'URBANITZACIÓ
1	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
2	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
3	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
4	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
5	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
6	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
7	FACERAS, S.L.	319,00	12,50	16,67
8	FACERAS, S.L.	319,00	12,47	0,00
		2.552,00	100,00	100,00

QUADRE DE CORRESPONDÈNCIA			
PROPIETARI	FINCA APORTADA	FINCA RESULTANT	UA ADJUDICADES
FACERAS, S.L.	1	1	1.772,57
		2	319,00
		3	319,00
		4	319,00
		5	319,00
		6	319,00
		total	1.914,00
FACERAS, S.L.	2	2	112,50
		3	113,86
		4	151,33
		7	319,00
		8	319,00
		total	497,23

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N°9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

ANNEXES

2.- Documentació gràfica



Límit de la reparcel·lació voluntària

Plànol

1

14.07.2024

map 2024

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dalí"

Sant Andreu de Llavaneres

Elaborat per:
 ADEMAR CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 Sra. Adria Canela / Sra. Adria Canela / Sra. Adria Canela
 DE LA CRUZ ROSARIO ARQUITECTES URBANISTES, S.L.P.
 Sra. de la Cruz / Sra. de la Cruz / Sra. de la Cruz

Situació





Límit de la reparcel·lació voluntària

Propietari

FACERAS, S.L.
E-100700000
AZEVA CANELA COMELLA ARCAHISTEYES ASSOCIATS S.L.P.
Iñaki Aduriz Alcega / Iñaki Canals Alcega / Iñaki Canals Alcega
Arquitectes
DE LA CRUZ RUIZARDO ARCAHISTEYES ASSOCIATS S.L.P.
Javier de la Cruz Ruizarado / Iñaki Canals Alcega / Iñaki Canals Alcega
Arquitectes

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dall"
Sant Andreu de Llavaneres

Emplaçament

2

exp. 14310



maig 2024



Àmbit PMU-9 i de la reparcel·lació voluntària

SISTEMES

Sistema Unit

Clau X

Sistema de Parcs i Jardins urbans

Clau VI

ZONES

Zona d'habitatge Alt en Parcel·la Mitjana, Subzona Can Sans Dalt

Clau Sb5

Projecció

FACENAS, S.L.
Equip redactor
ADEMAR, CAMELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
Ord. Adm. i Superv. / Altres: Carles Miquel / J. Josep Canals Galandri
Associats
DE LA UNIÓN PROFESIONAL DE ABOGADOS DE LA LEY, S.L.P.
Asesor de la Unión Profesional de Abogados de la Ley

Planejament vigent

Zonificació

5a

exp. 1475

mag. 2014

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Pla de millora urbana PMU-9, "Can Sans Dalt"
Sant Andreu de Llavaneres



Codi Finca	Superfície segons topogràfic
FA(1)	11.059 m ²
FA(2)*	705 m ²
FA(3)*	711 m ²
FA(4)*	945 m ²
FA(5)*	744 m ²
TOTAL	14.174 m²

Finques aportades
 6a
 Sobre afeccament topogràfic
 exp. 14/15

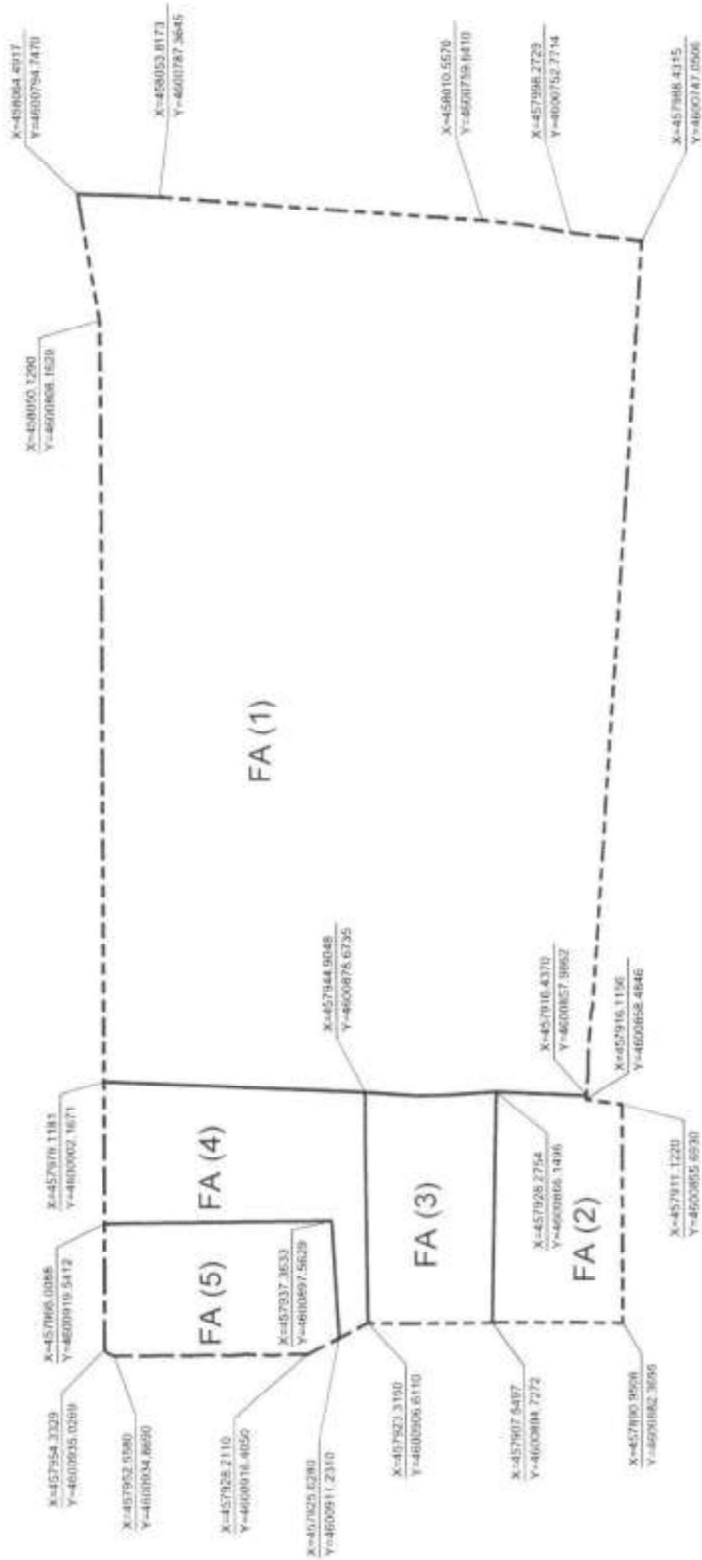
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dalt"
 Sant Andreu de Llavaneres

PROPIETARI
 FÀCERIAS S.L.
 Equip tècnic
 ADEMA CANELLA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
 Oriol Aguilera Aguilera / Albert Comella Comella / Jordi Comella Comella
 Arquitectes
 IRLA GRUPO REMARCO ASOCIADOS URBANISTAS S.L.P.
 Juan Carlos de la Cruz / Juan Carlos Remarco / Juan Carlos Remarco / Juan Carlos Remarco

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m 100m

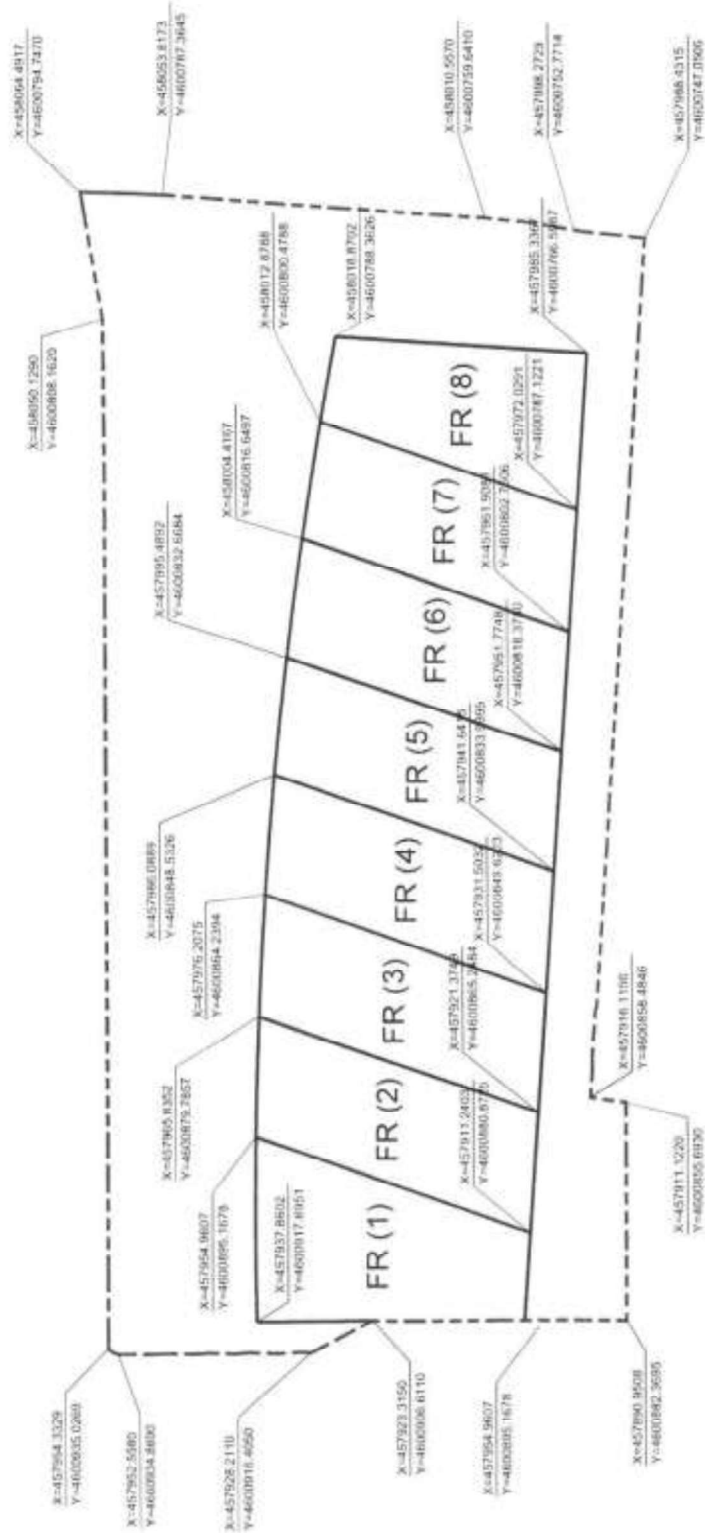
may 2024



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dalí"
Sant Andreu de Llavaneres

Finques aportades
Sobre coordenades generalitzades
Escala: 1:1000
Data: 2024

 Límit de la reparcel·lació voluntària
 Límit de les finques resultants



Projecte de
 Parcel·lació
 de la finca
 de 14,75 Hectàrees
 situada a l'urbanització
 de la Cruz Roja, s/n, 08005
 de la Cruz Roja, s/n, 08005
 de la Cruz Roja, s/n, 08005

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

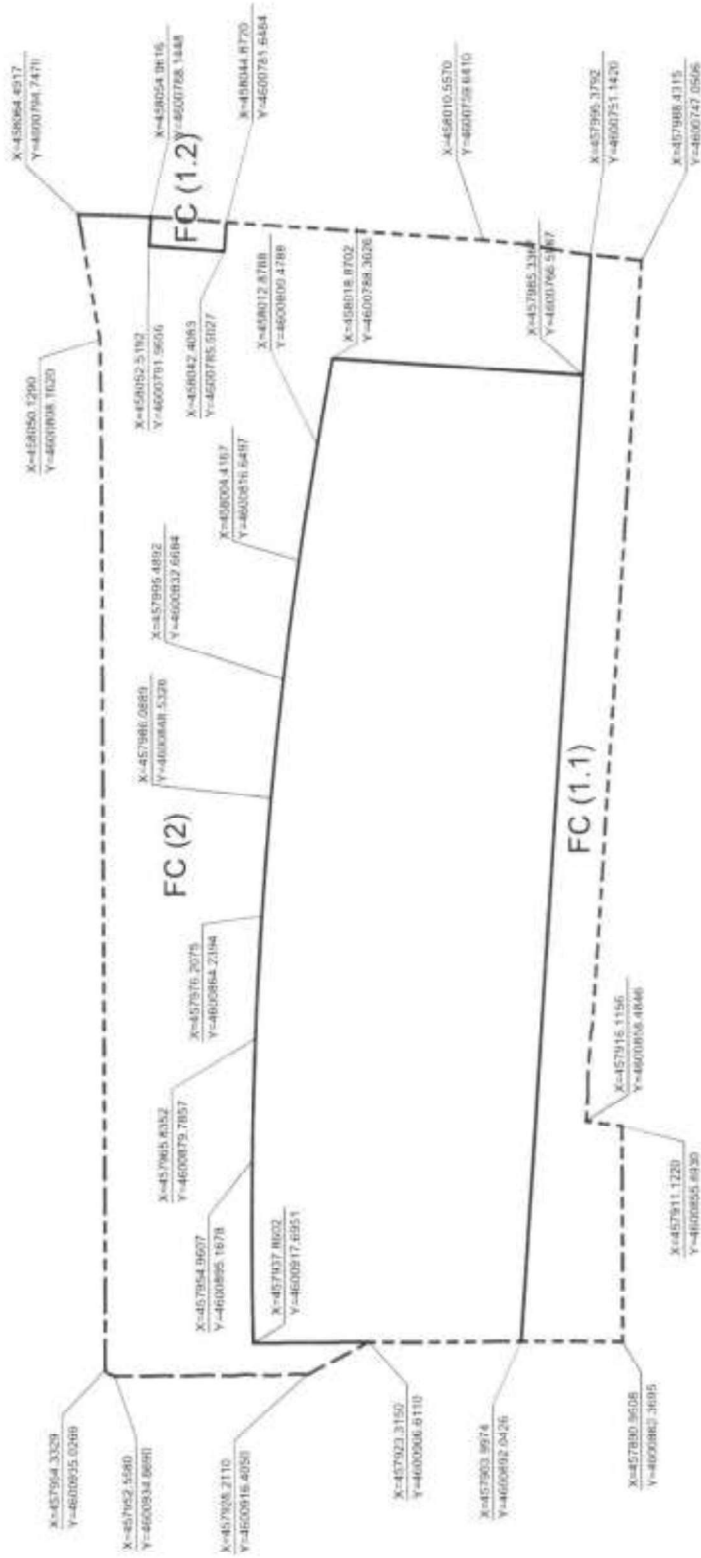
Pla de millora urbana PMU-8: "Can Sans Dalit"
 Sant Andreu de Llavaneres

Finques resultants 7b
 Sobre coordenades geodèsiques
 esp. 1475
 0 10m 20m 30m



Antes de la reparcel·lació voluntària

Línia de les finques resultant de cessions



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dalí"
Sant Andreu de Llavaneres

Finques resultants de cessions 8b
Sobre coordinada geodèsica eq. 1470



Novembre 2023



Antes PMU-9 de la reparcel·lació
voluntària

— Límit de les finques resultants

— Límit de les finques aportades

Codi Finques Aportades	Superfície
FA (1)	11.069,00 m ²
FA (2)*	705,00 m ²
FA (3)*	711,00 m ²
FA (4)*	945,00 m ²
FA (5)*	744,00 m ²
Total	34.174,00 m ²

Codi Finques resultants	Superfície
FR (1)	900,00 m ²
FR (2)	835,00 m ²
FR (3)	945,00 m ²
FR (4)	845,00 m ²
FR (5)	836,00 m ²
FR (6)	817,00 m ²
FR (7)	790,00 m ²
FR (8)	776,00 m ²
Total	6.644,00 m ²

Codi finques resultants de cessions	Superfície
FC(1.1)	1.590,00 m ²
FC(1.2)	55,00 m ²
FC(7)	5.885,00 m ²
Total	7.530,00 m ²

Superposició Finques aportades
i Finques resultants

10

Segon plaçament vigent (ordenació)

1:100

0 10 20 m

10/09/2018

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

Pla de millora urbana PMU-9: "Can Sans Dalt"
Sant Andreu de Llavaneres

Protecció
FACTORIA, S.L.

Equip redactor
ALBA CAMELA COMELLA ILLANES ASESORATS S.L.P.
Oriol Andreu Riera / Albert Comella Moya / Josep Comella Soler
Arquitectes

DE LA CRUZ ROSARIO ADVOCATS URBANISTES S.L.P.
Jaume de la Cruz / Mònica / Iñaki / Miquel / Carles / Adrià

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N^º9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

ANNEXES

3.- Notes simples informatives del Registre de la Propietat
de Mataró 4

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

FACERAS SL.

con DNI/CIF: B63399489



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F16UF99P6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: llavaneres

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8110401/DG5081S/0001/LP
Código Registral Unico : 08096000459841
Datos Registrales: Tomo : 3490
Libro: 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 143
Finca: 92

DESCRIPCION

URBANA: PIEZA DE TIERRA viña, de cabida tras segregación practicada una hectárea, ocho áreas, ochenta y ocho centiáreas, situado en el paraje llamado "Pla d'en Sans" del término municipal de San Andrés de Llavaneras. Lindante, por Oriente, con Doña Ramona Vieta de Vancells y en parte con porción segregada dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11 "Surray Oest", delimitada por el Plan General de Ordenación urbana de Sant Andreu de Llavaneres; por Mediodía, con los herederos o sucesores de Doña Juana de Torra; por Poniente, con Doña Concepción Rubio de Vieta y por Norte, con Don Juan Subirá y en parte con la ciatada porción segregada incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 11, "Surray Oest".-

TITULO:

Titular/es:

"FACERAS, S.L.", con CIF B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario : Don Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Fecha escritura : 27/12/2007
Inscripción : 15ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3490/233/143
Finca : 92

CARGAS:

La finca de que se trata, se halla libre de cargas.

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).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a veintinueve de septiembre de dos mil veinte.

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. 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.

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>.



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

FACERAS SL.

con DNI/CIF: B63399489



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F40HC53P3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010303/DG5081S/0001/KP
Código Registral Unico : 08096000563319
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 111
Finca: 11576

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 27: De figura sensiblemente rectangular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de LLavaneras. Medeix: Set-cents un metres quadrats. LLINDARS: Nord: en Línia recta de vint metres amb el carrer 2; sud, en línia quebrada de dos trams al primer de sis metres deu centimetres i el segon de catoze metres amb els exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de José Balcells Miró Sans i Oest, en línia recta de trenta quatre metres cinc centimetres amb la finca 29 adjudicada a Sanof S.A.-

TITULO:

Titular/es:

FACERAS S.L., con DNI/CIF B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario : Don Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Fecha escritura : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha Inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/111
Finca : 11576

CARGAS:

1) Afecta hasta el siete de junio de dos mil diez, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Afecta hasta el siete de junio de dos mil diez, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

3) Afecta hasta el siete de junio de dos mil diez, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

4) Afecta hasta el siete de junio de dos mil diez, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha siete de junio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 92, al folio 142 del tomo 3490, libro 233 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

5) Afecta hasta el dos de febrero de dos mil once al pago de la/s liquidación/es que, en su caso,

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11516, al folio 3 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

6) Afecta hasta el dos de febrero de dos mil once 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11576, al folio 111 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

7) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%.

8) Afecta hasta el veintitrés de febrero de dos mil trece 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11576, al folio 111 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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 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).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés.

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

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. 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.

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>.

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

FACERAS SL.

con DNI/CIF: B63399489



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F16UF99P5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: llavaneres

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010304/DG5081S/0001/RP
Código Registral Unico : 08096000563296
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 103
Finca: 11572

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 25: De figura rectangular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de LLavaneras. Medeix: Set-cents metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia recta de vint metres amb el carrer 2; sud, en línia recta de vint metres amb sols exteriors al sector Surray Oest propietat de Hereus de José Balcells Morato; Est, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 27, adjudicada a Javier Balcells Miro-Sans.-

TITULO:

Titular/es:

"FACERAS, S.L.", con CIF B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario : Don Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Fecha escritura : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/103
Finca : 11572

CARGAS:

1) Afecta hasta el dos de febrero de dos mil once 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 dos de febrero de dos mil seis, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 11572, al folio 103 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%. Según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11572, al folio 103, del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

3) Afecta hasta el veintitrés de febrero de dos mil trece 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 veintitrés de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11572, al folio 103 del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

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).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a veintinueve de septiembre de dos mil veinte.

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. 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.

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>.



Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2ª - MATARO

tlfno: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

FACERAS SL.

con DNI/CIF: B63399489



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F16UF99P8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: llavaneres

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010307/DG5081S/0001/IP
Código Registral Único : 08096000563265
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 91
Finca: 11566

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 22: De figura irregular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de LLavaneras. Medeix: Nou-cents trenta-cinc metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia recta de cinc metres amb el carrer 2 i en part en línia recta de trenta-set metres seixanta centímetres amb la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miró-Sans; Sud, en línia recta de quaranta dos metres seixanta centímetres amb els exteriors del sector Surray Oest propietat del Hereus de José Balcells Morató; Est, en parte en línia recta de disset metres cinquanta centímetres la finca 23, adjudicada a Jorge Balcells Miró-Sans i en part en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de trenta-cinc metres amb la finca 25, adjudicada a Carlos Balcells Miró Sans.-

TITULO:

Titular/es:

"FACERAS, S.L.", con CIF B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario : Don Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Fecha escritura : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/91
Finca : 11566

CARGAS:

1) CARREGUES DE NOVA CREACIO: Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%. Según resulta de la Inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11566, al folio 91, del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

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).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a veintinueve de septiembre de dos mil veinte.

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. 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.

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>.



Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2ª - MATARO

tlfno: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

FACERAS SL.

con DNI/CIF: B63399489



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F16UF99P7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: llavaneres

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8010306/DG5081S/0001/XP
Código Registral Unico : 08096000563272
Datos Registrales: Tomo : 3524
Libro: 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES
Folio: 95
Finca: 11568

DESCRIPCION

URBANA: FINCA 23: De figura irregular, al sector de sòl apte per urbanitzar número onze, "Surray Oest" de Sant Andreu de LLavaneras. Medeix: Set-cents quaranta-cinc metres quadrats. LLINDARS: Nord: en línia quebrada de dos trams el primer de cinc metres seixanta centímetres amb carrer 2 i el segon de trenta dos metres seixanta centímetres amb zona verda pública de cessió al municipi de Sant Andreu de LLavaneras mitjançant prolongació del carrer 2; Sud, en línia recta de trenta set metres seixanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans; Est, en línia recta de vint metres amb el carrer 4 i Oest, en línia recta de disset metres cinquanta centímetres amb la finca 22, adjudicada a Rafael Balcells Miró-Sans.

TITULO:

Titular/es:

"FACERAS, S.L.", con CIF B63399489
Participación: La total finca

Título : APORTACION
Notario : Don Francisco Armas Omedes
Población : Barcelona
Fecha escritura : 27/12/2007
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción: 23/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3524/242/95
Finca : 11568

CARGAS:

1) Conforme a l'article 178 del Reglament de Gestió Urbanística i a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de compensació, essent el saldo provisional corresponent a la mateixa en dotze mil dos-cents vint-i-vuit euros seixanta nou centims. -12.228,69 euros-. PERCENTATGE DE PARTICIPACIO EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIO DEL SOL: 2,5130%. Según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de febrero de dos mil seis, de la finca número 11568, al folio 95, del tomo 3524, libro 242 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

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).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a veintinueve de septiembre de dos mil veinte.

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. 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.

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

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>.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N^º9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

ANNEXES

4.- Mostres de mercat i valor del sòl.

Text explicatiu i testimonis.

ANNEX IV:

MOSTRES DE MERCAT I VR

MOSTRES DE MERCAT

Codi	Situació	Anunci	Superfície (m²)	Preu	Any de construcció	Coef (*)	Preu €/m²
1	El Balis - Can Calella, Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/104384068/	312 m²	1.150.000,00 €	2006	1,15	4.238,78 € /m²
2	Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/106329452/	371 m²	1.195.000,00 €	2010	1,15	3.704,18 € /m²
3	Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/105539230/	420 m²	1.400.000,00 €	2006	1,15	3.833,33 € /m²
4	Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/96525254/	300 m²	1.200.000,00 €	1920	1,35	5.400,00 € /m²
5	Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/102667317/	390 m²	1.299.000,00 €	2002	1,15	3.830,38 € /m²
6	Sant Andreu de Llavaneres	https://www.idealista.com/inmueble/93904800/	325 m²	1.485.000,00 €	2002	1,15	5.254,82 € /m²
7	Sant Vicenç de Montalt	https://www.idealista.com/inmueble/105975665/	359 m²	1.400.000,00 €	1975	1,35	5.264,62 € /m²
8	Terra Bella, Caldes d'Estrac	https://www.idealista.com/obra-nueva/96955111/	435 m²	1.840.000,00 €	Obra nova	1,00	4.229,89 € /m²
							4.469,48 € /m²

(*) Coeficient d'homogeneïtzació per antiguitat

- 1,00 0 a 9 anys
- 1,15 10 a 24 anys
- 1,25 25 a 39 anys
- 1,35 39 anys o més

VALOR DEL SÒL I VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

VALOR DE REPERCUSSIÓ SÒL RESIDENCIAL

VRS= Vv / k - Vc

Vv= 4.469,48 €

K= 1,4

Vc= 2.186,54 €

VRS= 1.005,94 €

VALOR DEL SÒL

VS = E x VRS

E= 0,3839554

VRS= 1.005,94 €

VS= 386,24 €

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



sionalprime Real Estate
rimAlassar de Mar



Casa o chalet independiente en

El Balis - Can Calella, Sant Vicenç de Montalt

1.150.000 €

312 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Vistas al mar | Villa



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Espectacular chalet de diseño con vistas al mar desde todas las estancias.

El chalet se encuentra en un recinto privado de 4 viviendas. En la mejor urbanización de Sant Vicenç de Montalt. En la planta principal encontramos el salón, la cocina, una suite y un aseo de cortesía con ducha, tanto el salón como la cocina tienen salida directa al jardín en parcela completamente llana y con una preciosa y amplia piscina que queda frente al salón. Todas las paredes del salón son de cristal dando la sensación de estar en el exterior conectados con el mar y la naturaleza todo el tiempo. En la planta superior encontramos la

habitación master suite con vestidor y vistas al mar y dos habitaciones dobles mas, que comparten un segundo baño completo. En la planta inferior tenemos la zona de lavado, una habitación y un baño, más una amplia sala diáfana multiusos, ideal para gimnasio y sala cine. Esta casa es única en la zona tanto por su

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Vilaprime** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
312 m² contruidos, 265 m² útiles
5 habitaciones
5 baños
Parcela de 806 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur, este
Construido en 2006
Calefacción central

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: **F** 297 kWh/m² año
Emisiones: **E** 51 kg CO₂/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Premium Houses
Premium Houses



Casa o chalet independiente en Riera - Can Jordi

Sant Vicenç de Montalt

1.195.000 €

371 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Vistas al mar | Villa



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas ▾

Ubicada en el entorno privilegiado del campo de golf de Sant Vicenç de Montalt, a tan solo 35 km de Barcelona y 60 km de Girona, esta casa ofrece una vida tranquila en plena Costa Norte de Barcelona. Rodeada de pinos y con vistas al mar, se encuentra cerca del Club Náutico de Port Balís, convirtiéndola en una opción ideal para quienes buscan exclusividad y serenidad.

La vivienda principal, diseñada para combinar comodidad y estilo, se distribuye en una sola

planta y cuenta con una planta inferior multifuncional y un amplio garaje. El acceso a la propiedad se realiza a través de un cuidado jardín que incluye una piscina salina.

Al cruzar la puerta principal, un acogedor recibidor conduce al espacioso salón-comedor, que conecta de forma fluida con las cuatro habitaciones. La suite principal destaca por su baño privado, mientras que las otras tres habitaciones comparten dos baños adicionales: uno de cortesía y otro completo. La cocina, completamente equipada, se abre a un porche espacioso con vistas al mar.

En la planta inferior, accesible por escaleras, se encuentra una sala de máquinas, un gimnasio iluminado con luz natural y una sala polivalente que ofrece múltiples posibilidades de uso. También en este nivel, un garaje independiente con capacidad para 3 o 4 vehículos completa la propiedad.

Entre sus características más destacadas, la casa cuenta con un sistema de seguridad con cámaras y protección perimetral, un jardín cuidado, una piscina con bomba de calor y cubierta opcional, lo que permite disfrutarla durante gran parte del año. Además, los acabados de alta calidad y el sistema de placas solares aseguran sostenibilidad y eficiencia energética.

Esta propiedad reúne todas las características para disfrutar de un estilo de vida exclusivo y confortable en la Costa Norte de Barcelona.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **PREMIUM HOUSES** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
2 plantas
371 m² construidos, 350 m² útiles
5 habitaciones
4 baños
Parcela de 807 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación sur, este
Construido en 2010
Calefacción individual

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: **A** 33 kWh/m² año
Emisiones: **A** 7 kg CO₂/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

i Anuncio actualizado hace 25 días

Ubicación

Distrito Sta. M^a Balis - Can Riera - Can
Jordi
Sant Vicenç de Montalt
Maresme, Barcelona

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



domus bcn

DOMUS BCN RealEstate
Barcelona



Casa o chalet independiente en Calella

Sant Vicenç de Montalt

1.400.000 €

420 m² 7 hab. Garaje incluido

Vistas al mar Villa



1/74



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas ▼

Exclusiva propiedad situada a tan solo 4 minutos en coche de la playa.

Esta casa unifamiliar se define por su elegancia, luminosidad y un diseño pensado para disfrutar del confort y la tranquilidad en un entorno privilegiado.

Distribución de las tres plantas:

La PLANTA BAJA es un ejemplo de funcionalidad y estilo. Un gran salón comedor que se abre al jardín, ofreciendo una vista

impresionante y acceso directo a un porche exquisitamente diseñado con vistas a una espectacular piscina climatizada, que podéis disfrutar durante todo el año. La zona de barbacoa invita a reuniones sociales y familiares, mientras que el jardín zen con peces proporciona un ambiente de serenidad y contemplación.

La cocina, moderna y luminosa, está equipada con amplias áreas de almacenamiento, una gran isla y todas las comodidades necesarias para inspirar al chef más exigente. Además, en esta planta encontramos un gran despacho con salida al porche, ideal para trabajar desde casa, dos habitaciones y un baño completo. También se incluye un garaje cerrado y un espacio abierto de aparcamiento que dan cabida a un total de 5 coches, proporcionando gran comodidad y seguridad.

Al descender al SÓTANO, descubriréis un espacio dedicado al bienestar y el ocio. Aquí encontraréis una sauna, ideal para momentos de relajación total, un gimnasio completamente equipado para manteneros en forma sin salir de casa, una bodega perfecta para los amantes del buen vino y dos habitaciones adicionales que pueden adaptarse a diversas necesidades, ya sea como dormitorios extra, oficinas o espacios de entretenimiento.

La PRIMERA PLANTA es vuestro refugio privado en esta impresionante propiedad. La master suite es un verdadero santuario, con un amplio vestidor, un dormitorio que se abre a una terraza con vistas inigualables y un baño completo de generosas dimensiones. Esta planta también alberga dos habitaciones dobles, cada una con acceso directo a la terraza, y otro baño completo. Además, disfrutaréis de otra terraza adicional que ofrece vistas panorámicas y espacio al aire libre para

disfrutar del clima mediterráneo.

Extras y Comodidades:

Placas solares

Piscina Climatizada: Disfrutadla durante todo el año.

Jardín Zen: Un rincón de paz y serenidad en vuestro propio hogar.

Gimnasio y Sauna: Espacios dedicados a vuestra salud y bienestar.

Bodega: Perfecta para conservar y degustar vuestros vinos favoritos.

Amplias Terrazas: Espacios exteriores que ofrecen vistas espectaculares y oportunidades para el entretenimiento al aire libre.

Moderna Cocina: Espaciosa, luminosa y totalmente equipada.

Garaje Cerrado: Espacio seguro para aparcarse 2 coches. Capacidad total para unos 5 coches.

Ubicación Privilegiada: Muy cerca del Club de Tenis Mora y a solo 4 minutos en coche de la playa.

No solo ofrecemos un lugar para vivir, sino una experiencia de vida llena de lujo y confort en una de las zonas más exclusivas de Sant Vicenç de Montalt. Venid a visitarla y enamoraos de esta casa única y sofisticada. ¡Os esperamos!

Gastos de compra-venta e impuestos no incluidos en el precio.

Decoración, muebles y coches no incluidos en el precio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Beatriz Janer** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

3 plantas

420 m² construidos, 380 m² útiles

7 habitaciones
3 baños
Parcela de 900 m²
Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación sur, oeste
Construido en 2006
Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: **F**

Emisiones: **E**

Ver etiqueta de calificación energética

i Anuncio actualizado hace 10 días

Ubicación

Distrito El Balis - Can Calella
Sant Vicenç de Montalt
Maresme, Barcelona

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

FINQUES VIVES inmobles vives
UES VIVES LLAVANERES
Sant Andreu de Llavaneres



Casa o chalet independiente en

Platja de Sant Vicenç, Sant Vicenç de Montalt

1.200.000 €

300 m² 6 hab.



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [Otros idiomas](#) ▼

MAGNIFICA casa modernista construïda en el año 1920, de 300 m2 (40 de terraza) en bonita parcela de 1055 m2. Se caracteriza por su amplio y soleado jardín y sus preciosas vidrieras. Con suelos de pavimento hidráulico, gres y parquet.

Al entrar nos encontramos con un majestuoso salón comedor con grandes ventanales que le dan mucha luz. Desde aquí accedemos a una sala de estar también muy luminosa y un gran espacio para la cocina con salida directa al jardín.

A las plantas superiores accedemos por una señorial escalera de mármol en la que encontramos ventanas con vidrieras preciosas

que dan mucho carácter a la casa.

En la segunda planta tiene 4 habitaciones dobles, muy grandes, techos altos, todo con mucho encanto y un gran baño. Una de las habitaciones tiene salida a una gran terraza con vistas y sol todo el día.

En la 3ª planta encontramos una gran habitación tipo buhardilla donde caben 2 camas dobles, con un precioso techo inclinado con vigas de madera.

En la 4ª planta tenemos un pequeño mirador lleno de ventanas con cristaleras que rodean toda la estancia.

La casa está rodeada por un gran jardín lleno de árboles y plantas. En él encontramos un bonito porche de 25 m² donde disfrutar de comidas en familia y con amigos.

Además en el jardín, al lado del porche, también encontramos un pequeño apartamento loft de 24 m² para invitados con baño.

Ubicada en una zona muy tranquila. A 5 minutos andando de la playa y del Club Nautic Balis. Cerca de supermercados, gimnasio, colegios, bus, médicos.

En zona muy demandada. [IW].

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **FINQUES VIVES - LLAVANERES** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

300 m² construidos

6 habitaciones

3 baños

Parcela de 1.055 m²

Segunda mano/buen estado

Construido en 1920

No dispone de calefacción

Equipamiento

Jardín

Certificado energético

Consumo: 

Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 **Anuncio actualizado hace más de un año**

Ubicación

Calle Boada

Distrito Platja de Sant Vicenç

Sant Vicenç de Montalt

Maresme, Barcelona

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Trecolafir Profesional
Sant Vicenç de Montalt
estela querro barbecho



Casa o chalet independiente en Vicenç

Sant Vicenç de Montalt

1.299.000 €

390 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Villa



Guardar



Descartar



Compartir



1/26

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Casa unifamiliar con jardín y piscina en la zona de la playa de Sant Vicenç de Montalt. La finca cuenta con un jardín, piscina zona de barbacoa y huerto con una superficie de 820m². La vivienda con una distribución en tres plantas con una superficie de 390m². En sótano dispone de parking para 4 coches, con zona de juegos, bodega y pequeño apartamento independiente.

En planta baja cuenta con amplio comedor de 40 m², totalmente acristalado con chimenea y claraboya en el techo para aprovechar la luz natural, cocina de 30m², con salida al jardín totalmente equipada y dos ambientes, en

planta también hay dos suits completas.
En la planta superior cuenta con un despacho,
con salida al solarium y baño completo.
La ubicación es perfecta con todos los servicios
esenciales como mercados, supermercados,
gimnasio, colegio, Port Balís (Puerto deportivo
con restauración y ocio)

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Estela** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
390 m² construidos, 360 m² útiles
3 habitaciones
4 baños
Parcela de 820 m²
Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este
Construido en 2002
Calefacción individual: Gas natural
Acceso y vivienda adaptados para
personas con movilidad reducida

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo:  284 kWh/m² año

Emisiones:  59 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

 **Anuncio actualizado hace más de un año**

Ubicación

Distrito Platja de Sant Vicenç

Sant Vicenç de Montalt

Maresme, Barcelona

idealista

■ ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



signal premium Houses
MILAN HOUSES



Casa o chalet independiente e

Sant Andreu de Llavaneres

1.485.000 €

325 m² 5 hab. Garaje incluido



Guardar



Descartar

Compartir



Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas ▼

Os presentamos una finca singular, ubicada en uno de los más idílicos pueblos del Maresme, Sant Andreu de Llavaneres.

Esta propiedad tiene un terreno de cerca de 2000 m² donde encontramos dos edificaciones diferenciadas, la casa principal de una sola planta y de un apartamento independiente a la casa principal, rodeados de un cuidado jardín y de una preciosa piscina.

La casa principal de 280 m², está distribuida con un espacioso recibidor, una amplia sala de estar comedor con chimenea, una cocina reformada recientemente, y tiene 5 habitaciones, 2 baños

y un espacio de gimnasio - sala de juegos y pequeña bodega.

Desde la sala de estar tenemos acceso a un porche cubierto, que da más amplitud a la casa y permite disfrutar de un espacio agradable con plena tranquilidad y a pie de jardín.

En el otro edificio de la finca, encontramos una casa de dos plantas, donde los bajos está destinado al garaje de la propiedad, y se pueden aparcar 4 coches.

En la planta superior nos encontramos con un apartamento de 45 m² completamente renovado, compuesto con una sala de estar, cocina abierta, una habitación y un baño completo. Ideal para las visitas de amigos y familiares.

La finca posee dos pozos de agua propios.

Toda la propiedad está muy buen estado, un amplio jardín en muy buen estado, que rodea la piscina y propiedad, y permite disfrutar de cada rincón y del entorno de la población.

La casa ubicada en una zona muy cercana a una de las mejores playas de esta zona y fantástico paseo junto al mar.

Cerca de todos los servicios, zona comercial, colegios, magníficas instalaciones deportivas, campos de golf, y uno de los mejores club náutico "El Balís". Muy bien comunicada con Barcelona por la autopista C/32, a tan sólo 45 minutos del centro de la capital y de la parada de autobús y estación de tren.

¡No dudéis en visitarla!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **PREMIUM HOUSES** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

1 planta

325 m² contruidos, 324 m² útiles

5 habitaciones

2 baños

Parcela de 2.000 m²

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Construido en 2002

Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Distrito Playa

Sant Andreu de Llavaneres

Maresme, Barcelona

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Premium Houses
Premium Houses



Casa o chalet independiente en Calella

Sant Vicenç de Montalt

1.400.000 €

359 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Vistas al mar | Villa



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Esta exclusiva vivienda situada en Sant Vicenç de Montalt ofrece una combinación perfecta entre lujo, tranquilidad y vistas espectaculares. Sant Vicenç es una localidad privilegiada en la costa norte de Barcelona, conocida por sus zonas residenciales, su hermosa playa, y un entorno natural con múltiples servicios como hípica, golf, puerto deportivo y una oferta gastronómica de primer nivel.

La casa, de estilo mediterráneo, se distribuye en tres plantas:

Zona de día: El salón-comedor, con chimenea y grandes ventanales, disfruta de una abundante luz natural y acceso directo al porche, que también cuenta con chimenea exterior, perfecto para disfrutar del jardín y las impresionantes vistas panorámicas al mar. La cocina es amplia, con una práctica zona office y salida al jardín.

Zona de noche: En la planta superior, se encuentran tres habitaciones dobles con armarios empotrados, dos de ellas con salida a una terraza con vistas al mar, además de una habitación individual también con armarios empotrados y dos baños completos.

Planta inferior: Dispone de un garaje, zona de aparcamiento exterior y una sala polivalente que puede adaptarse a diferentes usos.

El exterior de la propiedad es un auténtico oasis, con una cuidada zona ajardinada que rodea la casa, una piscina, varios espacios de descanso y un acogedor comedor de verano.

Cabe resaltar su materiales, como teja árabe, suelos de parqué, carpintería exterior de aluminio con doble acristalamiento, carpintería interior de madera y calefacción por radiadores de gasoil.

Es una propiedad ideal para aquellos que buscan una vida tranquila en una ubicación privilegiada, con todas las comodidades y servicios al alcance.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **PREMIUM HOUSES** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
3 plantas
359 m² construidos, 340 m² útiles
5 habitaciones
3 baños
Parcela de 2.085 m²
Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación sur, este
Construido en 1975
Calefacción central: Gasoil

Equipamiento

Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo:  201 kWh/m² año
Emisiones:  53 kg CO₂/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

 Anuncio actualizado hace 13 días

Ubicación

Distrito El Balis - Can Calella
Sant Vicenç de Montalt
Maresme, Barcelona

idealista

chalets disponibles en venta

Casa O Chalet Independiente

1.840.000 €

4 dorm

435 m²

-

Plaza de garaje incluida en el precio

Terraza

■ ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras

Cuéntanos qué error has visto


BJ BARCINO JURIDIC

 Barcino Juridic
 s.l. - Barcelona


1/52

Obra nueva Villa Solano, Barcino Juridic

Cases Mediterrànies - Terra Bella, Caldes d'Estrac

Desde **1.840.000 €**

Chalets independientes de 4 habitaciones

Guardar

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas ▼

VILLA SOLANO

Situada en la cima del municipio de Caldes D'Estrac, Villa Solano es una vivienda inteligente, que domina el paisaje donde se ubica, con vistas espectaculares de la costa mediterránea a escasos 500 metros de sus playas. Su accesibilidad a la ciudad de

Barcelona, a menos de 25 minutos, convierten la villa en una alternativa residencial permanente y no solo vacacional.

Su arquitectura y su diseño interior, con una sofisticada distribución de las habitaciones, con grandes ventanales de suelo a techo y una escalera abierta, integra el mediterráneo en sus estancias como la parte más esencial de la villa.

La vivienda cuenta con Tecnología Smarthome de primera calidad y un sistema de domótica de última generación diseñado por el fabricante suizo de casas inteligentes Renovation. Las luces, las persianas, la climatización, la seguridad y el sistema multimedia se controlan mediante un sistema de bus KNX. Un servidor doméstico ofrece a los residentes una interfaz gráfica de usuario web hecha a medida en todos los dispositivos, como tabletas y teléfonos inteligentes.

Características principales:

- Control de iluminación DALI
- Control central de todos los dispositivos y funciones
- Escenas personalizables que incluyen luces y persianas
- Control inteligente del clima y la calefacción y datos meteorológicos en directo
- Interruptores multifunción con pantalla a color en todas las habitaciones
- Sistema de alarma flexible integrado y simulación de presencia
- Videoportero y sistema de control de acceso

Instalaciones y equipamiento

- Superficie construida 435 m²
- Parcela de 837 m²
- 4 dormitorios, 2 frontales con terraza.
- 4 baños con equipamiento de Ritmonio

- Cocina y comedor de diseño abierto, con chimenea y mobiliario de Banni.
- Iluminación diseño de Lamp
- Calefacción por suelo radiante y HVAC en todas las habitaciones
- Domótica KNX de Renovation
- Piscina infinity
- Solárium de varios niveles
- Terraza en la azotea con bañera de hidromasaje y equipamiento para cocina exterior con vistas panorámicas del mar frontal y lateral hasta la costa de Barcelona.
- Amplio garaje para 6 vehículos.
- Acceso para vehículos con carport
- Sistema de alarma flexible integrado y simulación de presencia
- Videoportero y sistema de control de acceso.

Características básicas

- Viviendas unifamiliares
- Chalets independientes de 4 habitaciones

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **A** 32 kWh/m² año
 - Emisiones: **A** 6 kg CO2/m² año
- Ver etiqueta de calificación energética ▼

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

« Promociones en Cases Mediterrànies - Terra Bella

Ubicación

Calle Torrenova 43 s/n

Distrito Cases Mediterrànies - Terra Bella

Caldes d'Estrac

Maresme, Barcelona

CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

A continuació, es valoren les parcel·les resultants de conformitat amb la legislació aplicable en matèria del sòl (Reial Decret 7/2015, de 30 de octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl).

Així, tenint en compte que allò que hem de valorar són les parcel·les resultants, acudim a l'article 14 del Reial Decret 7/2015, de 30 de octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en el que es determina la forma de valoració del sòl urbanitzat. Per tant, i de conformitat amb l'esmentat precepte, cal aplicar a l'edificabilitat que el planejament atorga a cada una de les parcel·les resultants el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

Pel que fa a l'obtenció del valor de repercussió, mitjançant el mètode residual estàtic, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'establert a l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, apliquem la següent fórmula per a l'obtenció del valor de repercussió mitjançant el mètode residual estàtic:

$$VRS = Vv / k - Vc$$

essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en € per m² de sostre de l'ús considerat;

Vv = Valor en venda del m² de sostre de l'ús considerat pel producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m² de sostre; veure Annex IV "Mostres de mercat i VR"

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té amb caràcter general un valor de 1,4, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris que s'estableixen en el citat precepte del Reglament de la Llei del Sòl;

Vc = Valor de la construcció en €/m² sostre de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Valor que s'ha extret del "Boletín Económico de la Construcción".

VALOR DE REPERCUSSIÓ SÒL RESIDENCIAL

$$VRS = Vv / k + Vc$$

$Vv = 4.489,48 \text{ €}$
 $k = 1,4$
 $Vc = 2.186,54 \text{ €}$
 $VRS = 1.005,94 \text{ €}$

Per a obtenir el valor del sòl, caldrà aplicar l'edificabilitat neta ($0,3839554 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$) al valor de repercussió:

VALOR DEL SÒL

$$VS = E \times VRS$$

$E = 0,3839554$
 $VRS = 1.005,94 \text{ €}$
 $VS = 386,24 \text{ €}$

El valor a utilitzar per a la compensació monetitzada per a l'Ajuntament serà $386,24 \text{ €/m}^2\text{sòl}$.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N^o9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

ANNEXES

5.- Informe municipal de 23 de maig de 2024

NIF: P 081960011 Plaça de la Vila, 1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.aillavaneres.cat



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Urbanisme

NUM EXP. 2024/738

INFORME JURÍDIC referent a la sol·licitud d'aprovació del Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla de millora urbana del sector PMU-9 Can Sans Dalt.

MARTA PADRÓ ANDRÉS, llicenciada en dret, com a Tècnica d'Administració General, en relació a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla de Millora Urbana del sector PMU-9 Can Sans Dalt, promogut per la mercantil FACERAS, S.L. i redactat per ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P i .DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P., emet el següent

INFORME

ANTECEDENTS

En data 30 d'octubre de 2023 el Ple de l'Ajuntament ha aprovat definitivament el Pla de Millora Urbana PMU-9 «Can Sans Dalt» condicionant la seva eficàcia a la constitució davant la Tresoreria Municipal de la garantia de 78,102,01€ (12% valor obres urbanització) en compliment de l'article 107.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, així com la seva publicació al BOP una vegada complerta aquesta condició.

En data 8 de febrer de 2024 s'ha constituït davant la Tresoreria municipal la garantia per import de 78,102,01 euros mitjançant segons carta de pagament de dipòsit de fiança que figura a l'expedient.

En data 14 de febrer de 2024, la Sra. Beatriz Rosado Campillejo, en representació de la mercantil FACERAS, S.L., ha presentat la documentació corresponent al Projecte de reparcel·lació del PMU-9 «Can Sans Dalt» per a la seva tramitació.

PRIMER.- El règim urbanístic del sòl objecte del projecte de reparcel·lació voluntària del pla de millora urbana, PMU-9 Can Sans Dalt, ve determinat pel Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM), aprovat definitivament en data 27 de gener de 2011, acordada la seva publicació en data 20 de setembre de 2012, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 5 de març de 2013 així com del mateix PMU definitivament aprovat en data 30 d'octubre de 2023. A la fitxa del POUM s'indica que aquest àmbit comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Can Sans (Sant Andreu Mar), per damunt de passatge Miramar, entre el camí del Pla i la urbanització el Surray Oest (cota aprox. 25m) i que té una superfície de 14.220 m2 de sòl.

- El POUM estableix a l'àmbit del PMU-9 «Can Sans Dalt» un coeficient d'edificabilitat de 0'18m2st/m2s, amb una edificabilitat màxima de 2.559,60 m2st i un nombre màxim d'habitatges inclosos els actuals de fins a nou, del què resulta una densitat màxima bruta de 7,74 habtg/Ha. Per la morfologia del terreny i pel tipus d'habitatges previstos, no s'estableixen reserves d'habitatges protegits, atès que les reserves mínimes d'habitatge protegit establertes en la legislació vigent pel que fa al sostre de nova implantació residencial, estan cobertes de forma suficient en el POUM en els sectors d'habitatge plurifamiliar. A més de la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, el POUM estableix la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- El Pla de Millora Urbana PMU-9 «Can Sans Dalt» aprovat definitivament en data 30 d'octubre de 2023 incorpora una correcció derivada d'un aixecament topogràfic més exacte de la parcel·la

7abf36d5b353466b751438341d04ad2001
https://sede.simplifica7.ajuntament.com/validacio/validacio.asp?Node/Abstracci012
Núm. Registre sortida: SALID 2024/14322 - Data Registre: 23/05/2024 10:41:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

si Segur de Validació
de validació
ladades

Ajuntamen
t de Sant
Andreu de
Llavaneres

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila, 1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 www.ajllavaneres.cat

Signatura 1 de 1



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Urbanisme

NUM EXP. 2024/738

existent. L'àmbit, per tant, queda en 14.174 m², lleugerament inferior al descrit en la fitxa del POUM (14.220 m²), que es va realitzar en base a la cartografia a escala 1/2000 disponible. També esdevé inferior a la superfície del conjunt de les parcel·les segons cadastre (14.215 m²). Per tant, l'edificabilitat bruta es manté, i un cop aplicada a la superfície esmentada dona un sostre total de 2.551 m²st.

«Aplicant el coeficient brut de 0'18 m²st/m²sòl a l'àmbit, l'edificabilitat del sector esdevé de 2.551 m² de sostre, que es distribueix en les 8 parcel·les resultants a raó de 319 m²st. per parcel·la.»

I disposa que l'execució del Pla de millora urbana s'efectuarà en el marc d'un únic polígon d'actuació urbanística, l'àmbit del qual coincideix amb el sector objecte d'aquest pla que es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures i concreta que totes les parcel·les resultants afrontaran els costos derivats de la transformació del Pla Parcial del sector PP-11 Surray Oest. (Article 11 del PMU)

SEGON.- Pel que fa a la seva gestió i execució, a l'apartat 4 de la memòria del projecte de reparcel·lació voluntària presentat es concreten els objectius del projecte; pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic, té el particular que només ho computa sobre la finca aportada núm.1 que es correspon amb la finca registral 9. Aquesta peculiaritat es va repetint al llarg del document.

En aquest punt és creu necessari analitzar la conveniència o no de prendre en consideració les parcel·les provinents del PMU 11 El Surray a l'hora de calcular els beneficis i càrregues del Pla atès que és el planejament el que configura els drets i deures de cada propietari que hauran de complir amb una sèrie d'obligacions, entre elles la redistribució dels beneficis i les càrregues que el POUM fixi per a cada unitat d'execució a través de la fixació d'àrees per a aquest repartiment i de la classificació i qualificació del sòl. Per a tal fi s'ha delimitat el corresponent polígon d'actuació en el qual es realitzaran les pertinents obres de l'urbanització, aprovant, finalment, una nova reparcel·lació dels terrenys, instrument a través del qual l'Ajuntament obtindrà els terrenys de cessió obligatòria i els propietaris duran a terme la distribució de beneficis i càrregues.

La fitxa normativa del POUM, amb codi PMU-9 «Can Sans Dalt» determina en el seu punt 3.c que als aprofitaments de sòl públic i de sòl privat caldrà afegir el 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i el punt 4.f de la mateixa determina que el sòl provinent de les parcel·les del sector PP-11 Surray Oest, inclòs en el Pla de millora urbana, quedarà exclòs del deure d'urbanització, atès que ja va afrontar els costos derivats de la transformació del Pla Parcial del sector PP-11 Surray Oest; en canvi, el PMU-9 «Can Sans Dalt» que disposa, al seu punt 1.7.2 de títol «Condicions de Gestió»: (...) Quant a la participació en els costos d'urbanització, totes les parcel·les resultants afrontaran els costos derivats de la transformació del Pla Parcial del sector PP-11 Surray Oest».

És a dir, en el marc del PMU recentment aprovat ja es redefineix que les càrregues urbanístiques seran suportades per totes les parcel·les resultants.

Pel que fa als deures de cessió, a banda del que ve determinat en el punt 3.c de la fitxa normativa del POUM esmentat anteriorment, l'article 6 de les normes urbanístiques del PMU-9 «Can Sans Dalt» tipifica



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Urbanisme

NUM EXP. 2024/738

expressament els sòls compresos en l'àmbit del Pla de millora urbana com a sòl urbà no consolidat. I l'apartat 7, de títol «Avaluació Econòmica» en el quadrant on figuren els càlculs del valor residual del sòl inicial, preveu el 10% d'aprofitament municipal sobre 6.644 m²s que esdevenen en 664,4 m²s d'aprofitament urbanístic i que inclou les parcel·les provinents del sector Surry Oest (3.105 m²s) i les noves (3.539 m²s) equivalents. De manera que l'aprofitament municipal del 10% es computa sobre el total del sòl, tant de les parcel·les que provenen del sector 11 «Surry Oest» com de les que no.

En canvi, el document presentat a tràmit, omet les quatre finques aportades provinents del sector 11 «Surray Oest» de manera que la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic (255,10m2st) esdevé un 7,81% del sostre edificable del total de l'àmbit (196,95m2st) segons el següent detall:

Codi fins aportada	Preparat vial	Ref. Cadastral	Finca registral	Sup. Registral m ²	Superfície mesurada en el polígon	% inicial	Participació cadastre	Despesa UA
							a %	
1Facies		8114010G508150001LP	62	10688	11069	78,08	70,28	1.127,57
2Facies		8010303G508050001LP	11575	701	705	4,97	4,97	125,44
3Facies		8010304G508150001RP	11572	770	711	5,03	9,02	120,51
4Facies		8010307G508150001P	11385	935	949	6,07	6,07	188,13
5Facies		8010306G508150001LP	11509	745	744	3,25	6,25	132,38
Total sol privat				13.959,00	14.174,00	100,00	92,19	2.325,05
Ajuntament				0,00	0,00	0,00	7,81	196,95
Total				13.959,00	14.174,00	100,00	100,00	2.522,00

La fitxa normativa (PMU-9) del POUM preveia un total de 2.559,60m2 de sostre. Tanmateix, com hem esmentat, el PMU aprovat recentment i promogut per la persona propietària, estableix 2.551,00 m2st pel total de l'àmbit, essent aquesta la dada a tenir en consideració. Per tant, la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic calculada sobre els m2st, ha de ser 255,10 m2st edificable i que dona el següent detall:

Coef. înca- aportare	Proiectul actual	Titl. Căminului	Faza registrală	Sub- registral m²	Suprafața măsurată în et- pozi m²	% înalt	Participa- cie constru- it (-10%)	Preț propi QA
1)Facerea	8014040G608130002LP	92	10866	11069	78,25	70,28	1792,84	
2) scara	80103030G0C086000KP	11378	791	706	4,87	4,47	114,03	
3) scara	80103040G608130002LP	11572	700	711	5,22	4,52	115,27	
4)Facerea	80103070G608136003LP	11568	835	945	6,87	6,00	153,08	
5) scara	80103060G608130001KP	11398	745	744	5,25	4,73	120,66	
Total sub înalt			13.860,00	14.174,00	100,00	90,00	2.295,90	
Ajustament			0,00	0,00	0,00	0,00	255,10	
Total			13.860,00	14.174,00	100,00	100,00	2.551,00	

TERCER- L'objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària del PMU-9 Can Sans Dalt ve circumscrit a l'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-, essent la reparcel·lació necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als quals s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats: la distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística; la regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament; la situació sobre parcel·les determinades i a zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment; la cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb allò que estableix el planejament; i la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.



NUM EXP. 2024/738

La referència que es realitza, quant a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, ha d'entendre's feta al vigent article 119.2.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix que "La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des de la conclusió del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el silenci és negatiu".

D'altra banda, tingui's en compte que segons l'article 23 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-, quan es tracti de la tramitació d'instruments de gestió urbanística, els edictes s'han de publicar al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació. Els edictes han d'indicar l'instrument o expedient sotmès a informació pública, el termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti, l'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació, i en el seu cas, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o expedient. Igualment, segons l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'ha de donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adopte en la seva tramitació.

CINQUÈ.- Com preveu l'article 46.2.b del TRLUC, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

SISE. D'acord amb el que determina l'article 125.2 del RLUC, l'aprovació del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània al de reparcel·lació.

SETÈ.- En l'ordre competencial, l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació és competència de la Junta de Govern Local per delegació de competències mitjançant decret d'Alcaldia núm. 848/2023 de 20 de juny de 2023, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i article 53.1.s) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i sent el Ple l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva d'acord amb el que es preveu en l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i article 52.2.c) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

CONCLUSIONS

7abf38d59353466fb751438341dd4ad2001
<https://sodasimplica01.atbscloud.com/abst>
 Numr. Registre sortida: SALID 2024/3432.

Segur de Validació	de validació	dades
--------------------	--------------	-------



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Urbanisme

NUM EXP. 2024/738

El projecte de reparcel·lació voluntària del PMU-9 presentat s'ha de considerar que no conté la documentació ajustada a les disposicions dels articles 144 a 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'instrument de gestió no pot modificar les determinacions del planejament general ni del derivat. La documentació presentada comprèn la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic únicament de la finca número 1 el qual suposa el 7,81% del sostre edificable. Cal que presentin un nou document que incorpori el deure de la cessió del 10% d'aprofitament sobre la totalitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació.

L'article 46.2.b del TRLUC, disposa que, només quan no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es podrà monetitzar. El nou document haurà de consignar la parcel·la que s'ha de cedir en compliment del deure de cessió del 10% d'aprofitament tal com disposa l'article 142.1 del RUC.

L'aprovació del projecte de reparcel·lació ha de ser simultània o posterior a l'aprovació del projecte de d'urbanització.

Vist tot el que s'ha exposat s'informa desfavorablement la tramitació per l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació voluntària del Pla de Millora Urbana núm. 9 «Can Sans Dalt», que s'informa als efectes oportuns, sense perjudici d'un altre criteri millor fundat en dret.

Sant Andreu de Llavaneres, data de la signatura electrònica.

7ab736d5f333466fb751438341dd4ad2061
https://sede.sirphica01.ajuntament.cat/ajuntament/verificadorfirma.asp?NodeAbstru=012
Num. Registre sortida: SALID 2024/3437 - Data Registre: 23/05/2024 10:41:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

21 Segur de Validació
de validació
ladades

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE
PROPIETARI ÚNIC
PLA DE MILLORA URBANA N⁹9
«CAN SANS DALT»
Sant Andreu de Llavaneres

ANNEXES

6.- Minuta d'escriptura de reparcel·lació voluntària