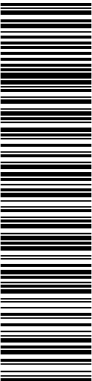


DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 1 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

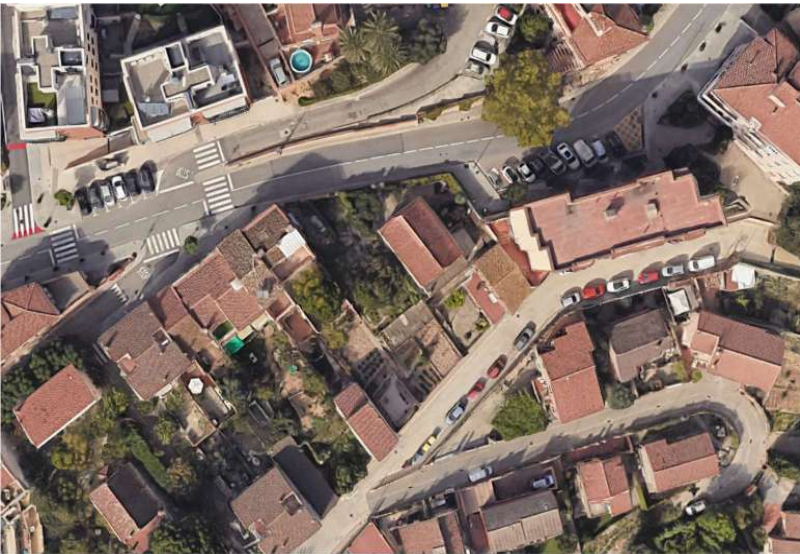


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAEDD3D9B8ED765920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accete.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

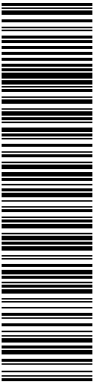
VALORACIÓ



Carrer de Joan Maragall núm.1
El Papiol

Arquitecte: ARNAU GONZÀLEZ I CLOQUELL

El Papiol, a novembre de 2024



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

VALORACIÓ Exp.2023_2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

ÍNDEX

1.- OBJECTE	1
2.- LA FINCA A VALORAR I EL SEU ENTORN	1
3.- CRITERIS DE VALORACIÓ ADOPTATS	4
4.- VALORACIÓ	6

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 3 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920432B5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

Arnau Gonzàlez i Cloquell, Arquitecte Superior, membre de l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes Superiors de Catalunya, col·legiat nº 54.890-1, postgraduat per la Universitat Politècnica de Catalunya en:

- Gestió urbanística, nivell general.
- Valoracions urbanístiques.
- Reparcel·lacions i compensacions urbanístiques.
- Estudis de viabilitat urbanística.

Sent arquitecte municipal de l'Ajuntament del Papiol ha estat instat pel Decret d'Alcaldia 2024D737 de data 06 de novembre de 2024 a emetre valoració de l'immoble situat al carrer de Joan Maragall núm. 1 del municipi del Papiol, amb referència cadastral 7378406DF1877G0001OF, consistent en la finca registral 1.059 del Papiol, del Registre de la Propietat de Sant Feliu de Llobregat núm. 2, Codi Registre Unificat 08129000017183. L'arquitecte que subscriu després de l'anàlisi de tot allò constatat en els documents revisats passa a emetre la següent valoració:

VALORACIÓ

1.- OBJECTE

L'objecte d'aquest dictamen és la valoració del sòl de l'immoble de referència, d'acord amb les disposicions del PGM. És un immoble lliure de càrregues, sent un sòl residencial (habitatge) en situació d'urbanitzat no edificat a valorar mitjançant un mètode residual estàtic on es considera l'ús i edificabilitat de referència atribuïts a la parcel·la, descomptant si s'escau el valor de deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

2.- LA FINCA A VALORAR I EL SEU ENTORN

A partir de les dades de la finca a valorar, de la inspecció efectuada en el seu àmbit urbà proper i mitjançant una breu descripció analítica de les dades i les característiques més rellevant del municipi del Papiol, es pretén, en aquest apartat, conèixer les característiques de la finca objecte de l'informe i situar-la en el context més ampli del Papiol i el seu terme municipal.

L'immoble es troba situat en el centre urbà del Papiol, al sud del centre històric amb front on el carrer de Joan Margall intersecciona amb l'Av. de la Generalitat de Catalunya (carretera BV-1466), principal via de comunicació de la població. D'acord amb la cartografia cadastral, és la referència cadastral 7378406DF1877G0001OF tot i que hi ha discrepàncies sobre els seus límits i construccions existents respecte la realitat, que s'estan resolent mitjançant el corresponent tràmit davant del cadastre. És un immoble amb classificació urbanística de sòl urbà consolidat i amb qualificació urbanística de clau 18 subjecta a ordenació volumètrica específica. La seva superfície és de 250,18m² segons dades registrals, de 276m² segons dades cadastrals i de 258,24m² segons recent amidament la seva superfície és de 258,24m², recollida en el Decret d'alcaldia 2024/529 de 23 d'agost i l'informe 230_24_TGS_OM_12_2023_2691.

D'acord amb les dades registrals es tracta de la finca 1.059, amb CRU 08129000017183, del Registre la Propietat de Sant Feliu de Llobregat número 2.

D'acord amb l'exposat anteriorment es considera la superfície de 258,24m² en la present valoració.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 4 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9ED765920A492D56ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

En aquesta ortofoto es pot veure la seva localització respecte el centre urbà del Papiol:



I en aquesta imatge més concretament la seva situació respecte l'illa on es troba emplaçada:



DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 5 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89EBAED3D9B8ED7659204326D54BC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

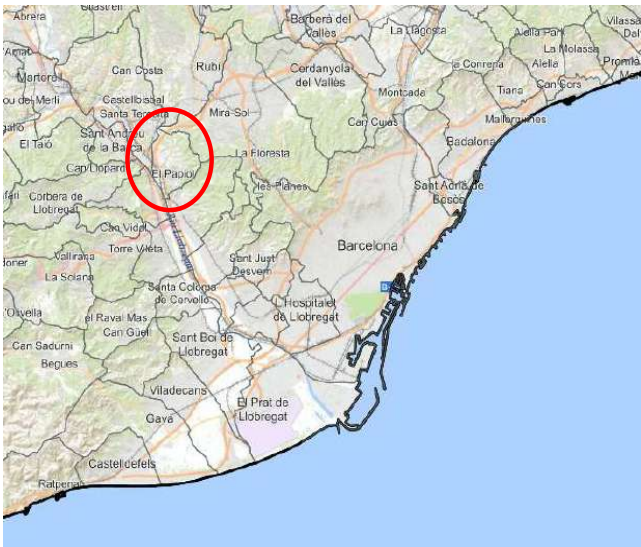
Per últim en aquesta fotografia es pot veure en detall l'immoble:



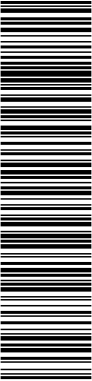
El Papiol és municipi de Catalunya, situat a la comarca del Baix Llobregat, província de Barcelona. Situat a la riba esquerra del riu Llobregat, s'estén des de la plana al·luvial del riu fins als contraforts occidentals de la Serra de Collserola (Serralada Litoral). Limita al nord amb Sant Cugat del Vallès, a l'est amb Sant Cugat i Molins de Rei, al sud amb Molins de Rei i a l'oest amb Castellbisbal i Palau de Gubert. Té una població de 4.318 habitants (2023) en un terme municipal de 8,95km². El poble es va formar sobre un turó de 160 m d'altura al voltant del castell, que es troba documentat des del 1115, el qual és el centre d'una baronia fins a l'actualitat. El 1315 la població havia crescut prou perquè la parròquia fos traslladada de l'ermita de la Salut (aleshores anomenada Santa Eulàlia de Madrona) fins al poble.

Tradicionalment havia estat un petit nucli agrícola i industrial, amb bòbiles i indústries tèxtils, però actualment és sobretot un nucli residencial.

Relació del terme municipal del Papiol i l'entorn metropolità de Barcelona:



DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 6 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A92B5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ipapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

La seva situació urbanística és la següent:

D'acord amb el planejament actualment vigent, Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, i les seves posteriors modificacions, en especial la Modificació puntual de PGM a l'illa delimitada pels carrers d'Angel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. Generalitat de Catalunya, l'immoble té la classificació de sòl urbà, amb qualificació clau 18 subjecta a ordenació volumètrica específica .

La finca no es troba dintre cap àmbit de planejament derivat pendent de desenvolupar-se, i es troba integrada en la trama urbana amb tots els serveis bàsics. Per tant es tracta d'un sòl urbà consolidat i la parcel·la té la consideració de solar segons el que regula l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Els paràmetres generals a efectes de la seva valoració han de ser els de la clau 18 subjecta a ordenació volumètrica específica, recollits en els articles 333 a 336, ambdós inclosos, de les NNUU del PGM, pel que fa els usos es troben recollits en l'article 306 de les mateixes, i en concret en la normativa de la Modificació puntual de PGM a l'illa delimitada pels carrers d'Angel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. Generalitat de Catalunya.

Els principals paràmetres són els següents:

Ordenació:	Edificació entre mitgeres amb alineació a vial.
Edificabilitat:	1,60m²st/m²sòl.
Ocupació màxima:	L'edificació que impliqui sostre, segons gàlib edificatori. En cap cas es podrà superar el 80% sobre rasant. El soterrani podrà ocupar el 100% si es justifica el condicionament com a jardí de l'espai lliure.
Façana mínima:	Segons parcel·lació existent, en cas de nova parcel·lació 6,50m.
Separació a l'indars	Segons gàlib edificatori.
Parcel·la mínima:	Segons parcel·lació existent, en cas de nova parcel·lació, respectant la façana mínima aquelles que puguin exhaurir l'índex d'edificabilitat net dintre el gàlib proposat.
Alçada reguladora màxima:	Fixada gràficament.
Nombre de plantes:	Planta baixa + 3 plantes pis.
Construccions auxiliars:	S'hauran de situar dins del perímetre de l'ocupació màxima segons gàlib edificatori, a excepció de les piscines que podran situar-se lliurement respectant les separacions mínimes segons codi civil i computant a efectes d'ocupació. En cap cas es podrà superar el 80% d'ocupació total.
Usos admesos: queda definit com ús global l'habitatge, i els contemplats en l'article 306 de les NNUU del PGM. Així mateix, segons l'article 3 de la Modificació del PGM per risc Geològic s'admet l'habitatge plurifamiliar.	

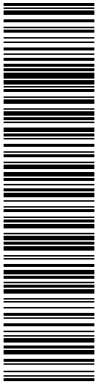
3.- CRITERIS DE VALORACIÓ ADOPTATS

Ja que ens trobem en una situació de sòl urbanitzat no edificat, l'objectiu d'aquesta valoració és determinar el valor de sòl, aplicant el potencial aprofitament urbanístic atorgat en una porció de 400,00m² pel planejament vigent. Per tal de valorar la finca ens hem de remetre a l'article 37 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, en relació als articles 19.1 i 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 7 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492B5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Millançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ipapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21(*) del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

*(l'equivalència de l'article 21.1 TRLS és el 34.1 en el TRLSRU).

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

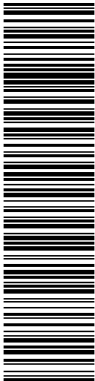
Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 8 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Millitant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Data de referència de la valoració:

Prèviament a l'inici de l'informe, cal fixar el moment que ha de realitzar-se la valoració. En aquest cas, ja que l'informe ha de contrastar el valor de mercat del sòl actual, es fixa la data a novembre de 2024.

4.- VALORACIÓ

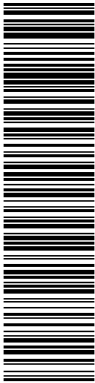
Com s'ha argumentat, s'estimarà el valor de finca detallada en base al que s'estableix al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl vigent des del 10 de novembre de 2011.

L'article 34.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, determina l'àmbit del règim de valoracions. La fixació del preu a pagar al propietari en la venda es contempla en el seu apartat c:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 9 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Millançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Amb caràcter general, estableix l'article 6 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre, que les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació als mateixos es regiran pel que disposa la Llei i aquest Reglament quan tinguin per objecte la fixació del preu a pagar al propietari en la venda.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1(*) del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasarà en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

*(l'equivalència de l'article 21.1 TRLS és el 34.1 en el TRLSRU).

Per a la valoració en situació de sol urbanitzat s'aplicarà el que es disposa en el capítol IV del RD 1492/2011 de 24 d'Octubre, apartat 1 de l' article 22, sent doncs d'aquesta forma el procediment de valoració que ha d'utilitzar-se:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

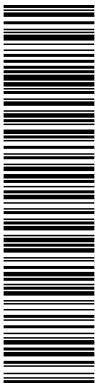
Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 10 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B98FBAED3D3B9BED76F920A492B5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

Caldrà determinar l'edificabilitat (E) i el valor de repercussió (VRS) per a cada un dels usos considerats aplicables al sòl de la finca objecte d'expropiació.

Edificabilitat

S'entén com edificabilitat el factor en m² sostre/m² sòl atorgat pel planejament vigent.

D'acord amb l'article 3 de la Modificació del PGM per Risc Geològic al Papiol, l'edificabilitat queda fixada en **1,60m²st/m²sòl**. D'acord amb la superfície de l'immoble a efectes de valoració segons recent amidament realitzat de **258,24m²**, en l'immoble és possible desenvolupar un total de **413,18m²** de sostre.

Per l'anterior, l'EM és:

EM = 1,60m²st/m²sòl.

Valor de repercussió:

D'acord amb l'anterior punt, es necessari determinar el valor de repercussió corresponent a l'ús habitatge, ja que es considera que aquest és el de major valor possible de tots els autoritzats en el sòl en qüestió, i es pot desenvolupar indistintament en tot el sostre assignat a l'immoble.

Segons la normativa vigent el procediment de valoració que ha d'utilitzar-se d'específica en el capítol IV del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, apartat 2 de l'article 22:

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

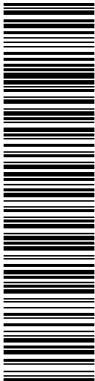
Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21(*) del texto refundido de la Ley de Suelo.

*(l'equivalència de l'article 21 TRLS és el 34.1 en el TRLSRU).

No s'estima la concurrència de factors minoradors del coeficient K. Per l'anterior s'adoptarà el coeficient K=1,40.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 11 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B99FBAEDD3D9B9ED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Millançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

Valor de Mercat (Vv)

En opinió d'aquest tècnic, un dels millors procediments per efectuar un estudi de mercat estadísticament significatiu, és el de l'ORDRE ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada en el B.O.E. del 9 d'abril de 2003. Modificada posteriorment per l'ordre EHA /3011 /2007, de 4 d'octubre, i l'ORDRE EHA/564/2008, de 28 de febrer, publicades respectivament en el B.O.E del 17 d'octubre de 2007 i en el del 5 de març de 2008. És la normativa de referència en les valoracions d'immobles, tant per la seva metodologia com per la profunditat dels seus desenvolupaments.

El punt 1 de l'article 22 Procediment de càlcul del valor per comparació estableix:

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:
a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el de homogeneización necesario.
En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.
Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes."

Per a obtenir els valors de mercat de les promocions acabades de l'entorn s'han realitzat l'estudi de mercat en funció de l'ús habitatge unifamiliar aïllat, trobant únicament mostres de segona mà, tot i que en un estat de bona conservació en general, que s'ha tingut en compte en el moment de l'homogeneització. Així mateix, s'han buscat mostres amb els mateixos paràmetres urbanístics entre ells i l'immoble a valorar, encara que presentin diferents superfícies, i amb nivells de qualitat aparentment homologables.

S'ha aportat una selecció depurada de mostres de mercat de la qual s'han eliminat aquells preus que resultessin anormals o inadequats a l'objecte d'aquest informe. Les seleccions resultants es consideren comparable i representativa de l'entorn, aplicant factors pel que fa localització, ja que es tracta d'un immoble per a ús d'habitatge situat en una zona molt propera al nucli urbà i bon accés als serveis municipals; i l'antiguitat i conservació, ja que cap mostra és obra nova.

A continuació es mostren els resultats de l'ús anunciat, i la seva homogeneització:

VALORACIÓ Exp.2023-2691 Carrer de Joan Maragall núm. 1

Ús habitatge unifamiliar aïllat:

SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ		SUPERFÍCIE	PREU	P. UNITARI
1. Jacint Verdguer - Els Galliners	https://www.idealista.com/inmueble/105462157/	114 m²	355000 €	3114,04 €/m²
2. Jacint Verdguer - Els Galliners	https://www.idealista.com/inmueble/105462176/	118 m²	371000 €	3144,07 €/m²
3. Jacint Verdguer - Els Galliners	https://www.idealista.com/inmueble/105462085/	130 m²	409000 €	3146,15 €/m²
4. Jacint Verdguer - Els Galliners	https://www.idealista.com/inmueble/105462118/	149 m²	442000 €	2966,44 €/m²
5. Jacint Verdguer - Els Galliners	https://www.idealista.com/ca/inmueble/105462158/	164 m²	442000 €	2695,12 €/m²

HOMOGENEÏTACIÓ DE LES MOSTRES							
Sup. Construïda (m2)	valoració atribut				Preu de venda (€)	Preu unitari (€/m2)	Valor oferta homog. (€)
	Localització	Superfície	Antiguitat i conservació				
1	114	1,00	1,00	1,00	355000	3114,04	3114,04
2	118	1,00	1,00	1,00	371000	3144,07	3144,07
3	130	1,00	1,00	1,00	409000	3146,15	3146,15
4	149	1,00	1,00	1,00	442000	2966,44	2966,44
5	164	1,00	1,00	1,00	442000	2695,12	2695,12
MITJANA TESTIMONIS						3013,16	3013,16

S'estima que el valor unitari actual de mercat d'habitatge unifamiliar aïllat d'obra nova és de:

Vv = 3.013,16€/m²

Valor de la Construcció (Vc):

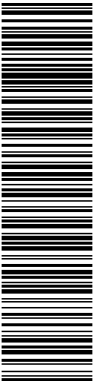
A continuació es detallen els valors de construcció (Cc) d'acord amb el mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència en base a les despeses de la construcció tipus del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), inclòs un 19% en concepte de benefici industrial i despeses generals, ja que es considera que en aquest cas no serà una autopromoció i per tant es reparteix un 13% pel primer concepte i un 6% pel segon.

Les despeses addicionals de la construcció referits a llicència (5,6% sobre el PEM segons l'Ordenança Fiscal núm. 05, Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres), honoraris tècnics (7%), estudis tècnics (2%), altres despeses generals de construcció (1,5%), despeses de comercialització (3%) es quantifiquen en:

- Taxa impost: 5,6%
- Dc: Despeses de la construcció: 13,5%

Ús habitatge unifamiliar aïllat:

PEM=sup. unitària en m² * Cq * Cg * Ct * Cu *Mòdul bàsic 2024 = 1 * 1 * 1 * 1,1 * 1,6 * 646 = 1.1136,96€, incrementat per les taxes i impostos (5,6%), el benefici i despeses generals (19%) i les Dc (13,50%):



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76E920A32D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

VALORACIÓ Exp.2023-2691

Carrer de Joan Maragall núm. 1

Cost PEM			1136,96 €/m²
Taxa i impost	568,24	* 5,60%	31,82 €/m²
Cc	1136,96	* 19,00%	216,02 €/m²
Dc	1136,96	* 13,50%	153,49 €/m²
Cc + Dc	216,02	+ 153,49	369,51 €/m²
ZCi			1538,29 €/m²

Vc = 1.538,29€/m²

Càlcul del Valor de repercussió (VRS):

L'aplicació dels valors obtinguts i adoptats en aquest dictamen, a l'expressió del valor de repercussió del sòl del punt 2 de l'article 22 de *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, determina el següent valor de repercussió del sòl referit a l'ús d'habitatge lliure:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{3.013,13€/m^2}{1,40} - 1.538,29€/m^2 = \mathbf{613,97€/m^2}$$

Valor del sòl (VS)

D'acord amb el valor de rendiment obtingut, i per aplicació de la formulació exposada en el punt 1 de l'article 22 RD 1492/2011 es calcula el següent valor del sòl:

$$\begin{aligned}\text{VS} &= E_i \cdot \text{VR}_i = (258,24,00m^2\text{sòl} \cdot 1,60m^2\text{st}/m^2\text{sòl}) \cdot 613,97€/m^2\text{st} \\ &= 413,18m^2\text{st} \cdot 613,35€/m^2\text{st} = \mathbf{253.678,80€}\end{aligned}$$

D'aquest valor, d'acord amb l'article 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, s'ha de restar les despeses per tal de poder materialitzar l'edificabilitat prevista, en aquest, segons l'exposat anteriorment ja que es tracta d'un solar amb tots els serveis bàsics urbanitzats no és necessari detreure cap despesa.

Per l'anterior, **es fixa** que el valor del sòl de l'immoble en qüestió és de **253.678,80€** (dos-cents cinquanta-tres mil sis-cents setanta-vuit euros amb vuitanta cèntims d'euro).

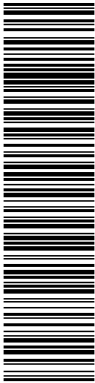
Aquesta és l'opinió del tècnic que subscriu, emesa en 11 fulls numerats correlativament i IV annexes documentals, donada segons el seu lleial saber i entendre i a la pràctica adquirida en l'exercici de la seva professió.

I perquè així consti als efectes oportuns, signa el present dictamen pericial al Papiol, a novembre de 2024.

FIRMA DE L'ARQUITECTE

Arnau Gonzàlez i Cloquell
núm. Col·legiat: 54890-1

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 14 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

Annex I: documents planejament vigent.

Pel que fa la relació d'articles:
articles 223-235 de les NNUU del PGM 76 referits a tot tipus d'ordenació.
articles 333 a 336 i 306 de les NNUU del PGM76 referits a la clau 18.

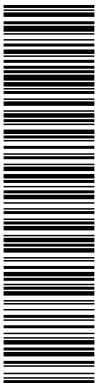
Poden ser consultats en el web de l'AMB en el següent enllaç:
<https://www.amb.cat/s/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb/index-normes-urbanistiques.html>

Normativa de la Modificació puntual de PGM a l'illa delimitada pels carrers d'Angel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. Generalitat de Catalunya.

Article 3 de la Modificació de PGM per Risc Geològic al Papiol.

Informe tècnic 326_24_AGC_CAU_18_2023_2691 amb els paràmetres del planejament vigent i plànol adjunt.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 15 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED765920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la MPG de l'illa delimitada pels carrers Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Test Refós de la Llei d'Urbanisme.
Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General Metropolità.
En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, prevaldrà el que determini el PGM i el Pla General d'Ordenació municipal.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla General i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament i gestió del pla

Per al desenvolupament del present Pla de Millora podran redactar-se, projectes de parcel·lació, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions de la MPG.

Art. 5 Documentació

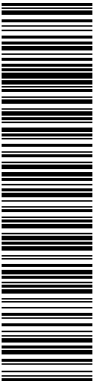
La present MPG consta dels següents documents normatius i vinculants:

- Memòria
- Ordenances reguladores
- Plànols

Art. 6 Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions establertes al Pla General Metropolità i a la present modificació puntual, i s'ajustaran al que prescriu als art. 94 i 95 del DL 1/2005.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 16 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

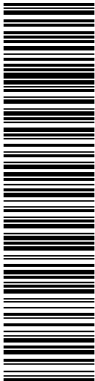
Art. 7 Intervencions en edificacions consolidades

Qualsevol intervenció que suposi un increment de volum o el seu enderroc i substitució haurà d'ajustar-se a l'índex màxim definit per a la clau, de 1,60 m²st/m²s per parcel·la.

La substitució per noves edificacions es farà garantint l'adequació a l'entorn, atenent a les volumetries definides per la present MPG i analitzant el conjunt dels fronts sobre els què s'intervé.

Excepcionalment es preveu la possibilitat d'instal·lació d'un ascensor, per a la finca aportada 10, exteriors a l'envolvent actual i que resolguí el problema d'accessibilitat de la referida construcció. La seva construcció vindrà condicionada a l'acondicionament de les mitgeres identificades al plànol P/4 que hauran de tenir tractament de façanes, el projecte haurà de tenir el vist-i-plau dels serveis tècnics municipals.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 17 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED76E920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

4.2 NORMES PARTICULARS PER A LA ZONA 18

Art. 8 Àmbit d'aplicació:

El delimitat gràficament al plànol normatiu P/1.

Art. 9 Definició de conceptes:

Es defineix com a **tipologia** obligatòria la d'*edificació entre mitgeres amb alineació a vial*, que reconeix en bona mida les condicions morfològiques de l'edificació preexistent. Qualsevol obra de nova planta o d'ampliació estarà condicionada a l'obligatorietat de l'aliniació a vial i l'exhauriment del nombre de plantes màxim d'aquesta aliniació.

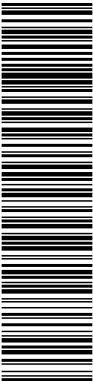
Es defineix com a **ús global** per al conjunt del sector el *residencial*, tot i que s'admeten també aquells altres usos definits pel PGM i admissibles per a aquesta zona. Els conceptes: **profunditat i alçada edificable** es regulen gràficament al plànol P/2, de la mateixa manera els conceptes: **alçada reguladora màxima, punt d'amidament i alçada entre forjats**, queden fixats gràficament en el plànol normatiu P/4, a partir del reconeixement de les tipologies i alçades edificatòries pre-existents.

El fet de regular les alçades gràficament per contra d'indicar valors numèrics màxims ha de permetre una certa flexibilitat que potenciï sempre l'estudi del teixit pre-existent i l'establiment d'unes condicions unitàries de paisatge a partir del teixit original, entenent sempre que queden garantides de partida les alçades lliures mínimes que exigeix el marc legislatiu vigent.

La comprovació d'aquests criteris i del compliment d'aquestes alçades restarà a criteri dels serveis tècnics que podran acabar de validar en obra la seva aplicació.

L'**ocupació** de les edificacions queda fixada al plànol normatiu P/2, on es defineixen els gàlibs d'ocupació màxima per a cada unitat d'edificació.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 18 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo=elpapiol>

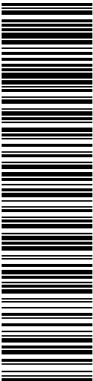
L'índex d'edificabilitat net és manté del fixat per l'article 3 de les NNUUCC del PG del Papiol en 1,60 m²st/m²s, els paràmetres normatius bàsics (gàlib edificable i alçada reguladora) es defineixen gràficament a fi de fer assimilable l'edificabilitat màxima permesa amb la que resulta d'aplicar aquest coeficient, en el benentès de què les condicions d'ordenació definides al plànol P/2 defineixen el gàlib d'ocupació màxima on inserir l'aprofitament màxim obtingut.

Únicament s'admeten les **segregacions de parcel·la** en el cas que les parcel·les resultants puguin exhaurir, segons el gàlib proposat, l'índex d'edificabilitat net i tinguin una façana mínima de 6,50m.

Les **adaptacions topogràfiques** a l'interior de parcel·la, en el cas de ser necessàries, seguiran els criteris de no sobrepassar un talús ideal 1:1 des del límit de la profunditat edificable, no permetent murs vistos de més de 3 metres d'alçada i buscant l'adaptació amb les parcel·les veïnes.

Nota: Aquesta pàgina ha estat corregida per haver-se detectat una errada material mitjançant decret de l'Alcalde número 0350D09 de de data 10 de juny de 2009

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 20 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A4926D54BC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

4.3 ALTRES DISPOSICIONS

Art. 10 Procediment per a l'obtenció de llicències:

Serà obligatori, previ a la concessió de llicència d'edificació, la presentació d'un avantprojecte que descriurà les obres que s'han de dur a terme.

Aquest avantprojecte contindrà, com a mínim, la següent documentació:

- a. Plantes i alçats dels edificis projectats a escala 1/100.
- b. Memòria justificativa de l'adaptació de la solució projectual als criteris establerts de paisatge de l'entorn on s'insereix: línia de coronament, alçada entre forjats, materials, colors i textures,...
- c. Alçat de la façana emmarcat en la façana de tot el tram de carrer.

Aquest avantprojecte serà informat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament del Papiol. L'informe tècnic contindrà les observacions necessàries encaminades a complir els objectius pretesos en els criteris d'ordenació del present document.

Les prescripcions contingudes en l'informe tècnic tindran caràcter vinculant havent-se d'adaptar en l'expedient per a la sol·licitud de llicència d'obres.

L'incompliment de les prescripcions de l'informe tècnic podran ser causa de denegació de llicència.

Art. 11 Previsió d'aparcament:

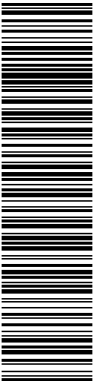
En aquelles unitats edificatòries on l'ús global correspongui al de plurihabitatge, haurà de garantir-se una previsió d'aparcament que suposi la creació de dues places d'aparcament per habitatge.

Barcelona, febrer de 2009

Maite Morao Iglesias
Arquitecta col·legiada 33028/0

Josep Maria Pujol Argelich
Arquitecte col·legiat 32976/2

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 21 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492B5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

3.- Zona 18. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.

Definició.

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en que l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica determinades en aquesta normativa o en els Plans Especials a redactar.

Edificabilitat

L'edificabilitat a les zones subjectes a ordenació volumètrica es defineix per l'envoltant màxim de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons volumetria específica.

L'índex d'edificabilitat net es fixa a 1,60 m²st/m²s, aplicat a la parcel·la privada resultant després de efectuar les cessions establertes en l'ordenació.

Tipus d'ordenació, correspon al de composició de volums i edificació volumètrica específica. Per cada unitat de zona se elaborarà un projecte de composició unitari.

Condicions d'edificació – Alçada màxima 10,60 metres equivalent a PB + 2 pisos.

Ocupació.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la parcel·la. La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la mentre es justifiqui en el projecte l'acondicionament com a jardí de l'espai lliure i s'acompleixi l'apartat 7 d'aquestes Normes.

Fondària.

Les plantes pis i les plantes baixes destinades a habitatges tindran una fondària màxima de 12 mestres. Tots els habitatges tindran obligatòriament ventilació creuada donant a davant i darrera simultàniament.

Separacions.

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 6 metres i de 3 metres de l'edificació a la partió, complint en tot cas el que estableix l'article 264.

Parcel·les mínimes.

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m² i la llargària mínima de la façana al vial serà de 14 metres.

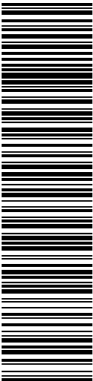
Forma de l'edificació.

Es la grafiada en els plànols d'ordenació. Quan aquesta no estigui suficientment definida o es vulgui modificar, caldrà redactar un Estudi de Detall o Pla Especial que reguli l'ordenació volumètrica en base a les condicions definides anteriorment.

Usos.

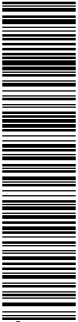
S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar i la resta d'usos establerts en l'article 306 de les Normes Urbanístiques.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 22 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED76F920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_326_24_AGC _CAU_18_2023_2691_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: XE82B-6VCNK-CPHGW Pàgina 1 de 2	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:37
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:37



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32428270 XE82B-6VCNK-CPHGW 40509AAEA07D99B0E820E8F04DAS35383AECCEA) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

	SERVEIS TÈCNICS TERRITORIALS EXPEDIENT E: 2023_2691	MD2342	INFORME TÈCNIC NÚM. 326_24
--	--	--------	---

En relació a la necessitat d'informar sobre el planejament urbanístic vigent de la parcel·la del carrer de Joan Maragall núm. 1, amb referència cadastral 7378406DF1877G0001OF per tal de completar la valoració del referit immoble segons Decret d'alcaldia 2024/737 de data 06 de novembre de 2024, s'emet el següent,

INFORME

1.- La Classificació del sòl i la Qualificació urbanística on es situa aquest terreny, dins l'àmbit de l'UA1, estan definides pel planejament actual en vigor és el **Pla general Metropolità** aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat el 19 de juliol de 1976, així com per les posteriors modificacions que s'hi van introduir:

Modificació del Pla General Metropolità del Papiol aprovada definitivament el 16 de desembre de 1986 i publicada el 06 d'abril de 1987.

Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya aprovada definitivament el 17 de juliol de 2009 i publicada el 25 d'agost de 2009.

Modificació de l'article 298 de les NNUU del PGM per a la regulació de la previsió d'aparcament aprovada definitivament el 24 de desembre de 2012 i publicada el 03 d'abril de 2013.

- Classificació del sòl : **Sòl Urbà no consolidat.**
- Qualificació urbanística : **Zona 18. Subjecte a anterior ordenació volumètrica específica.**

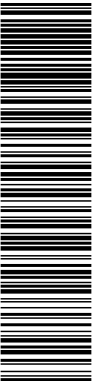
2.- El règim d'usos establert per aquesta zona és el següent segons l'article 306 de les Normes Urbanístiques i amb caràcter general:

Habitatge, unifamiliar o plurifamiliar.
Residencial.
Comercial.
Sanitari
Recreatiu
Esportiu
Religiós i Cultural
Oficines
Industrial (1ª i 2ª categoria, 3ª condicionada).

3.- Els paràmetres edificatoris queden definits en la Modificació Puntual del P.G.M. al Papiol, tant en la memòria com en les normes urbanístiques i són les següents:

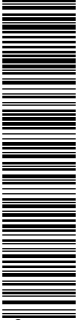
- Índex net d'edificabilitat: **1,60m²st/m²sòl**
- Ocupació de parcel·la: **Pel que fa el sostre, segons gàlib edificatori establert en la Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya. No es podrà superar el 80% d'ocupació total i en plantes soterrani fins el 100% mentre es justifiqui el condicionament com a jardí de l'espai lliure.**
- Alçada màxima: **PB + 3PP (segons alçada gràfica establerta en la Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya 10,60m).**

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 23 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32428277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F820A492D65ABC4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_326_24_AGC _CAU_18_2023_2691_21112024		IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: XE82B-6VCNK-CPHGW Pàgina 2 de 2		SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:37	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:37



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32428270 XE82B-6VCNK-CPHGW 40509AAEA07D99B0EB20E8F0A0A35383AECCEA) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

	SERVEIS TÈCNICS TERRITORIALS	MD2342	INFORME TÈCNIC
	EXPEDIENT E: 2023_2691		NÚM. 326_24

- Tipus d'edificació: Edificació entre mitgeres amb alineació a vial segons gàlib edificatori establert en la Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya.
- Parcel·la mínima: L'existent, en cas de nova parcel·lació amb façana mínima de 6,5m i que sigui possible desenvolupar el sostre assignat dintre el gàlib edificatori establert en la Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya.
- Façana mínima: L'existent, en cas de nova parcel·lació amb façana mínima de 6,5m.

- 4.- El sector no està afectat per suspensió de llicències.
- 5.- La parcel·la té la condició de solar segons el que regula l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 6.- Per a la tramitació de les llicències d'edificació caldrà presentar un avantprojecte que serà informat pels Serveis Tècnics municipals, amb l'objectiu de valorar l'acompliment dels paràmetres d'aplicació.
- 7.- Actualment la parcel·la es troba sense edificar.
- 8.- Altres condicions són ampliades per la resta de la legislació urbanística vigent i, en especial, les Normes urbanístiques i ordenances metropolitanes del P.G.M – 76, i la Modificació del PGM de l'any 1.986.
- S'adjunta plànol urbanístic informatiu a escala 1:500.
- S'adjunta plànol P2 i P4 de la Modificació puntual de PGM en l'illa delimitada pels carrers d'Àngel Guimerà, Progrés, Joan Maragall i Av. de la Generalitat de Catalunya.

El que s'informa als efectes oportuns.

L'arquitecte municipal

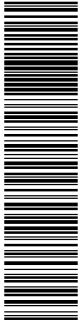
Arnau González i Cloquell
(signat electrònicament)

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 24 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

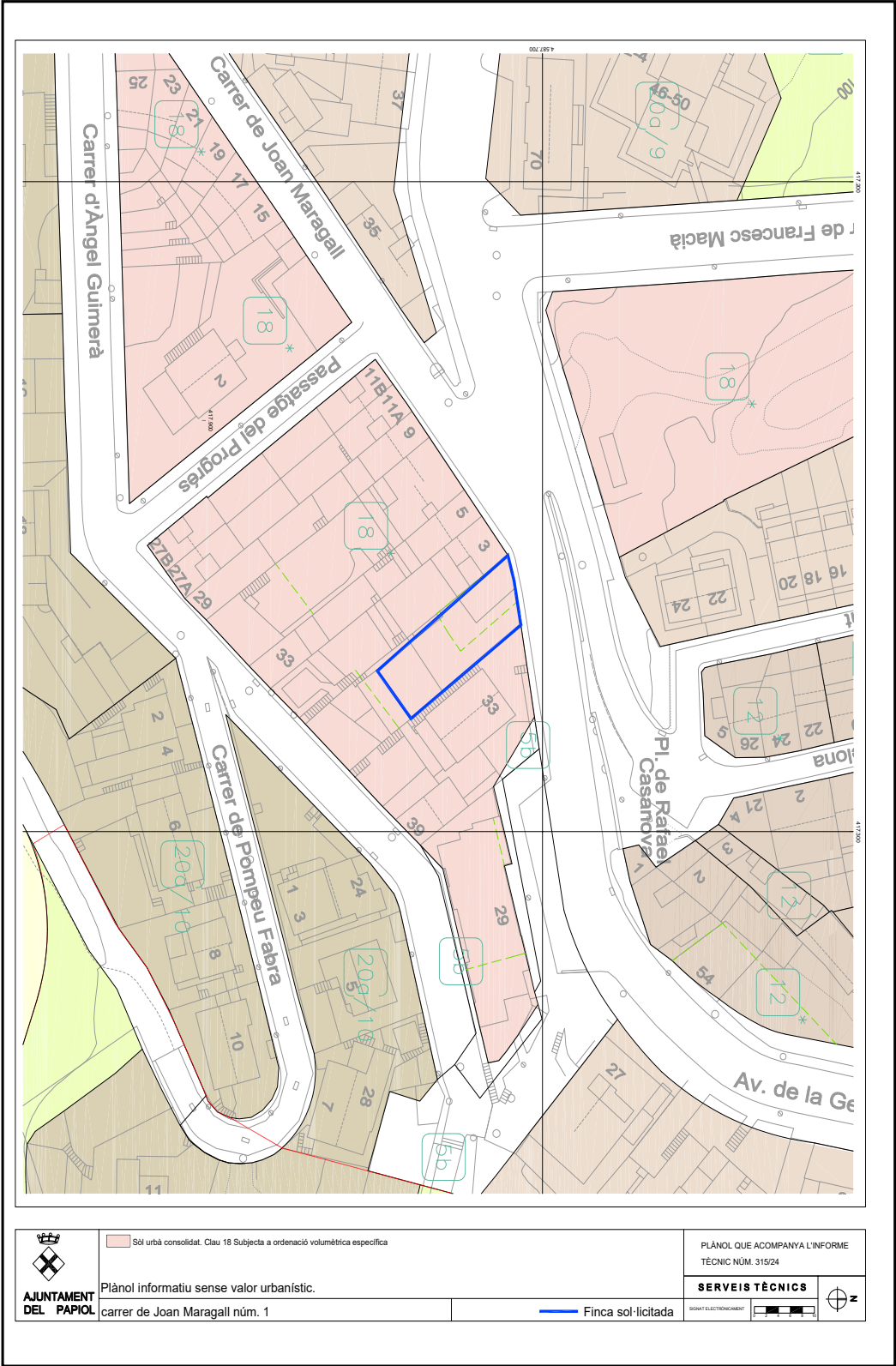


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED75920A492D54BC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

DOCUMENT PLANOL (TD99-107): PLANOL_326_24_AGC_CAU_18 _2023_2691_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: NWGX-FYTFV5-FLHLP Pàgina 1 de 1	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:37 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:37

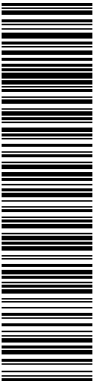


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 324282814 NWGX-FYTFV5-FLHLP C8EDBEB4E3A06DB819F0EFAEE0FDFB7B2D81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol



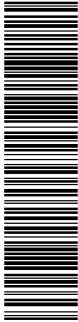
		PLÀNOL QUE ACOMpanyA L'INFORME TÈCNIC NÚM. 315/24
AJUNTAMENT DEL PAPIOL	Plànol informatiu sense valor urbanístic. carrer de Joan Maragall núm. 1	SERVEIS TÈCNICS SIGNAT ELECTRONICAMENT

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 25 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED76E920A492D54BC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT PLANOL (TD99-107): PLANOL_P2_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: ZLKPV-1HTQG-MLPW4 Pàgina 1 de 1	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32428300 ZLKPV-1HTQG-MLPW4 538ED9BDC4C92B6C6CF96B9BA41F17D1CBBEA1A4) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

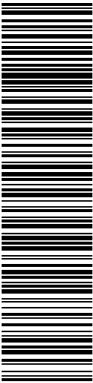


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FO-HTOED-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F820A926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=ce-papido

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32428335 WUJ1-1W25QW-YC3L4 9CJAEAE52D637D0D7F3CA5F15369D658D3F57A7CB) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mijantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://acoe.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapoi

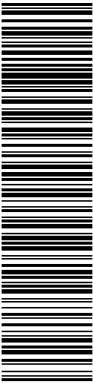


DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 27 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Annex II: mostres estudi de mercat ús habitatge unifamiliar aïllat

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 28 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED765920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



signale
comercial
Baix



Pis en venda a Jacint Verdaguer

El Papiol

355.000 €

Obra nova 114 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior



1/4

Desar

Descartar

Compartir

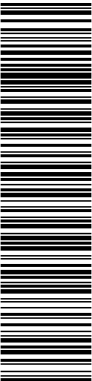
Comentari de l'anunciant

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

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

Situada a la primera planta, aquest habitatge disposa d'una terrassa de 25,90 m² i un balcó de 3,18 m², oferint un ampli espai exterior orientat a la zona comunitària i a la façana d'accés. L'habitatge disposa de tres habitacions i dos banys, ideal per a una família que busca comoditat i funcionalitat.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 29 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED76F5920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo_entidad=el-papiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

Descripció General

Amb una superfície útil interior de 72,46 m², aquest habitatge ofereix un espai còmode i funcional. El saló/menjadó/cuina de 26,74 m² és ampli i lluminós, perfecte per a la vida diària i social. L'habitatge inclou tres dormitoris, amb el principal de 12,30 m², proporcionant un espai confortable i privat. A més, disposa de dos banys complets, un rebedor de 2,75 m², un passadís de 4,06 m², i una sala de màquines d'1,79 m².

Avantatges i Ubicació

L'ampli espai exterior, amb una terrassa orientada a la zona comunitària i un balcó amb vistes a la façana d'accés, permet gaudir de l'aire lliure i d'un entorn relaxant. La promoció es troba en una zona tranquil·la d'El Papiol, oferint vistes a àrees no urbanitzables i garantint privacitat i contacte amb la natura.

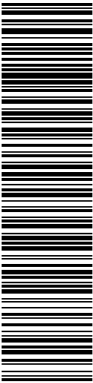
El Papiol és conegut per la seva tranquil·litat, seguretat i entorn natural, estant al costat del parc natural de Collserola. Ofereix nombrosos serveis locals i una excel·lent comunicació amb Barcelona, convertint-lo en el lloc ideal per a aquells que busquen un refugi serè sense renunciar a la vida urbana.

Sobre esepe&CO

Amb més de 30 anys d'experiència en la construcció d'habitatges sostenibles i eficients, esepe&CO es dedica a crear llars que combinen qualitat, confort i respecte pel medi ambient. La nostra metodologia assegura edificacions d'alta eficiència energètica i disseny innovador, sempre amb el benestar dels nostres clients com a prioritat.

¿T'imagines vivint en aquest oasi de tranquil·litat i confort? No deixis passar

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 30 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liarçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.js?codigo=elpapiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

aquesta oportunitat única. Visita la nostra web per a més informació i agenda la teva visita avui mateix: esepe&CO. ¡Contacta amb nosaltres i troba la llar dels teus somnis!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Esepe** per xat.

Característiques bàsiques

- 114 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Promoció d'obra nova
- Calefacció individual: Bomba de fred/calor

Edifici

- 1a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

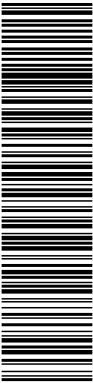
- Piscina

Certificat energètic del projecte

- No indicat

i Anunci actualitzat fa més d'un mes

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 31 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED765920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



signale
comercial
Buerioha



Pis en venda a Jacint Verdaguer

El Papiol

371.000 €

Obra nova 118 m² | 3 dorm. | 3a planta exterior



1/4

Desar

Descartar

Compartir

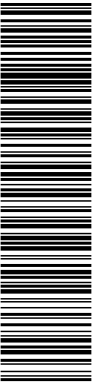
Comentari de l'anunciant

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

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

Situat a la tercera planta, aquest àtic disposa d'una terrassa a nivell del menjador de 8,29 m² i una gran terrassa a la coberta de 19,37 m², oferint un total de 27,66 m² d'espais exteriors. Amb tres habitacions i dos banys, aquest habitatge és perfecte per a aquells que busquen un àtic amb vistes i orientació envejables.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 32 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo_entidad=el-papiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

Descripció General

Amb una superfície útil interior de 76,08 m², aquest habitatge ofereix un espai còmode i funcional. El saló/menjadador/cuina de 25,60 m² és ampli i lluminós, perfecte per a la vida diària i social. L'habitatge inclou tres dormitoris, amb el principal de 12,80 m², proporcionant un espai confortable i privat. A més, disposa de dos banys complets, un rebedor de 2,87 m², un passadís de 4,06 m², i una sala de màquines de 1,79 m².

Avantatges i Ubicació

L'àtic compta amb una terrassa a nivell del menjador i una gran terrassa a la coberta, oferint un espai exterior de luxe amb vistes espectaculars i una orientació envejable. La promoció es troba en una zona tranquil·la d'El Papiol, oferint vistes a àrees no urbanitzables i garantint privacitat i contacte amb la natura.

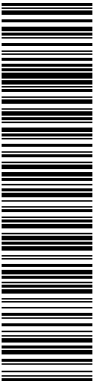
El Papiol és conegut per la seva tranquil·litat, seguretat i entorn natural, estant al costat del parc natural de Collserola. Ofereix nombrosos serveis locals i una excel·lent comunicació amb Barcelona, convertint-lo en el lloc ideal per a aquells que busquen un refugi serè sense renunciar a la vida urbana.

Sobre esepe&CO

Amb més de 30 anys d'experiència en la construcció d'habitatges sostenibles i eficients, esepe&CO es dedica a crear llars que combinen qualitat, confort i respecte pel medi ambient. La nostra metodologia assegura edificacions d'alta eficiència energètica i disseny innovador, sempre amb el benestar dels nostres clients com a prioritat.

¿T'imagines vivint en aquest oasi de tranquil·litat i confort? No deixis passar

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 33 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.js?codigo=elpapiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

aquesta oportunitat única. Visita la nostra web per a més informació i agenda la teva visita avui mateix: esepe&CO. ¡Contacta amb nosaltres i troba la llar dels teus somnis!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Esepe** per xat.

Característiques bàsiques

- 118 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Promoció d'obra nova
- Calefacció individual: Bomba de fred/calor

Edifici

- 3a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

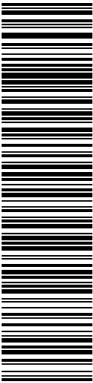
- Piscina

Certificat energètic del projecte

- No indicat

i Anunci actualitzat fa més d'un mes

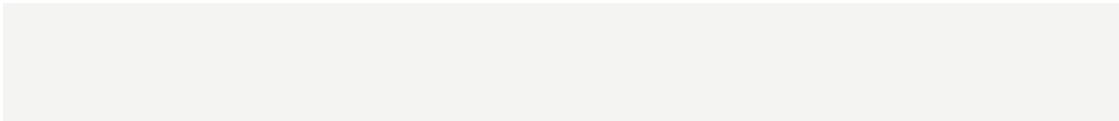
DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 34 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED765920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



signale
comercial
Buenos Aires



Pis en venda a Jacint Verdaguer

El Papiol

409.000 €

Obra nova 130 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior



1/4

Desar

Descartar

Compartir

Comentari de l'anunciant

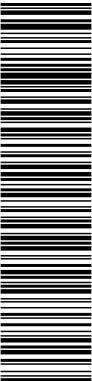
Disponible en: **Català** | [Altres idiomes](#) ▾

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

Aquesta vivenda destaca per la seva impressionant terrassa de 40,27 m² amb orientació sud, oferint vistes directes a la natura, la qual cosa proporciona un entorn de pau i serenor inigualables.

Aquesta vivenda, amb una superfície útil interior de 75,23 m² i una terrassa exterior de

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 35 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52 ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo_entidad=el-papiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

40,27 m², és perfecta per a qui busca gaudir de l'aire lliure en un entorn natural. L'orientació sud assegura una excel·lent il·luminació natural durant tot el dia, creant un ambient càlid i acollidor.

El saló/menjadador/cuina de 26,25 m² és ampli i lluminós, ideal per a la vida diària i social. La vivenda compta amb tres dormitoris, amb el principal de 18,47 m², proporcionant un espai confortable i privat. A més, disposa de dos banys complets, un rebedor de 2,87 m², un passadís de 4,06 m², i una sala de màquines d'1,27 m².

La gran terrassa amb orientació sud permet gaudir d'unes vistes impressionants a la natura, fent d'aquesta vivenda un oasi de tranquil·litat. La promoció es situa en una zona privilegiada d'El Papiol, garantint privacitat i contacte directe amb l'entorn natural.

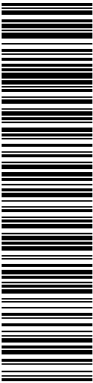
El Papiol és conegut per la seva tranquil·litat, seguretat i entorn natural, estant al costat del parc natural de Collserola. Ofereix nombrosos serveis locals i una excel·lent comunicació amb Barcelona, convertint-lo en el lloc ideal per a qui busca un refugi serè sense renunciar a la vida urbana.

¿T'imagines vivint en aquest oasi de tranquil·litat i confort? No deixis passar aquesta oportunitat única. Visita la nostra web per a més informació i agenda la teva visita avui mateix: [esepe&CO](#). ¡Contacta amb nosaltres i troba la llar dels teus somnis!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Esepe** per xat.

Característiques bàsiques

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 36 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAEDD3D9B9ED76F5920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:18

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

130 m² construïts
3 habitacions
2 banys
Terrassa
Promoció d'obra nova
Calefacció individual: Bomba de fred/calor

Edifici

1a planta exterior
Amb ascensor

Equipament

Piscina

Certificat energètic del projecte

No indicat

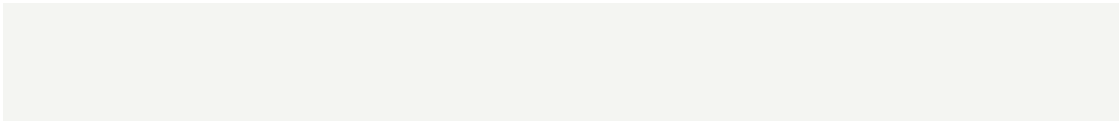
i Anunci actualitzat fa més d'un mes

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 37 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED765920A926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:17

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

[Explica'ns quin error has vist](#)



sional
comercial
Barrionha



Pis en venda a Jacint Verdaguer

El Papiol

442.000 €

Obra nova 149 m² | 3 dorm. | Baix exterior a



1/4

Desar

Descartar

Compartir

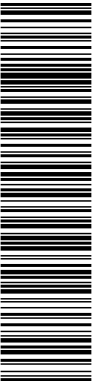
Comentari de l'anunciant

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

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

Imagina viure en un preciós baix amb una àmplia terrassa de 60,20 m², situada al costat dels arbres, proporcionant un ambient de tranquil·litat i connexió amb la natura. Aquest habitatge destaca per la seva ubicació privilegiada i els seus generosos espais exteriors i interiors.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 38 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo_elidad=elpapiol

21/11/24, 9:17

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

Aquest espectacular habitatge es caracteritza per la seva àmplia superfície útil interior i la seva impressionant terrassa de 60,20 m², ideal per gaudir de l'aire lliure. Situada al costat dels arbres, ofereix un entorn de pau i serenitat inigualable.

El saló/menjador/cuina de 26,25 m² és un espai obert i lluminós, perfecte per a la vida familiar i social. L'habitatge inclou tres dormitoris, sent el principal de 18,47 m², proporcionant un espai acollidor i privat. A més, disposa de dos banys complets, un rebedor i una sala de màquines.

L'orientació de l'habitatge permet una excel·lent il·luminació natural, creant un ambient càlid i acollidor. La promoció es troba en una zona tranquil·la d'El Papiol, amb vistes a zones no urbanitzables, garantint privacitat i contacte amb la natura.

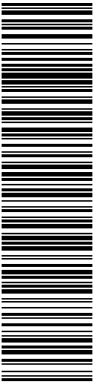
El Papiol és conegut per la seva tranquil·litat, seguretat i entorn natural, estant al costat del parc natural de Collserola. Ofereix nombrosos serveis locals i una excel·lent comunicació amb Barcelona, convertint-lo en el lloc ideal per a aquells que busquen un refugi serè sense renunciar a la vida urbana.

¿T'imagines vivint en aquest oasi de tranquil·litat i confort? No deixis passar aquesta oportunitat única. Visita la nostra web per a més informació i agenda la teva visita avui mateix: [esepe&CO](#). ¡Contacta amb nosaltres i troba la llar dels teus somnis!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Esepe** per xat.

Característiques bàsiques

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 39 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAEDD3D9B9ED76F5920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:17

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

149 m² construïts
3 habitacions
2 banys
Terrassa
Promoció d'obra nova
Calefacció individual: Bomba de fred/calor

Edifici

Baix exterior
Amb ascensor

Equipament

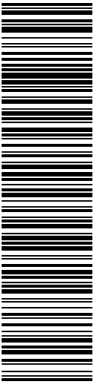
Piscina

Certificat energètic del projecte

No indicat

i Anunci actualitzat fa més d'un mes

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 40 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED765920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

Pis
442.000 €

3 dorm
149 m²

Baix ext.
Terrassa

Pis
442.000 €

3 dorm
164 m²

2a planta ext.
Terrassa

Pis
466.000 €



signa
comercial
Baix ext.



Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n

El Papiol

442.000 €

Obra nova 164 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor

Desar

Descartar

Compartir

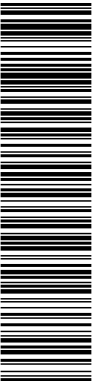
Comentari de l'anunciant

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

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

Situat a la segona planta, aquest impressionant àtic disposa d'una àmplia terrassa de 71,78 m² a nivell d'habitatge i un balcó addicional de 6,14 m², oferint un total de 77,92 m² d'espais exteriors. Amb una orientació ideal, aquest habitatge és una de les joies de la promoció, proporcionant vistes espectaculars i un espai

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 41 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jspx?codigo_entidad=el-papiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

exterior de luxe.

Descripció General

Amb una superfície útil interior de 72,54 m², aquest habitatge ofereix un espai còmode i funcional. El saló/menjador/cuina de 26,30 m² és ampli i lluminós, perfecte per a la vida diària i social. L'habitatge inclou tres dormitoris: el principal de 14,43 m², el segon de 8,10 m² i el tercer de 9,76 m², proporcionant espais confortables i privats. A més, disposa de dos banys complets de 3,55 m² i 3,38 m², un rebedor d'1,17 m², un passadís de 4,90 m², i una sala de màquines de 0,95 m².

Avantatges i Ubicació

L'àtic compta amb una impressionant terrassa i un balcó, oferint un espai exterior de luxe amb vistes espectaculars i una orientació envejable. La promoció es troba en una zona tranquil·la d'El Papiol, oferint vistes a àrees no urbanitzables i garantint privacitat i contacte amb la natura.

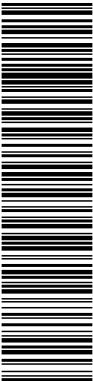
El Papiol és conegut per la seva tranquil·litat, seguretat i entorn natural, estant al costat del parc natural de Collserola. Ofereix nombrosos serveis locals i una excel·lent comunicació amb Barcelona, convertint-lo en el lloc ideal per a aquells que busquen un refugi serè sense renunciar a la vida urbana.

Sobre esepe&CO

Amb més de 30 anys d'experiència en la construcció d'habitatges sostenibles i eficients, esepe&CO es dedica a crear llars que combinen qualitat, confort i respecte pel medi ambient. La nostra metodologia assegura edificacions d'alta eficiència energètica i disseny innovador, sempre amb el benestar dels nostres clients com a prioritat.

¿Et pots imaginar vivint en aquest oasi de tranquil·litat i confort? No deixis passar aquesta oportunitat única. Visita la nostra web

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 42 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A92D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.js?codigo=elpapiol

21/11/24, 9:19

Pis en venda a Jacint Verdaguer s/n, El Papiol — idealista

per a més informació i agenda la teva visita
avui mateix: esepe&CO. ¡Contacta amb
nosaltres i troba la llar dels teus somnis!

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Esepe** per xat.

Característiques bàsiques

- 164 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Promoció d'obra nova
- Calefacció individual: Bomba de fred/calor

Edifici

- 2a planta exterior
- Amb ascensor

Equipament

- Piscina

Certificat energètic del projecte

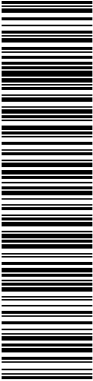
- No indicat

 Anunci actualitzat fa 17 dies

Ubicació

- Jacint Verdaguer s/n
- El Papiol
- Baix Llobregat Nord, Barcelona

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 43 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Annex III: documentació realització pressupost de referència
-Càlcul PEM, urbanització COAC.
-Fixació mòdul de referència 2024 COAC.

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA

Aquest manual presenta un mètode simplificat per a l'obtenció del **PRESSUPOST DE REFERÈNCIA** de qualsevol treball. El **PRESSUPOST DE REFERÈNCIA (Pr)**, és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20 % en més o menys sobre el cost real, excloses despeses generals i benefici industrial. Per tant, el pressupost d'execució material **P** estarà dins l'interval següent:

$$0,80 \text{ Pr} < P < 1,20 \text{ Pr}$$

1.- DEFINICIONS

Mb - Mòdul bàsic, estableix un preu en €/m ² d'edificació que serà revisat periòdicament (2018 = 492 €/m ²)	
Mr - Mòdul de referència o mòdul esmenat	S - Superfície construïda en m ²
Cq - Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments	P - Pressupost d'execució material
Cg - Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica	Pr - Pressupost de referència
Ct - Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació	Cu - Coeficient corrector en funció de l'ús

2.- VALORS DE REFERÈNCIA

2.1. Mòdul bàsic: $Mb = 492.00 \text{ €/m}^2$ (actualitzat a gener de 2018)

2.2. Coeficient d'ubicació geogràfica (Cg):

ÀREA GEOGRÀFICA	Cg
Barcelona i la seva àrea metropolitana	1.00
GIRONA , TARRAGONA, LLEIDA capital i les comarques de La Cerdanya, la Vall d'Aran, Alta Ribagorça i Alt Urgell, i resta de les comarques de Barcelona	0.95
Resta de la província de Lleida i les comarques tarragonines del Baix Ebre, Montsià, Ribera d'Ebre i Terra Alta	0.90

2.3. Coeficient tipològic (Ct):

TIPOLOGIA		Ct
NOVA	Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3 ^{er} soterrani	1.20
PLANTA I	Edifici en testera (3 façanes) i soterranis 1 ^{er} i 2 ⁿ	1.10
ADDICIONS	Edifici entre mitgeres (1 o 2 façanes)	1.00
REFORMA I REHABILITACIÓ	Rehabilitació integral d'edifici, conservant només les façanes	0.90
	Reformes que afectin a elements estructurals	0.70
	Reformes que no afectin a elements estructurals (canvis de distribució). Rehabilitació de façanes amb substitució de fusteria o tancaments (aplicat a la superfície de la façana)	0.50
	Canvis de coberta exclusivament (sense modificar distribució)	0.40
	Reformes de poca entitat que no afectin a elements estructurals ni instal·lacions. Rehabilitació de façanes sense substitució de tancaments (aplicat a la superfície de la façana)	0.30

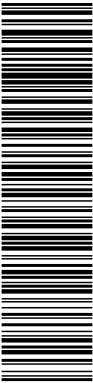
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B98FBAED3D3B9BED76E920A32D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=lpapiol

2.4. Coeficient de qualitat (Cq):

NIVELL D'EQUIPAMENTS I ACABATS	Cq
Nivell superior a l'estàndard d'ús (bancs, hotels, hospitals, etc.)	1.20
Nivell estàndard segons ús (habitatges, oficines, etc.)	1.00
Nivell inferior a l'estàndard d'ús (naus, magatzems, garatges, etc.)	0.80

2.5. Coeficient d'ús (Cu):

USOS			Cu
VARIS	HOTELS	HABITATGES	
Arquitectura monumental, sales de cinema, discoteques, museus, teatres	5*	-----	3.00
Clíniques i hospitals			2.80
Balnearis, biblioteques, facultats , escoles universitàries, presons, saunes, terminals marítimes, aeroports, estacions de tren	4*	-----	2.60
Laboratoris			2.40
Clubs de reunió	3*	-----	2.20
Cafeteries, restaurants, centres mèdics, edificis d'oficines, centres d'ensenyament obligatori, residències universitàries, locals bancaris, pavellons esportius coberts	2*	> 200 m²	2.00
Dispensaris, C.A.P., asils, parvularis, estacions d'autobusos	1* Hostals i pensions	200><150m² < 50 m²	1.80
Bars, escorxadors		150><100m²	1.60
Vestuaris		100><50 m²	1.40
Edificis d'aparcaments, garatges			1.20
Locals comercials en planta baixa sense ús específic, pavellons esportius descoberts, aparcaments en edificis d'habitatges, garatges			1.00
Magatzems i naus industrials			0.80
Coberts			0.50
OBRA CIVIL			Cu
Piscines (sense cobrir)			1.00
Parcs infantils (a l'aire lliure)			0.40
Projectes d'urbanització (aplicant-ho únicament sobre la superfície de vials, incloent voreres, aparcaments, vials peatonals, escales i rampes). Es considera: Vials = 50% (moviment de terres 10%, paviments 25%, voreres 15%) Xarxa de sanejament = 35% (clavegueram 25%, abastament d'aigua 10%) Xarxa d'electricitat = 15%			0.30



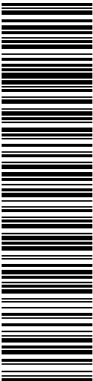
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D9B9ED76F5920A926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

Pistes d'asfalt, formigó o gespa, terrasses amb drenatge	0.20
Jardins, pistes de terra sense drenatge	0.10

3.- OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA

- 3.1 **Mòdul de referència:** $Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$. En els casos en els quals un coeficient corrector no s'ajusti a la tipologia, qualitat o ús, s'aconsella aplicar la mitjana entre els que més s'assemblin.
- 3.2 **Pressupost de referència:** $Pr = \Sigma (Mri \times Si)$. En els edificis amb diferents usos i qualitats es recomana calcular el Pr per a cadascun dels usos o qualitats.

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 47 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B98FBAEDD3D9B8ED76E920A32D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=papiol

EL COAC FIXA EL MÒDUL BÀSIC PER AL 2024

Imatge: © Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

El COAC ha acordat fixar el Mòdul bàsic (Mb) en **646 €**, a efectes del càlcul dels drets d'intervenció col·legials per a l'any 2024 per a treballs en procés de visat iniciat anteriorment a l'1 d'octubre de 2010, restant, per tant, el valor de l'índex d'intervenció en **1,3308**. Aquest índex d'intervenció i el nou Mòdul bàsic entraran en vigor a partir del dia 1 de gener de 2024.

Per a la seva obtenció, s'han observat les variacions experimentades pels preus de mà d'obra i materials en el període comprés entre març de 2022 i març de 2023, aplicant les fórmules polinòmiques números 16 a 23 del Reial Decret 3560/1970, obtenint un coeficient del 0,78%. Aquest increment s'ha aplicat directament al valor del mòdul de l'any anterior.

Pressupost màxim per als Estudis Bàsics de Seguretat i Salut

Als efectes de possibles visats voluntaris, la Junta de Govern ha acordat fixar el límit de pressupost d'execució material en **320.000 euros** per a projectes amb Estudi Bàsic de Seguretat i Salut.

Factor d'actualització

Per a l'any 2024, s'ha acordat aplicar un increment de **6,00%**, segons dades de l'IPC subjacent a agost de 2023, sobre factor d'actualització **Ka**, pel que fa referència a la seva aplicació en el càlcul de drets intervenció de treballs en procés de visat iniciat anteriorment a l'1 d'octubre de 2010.

Coeficient d'actualització Va

En relació amb el coeficient d'actualització **Va**, d'aplicació a la fórmula de preus de visat de projectes d'edificació tant de visat voluntari com obligatori, el valor d'aquest coeficient per l'any 2024 és de **1,13**, corresponent al mateix increment de l'IPC que a la resta de coeficients.

El nou coeficient Va serà d'aplicació per a sol·licituds de visat registrades a partir del dia 31 de desembre de 2023. Per a sol·licituds registrades amb anterioritat a l'1 de gener de 2023, l'aplicació del nou coeficient d'actualització s'ajornarà fins al dia 1 de febrer de 2024.

La resta de coeficients d'actualització, Ca i Fa, així com els coeficients d'actualització de pressupostos de Direccions d'obra, als mateixos efectes que l'apartat anterior, es fixen amb el mateix criteri en els següents valors:

Coeficient d'actualització **Ca**: 2,18

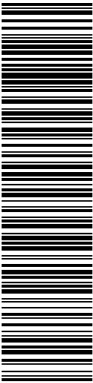
Coeficient d'actualització **Va**: 1,13

Factor d'actualització **Fa**: 13,13

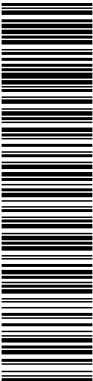
Coeficient d'actualització **Ka**: 1,79

2023

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 48 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Annex IV: dades cadastrals i registrals



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A4926D5ABC4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·lijarçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

20/11/24, 8:58

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Consulta y certificación de Bien Inmueble

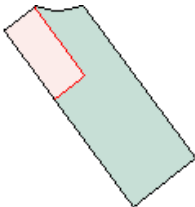
FECHA Y HORA

Fecha
20/11/2024
Hora
08:58:26

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
7378406DF1877G0001OF
Localización
CL JOAN MARAGALL 1
08754 EL PAPIOL (BARCELONA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
120 m²
Año construcción
1900

PARCELA CATASTRAL

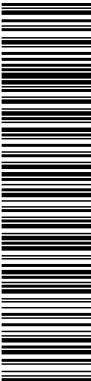


Parcela construida sin división horizontal
Localización
CL JOAN MARAGALL 1
EL PAPIOL (BARCELONA)
Superficie gráfica
276 m²

CONSTRUCCIÓN

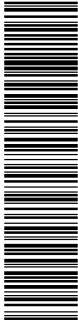
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00		60
VIVIENDA		01		60

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 50 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A492D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsf?codigo_entidad=elapapiol

DOCUMENT CERTIFICAT (TD11-013): CERT_NOTA_SIMPLE_REGISTRE_PROPIETAT _FRJ059_JOAN_MARAGALL_NUMI_01122023	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 61TNT-ERG6G-XFONW Pàgina 1 de 4	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 27319232 61TNT-ERG6G-XFONW 534C477CF14E5C8B2B3CA0241629D0810B59AD912) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsf?codigo_entidad=elapapiol



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ALVAROCAMPO SAMPAYO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SANT FELIU DE LLOBREGAT 2

Carrer de Laureà Miró, 286
08980 - SANT FELIU DE LLOBREGAT (BARCELONA)
Teléfono: 936668345
Fax: 936325793
Correo electrónico: santfeluodellobregat2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DEL PAPIOL

con DNI/CIF: P0815700J

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40NP00Z1**

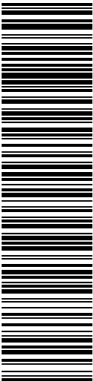
(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **E:2023_2691**


C. S. V. : 2081292894E85DE9

WWW.REGISTRADORES.ORG

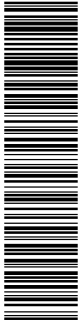
Pág. 1 de 4

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 51 de 53	1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76E920A492B59AD912) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT CERTIFICAT (TD11-013): CERT_NOTA_SIMPLE_REGISTRE_PROPIETAT _FR1059_JOAN_MARAGALL_NUM1_01122023		IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 61TNT-ERG6G-XFONW Pàgina 2 de 4		SIGNATURES <



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 27319232 61TNT-ERG6G-XFONW 534C477CF14E5CB2B3CA0241629D0810B59AD912) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol



INFORMACIÓN REGISTRAL

Registro de la Propiedad Sant Feliu de Llobregat 2
Carrer de Laureà Miró, 286
08980 Sant Feliu de Llobregat

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 01/12/2023 11:01:58
FINCA DE EL PAPIOL N°: 1059
C.R.U.: 08129000017183

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2375 Libro: 64 Folio: 152 Inscripción: 10

DESCRIPCION

CASA de antigua construcción sita en el Papiol, con frente a la calle Nueva hoy calle Joan Maragall, señalada con el número uno; compuesta de bajos y un piso con patio al detrás; comprendiendo en junto una porción de terreno de doscientos cincuenta metros doscientos cincuenta metros diez y ocho decímetros cuadrados. Linda: frente Oeste, la calle; izquierda entrando Norte, Amadeo Jane; fondo Este, calle Pungrau hoy calle Angel Guimerá; y a la derecha, Sur, con Pedro Pages.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : AJUNTAMENT D'EL PAPIOL
C.I.F. : P0815700J
Título : Donación
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : pleno dominio
Fecha documento : 2 de Noviembre de 1993
Autoridad : D^a. Maria Inmaculada Domper
Población : Molins de Rei
Inscripción : 10^a
Fecha inscripción : 14/02/97
Tomo/Libro/Folio : 2375/64/152

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fe del contenido de los asientos

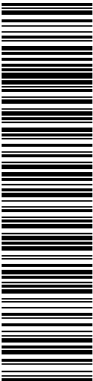


C.S.V.: 2081292894E85DE9

WWW.REGISTRADORES.ORG

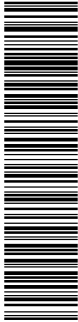
Pág. 2 de 4

DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_2112024	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 52 de 53	SIGNATURES 1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52
	ESTAT SIGNAT 21/11/2024 13:52



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED765920A92D5A8C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·lijarant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT CERTIFICAT (TD11-013): CERT_NOTA_SIMPLE_REGISTRE_PROPIETAT _FRI059_JOAN_MARAGALL_NUMI_0112023	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 61TNT-ERG6G-XFONW Pàgina 3 de 4	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 273193232 61TNT-ERG6G-XFONW 53HC477CF14E5CB2B3CA0241629D0810B59AD912) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·lijarant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol



INFORMACIÓN REGISTRAL

Los datos contenidos en la descripción de la finca referentes a calificación o clasificación urbanísticas se refieren siempre a fecha determinada, la correspondiente a aquella en la que se practicó el asiento conteniendo dicha descripción. No obstante, la calificación o clasificación urbanísticas de una finca dependen siempre de la norma urbanística vigente en cada momento, a la que habrá que estar y por tanto podrán haber variado respecto de la que publica el Registro. Podrá hacerse constar la nueva calificación o clasificación cuando resulte debidamente acreditada, por nota marginal y de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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

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

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de 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



C.S.V.: 2081292894E85DE9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_VALORACIÓ JOAN MARAGALL 1_21112024		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: K6FIO-H7OE0-WFTSW Pàgina 53 de 53	1.- Gonzalez Cloquell, Arnau, Arquitecte Municipal, de Ajuntament del Papiol. Signat 21/11/2024 13:52	SIGNAT 21/11/2024 13:52

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 32429277 K6FIO-H7OE0-WFTSW B89FBAED3D3B9BED76F5920A4926D5A8C4C4C4C5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol

DOCUMENT CERTIFICAT (TD11-013): CERT_NOTA_SIMPLE_REGISTRE_PROPIETAT _FRIJOS_JOAN_MARAGALL_NUMI_01122023	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 61TNT-ERG6G-XFONW Pàgina 4 de 4	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 273191232 61TNT-ERG6G-XFONW 534C477CF14E5C8B2B3CA0241629D810B59AD912) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=elpapiol



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANT FELIU DE LLOBREGAT 2 a dia uno de diciembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2081292894E85DE9

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación 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 del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2081292894E85DE9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4