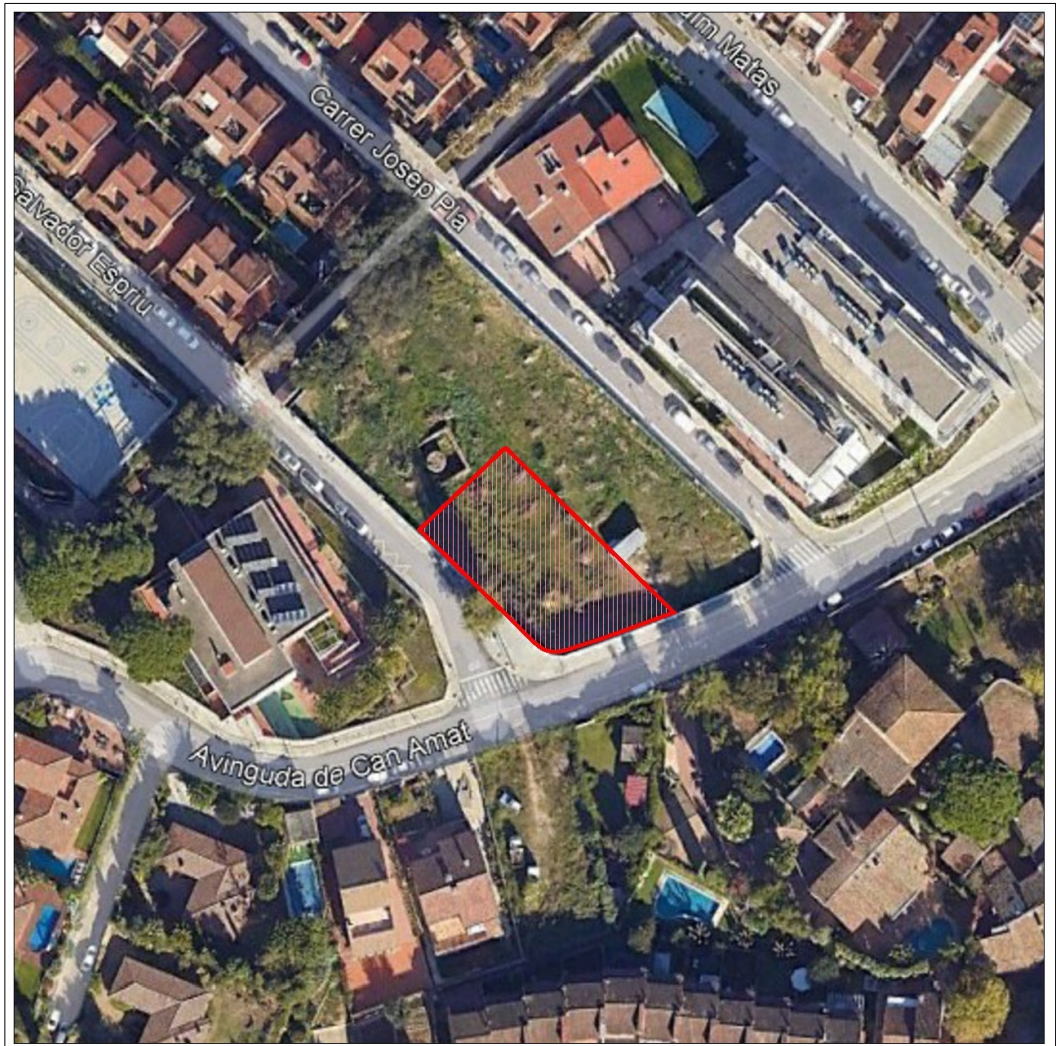




Ajuntament de
**Sant Andreu
de Llavaneres**



**VALORACIÓ D'UNA PARCEL·LA MUNICIPAL, AMB CODI SC-P4, DESTINADA A
EDIFICI DE PLURIHABITATGE I SITUADA AL POLÍGON D'ACTUACIÓ SECTOR C**

SANT ANDREU DE LLAVANERES

Setembre 2025

Xavier Andreu Barrera, arquitecte municipal

Signat per XAVIER ANDREU
BARRERA - DNI ***5396** (TCAT)
en data 09/10/2025 amb un certificat
emès per EC-SectorPublic

ÍNDEX

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	3
1.1. Finalitat.....	3
1.2. Data de la valoració.....	3
1.3. Promotor de la valoració.....	3
2. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.....	3
2.1. Emplaçament.....	3
2.2. Identificació registral.....	3
2.3. Identificació cadastral.....	3
2.4. Estat d'ocupació.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE.....	4
3.1. Descripció de l'entorn.....	4
3.2. Descripció dels terrenys.....	4
3.3. Descripció de les edificacions.....	4
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	4
4.1. Règim urbanístic de la parcel·la.....	4
4.2. Estat de la gestió urbanística.....	6
5. CRITERIS DE VALORACIÓ.....	6
5.1. Metodologia aplicable.....	6
5.2. Mètode residual estàtic.....	7
6. ESTUDI DE MERCAT.....	7
6.1. Característiques del mercat.....	7
6.2. Operacions de mercat estudiades.....	7
7. VALORACIÓ.....	8
7.1. Valor de estimat de l'habitatge d'obra nova.....	8
7.2. Càlcul del valor de repercussió de sòl i valoració de la finca.....	9
ANNEXES.....	10
A1. Fotografia aèria.....	10
A2. Fitxa cadastral.....	11
A3. Ordenació urbanística (POUM).....	12
A4. Testimonis de l'estudi de mercat.....	13

Urbanisme

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Finalitat

Determinar el valor de mercat d'una parcel·la urbanitzada d'ús residencial, al Polígon d'actuació urbanística PA-SC, Modificació del PERI del Sector C, a Sant Andreu de Llavaneres.

CODI MUNICIPAL FINCA	Parcel·la
SC-P4	Polígon d'actuació Sector C, parcel·la 4

1.2. Data de la valoració

Juny 2025

1.3. Promotor de la valoració

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Plaça de la Vila, 1

08392 Sant Andreu de Llavaneres

2. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

2.1. Emplaçament

La finca que es valora en el present informe està inclosa en el Polígon d'actuació urbanística PA-SC, Modificació del PERI del Sector C del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Es tracta de la finca resultant 4 del projecte de reparcel·lació.

L'adreça de la finca és Carrer Salvador Espriu, 2-4.

2.2. Identificació registral

Les dades d'inscripció registral de la finca són les següents:

Registre de la Propietat de Mataró

Núm. de la finca: 10575

Tom: 3810

Llibre: 297

Foli: 202

Superfície: 669,85 m²

2.3. Identificació cadastral

A l'annex A2 s'ha adjuntat la fitxa de les dades cadastrals.

Referència cadastral: 6528109DG5062N0001RA

Localització: CL SALVADOR ESPRIU 2

Superfície cadastral: 669 m²

2.4. Estat d'ocupació

El terreny es troba sense edificar i lliure d'ocupació.

3. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

3.1. Descripció de l'entorn

La finca es troba dins del Polígon d'actuació urbanística PA-SC, Modificació del PERI del Sector C, al carrer Salvador Espriu, número 2-4.

L'àmbit de l'esmentat polígon d'actuació correspon a aquella part de sòl que, tot formant part de l'anomenat sector C (amb Pla especial de reforma interior aprovat el 5 d'abril de 1982), encara no havia estat desenvolupada. Va quedar configurat en tres subàmbits.

La finca s'hi troba en el conjunt de dues illes delimitat pel passeig de Joaquim Matas, el passatge de Mossèn Cinto Verdaguer, el carrer de Salvador Espriu i l'avinguda de Ca n'Amat.

El nivell socioeconòmic és de tipus mig-alt.

L'entorn disposa dels equipaments necessaris. Les infraestructures urbanes són les pròpies del sòl urbà, i es troben en bon estat de conservació.

Característiques del Polígon d'actuació urbanística PA-SC, Modificació del PERI del Sector C:

Tipologia d'ús:	Residencial
Ordenació:	Zona residencial de blocs d'habitatges. El polígon d'actuació està urbanitzat. 7.
Infraestructura:	L'entorn disposa de tots els serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia) així com complementaris (telèfon, gas).
Comunicacions:	Les comunicacions són bones

3.2. Descripció dels terrenys

Quadre resum de la superfície:

FINCA	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL
Parcel·la SC-P4	669,85 m ²	669,00 m ²

3.3. Descripció de les edificacions

No hi ha edificacions a la finca.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

4.1. Règim urbanístic de la parcel·la

El Pla d'ordenació urbanística (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres qualifica aquesta parcel·la, com a Zona de conjunt d'edificis de plurihabitatge, (clau 3b). Està inclosa dins del Polígon d'actuació urbanística Modificació del PERI del sector C (codi PA-SC), actualment desenvolupat i urbanitzat.

Els paràmetres bàsics d'ordenació per aquesta qualificació aplicats a la parcel·la són els següents:

- Edificabilitat màxima de la parcel·la: 972,84 m²sostre
- Densitat màxima d'habitatges neta: 1 habitatge / 120 m² sostre.
- Ocupació màxima de la parcel·la: La que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.
- Nombre de plantes: L'establerta en els plànols d'ordenació detallada en sòl urbà. 3 plantes (planta baixa + 2 plantes pis); 4 plantes (planta baixa + 3 plantes pis)
- Alçada reguladora referida a parcel·la: 3p (pb + 2pp): 9,90 m; 4p (pb+3pp) 13,10 m
- Separacions a límits de parcel·la: Les definides en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.

Urbanisme

- Posició de l'edificació: L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada en sòl urbà. Mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació sempre que es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració en el conjunt i en especial a les edificacions veïnes de l'entorn. El PMUOV no serà necessari si l'ajust comporta mínimes modificacions (fins un màxim de 2 m de desplaçament del lloc actual i igualment garantint que es tracta d'una millor integració a l'entorn i a les edificacions veïnes).
- La planta baixa no podrà desdoblar-se i tindrà una alçada lliure mínima de 2,70 m i màxima de 4,50 m.
- Planta soterrani: Serà tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. No es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa
- Planta pis: L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre.
- Planta coberta: La coberta serà obligatòriament plana.
- Condicions d'ús:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

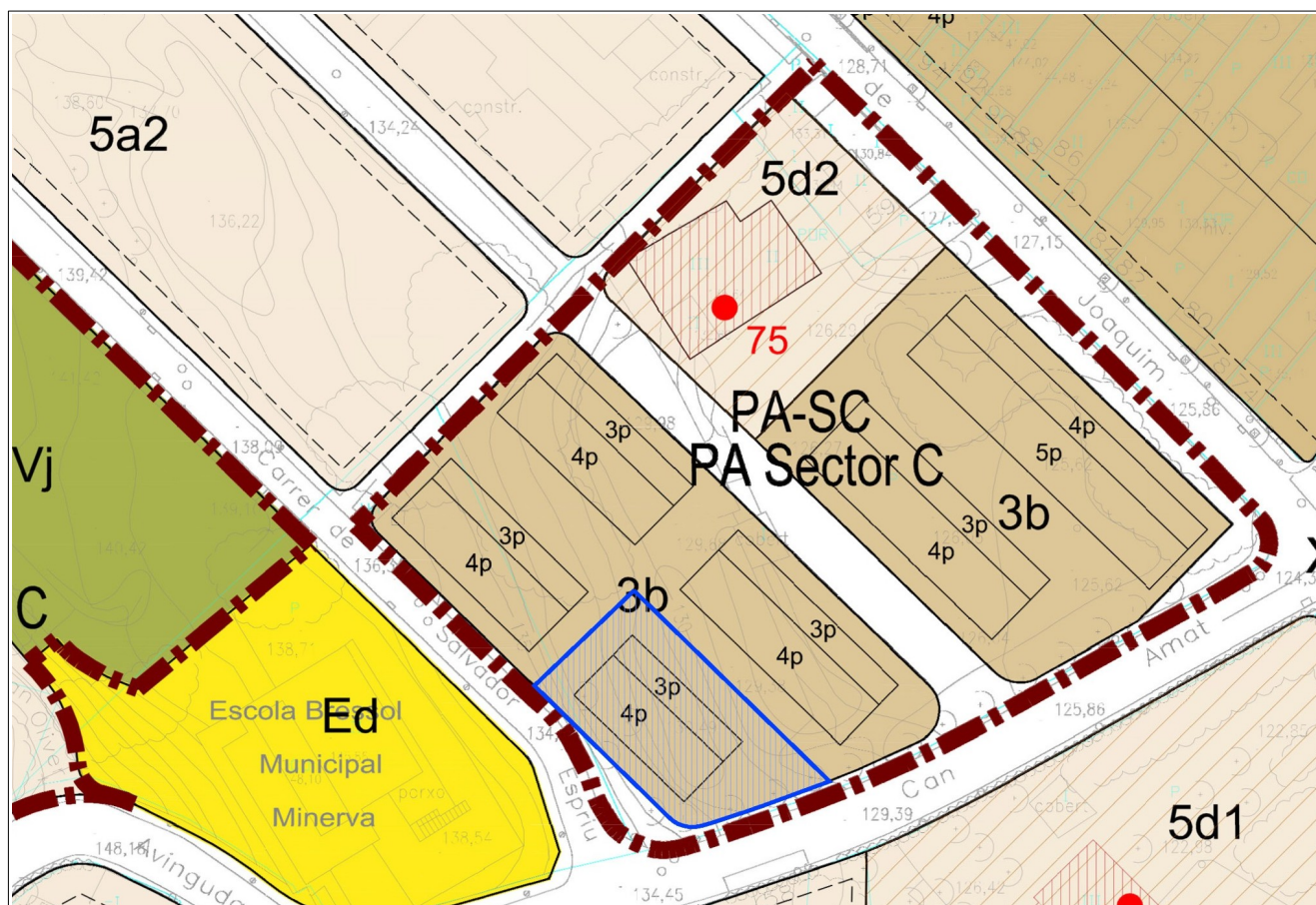
Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte al que s'estableix a la llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins de la trama urbana consolidada (TUC) que es delimiti.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.



Plànol de qualificació detallada del POUM amb la identificació de la finca

4.2. Estat de la gestió urbanística

La finca prové de la cessió en favor de l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic Polígon d'actuació urbanística PA-SC, Modificació del PERI del Sector C. El projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació es van aprovar l'any 2018. Les obres d'urbanització es van finalitzar l'any 2020.

La finca té la condició de solar.

La finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

5. CRITERIS DE VALORACIÓ

5.1. Metodologia aplicable

Tenint en compte les característiques de la parcel·la, el valor del sòl s'ha de calcular mitjançant el mètode residual estàtic. Aquest mètode consisteix en determinar el valor màxim que pot pagar un promotor per un solar, deduint del valor en venda del producte edificat totes les inversions necessàries (costos de construcció i despeses de promoció) i els beneficis esperats de promoció.

5.2. Mètode residual estàtic

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre):

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Urbanisme

VRS = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc= Valor de la construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.

Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

6. ESTUDI DE MERCAT

6.1. Característiques del mercat

El mercat està caracteritzat per una oferta limitada d'habitatges en edificis plurifamiliars d'obra nova a Sant Andreu de Llavaneres.

6.2. Operacions de mercat estudiades

S'han trobat mostres de mercat de dues noves promoció de blocs de plurihabitatge al municipi. Les promocions estudiades són:

- Promoció «Residencial Can Trias», per la construcció de tres edificis plurifamiliars per un total de 32 habitatges, i 64 places d'aparcament. Es correspon a tres blocs d'habitatges de les tres parcel·les edificables que limiten la finca municipal objecte de la valoració, i amb la mateixa qualificació urbanística.
- Promoció «Blau Llavaneres», al carrer del Mar número 5, situada molt a prop de la línia costanera del municipi. Es correspon a un edifici d'alt estànding de 39 habitatges, 80 places d'aparcament i espais exteriors i piscina comunitaris.

El següent quadre resumeix les operacions que s'han tingut en compte per portar a terme el càlcul del valor del solar pel mètode residual. En tots els casos es tracta de tipologia d'habitatges plurifamiliars en el mateix municipi a l'immoble valorat. De l'estudi de mercat s'han seleccionat set mostres de nova promoció. S'ha inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font.

OP.	Referència web	Font	Adreça	Preu venda	Sup const.
1	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - LA LLAVE DE ORO	C. Salvador Espriu, 8, bl. 1, Bx 1ª	422.000,00 €	81,00 m²
2	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - LA LLAVE DE ORO	C. Salvador Espriu, 8, bl 2, Bx 1ª	465.000,00 €	104,00 m²
3	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - LA LLAVE DE ORO	C. Salvador Espriu, 8, bl 1, 3ª 1ª	567.500,00 €	125,00 m²
4	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - TR GRUPO	C. del Mar, 5, 4ª E	317.000,00 €	57,00 m²
5	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - TR GRUPO	C. del Mar, 5, 1ª I	319.000,00 €	60,00 m²
6	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - TR GRUPO	C. del Mar, 5, 4ª - 5ª B	396.000,00 €	77,00 m²
7	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/	IDEALISTA - TR GRUPO	C. del Mar, 5, 4ª E	415.000,00 €	58,00 m²

7. VALORACIÓ

7.1. Valor de estimat de l'habitatge d'obra nova

Per calcular el valor de repercussió mitjançant el mètode residual s'ha obtingut prèviament el valor de venda d'obra nova a la zona corresponent a l'ús majoritari (residencial), mitjançant un estudi de mercat.

En tots els casos s'ha deduït un 10% per ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions.

S'ha corregit la superfície construïda dels immobles en venda, tot incrementant-la en un 15% en concepte de la repercussió de la superfície construïda dels elements comuns de l'edifici.

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients d'homogeneïtzació per ponderar a cada mostra la localització, l'estat i les característiques i la superfície en relació a una promoció tipus.

- Coeficient de localització: Pondera la localització de cada una de les mostres
- Coeficient de superfície: Pondera la incidència de la superfície en el valor/m² de les mostres.
- Coeficient de qualitat o tipologia: Pondera el nivell d'acabats en relació als habitatges d'obra nova.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat la mitjana ponderada de les mostres.

En el següent quadre es resumeix el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta.

OP.	Adreça	Preu venda	Sup const. inicial	Sup const. final	Preu unitari	Coef. of./de.	Coef. localit.	Coef. tip.	Valor homogeneïtzat
1	C. Salvador Espriu, 8, bl. 1, Bx 1ª	422.000,00 €	81,00 m ²	93,15 m ²	4.530,33 €/m ²	0,90	1,00	1,00	4.077,29 €/m ²
2	C. Salvador Espriu, 8, bl 2, Bx 1ª	465.000,00 €	104,00 m ²	119,60 m ²	3.887,96 €/m ²	0,90	1,00	1,00	3.499,16 €/m ²
3	C. Salvador Espriu, 8, bl 1, 3ª 1ª	567.500,00 €	125,00 m ²	143,75 m ²	3.947,83 €/m ²	0,90	1,00	1,00	3.553,04 €/m ²
4	C. del Mar, 5, 4ª E	317.000,00 €	57,00 m ²	65,55 m ²	4.836,00 €/m ²	0,90	0,80	1,00	3.481,92 €/m ²
5	C. del Mar, 5, 1ª I	319.000,00 €	60,00 m ²	69,00 m ²	4.623,19 €/m ²	0,90	0,80	1,00	3.328,70 €/m ²
6	C. del Mar, 5, 4ª - 5ª B	396.000,00 €	77,00 m ²	88,55 m ²	4.472,05 €/m ²	0,90	0,80	1,00	3.219,88 €/m ²
7	C. del Mar, 5, 4ª E	415.000,00 €	58,00 m ²	66,70 m ²	6.221,89 €/m ²	0,90	0,80	1,00	4.479,76 €/m ²

3.662,82 €/m²

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït un valor de **3.662,82 €/m²**.

7.2. Càlcul del valor de repercussió de sòl i valoració de la finca

A partir del valor de venda d'habitatge de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, es calcula en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, aplicable a la finca objecte de valoració:

- Vv: Valor de venda, segons estudi de mercat: Vv = **3.662,82 €/m²**
- Cc: Cost de Construcció Contracta, segons BEC 2n T. 2025, per habitatge plurifamiliar: Cc = **1.480,91 €/m²**
- Dp: Despeses de promoció:

Seguretat i salut; control de qualitat (1,50%)	22,21 €/m ²
Honoraris professionals (8,00%)	118,47 €/m ²
Permisos i taxes (1,50%)	22,21 €/m ²
Assegurança desenal (1,00%)	14,81 €/m ²
Altres despeses (7,00%)	103,66 €/m ²
Total Despeses de promoció:	281,37 €/m²

Urbanisme

- $K = 1,40$
- $VRS = (Vv/K) - (Cc + Dp) = (3.662,82 \text{ €/m}^2 / 1,40) - (1.480,91 \text{ €/m}^2 + 281,37 \text{ €/m}^2) = 854,02 \text{ €/m}^2$

FINCA	Sostre edificable	Valor de repercussió	PREU TOTAL
Parcel·la SC-P4	972,84 m² sostre	854,02 (€/m²sostre)	830.824 €

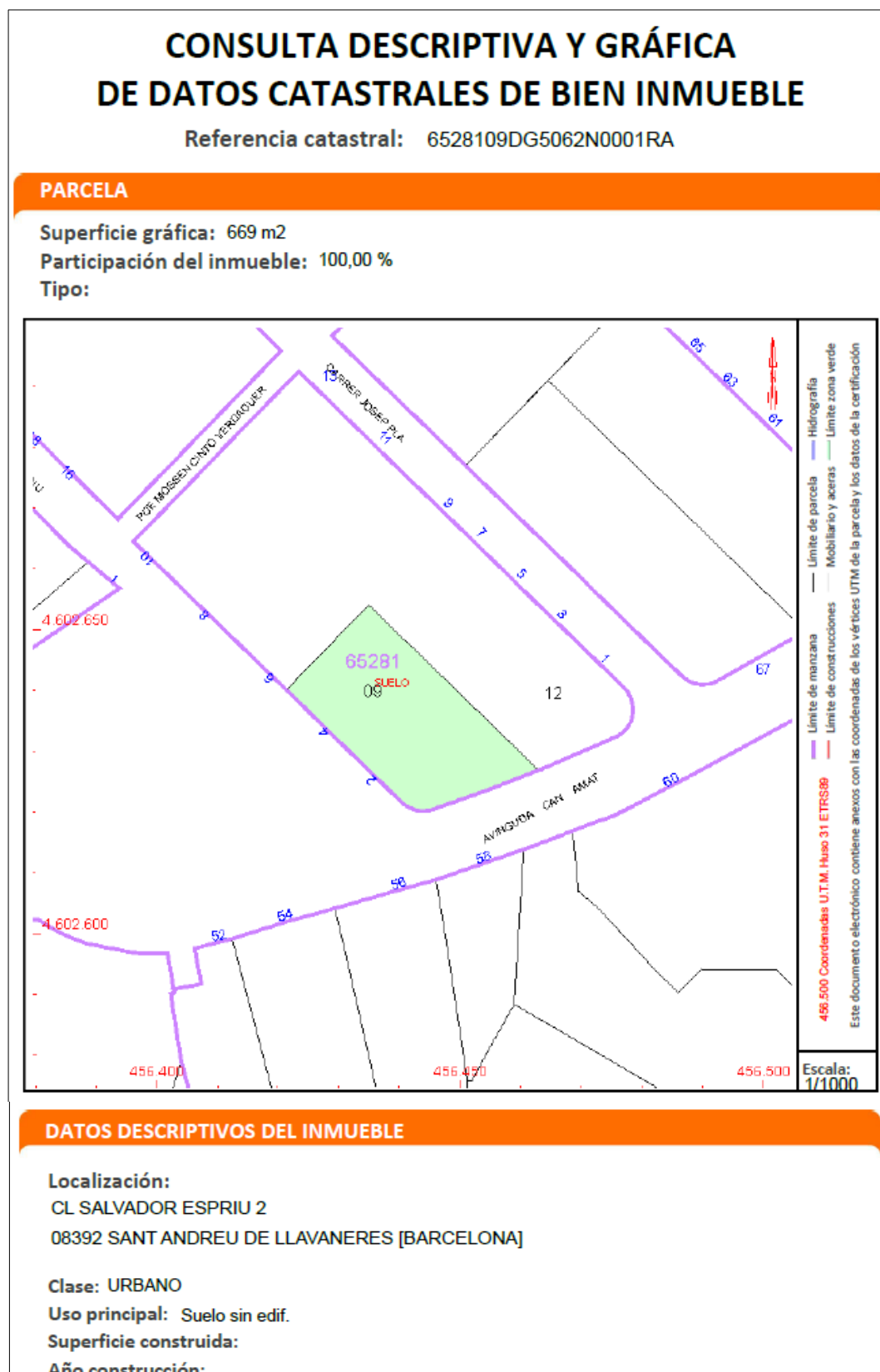
VALOR TOTAL DE LA PARCEL·LA SC-P4: 830.824 €

ANNEXES

A1. Fotografia aèria



A2. Fitxa catastral



Urbanisme

A4. Testimonis de l'estudi de mercat

TESTIMONI 1

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Adreça: C. Salvador Espriu, 8, bl. 1, Bx 1^a
Preu de venda: 422.000 €
Superfície construïda: 81 m²

Pis en venda a carrer Salvador Espriu, 8

Centro, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

422.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 81 m² | 3 dorm. | Baix exterior amb ascensor | Pàrking inclòs

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

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Residencial Can Trias s'ubica a Sant Andreu de Llavaneres, una localitat entre mar i muntanya a només 35 km de Barcelona. L'escenari perfecte per a aquells que busquen tranquil·litat i natura sense renunciar a la proximitat de la ciutat.

Data de lliurament Blocs 1 i 2 – juliol 2025

Data de lliurament Bloc 3 – juliol 2025.

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb La Llave De Oro per xat.](#)

Característiques bàsiques

- 81 m² construïts
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Traster

Certificat energètic del projecte

- Consum: **A** 23 kWh/m² any
- Emissions: **A** 4 kg CO₂/m² any

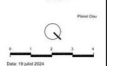
[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



Residencial Can Trias



Bloc: 1, Escala B
Planta: Baixa
Porta: 1
Carrer Josep Pla, 5
St. A. de Llavaneres



 **La Llave de Oro**
PROYECTOS Y CONSTRUCTORES

Plg. Masover, 10, 08140 Sant Andreu de Llavaneres - Tel: 934 165 001 - www.laclaveoro.com

TESTIMONI 2

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Adreça: C. Salvador Espriu, 8, bl 2, Bx 1a
Preu de venda: 465.000 €
Superfície construïda: 104 m²

Pis en venda a carrer Salvador Espriu, 8

Centro, Sant Andreu de Llobaneres [Veure mapa](#)

465.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 104 m² | 4 dorm. | Baix exterior amb ascensor | Pàrking inclòs

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

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Residencial Can Trias s'ubica a Sant Andreu de Llobaneres, una localitat entre mar i muntanya a només 35 km de Barcelona. L'escenari perfecte per a aquells que busquen tranquil·litat i natura sense renunciar a la proximitat de la ciutat.

Data de lliurament Blocs 1 i 2 – juliol 2025

Data de lliurament Bloc 3 – juliol 2025.

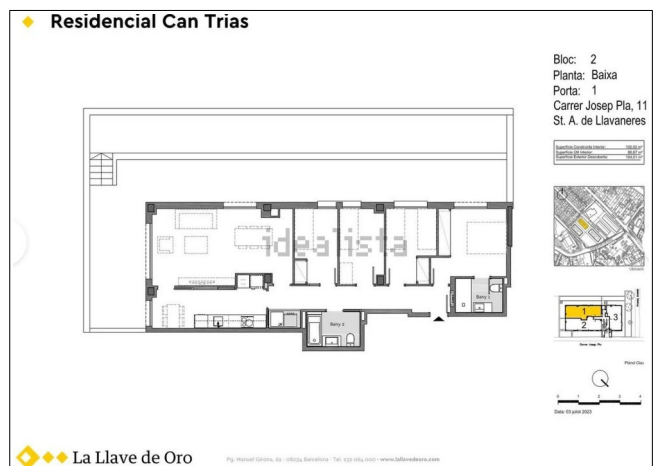
Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **La Llave De Oro** per xat.

Característiques bàsiques

- 104 m² construïts
- 4 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Traster

Certificat energètic del projecte

- Consum: **A** 23 kWh/m² any
 - Emissions: **A** 4 kg CO₂/m² any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



TESTIMONI 3

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Adreça: C. Salvador Espriu, 8, bl 1, 3r 1a
Preu de venda: 567.500 €
Superfície construïda: 125 m²

Dúplex en venda a carrer Salvador Espriu, 8

Centro, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

567.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 125 m² | 4 dorm. | 3a planta exterior amb ascensor
Pàrking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Residencial Can Trias s'ubica a Sant Andreu de Llavaneres, una localitat entre mar i muntanya a només 35 km de Barcelona. L'escenari perfecte per a aquells que busquen tranquil·litat i natura sense renunciar a la proximitat de la ciutat.

Data de lliurament Blocs 1 i 2 – juliol 2025

Data de lliurament Bloc 3 – juliol 2025.

 Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **La Llave De Oro** per xat.

Característiques bàsiques

- 125 m² construïts
- 4 habitacions
- 3 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Traster

Certificat energètic del projecte

- Consum:  23 kWh/m² any
- Emissions:  4 kg CO₂/m² any

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



TESTIMONI 4

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Adreça: C. del Mar, 5, 4t E
Preu de venda: 317.000 €
Superfície construïda: 57 m²

Pis en venda a carrer del mar, 5

Playa, Sant Andreu de Llavanes [Veure mapa](#)

317.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 57 m² | 2 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Un projecte únic davant del Mar Mediterrani

Blau Llavanes ha estat concebut com una experiència de vida mediterrània. Un projecte de 39 habitatges amb àmplies terrasses, espectaculars vistes al mar i magnífiques zones comunes, dissenyat perquè gaudeixis de casa teva les 24 hores del dia durant els 365 dies de l'any.

Habitatges moderns, lluminosos i amb vistes al mar

Els habitatges de Blau Llavanes sorgeixen com una solució pràctica a l'estil de vida actual i destaquen pel disseny modern i una acurada distribució per aprofitar els espais i minimitzar les zones de pas. Els espais interiors s'obren al mar, gràcies a les grans finestres i a les àmplies terrasses, orientades per obtenir les millors vistes i una lluminositat òptima durant tot l'any.

L'entorn perfecte per a la vida que voleu

Viure a Sant Andreu de Llavanes a primera línia de mar convertirà el teu dia a dia en una experiència única.

La brisa del mar, el so de les onades i gaudir de totes les opcions de lleure i relaxació són elements que formen part del teu estil de vida i que no pots deixar de gaudir.

[Llegir comentari complet](#)

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Tr Corporación per xat.](#)

Característiques bàsiques

- 57 m² construïts
- 2 habitacions
- 1 bany
- Terrassa
- Promoció d'obra nova

Edifici

- 1a planta exterior
- Amb ascensor

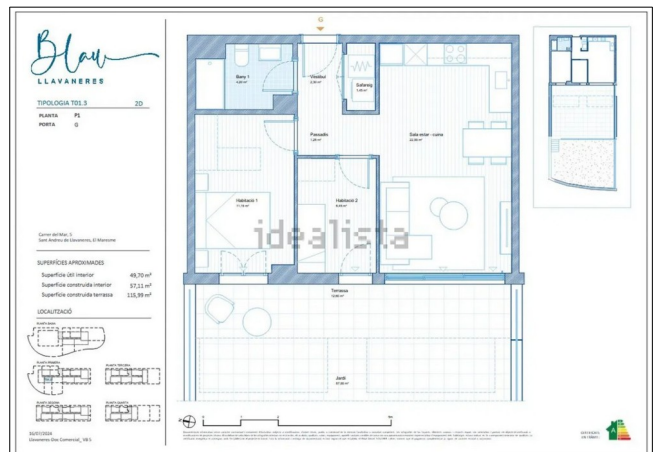
Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic del projecte

- Consum: **A**
- Emissions: **A**

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



TESTIMONI 5

Font: Idealista.com:	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/
Adreça:	C. del Mar, 5, 1r l
Preu de venda:	319.000 €
Superfície construïda:	60 m²

Pis en venda a carrer del mar, 5

Playa, Sant Andreu de Llanerres [Veure mapa](#)

319.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 60 m² | 2 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Un projecte únic davant del Mar Mediterrani

Blau Llanerres ha estat concebut com una experiència de vida mediterrània. Un projecte de 39 habitatges amb àmplies terrasses, espectaculars vistes al mar i magnífiques zones comunes, dissenyat perquè gaudeixis de casa teva les 24 hores del dia durant els 365 dies de l'any.

Habitatges moderns, lluminosos i amb vistes al mar

Els habitatges de Blau Llanerres sorgeixen com una solució pràctica a l'estil de vida actual i destaquen pel disseny modern i una acurada distribució per aprofitar els espais i minimitzar les zones de pas. Els espais interiors s'obren al mar, gràcies a les grans finestres i a les àmplies terrasses, orientades per obtenir les millors vistes i una lluminositat òptima durant tot l'any.

L'entorn perfecte per a la vida que voleu

Viure a Sant Andreu de Llanerres a primera línia de mar convertirà el teu dia a dia en una experiència única.

La brisa del mar, el so de les onades i gaudir de totes les opcions de lleure i

compartir moments únics amb la teva família i els teus amics al teu apartament de vacances a primera línia de mar.

[✓ Llegir comentari complet](#)

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Tr Corporación per xat.](#)

Característiques bàsiques

- 60 m² construïts
- 2 habitacions
- 1 bany
- Terrassa
- Promoció d'obra nova

Equipament

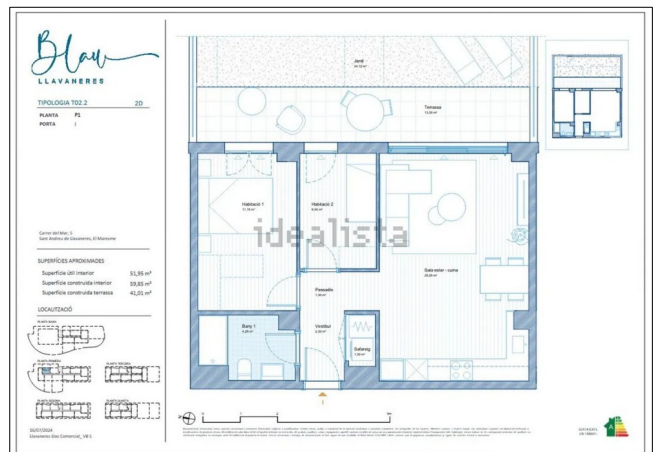
- Piscina

Certificat energètic del projecte

• Consum: **A**

• Emissions: **A**

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



Font: Idealista.com:	https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/
Adreça:	C. del Mar, 5, 4t - 5è B
Preu de venda:	396.000 €
Superfície construïda:	77 m²

TESTIMONI 7

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Adreça: C. del Mar, 5, 4t E
Preu de venda: 415.000 €
Superfície construïda: 58 m²

Pis en venda a carrer del mar, 5

Playa, Sant Andreu de Llobaneres [Veure mapa](#)

415.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 58 m² | 2 dorm. | 4a planta exterior amb ascensor

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Un projecte únic davant del Mar Mediterrani

Blau Llobaneres ha estat concebut com una experiència de vida mediterrània. Un projecte de 39 habitatges amb àmplies terrasses, espectaculars vistes al mar i magnífiques zones comunes, dissenyat perquè gaudeixis de casa teva les 24 hores del dia durant els 365 dies de l'any.

Habitatges moderns, lluminosos i amb vistes al mar

Els habitatges de Blau Llobaneres sorgeixen com una solució pràctica a l'estil de vida actual i destaquen pel disseny modern i una acurada distribució per aprofitar els espais i minimitzar les zones de pas. Els espais interiors s'obren al mar, gràcies a les grans finestres i a les àmplies terrasses, orientades per obtenir les millors vistes i una lluminositat òptima durant tot l'any.

L'entorn perfecte per a la vida que voleu

Viure a Sant Andreu de Llobaneres a primera línia de mar convertirà el teu dia a dia en una experiència única.

La brisa del mar, el so de les onades i gaudir de totes les opcions de lleure i relaxació són informació de primera mà per a tots els que vulguin viure a Blau Llobaneres.

[Llegir comentari complet](#)

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Tr Corporación per xat.](#)

Característiques bàsiques

- 58 m² construïts
- 2 habitacions
- 1 bany
- Terrassa

Equipament

- Piscina

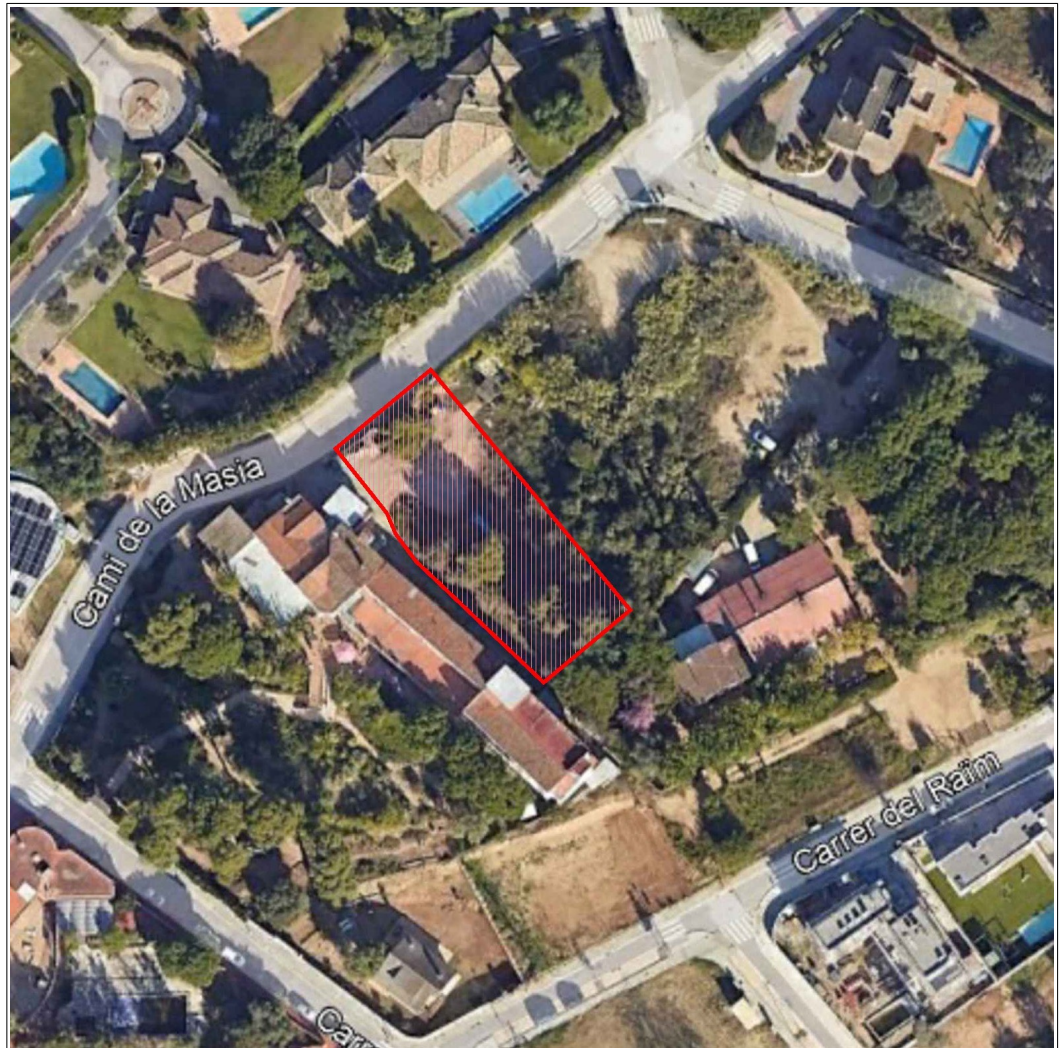
Certificat energètic del projecte

- Consum: **A**
- Emissions: **A**





Ajuntament de
**Sant Andreu
de Llavaneres**



**VALORACIÓ D'UNA PARCEL·LA MUNICIPAL, AMB CODI MA-11, DESTINADA A
HABITATGE AÏLLAT I SITUADA AL SECTOR LA MASIA**

SANT ANDREU DE LLAVANERES

Setembre 2025

Xavier Andreu Barrera, arquitecte municipal

Signat per XAVIER ANDREU
BARRERA - DNI ***5396** (TCAT)
en data 09/10/2025 amb un
certificat emès per EC-SectorPublic

ÍNDEX

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	3
1.1. Finalitat.....	3
1.2. Data de la valoració.....	3
1.3. Promotor de la valoració.....	3
2. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.....	3
2.1. Emplaçament.....	3
2.2. Identificació registral.....	3
2.3. Identificació cadastral.....	3
2.4. Estat d'ocupació.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE.....	4
3.1. Descripció de l'entorn.....	4
3.2. Descripció dels terrenys.....	4
3.3. Descripció de les edificacions.....	4
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	4
4.1. Règim urbanístic de la parcel·la.....	4
4.2. Estat de la gestió urbanística.....	5
5. CRITERIS DE VALORACIÓ.....	6
5.1. Metodologia aplicable.....	6
5.2. Mètode comparació de mercat.....	6
5.3. Comparació de valors unitaris de sòl.....	6
6. ESTUDI DE MERCAT.....	6
6.1. Característiques del mercat.....	6
6.2. Operacions de mercat estudiades.....	6
7. VALORACIÓ.....	7
7.1. Valor de mercat.....	7
7.2. Valoració de la parcel·la.....	8
ANNEXES.....	9
A1. Fotografia aèria.....	9
A2. Fitxa cadastral.....	10
A3.1 Ordenació urbanística (POUM).....	11
A3.2 Ordenació urbanística (PMU Sector La Masia).....	12
A4. Testimonis de l'estudi de mercat.....	13

Urbanisme

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Finalitat

Determinar el valor de mercat d'una parcel·la urbanitzada d'ús residencial, al sector La Masia, de Sant Andreu de Llavaneres.

CODI MUNICIPAL FINCA	Parcel·la
MA-11	Sector La Masia, P 1.11

1.2. Data de la valoració

Juny 2025

1.3. Promotor de la valoració

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Plaça de la Vila, 1

08392 Sant Andreu de Llavaneres

2. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

2.1. Emplaçament

La finca que es valora en el present informe està inclosa en el sector La Masia del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Es tracta de la finca resultant 1.11 del projecte de reparcel·lació.

L'adreça de la finca és Camí de la Masia, 12.

2.2. Identificació registral

Les dades d'inscripció registral de la finca són les següents:

Registre de la Propietat de Mataró

Núm. de la finca: 11968

Tom: 3612

Llibre: 259

Foli: 121

Superfície: 1.024,60 m²

2.3. Identificació cadastral

A l'annex A2 s'ha adjuntat la fitxa de les dades cadastrals.

Referència cadastral: 7820006DG5072S0001FM

Localització: CM MASIA 11 Suelo PARC. 1.11

Superfície cadastral: 1.025 m²

2.4. Estat d'ocupació

El terreny es troba sense edificar i lliure d'ocupació.

3. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

Urbanisme

3.1. Descripció de l'entorn

La finca es troba dins del sector La Masia, de Sant Andreu de Llavaneres.

Els àmbits situats a l'entorn d'aquest sector són la urbanització Bell Aire, la urbanització l'Ametllareda i el sector Morera, aquest últim actualment en procés d'urbanització. Es caracteritzen pel seu caràcter residencial (principalment destinats a primeres i segones residències) i de baixa densitat. El sector La Masia respon a la voluntat de completar el buit existent entre aquests àmbits.

El nivell socioeconòmic és de tipus mig-alt.

L'entorn disposa dels equipaments necessaris. Les infraestructures urbanes són les pròpies del sòl urbà, i és troben en bon estat de conservació.

La finca limita a sud-oest amb la residència geriàtrica L'Estada.

Característiques del sector del PMU La Masia:

Tipologia d'ús:	Residencial
Ordenació:	Zona residencial d'habitatges unifamiliars aïllats. El sector està urbanitzat. El sector està dividit en tres polígons d'actuació, tots ells amb les obres d'urbanització executades. Les obres d'urbanització del polígon 1, en que s'hi torba la finca, es van rebre l'any 2017.
Infraestructura:	L'entorn disposa de tots els serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia) així com complementaris (telèfon, gas).
Comunicacions:	Les comunicacions són bones

3.2. Descripció dels terrenys

Quadre resum de la superfície:

FINCA	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL
Parcel·la 1.11	1.024,60 m ²	1.025,00 m ²

3.3. Descripció de les edificacions

No hi ha edificacions a la finca.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

4.1. Règim urbanístic de la parcel·la

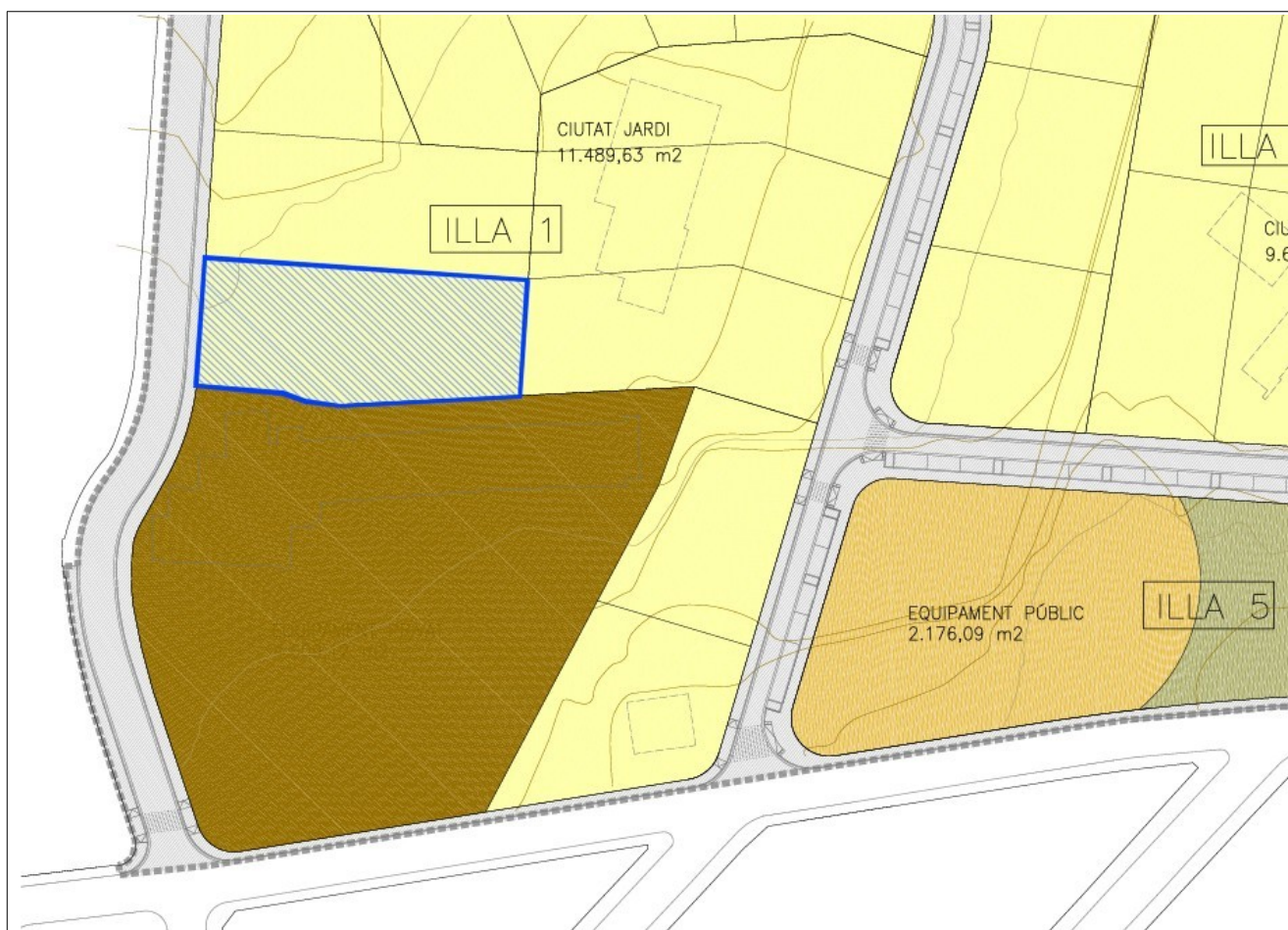
El Pla d'ordenació urbanística (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres i el Pla de millora urbana del sector La Masia, actualment vigent, qualifiquen aquesta parcel·la, situada en sòl classificat com a urbà consolidat, com a zona de ciutat jardí extensiva (clau 4).

Els paràmetres bàsics d'ordenació per aquesta qualificació són els següents:

- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,40 m²sostre/m²sòl.
- Densitat màxima per parcel·la. S'admet un habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20% de la superfície de la parcel·la.
- Alçada reguladora: 8,00 m.
- Nombre de plantes: 2p (pb+1+golfes).
- Separacions a límits de parcel·la: 5 m a carrer i 3 m a la resta de límits.
- Agrupació d'habitatges: s'admet l'agrupació de dos habitatges aparionats entre dues parcel·les confrontants.
- Construccions auxiliars:
 - Ocupació màxima: 5%.

Urbanisme

- Separacions a límits de parcel·la: 5 m a carrer i 3 m a la resta de límits.
- Alçada màxima: 3 m.
- Planta soterrani: S'admet la construcció de soterranis exclusivament en substitució de terres i sota la projecció de l'edificació en planta baixa. La seva alçada lliure mínima serà de 2,50 m.
- Usos admesos: habitatge unifamiliar, residencial especial, hotel, comerç petit, oficines i serveis, restauració, recreatiu (excloses les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs), magatzems, indústria tipus I, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu, administratiu, estacionament i aparcament.



Plànol de zonificació del Pla de millora urbana del sector La Masia amb la identificació de la finca

4.2. Estat de la gestió urbanística

La finca prové de la cessió en favor de l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector La Masia. El pla de millora i el projecte d'urbanització es van aprovar l'any 2006.

El projecte de reparcel·lació es va aprovar l'any 2007. L'any 2013 es va aprovar la divisió del sector en dos polígons. Les obres d'urbanització del polígon 1 (en què es troba la finca) es van rebre l'any 2017.

La finca té la condició de solar.

La finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

5. CRITERIS DE VALORACIÓ

5.1. Metodologia aplicable

Tenint en compte la situació actual del mercat, s'ha determinat que la metodologia més adequada per valorar les parcel·les destinades a habitatges aïllats és el mètode de comparació, ja que es disposa d'una oferta suficient de parcel·les amb característiques similars que en permeten l'aplicació.

5.2. Mètode comparació de mercat

Per portar a terme la valoració s'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat d'acord a la normativa de valoració professionalment més utilitzada, que és la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

D'acord amb aquesta normativa el procediment d'aplicació del mètode de mercat consisteix en el següent:

- a. Es determinaran les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- b. S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- c. Es seleccionarà, entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.
- d. A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi de identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin las condiciones exigides a la definició de valor de mercat.
- e. Es realitzarà la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- f. S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de las regles precedents.

5.3. Comparació de valors unitaris de sòl

Tenint en compte que les parcel·les a taxar estan destinades a habitatge unifamiliar aïllat, s'ha considerat que el mètode de comparació de mercat s'ha d'aplicar comparant els valors unitaris de sòl. És a dir, s'ha comparat el valor unitari de sòl de les parcel·les i no el valor de repercussió de sòl de cadascun dels testimonis en relació a la parcel·la a taxar (valor/m² de sòl).

6. ESTUDI DE MERCAT

6.1. Característiques del mercat

El mercat està caracteritzat per una oferta reduïda de solars residencials per habitatge unifamiliar. S'han localitzat ofertes especialment en el propi sector La Masia.

També s'ha ampliat el radi d'acció de l'estudi de mercat en zones com Turó d'en Llull, Els Ametllers i l'àmbit de Sant Vicenç de Montalt proper al sector La Masia.

6.2. Operacions de mercat estudiades

El següent quadre resumeix les operacions que s'han tingut en compte a l'estudi de mercat de solars urbanitzats, corresponents a habitatges aïllats. En tots els casos són parcel·les destinades a ús unifamiliar. S'ha inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font:

Urbanisme

OP.	Referència web	Font	Àmbit	Preu venda	Superfície
1	https://www.idealista.com/ca/inmueble/82405332/	IDEALISTA – Particular	Els Ametllers	315.000,00 €	717,00 m ²
2	https://www.idealista.com/ca/inmueble/107249874/	IDEALISTA - PREMIUM HOUSES	La Masia	240.000,00 €	800,00 m ²
3	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108450236/	IDEALISTA – MNNB	La Masia	240.000,00 €	800,00 m ²
4	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108448244/	IDEALISTA – Particular	La Masia	240.000,00 €	801,00 m ²
5	https://www.idealista.com/ca/inmueble/104805542/	IDEALISTA – MNNB	Turó d'en Llull	300.000,00 €	445,00 m ²
6	https://www.idealista.com/ca/inmueble/96962671/	IDEALISTA - CINTO FURQUET	Les Fonts (Sant Vicenç de M.)	260.000,00 €	802,00 m ²

7. VALORACIÓ

7.1. Valor de mercat

A l'apartat anterior han estat seleccionades les mostres més representatives de l'estudi de mercat realitzat. S'han utilitzat les mostres més properes i més comparables.

Comparació de valors unitaris de sòl

Per utilitzar el mètode de comparació s'ha emprat el valor unitari de sòl de cada parcel·la.

A partir de l'estudi de mercat realitzat s'ha aplicat el mètode de comparació de mercat, homogeneïtzant el valor de cada testimoni en relació a les parcel·les a taxar.

Del preu d'oferta dels testimonis s'ha de deduir un percentatge en concepte d'ajust oferta/demanda, per considerar que el preu final en que es porten a terme les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest cas s'ha aplicat un coeficient reducció del 15% per ajustar el preu d'oferta al preu real de les transaccions, ja que s'ha apreciat una acusada inactivitat en la venda de solars residencials.

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients d'homogeneïtzació per ponderar la localització de les mostres, la tipologia i la superfície en relació a la finca a taxar.

- Coeficient de localització: Pondera la localització de cada una de les mostres
- Coeficient de tipologia: Pondera la forma de la parcel·la i la proximitat de l'edificació existent.
- Coeficient de superfície: S'ha aplicat el coeficient segons la superfície de cada una de les mostres, en relació a la finca a taxar.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat la mitjana ponderada de les mostres.

En el següent quadre es resumeix el càlcul del valor homogeneïtzat per a parcel·les sense edificar de similars característiques similars, i on es dedueix el valor unitari de sòl:

Urbanisme

OP. Àmbit	Preu venda	Superfície	Preu unitari	Coef. of./de.	Coef. local.	Coef. Tipol.	Coef. Sup.	Valor homogeneïtzat
1 Els Ametllers	315.000,00 €	717,00 m ²	439,33 €/m ²	0,85	0,95	1,00	0,93	329,93 €/m ²
2 La Masia	240.000,00 €	800,00 m ²	300,00 €/m ²	0,85	0,95	1,00	0,95	230,14 €/m ²
3 La Masia	240.000,00 €	800,00 m ²	300,00 €/m ²	0,85	0,95	1,00	0,95	230,14 €/m ²
4 La Masia	240.000,00 €	801,00 m ²	299,63 €/m ²	0,85	0,95	1,00	0,95	229,85 €/m ²
5 Turó d'en Llull	300.000,00 €	445,00 m ²	674,16 €/m ²	0,85	0,90	0,80	0,75	309,44 €/m ²
6 Les Fonts (Sant Vicenç de Montalt)	260.000,00 €	802,00 m ²	324,19 €/m ²	0,85	0,95	1,00	0,95	248,69 €/m ²

263,03 €/m²

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït un valor unitari del sòl de **263,03 €/m²**

7.2. Valoració de la parcel·la

El valor de la parcel·la serà el següent:

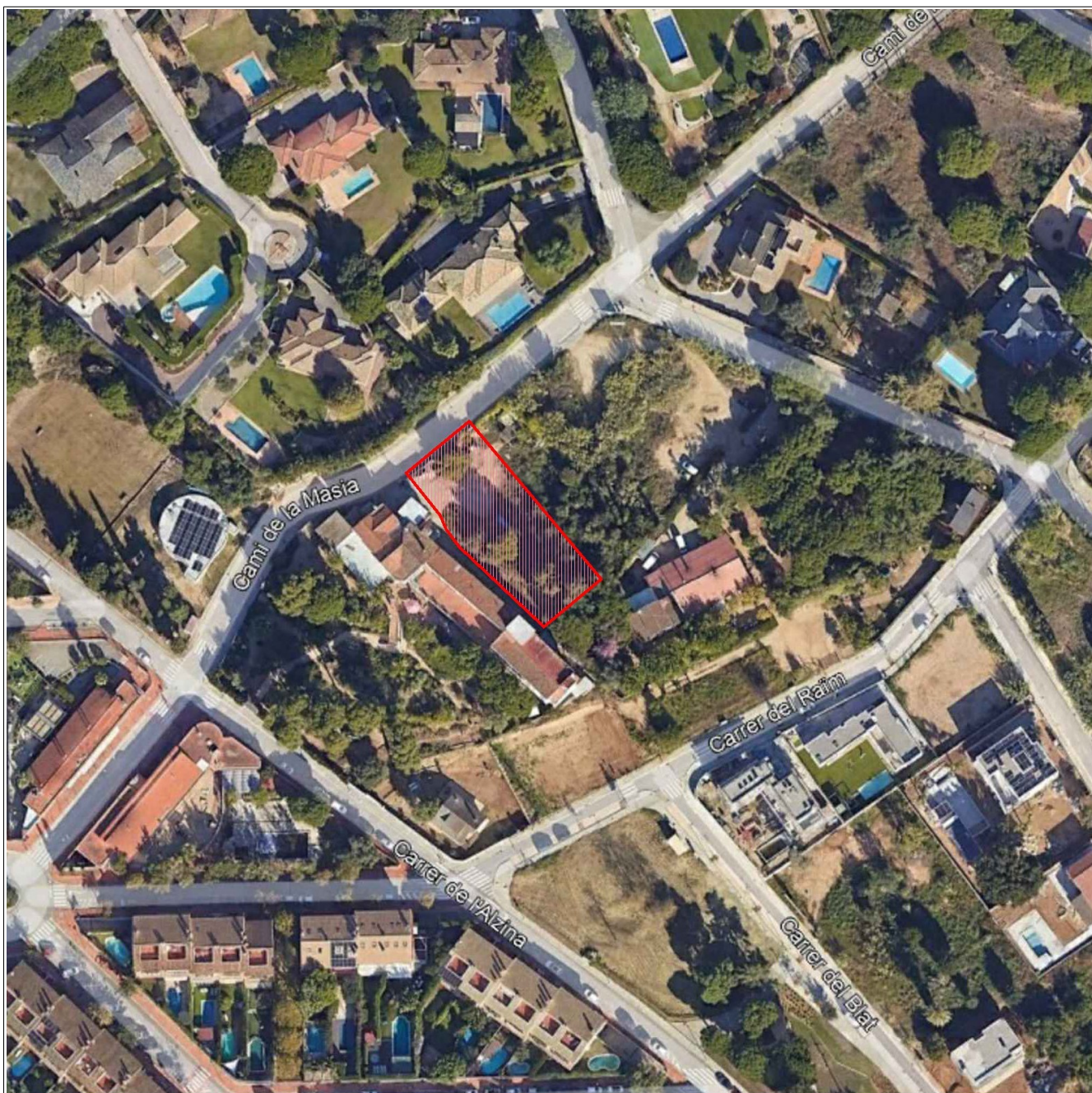
Valor parcel·la = Superfície de parcel·la x Valor unitari de sòl

FINCA	SUPERFÍCIE REGISTRAL	PREU	PREU TOTAL
Parcel·la 11	1.024,60 m ²	263,03 (€/m ²)	269.501 €

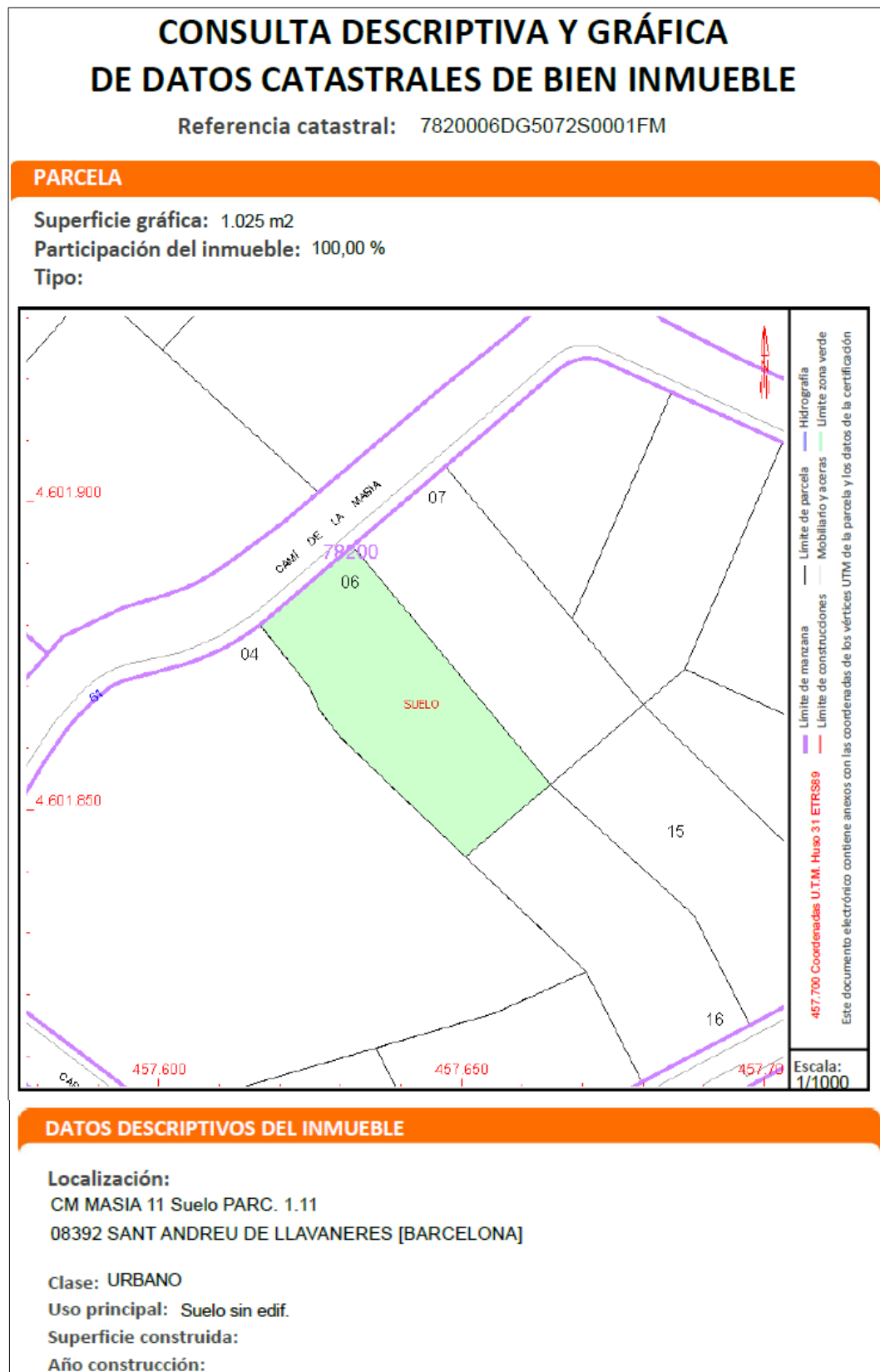
VALOR TOTAL DE LA FINCA: 269.501€

ANNEXES

A1. Fotografia aèria



A2. Fitxa cadastral



A3.1 Ordenació urbanística (POUM)



A4. Testimonis de l'estudi de mercat

TESTIMONI 1

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/obra-nueva/104324891/inmueble/106781160/>
Àmbit: Els Ametllers
Preu de venda: 315.000 €
Superfície parcel·la: 717 m²

Terreny en venda a Passatge Xiprers s/n

Canafort - El Puntó, Sant Andreu de Llobaneres [Veure mapa](#)

315.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

717 m² | Urbà (solar)

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Parcel·la plana per casa unifamiliar al poble, a prop de l'escola, farmàcia, bus i la nova zona esportiva i residencial que s'està edificant a l'entrada del poble. Connexió amb l'autopista a 500 m, camp de golf a 300 m, poble a 500 m, platja i estació tren a 2 km. Si t'agrada estar en una casa unifamiliar però a prop de tots els serveis, aquesta és la millor. Sector de nova urbanització, tots els serveis s'estan fent, així que tindràs la parcel·la en una zona de carrers nous, serveis nous (il·luminació, vegetació, subministraments, etc...) Es poden edificar 325 m² totals, dels quals es poden edificar un màxim de 215 m² en planta baixa mes 110 en planta pis.

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

Publicitat

Característiques bàsiques

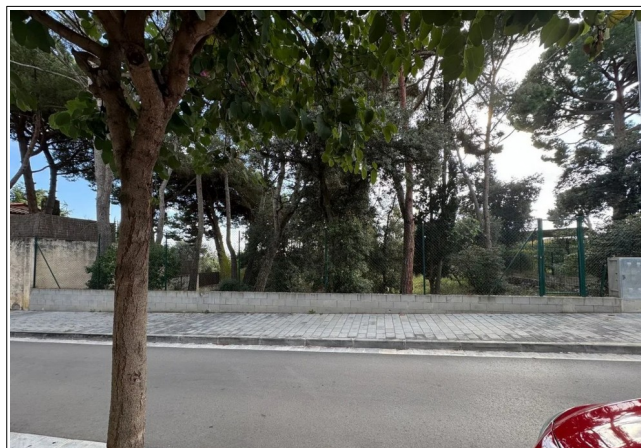
- Superfície total del terreny 717 m²
- Superfície mínima en venda 325 m²
- Superfície edificable 325 m²
- Accés via urbana

Situació urbanística

- Terrenys urbà (solar)
- Qualificat per a residencial unifamiliar (xalets)
- 3 plantes edificables

Equipament

- Aigua
- Electricitat
- Clavegueram
- Gas natural
- Enllumenat públic
- Voreres



TESTIMONI 2

Font: Idealista.com:	https://www.idealista.com/ca/inmueble/107249874/
Àmbit:	La Masia
Preu de venda:	240.000 €
Superfície parcel·la:	800 m ²

Terreny en venda a Ametllareda

Urbanitzacions, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

240.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

800 m² | Urbà (solar)

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

En Sant Andreu de Llavaneres, en una de les millors zones residencials, Bell Aire, es troben aquestes magnífiques parcel·les, situades prop de Port Balís. Amb un accés directe a l'autopista a tan sols 200 metres i envoltades de serveis com a guarderies, col·legis, farmàcies i a només 5 minuts del centre del poble, on podràs trobar la resta de serveis que necessites. Sant Andreu de Llavaneres, a més, compta amb el seu camp de golf, clubs de tennis i pàdel, i com no, la seva pròpia platja! Des d'allí, podràs passejar tranquil·lament fins a Caldetes d'Estrac, passant per Sant Vicenç de Montalt i gaudint del bell Passeig dels Anglesos.

En aquest cas, aquesta parcel·la ens permet:

Coefficient d'edificabilitat neta: 0,40 m² sostre/*m² sòl.

Densitat màxima d'habitatges neta: S'admet 1 habitatge per parcel·la.

Ocupació màxima de la parcel·la: 20%.

Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbratge: Es mantindrà amb

compartimentació i arbratges existents a més dels que s'han plantat amb el projecte.

[Llegir comentari complet](#)

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

Característiques bàsiques

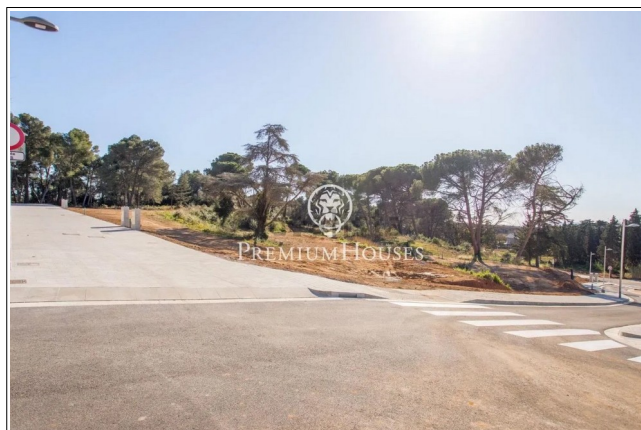
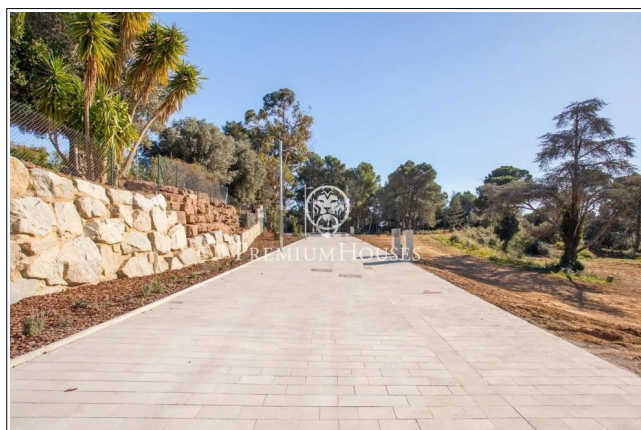
• Superfície total del terreny 800 m²

Situació urbanística

- Terrenys urbà (solar)
- Qualificat per a altra

Equipament

- Aigua
- Electricitat



TESTIMONI 3

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/108450236/>

Àmbit: La Masia

Preu de venda: 240.000 €

Superfície parcel·la: 800 m²

Terreny en venda a Bell-Aire

Urbanitzacions, Sant Andreu de Llanerres [Veure mapa](#)

240.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

800 m² | Urbà (solar)

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Terreny en venda a Sant Andreu de Llanerres, Urbanitzat, Asfaltat, Llum, Aigua i Gas.

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Munne per xat.](#)

Característiques bàsiques

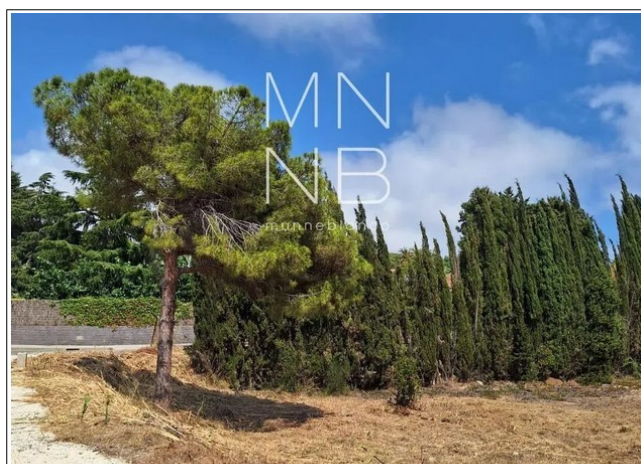
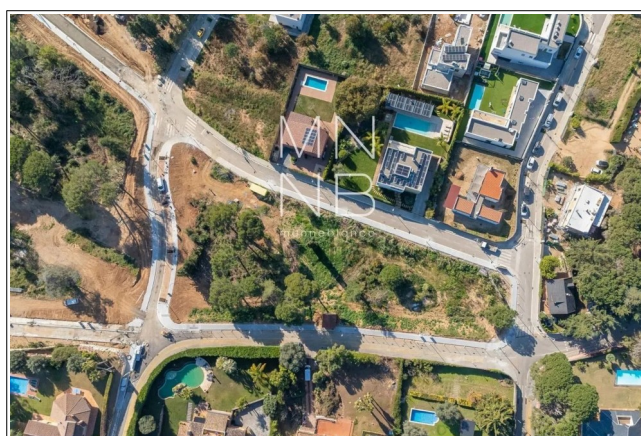
- Superfície total del terreny 800 m²
- Superfície edificable 320 m²

Situació urbanística

- Terrenys urbà (solar)

Equipament

- Aigua
- Electricitat
- Clavegueram
- Gas natural
- Enllumenat públic
- Voreres



Urbanisme

TESTIMONI 4

Font: Idealista.com:	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108448244/
Àmbit:	La Masia
Preu de venda:	240.000 €
Superfície parcel·la:	801 m ²

Terreny en venda a plaça Paraje la Masia, 1

Bell-Aire, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

240.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

801 m² | Urbà (solar)

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

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Oportunitat única a Sant Andreu de Llavaneres! Terreny urbanitzat llest per construir

Es posa a la venda parcel·la de 801 m² en zona residencial exclusiva i tranquil·la de Sant Andreu de Llavaneres, recentment reparcel·lada i urbanitzada.

La urbanització ja està completament acabada:

- Carrers asfaltats
- Voreres noves
- Acomeses d'aigua, llum i sanejament ja realitzades
- Entorn consolidat, ideal per construir el teu habitatge unifamiliar

[Llegir comentari complet](#)

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Eduardo per xat.](#)

Publicitat

Característiques bàsiques

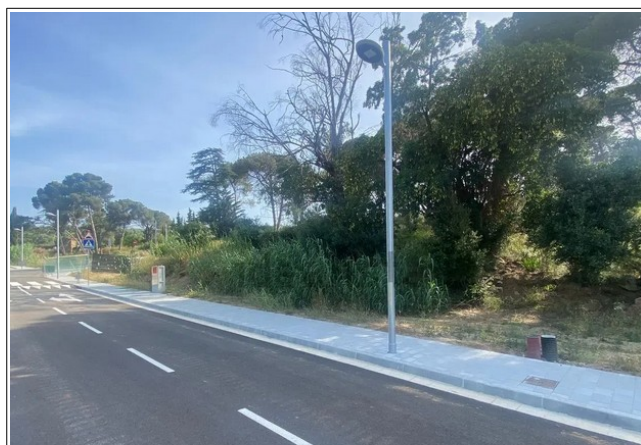
- Superfície total del terreny 801 m²
- Superfície mínima en venda 801 m²
- Superfície edificable 320 m²
- Accés via urbana

Situació urbanística

- Terrenys urbà (solar)
- Qualificat per a residencial unifamiliar (xalets)
- 2 plantes edificables

Equipament

- Aigua
- Electricitat
- Clavegueram
- Gas natural
- Enllumenat públic
- Voreres



TESTIMONI 5

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/104805542/>

Àmbit: Turó d'en Llull

Preu de venda: 300.000 €

Superfície parcel·la: 445 m²

Terreny en venda a travessera Turó d'en Llull

Centro, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

300.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

445 m²

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

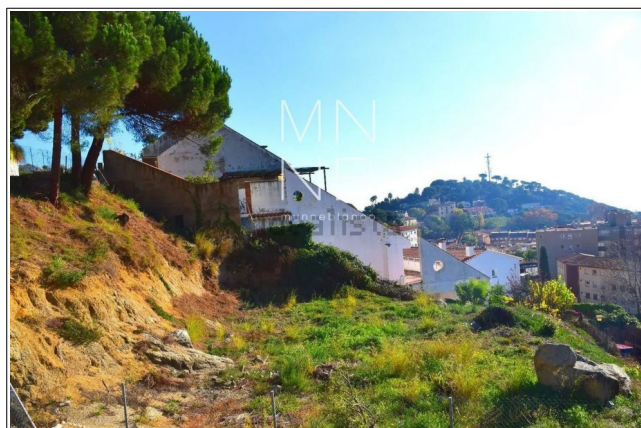
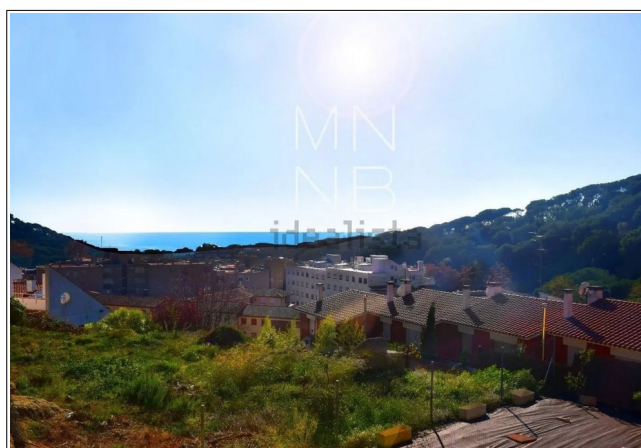
Disponible en: [Español](#) [Català](#) [English](#) [Altres idiomes](#)

Terreny en venda a Sant Andreu de Llavaneres.

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Munne per xat.](#)

Característiques bàsiques

· Superfície total del terreny 445 m²



TESTIMONI 6

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/96962671/>
 Àmbit: Les Fonts (Sant Vicenç de Montalt) [Veure mapa](#)
 Preu de venda: 260.000 €
 Superfície parcel·la: 802 m²

Terreny en venda a carrer les Fonts

El Balis - Can Calella, Sant Vicenç de Montalt [Veure mapa](#)

260.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

802 m² | Urbanitzable

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Superfície construïda 802 m², terreny sup. solar 802 m², clavegueram, arbrat, asfaltat, edificable, urbanitzat, enllumenat.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **CINTO FURQUET SERVEIS INMOBILIARIS** per xat.

Característiques bàsiques

- Superfície total del terreny 802 m²
- Superfície mínima en venda 802 m²
- Superfície edificable 802 m²

Situació urbanística

- Terreny urbanitzable
- Qualificat per a residencial unifamiliar (xalets)

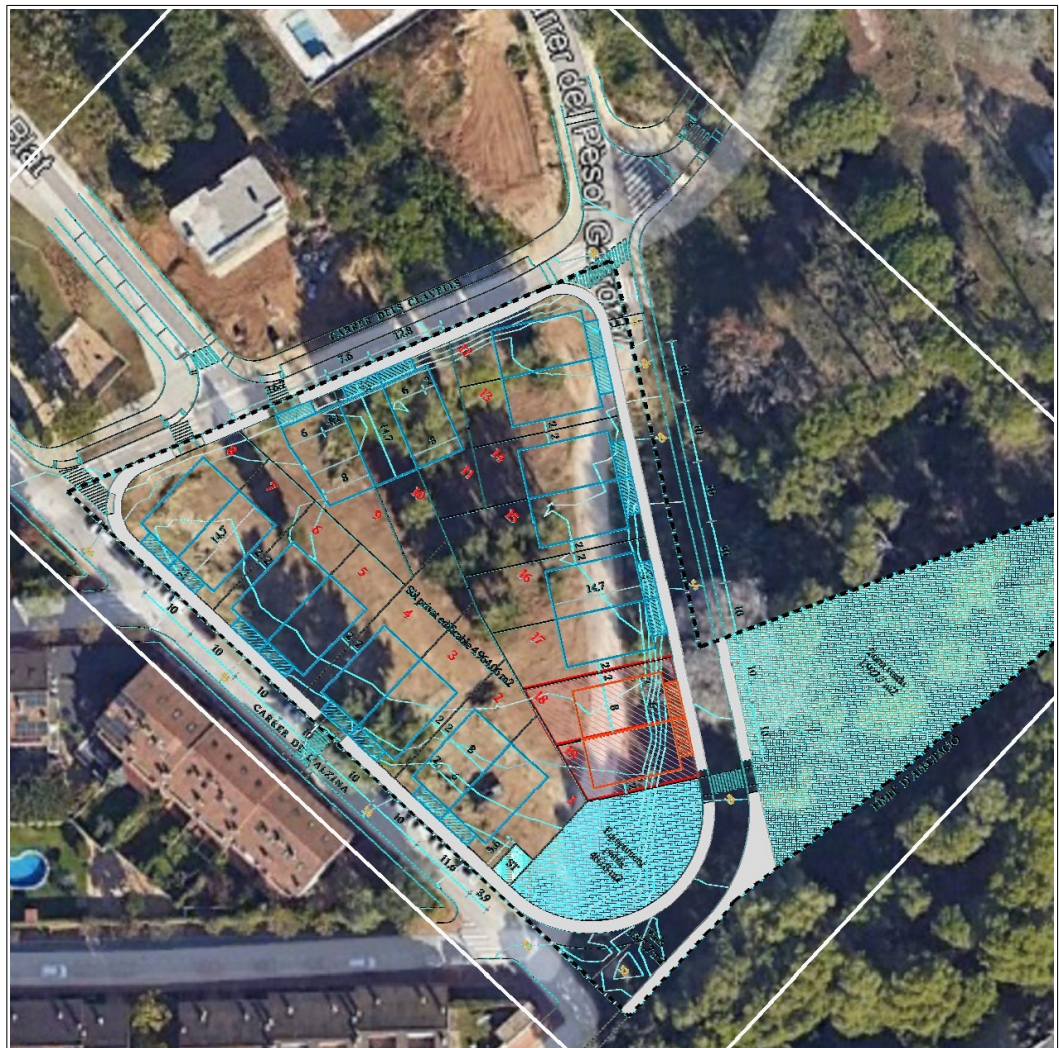
Equipament

- Clavegueram
- Enllumenat públic
- Voreres





Ajuntament de
**Sant Andreu
de Llanvaneres**



**VALORACIÓ DE DUES PARCEL·LES MUNICIPALS, AMB CODI PM-18 I PM-19,
DESTINADES A HABITATGES APARELLATS I SITUADES AL SECTOR MORERA**

SANT ANDREU DE LLAVANERES

Setembre 2025

Xavier Andreu Barrera, arquitecte municipal

Signat per XAVIER ANDREU
BARRERA - DNI ***5396** (TCAT)
en data 09/10/2025 amb un certificat
emès per EC-SectorPublic

ÍNDEX

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	3
1.1. Finalitat.....	3
1.2. Data de la valoració.....	3
1.3. Promotor de la valoració.....	3
2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES.....	3
2.1. Emplaçament.....	3
2.2. Identificació registral.....	3
2.3. Identificació cadastral.....	4
2.4. Estat d'ocupació.....	4
3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES.....	4
3.1. Descripció de l'entorn.....	4
3.2. Descripció dels terrenys.....	4
3.3. Descripció de les edificacions.....	4
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	4
4.1. Règim urbanístic de les parcel·les.....	4
4.2. Estat de la gestió urbanística.....	6
5. CRITERIS DE VALORACIÓ.....	6
5.1. Metodologia aplicable.....	6
5.2. Mètode residual estàtic.....	6
6. ESTUDI DE MERCAT.....	6
6.1. Característiques del mercat.....	6
6.2. Operacions de mercat estudiades.....	6
7. VALORACIÓ.....	7
7.1. Valor estimat de l'habitatge aparella d'obra nova.....	7
7.2. Càlcul del valor de repercussió de sòl i valoració de la finca.....	8
ANNEXES.....	9
A1. Fotografia aèria.....	9
A2.1 Ordenació urbanística (POUM).....	10
A2.2 Ordenació urbanística (PMU Sector Morera).....	11
A3. Testimonis de l'estudi de mercat.....	12

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Finalitat

Determinar el valor de mercat de dues parcel·les d'ús residencial, al Sector Morera, de Sant Andreu de Llavaneres.

CODI MUNICIPAL FINCA	Parcel·la
PM-18	Sector Morera, P 18
PM-19	Sector Morera, P 19

1.2. Data de la valoració

Juny 2025

1.3. Promotor de la valoració

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Plaça de la Vila, 1

08392 Sant Andreu de Llavaneres

2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

2.1. Emplaçament

Les finques que es valoren en el present informe estan incloses en el sector Morera del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Es tracta de les finques resultants 18 i 19 del projecte de reparcel·lació.

L'adreça de les parcel·les PM-18 i PM-19 és Carrer del Pèsol Garrofal, 24 i Carrer del Pèsol Garrofal, 26.

2.2. Identificació registral

Les dades d'inscripció registral de la finca són les següents:

Finca 18:

Registre de la Propietat de Mataró

Núm. de la finca: 11275

Tom: 3890

Llibre: 318

Foli: 70

Superfície: 231,23 m²

Finca 19:

Registre de la Propietat de Mataró

Núm. de la finca: 11277

Tom: 3890

Llibre: 318

Foli: 74

Superfície: 200,06 m²

Urbanisme

2.3. Identificació cadastral

Actualment no està actualitzada al Cadastre la inscripció registral de les finques resultants del projecte de reparcel·lació del sector Morera.

2.4. Estat d'ocupació

Els terrenys es troben sense edificar i lliures d'ocupació.

3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES

3.1. Descripció de l'entorn

Les finques es troben dins del sector Morera de Sant Andreu de Llavaneres.

Els àmbits situats a l'entorn d'aquest sector són la urbanització Bell Aire, la urbanització l'Ametllareda i el sector La Masia. Es caracteritzen pel seu caràcter residencial (principalment destinats a primeres i segones residències) i de baixa densitat. El sector Morera respon a la voluntat de completar el buit existent entre aquests àmbits.

El nivell socioeconòmic és de tipus mig-alt.

L'entorn descrit disposa dels equipaments necessaris. Les infraestructures urbanes són les pròpies del sòl urbà, i es troben en bon estat de conservació.

Actualment s'estan portant a terme de les obres d'urbanització dels vials hi espais lliures que configuren el sector.

Característiques del sector del PMU Morera:

Tipologia d'ús:	Residencial
Ordenació:	Zona residencial d'habitatges unifamiliars aïllats. El sector està en fase d'execució de les obres d'urbanització.
Infraestructura:	L'entorn del sector Morera disposa de tots els serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia) així com complementaris (telèfon, gas). Es preveu que les obres d'urbanització del sector es trobin finalitzades en el decurs de l'any 2025.
Comunicacions:	Les comunicacions són bones

3.2. Descripció dels terrenys

Quadre resum de la superfície:

FINCA	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL
Parcel·la 18	231,23 m ²	Pendent de matriculació
Parcel·la 19	200,06 m ²	Pendent de matriculació

3.3. Descripció de les edificacions

No hi ha edificacions a les finques.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

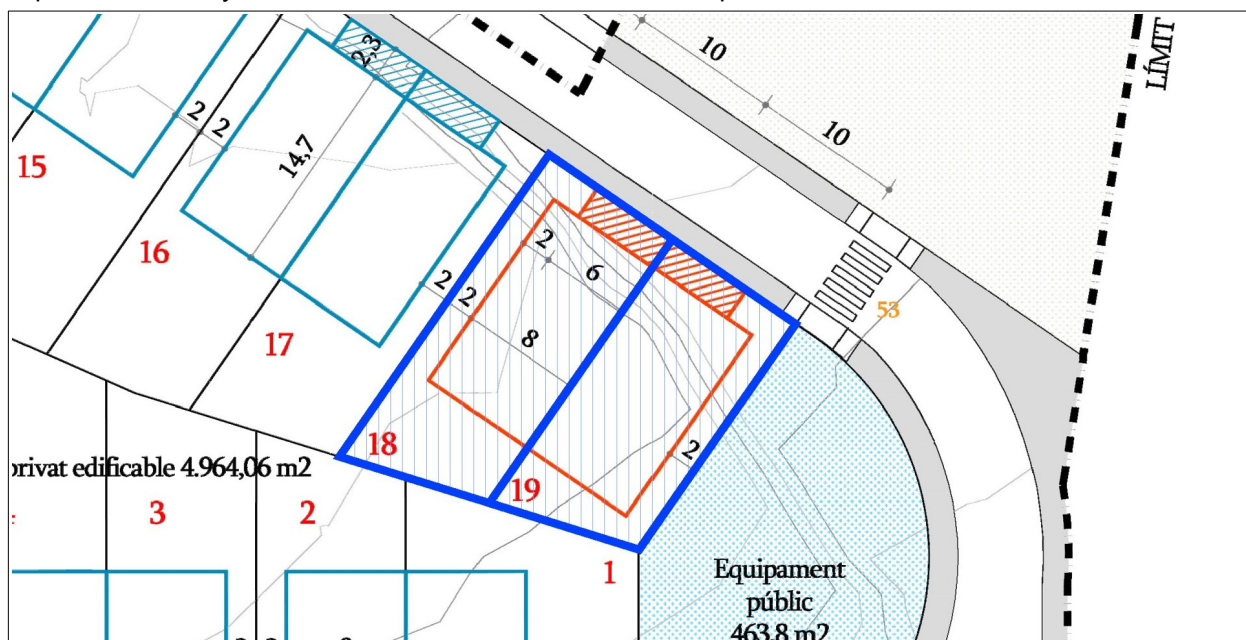
4.1. Règim urbanístic de les parcel·les

El Pla d'ordenació urbanística (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres i el Pla de millora urbana del sector Morera, actualment vigent, qualifiquen aquestes parcel·les, situades en sòl classificat com a urbà no consolidat, com a zona de ciutat jardí amb edificació aïllada (clau 5a).

Urbanisme

Els paràmetres bàsics d'ordenació per aquesta qualificació són els següents:

- Sostre edificable per parcel·la: 209,01 m²sostre/parcel·la.
- Densitat màxima per parcel·la. S'admet un habitatge per parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 104,50 m²/parcel·la.
- Alçada reguladora: 7,20 m.
- Nombre de plantes: 2p (pb+1).
- Separacions a límits de parcel·la: Segons els gàlils edificatoris establerts en el plànol de zonificació del pla de millora.
- Agrupació d'habitatges: s'admet l'agrupació de dos habitatges aparionats entre dues parcel·les confrontants segons els gàlils edificatoris establerts en el plànol de zonificació del pla de millora.
- Construccions auxiliars:
 - Ocupació màxima: 13,06 m²/parcel·la.
 - Separacions a límits de parcel·la: Segons els gàlils edificatoris establerts en el plànol de zonificació del pla de millora.
 - Alçada màxima: 3,60 m.
- Planta soterrani: S'autoritza la construcció soterrada de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 25 m², fora del perímetre de la casa en planta Baixa, amb una alçada màxima de 2,50 m sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers, amb independència de les construccions auxiliars, però s'haurà de condiciona la coberta com a jardí.
- Usos admesos: Habitatge unifamiliar destinat a allotjament o residència familiar; comercial corresponent a locals oberts al públic, destinats al petit comerç a l'engròs i al detall; oficines i serveis; recreatiu, entès com a manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai (en cap cas es poden incloure activitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs); esportiu, que inclou els locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports; sanitari-assistencial.



Plànol de qualificació i ordenació detallada del PMU Morera amb la identificació de la finca

4.2. Estat de la gestió urbanística

Les finques provenen de la cessió en favor de l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector Morera. El pla de millora i el projecte d'urbanització es van aprovar l'any 2006.

El projecte de reparcel·lació es va aprovar l'any 2021. Les finques no tenen condició de solar, ja que es troba

Urbanisme

pendent la finalització de les obres d'urbanització, actualment en execució. En tot cas, les finques són susceptibles de la tramitació de llicències urbanístiques de construcció dels habitatges en els termes establerts a l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Les finques no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

5. CRITERIS DE VALORACIÓ

5.1. Metodologia aplicable

Tenint en compte les característiques de la parcel·la, el valor del sòl s'ha de calcular mitjançant el mètode residual estàtic. Aquest mètode consisteix en determinar el valor màxim que pot pagar un promotor per un solar, deduint del valor en venda del producte edificat totes les inversions necessàries (costos de construcció i despeses de promoció) i els beneficis esperats de promoció.

5.2. Mètode residual estàtic

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

V_v = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

V_c = Valor de la construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.

Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

6. ESTUDI DE MERCAT

6.1. Característiques del mercat

El mercat està caracteritzat per una oferta significativa de venda d'habitatges aparellats o en renglera.

6.2. Operacions de mercat estudiades

S'han trobat mostres de mercat de venda de diferents immobles.

En tots els casos es tracta de tipologia d'habitatges bé amb tres façanes o bé entre mitgeres, en el mateix municipi a l'immoble valorat. De l'estudi de mercat s'han seleccionat sis mostres de nova promoció.

El següent quadre resumeix les operacions que s'han tingut en compte per portar a terme el càlcul del valor del solar pel mètode residual. De l'estudi de mercat s'han seleccionat set mostres de nova promoció. S'ha inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font:

Urbanisme

OP.	Referència web	Font	Adreça	Preu venda	Sup const.
1	https://www.idealista.com/ca/inmueble/107576211/	IDEALISTA – BBE Consultoria Legal	C. Costa Blanca, 10	635.000,00 €	200,00 m ²
2	https://www.idealista.com/ca/inmueble/107580173/	IDEALISTA – Area Real State	Camí de Can Rabassa, 31	735.000,00 €	281,00 m ²
3	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108075967/	IDEALISTA – La Maison	C. Costa del Garraf, 12	655.000,00 €	270,00 m ²
4	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108063377/	IDEALISTA – La Maison	C. Sant Isidre, 3	590.000,00 €	265,00 m ²
5	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108123989/	IDEALISTA – ENGEL & WOLKERS	C. dels Castanyers, 14	580.000,00 €	291,00 m ²
6	https://www.idealista.com/ca/inmueble/108471150/	IDEALISTA – BRICK2BUSINESS	Av. Can Sans, 49-57	850.000,00 €	327,00 m ²

7. VALORACIÓ

7.1. Valor estimat de l'habitatge aparella d'obra nova

Per calcular el valor de repercussió mitjançant el mètode residual cal obtenir prèviament el valor de venda d'obra nova a la zona corresponent a l'ús majoritari (residencial), mitjançant un estudi de mercat.

En tots els casos s'ha deduït un 10% per ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions.

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat cinc coeficients d'homogeneïtzació per ponderar a cada mostra la localització, l'estat i les característiques i la superfície en relació a una promoció tipus.

- Coeficient de localització: Pondera la localització de cada una de les mostres
- Coeficient de superfície del terreny: Pondera la incidència de la superfície del terreny en el valor/m² de les mostres.
- Coeficient de superfície: Pondera la incidència de la superfície construïda en el valor/m² de les mostres.
- Coeficient de qualitat o tipologia: Pondera el nivell d'acabats en relació als habitatges d'obra nova.
- Coeficient d'antiguitat i conservació: Pondera l'estat de l'immoble i l'estat que presenta els acabats en relació als habitatges d'obra nova.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat la mitjana ponderada de les mostres. En el següent quadre es resumeix el càlcul del valor homogeneïtzat per a una edificació de nova planta.

OP.	Adreça	Preu venda	Sup const.	Preu unitari	Coef. of./de.	Coef. localit.	Coef. sup. t.	Coef. sup.	Coef. tipol.	Coef. antig.	Valor homogeneïtzat
1	C. Costa Blanca, 10	635.000,00 €	200,00 m ²	3.175,00 €/m ²	0,90	0,95	1,05	1,00	1,20	1,00	3.420,43 €/m ²
2	Camí de Can Rabassa, 31	735.000,00 €	281,00 m ²	2.615,66 €/m ²	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,15	2.984,70 €/m ²
3	C. Costa del Garraf, 12	655.000,00 €	270,00 m ²	2.425,93 €/m ²	0,90	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	2.286,77 €/m ²
4	C. Sant Isidre, 3	590.000,00 €	265,00 m ²	2.226,42 €/m ²	0,90	1,05	1,00	1,05	1,20	1,20	3.181,19 €/m ²
5	C. dels Castanyers, 14	580.000,00 €	291,00 m ²	1.993,13 €/m ²	0,90	1,00	1,00	1,05	1,20	1,20	2.712,25 €/m ²
6	Av. Can Sans, 49-57	850.000,00 €	327,00 m ²	2.599,39 €/m ²	0,90	0,95	0,95	1,10	1,20	1,20	3.344,38 €/m ²

2.988,29 €/m²

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït un valor de 2.988,29 €/m².

Urbanisme

7.2. Càlcul del valor de repercussió de sòl i valoració de la finca

A partir del valor de venda d'habitatge de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, es calcula en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, aplicable a la finca objecte de valoració.

- Vv: Valor de venda, segons estudi de mercat: $Vv = 2.988,29 \text{ €/m}^2$
- Cc: Cost de Construcció Contracta, segons BEC 2n T. 2025, aplicant una mitja ponderada entre la tipologia per habitatge entre mitgeres (2/3 de $1.196,63 \text{ €/m}^2$) i la tipologia d'habitatge aïllat de 150 a 300 m² (1/3 de $1.737,88 \text{ €/m}^2$): $Cc = 1.377,05 \text{ €/m}^2$

- Dp: Despeses de promoció:

Seguretat i salut; control de qualitat (1,50%): $20,06 \text{ €/m}^2$

Honoraris professionals (8,00%) $110,16 \text{ €/m}^2$

Permisos i taxes (1,50%) $20,66 \text{ €/m}^2$

Assegurança desenyal (1,00%) $13,77 \text{ €/m}^2$

Altres despeses (7,00%) $96,39 \text{ €/m}^2$

Total Despeses de promoció: $261,64 \text{ €/m}^2$

- K= $1,40$

- $VRS = (Vv/K) - (Cc + Dp) = (2.988,29 \text{ €/m}^2 / 1,40) - (1.377,88 \text{ €/m}^2 + 261,64 \text{ €/m}^2) = 495,80 \text{ €/m}^2$

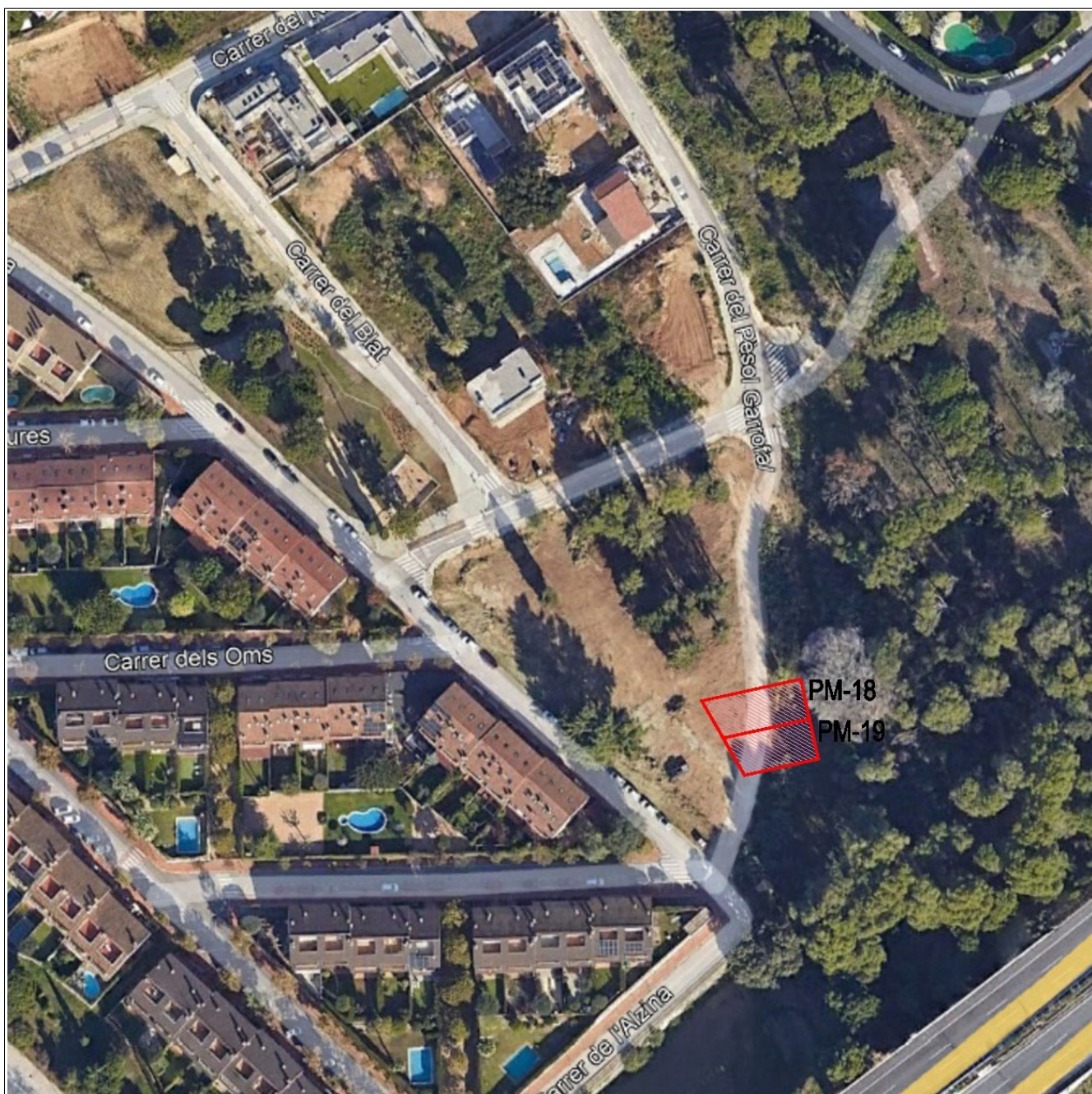
FINCA	Sostre edificable	Valor de repercussió	PREU TOTAL
Parcel·la PM-18	209,01 m ² sostre	495,80 (€/m ² sostre)	103.682 €
Parcel·la PM-19	209,01 m ² sostre	495,80 (€/m ² sostre)	103.682 €

VALOR TOTAL DE LA PARCEL·LA PM-18: 103.682 €

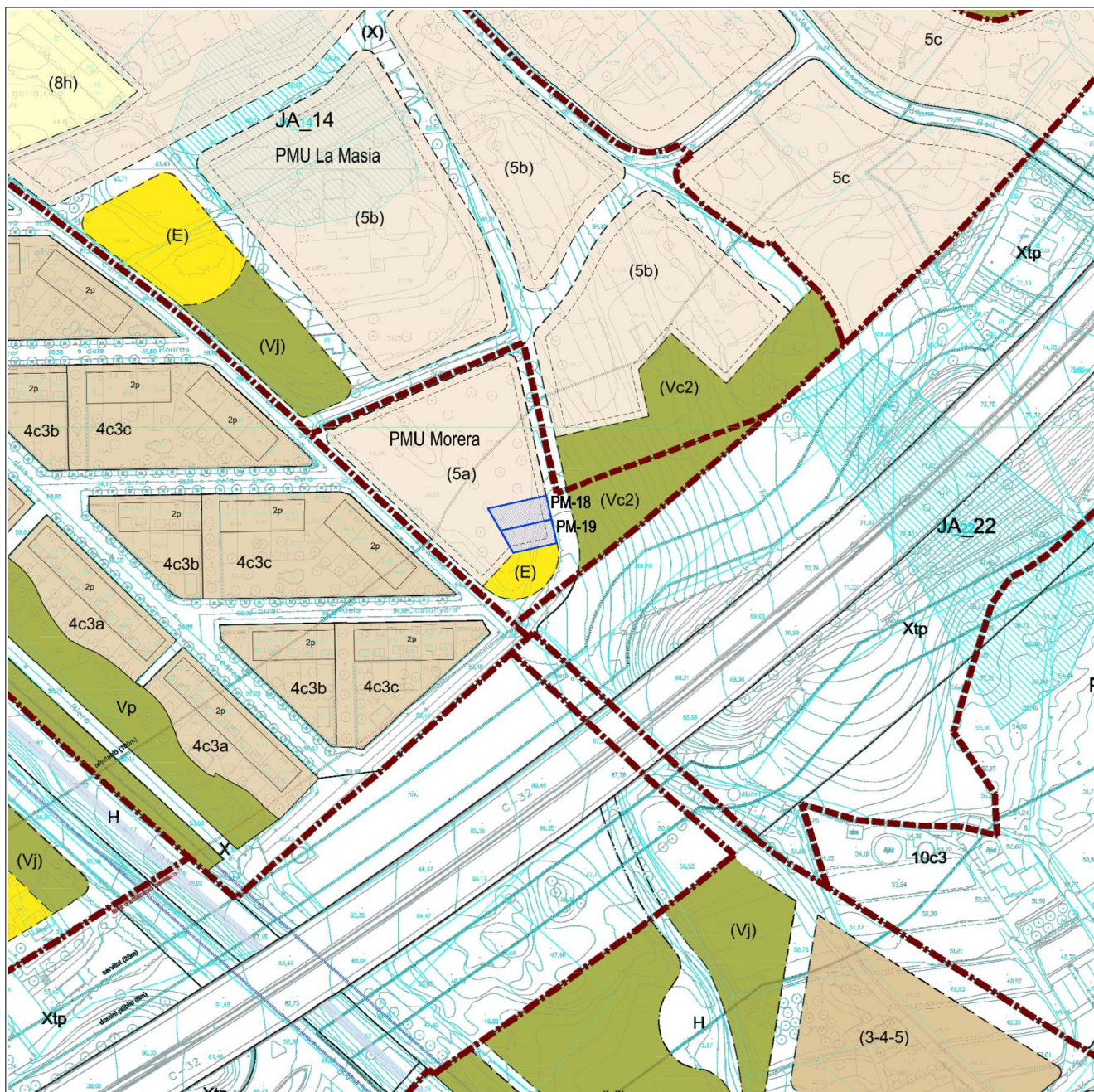
VALOR TOTAL DE LA PARCEL·LA PM-19: 103.682 €

ANNEXES

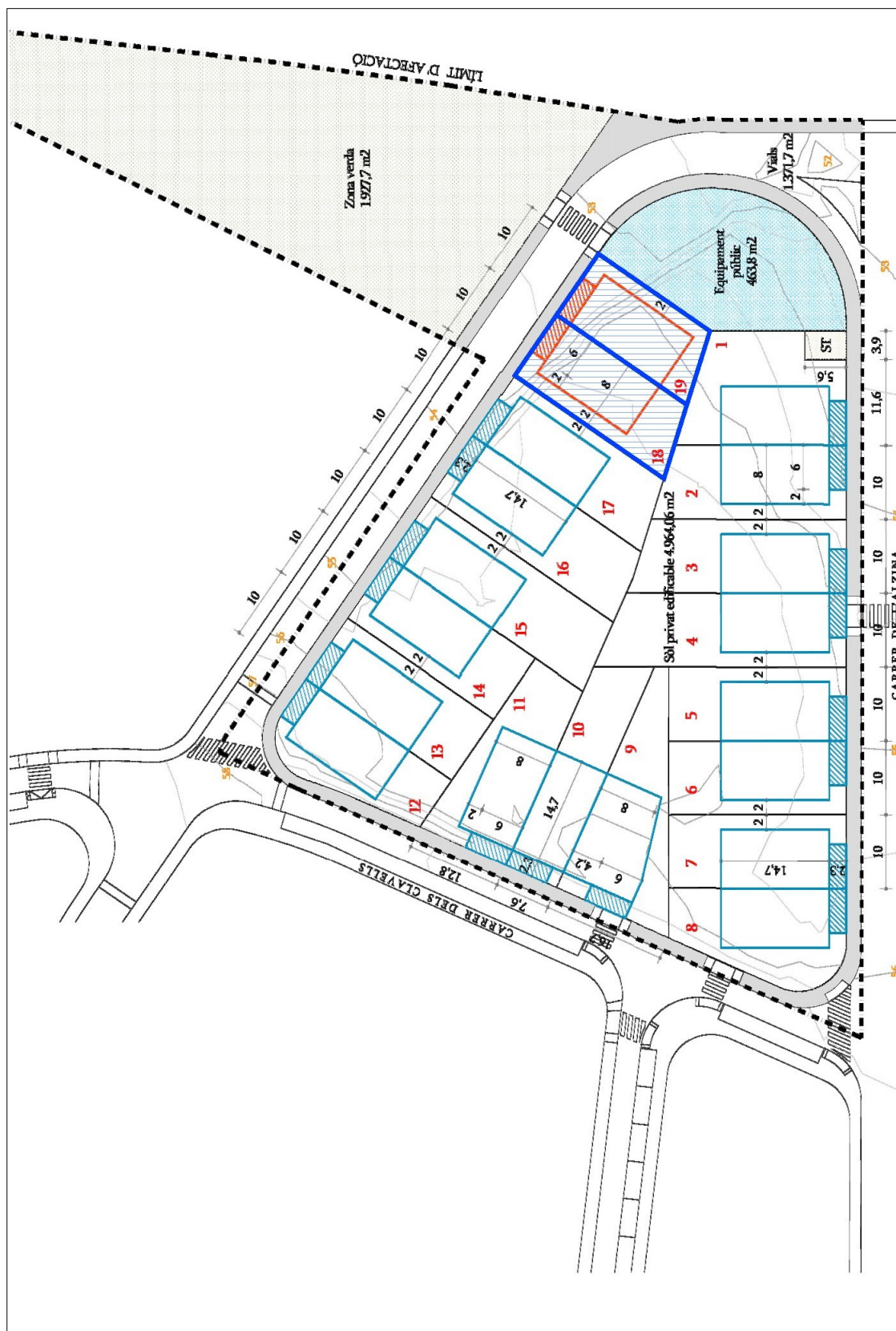
A1. Fotografia aèria



A2.1 Ordenació urbanística (POUM)



A2.2 Ordenació urbanística (PMU Sector Morera)



A3. Testimonis de l'estudi de mercat

TESTIMONI 1

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/107576211/>
Adreça: C. Costa Blanca, 10
Preu de venda: 635.000 €
Superfície construïda: 200 m²

Xalet adossat en venda a carrer Costa Blanca

Playa, Sant Andreu de Llobaneres [Veure mapa](#)

635.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

200 m² | 5 dorm. | Pàrking inclòs

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

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

The input text is actually in Catalan, not Spanish. Therefore, no translation is needed.

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb BBE Consultoria Legal per xat.](#)

Publicitat

Característiques bàsiques

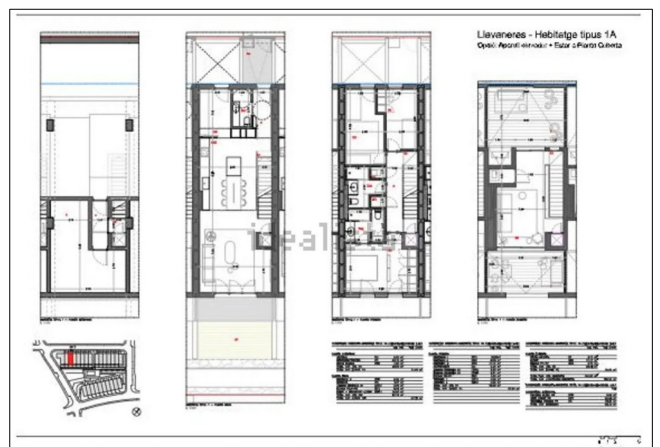
- Xalet adossat
- 2 plantes
- 200 m² construïts, 160 m² útils
- 5 habitacions
- 2 banys
- Terrassa i balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Traster
- Orientació sud, est
- Construït en 2025

Equipament

- Aire condicionat
- Piscina
- Jardí

Certificat energètic

- Consum: [A](#)
 - Emissions: [A](#)
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



TESTIMONI 2

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/107580173/>
Adreça: Camí de Can Rabassa, 31
Preu de venda: 735.000 €
Superfície construïda: 281 m²

Xalet aparellat en venda a camí Can Rabassa

Centro, Sant Andreu de Llanvaneres [Veure mapa](#)

735.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

281 m² | 3 dorm. | Pàrking inclòs

Vistes al mar

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Descobreix la joia de Llanvaneres: una espectacular casa adossada que se sent com a independent, situada a la prestigiosa zona alta, a tan sols 300 metres del vibrant centre. Aquesta residència combina a la perfecció luxe, confort i funcionalitat, ideal per a famílies i professionals que busquen un estil de vida excepcional.

Característiques que us enamoraran:

Ubicació Premium:

A un pas del centre de Llanvaneres, amb vistes despejades al mar que us deixaran sense alè.

[Llegir comentari complet](#)

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Paquita Asensio per xat.](#)

Característiques bàsiques

- Xalet aparellat
- 3 plantes
- 281 m² construïts, 260 m² útils
- 3 habitacions
- 4 banys
- Parcel·la de 320 m²
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armari encastats
- Traster
- Orientació sud, oest
- Construït en 2004
- Calefacció individual: Gas natural

Equipament

- Jardí

Certificat energètic

- Consum: 232 kWh/m² any
 - Emissions: 42 kg CO₂/m² any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



TESTIMONI 3

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/108075967/>
Adreça: C. Costa del Garraf, 12
Preu de venda: 655.000 €
Superfície construïda: 270 m²

Xalet adossat en venda a carrer Costa Blanca s/n

Playa, Sant Andreu de Llavaneres  [Veure mapa](#)

655.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Comparar hipoteques](#)

270 m² | 4 dorm. | [Pàrking inclòs](#)

[Vistes al mar](#)

 [Desar favorit](#)

 [Descartar](#)

 [Compartir](#)

 [Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Presentem EN EXCLUSIVA aquesta magnífica vivenda cantonera de 270 m² construïts que combina a la perfecció comoditat, amplitud, vistes i una ubicació immillorable a uns minuts caminant de Port Ballís.

Distribuïda en quatre plantes, la casa ofereix espais pensats per gaudir en família, amb estances lluminoses i funcionals.

A la planta principal hi trobem un rebedor, un bany de cortesia, i una àmplia cuina amb llum natural ideal per als amants de la cuina —inclou àmplia zona per a menjar, sopars, etc i accés directe al jardí. El saló-menjador, amb sortida directa al jardí convida a moments de relax tant a l'interior com a l'aire lliure. Des d'aquesta planta també s'accedeix al garatge amb capacitat per a dos cotxes i

▼ [Llegir comentari complet](#)

 Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Cristina Palomas Cantarero** per xat.

Característiques bàsiques

- Xalet adossat
- 4 plantes
- 270 m² construïts, 250 m² útils
- 4 habitacions
- 3 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armari encastats
- Traster
- Orientació sud, oest
- Construit en 2016
- Calefacció central

Equipament

- Aire condicionat
- Jardí

Certificat energètic

- Consum:  162 kWh/m² any
- Emissions:  39 kg CO₂/m² any

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



TESTIMONI 4

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/108063377/>
Adreça: C. Sant Isidre, 3
Preu de venda: 590.000 €
Superfície construïda: 265 m²

Xalet adossat en venda a carrer de Sant Sebastià s/n

Centro, Sant Andreu de Llanerres [Veure mapa](#)

590.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

265 m² | 5 dorm. | Pàrking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afigir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Casa adossada per entrar a viure i al centre del poble. Una opció única per a famílies que busquen practicitat, sense necessitat de dependre del cotxe, podem portar caminant els nens a l'escola, o realitzar les compres del dia a dia i a un pas de l'autopista.

Avui us presentem l'oportunitat de fer de casa teva aquesta bonica casa, acompanyada del sol i la llum durant tot el dia, distribuïda en 265 metres quadrats construïts en tres còmodes plantes de la següent manera:

-Planta baixa: El seu accés molt còmode, entrada al pàrking i entrada a l'habitatge passant per un jardí, obrim la porta i ens rep un ampli rebedor, a mà esquerra trobem una petita habitació i un bany complet al mateix temps que trobem un gran armari sabater que queda totalment integrat en aquest distribuïdor. A mà dreta trobem una àmplia cuina amb molta llum amb zona per

[Llegir comentari complet](#)

 Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Cristina Palomas Cantarero** per xat.

Característiques bàsiques

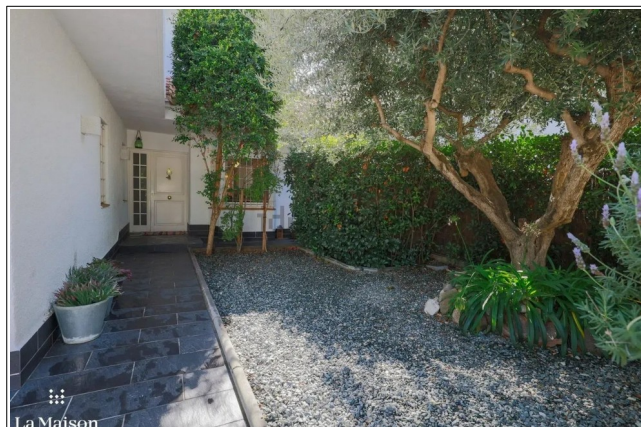
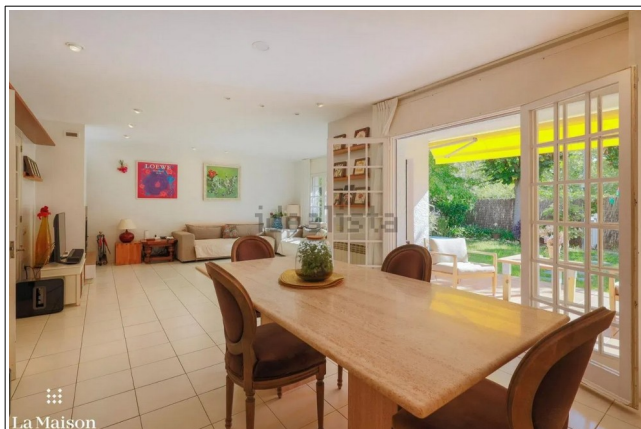
- Xalet adossat
- 3 plantes
- 265 m² construïts, 245 m² útils
- 5 habitacions
- 3 banys
- Terrassa i balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armari encastats
- Traster
- Orientació sud, est
- Construït en 1988
- Calefacció individual: Gas natural

Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic

- Consum:  225 kWh/m² any
 - Emissions:  47 kg CO₂/m² any
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)



TESTIMONI 5

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/108123989/>
 Adreça: C. dels Castanyers, 14
 Preu de venda: 580.000 €
 Superfície construïda: 291 m²

Xalet adossat en venda a Ametllareda

Urbanitzacions, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

580.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

291 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

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

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Casa adossada amb piscina comunitària a reformar

Benvingut a una magnífica casa a Sant Andreu de Llavaneres, una joia de 291 metres quadrats que redefineix la comoditat. Construïda el 1991, aquesta propietat de quatre dormitoris i tres banys ofereix un espai de vida excepcionalment ben mantingut, ideal per a aquells que busquen qualitat de vida.

En entrar-hi, serà rebut per un ambient càlid i acollidor. La distribució oberta permet que la llum natural inundi cada racó, mentre que les vistes a les muntanyes i al verdor circumdant aporten una sensació de pau i serenitat.

Aquesta casa destaca per les seves característiques úniques, com una terrassa perfecta per gaudir de moments exteriors, un jardí i una piscina comunitària que convida a relaxar-se i gaudir del sol. A més, compta amb un garatge subterrani que ofereix espai addicional per a l'estacionament, garantint comoditat i seguretat. Els electrodomèstics de cuina integrats i els armaris de paret asseguren funcionalitat i estil.

[Llegir comentari complet](#)

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Engel & Völkers Barcelona** per xat.

Característiques bàsiques

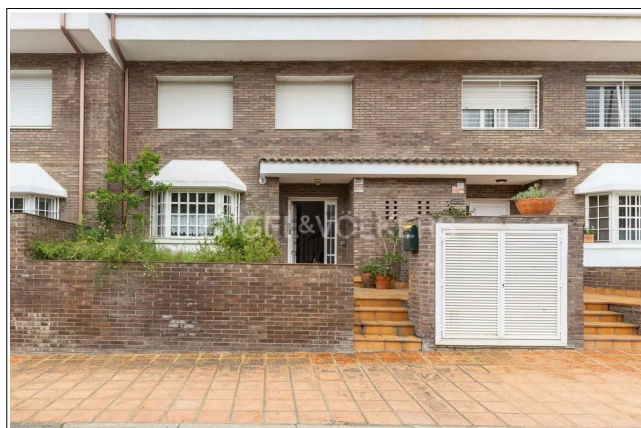
- Xalet adossat
- 4 plantes
- 291 m² construïts
- 4 habitacions
- 3 banys
- Parcel·la de 200 m2
- Terrassa i balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Traster
- Construït en 1991
- Calefacció central: Gas

Equipament

- Piscina
- Jardí

Certificat energètic

- En tràmit



TESTIMONI 6

Font: Idealista.com: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/108471150/>
 Adreça: Av. Can Sans, 49-57
 Preu de venda: 850.000 €
 Superfície construïda: 327 m²

Xalet adossat en venda a avinguda Can Sans

Playa, Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)

850.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

327 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

Vistes al mar

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Afegir la teva nota](#)

Comentari de l'anunciant

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

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i potser no és gaire precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Exclusivitat, elegància i tranquil·litat davant del mar a Sant Andreu de Llavaneres

Li presentem aquesta exquisida vivenda adossada de 287 m², ubicada en una selecta i privada urbanització a la prestigiosa i privada urbanització de Can Sans, en ple cor del Maresme. Una propietat dissenyada sota un estil minimalista amb tocs mediterranis, que combina a la perfecció funcionalitat, confort i una estètica refinada.

L'interior, acuradament reformat en totalitat el 2003, destaca pels seus acabats en fusta noble i mobiliari a mida d'alta gamma, que aporten calidesa i sofisticació. L'amplitud i la lluminositat es potencien mitjançant grans finestres que ofereixen vistes panoràmiques al mar, creant una atmosfera de tranquil·litat i exclusivitat.

[Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb Brick2b per xat.](#)

Característiques bàsiques

- Xalet adossat
- 3 plantes
- 327 m² construïts, 224 m² útils
- 4 habitacions
- 3 banys
- Parcel·la de 274 m²
- Terrassa i balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Traster
- Orientació sud
- Construit en 1979
- Calefacció central: Gas

Equipament

- Aire condicionat
- Piscina
- Jardí

Certificat energètic

- Consum:  123,48 kWh/m² any
- Emissions:  21,59 kg CO2/m² any

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

