

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ 1B
DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE L'ESTRELLA DE
BADALONA**

Barcelona, octubre de 2024

Equip redactor:

J&A Garrigues, S.L.P.

Ponsirenas Puig i associats, S.L.P.

ÍNDEX

CAPÍTOL I. PRELIMINAR	1
1.1 ANTECEDENTS I PLANEJAMENT A EXECUTAR	1
1.2 MARC LEGAL I REGLAMENTARI	3
CAPÍTOL II. MEMÒRIA	4
2.1 IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ	4
2.1.1. Unitat reparcel·lable	4
2.1.2. Sistema d'actuació	4
2.1.3. Zonificació resultant de la MpPDU	4
2.1.4. Edificabilitat	4
2.1.5. Cessions gratuïtes i obligatòries	5
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	11
2.3 FINQUES APORTADES	11
2.3.1 Valoració de les finques aportades	11
2.3.2 Règim de càrregues de les finques aportades	11
2.3.3 Règim dels drets preexistents sobre les finques aportades	13
2.3.4 Fitxes individuals de les finques aportades	13

2.4	FINQUES RESULTANTS	15
2.4.1	Criteris d'adjudicació	15
2.4.2	Adjudicació de finques resultants	15
2.4.3	Fitxes individuals de finques resultants	15
2.5	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	16
2.5.1	Contingut del compte de liquidació provisional	16
2.5.2	Compte de liquidació provisional	19
	CAPÍTOL III. QUADRE DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS	21
	CAPÍTOL IV. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT	22
	CAPÍTOL V. BENEFICIS FISCALS	23
	CAPÍTOL VI. OPCIÓ DEL PROJECTE	24
	CAPÍTOL VII. SOL·LICITUD AL REGISTRE DE LA PROPIETAT	25
7.1.	IMMATRICULACIÓ D'EXCESSOS I DEFECTES DE CABUDA, TRASLLAT I CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES I ALTRES	25
7.2.	INMATRICULACIÓ DE FINCA	25
7.3.	INSCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT	25
7.4.	AFECCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES I DE RESULTAT	25
	ANNEX I. FINQUES APORTADES	26
	ANNEX II. CERTIFICATS REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES	35

ANNEX III. CONSULTES DESCRIPTIVES I GRÀFIQUES DE LES FINQUES APORTADES	36
ANNEX IV. FINQUES RESULTANTS	37
ANNEX V. PLÀNOLS	43
ANNEX VI. VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC	44
ANNEX VII. QUADRE COMPENSACIÓ P1A	45

CAPÍTOL I. PRELIMINAR

1.1 ANTECEDENTS I PLANEJAMENT A EXECUTAR

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, on es defineixen L'ARE L'Estrella i l'ARE Sant Crist, a Badalona, l'ARE Font Riu Besòs, a Sant Adrià de Besòs, i l'ARE La Bastida i l'ARE Safaretjos, de Santa Coloma de Gramenet (en endavant, “**PDU**”). Posteriorment, en data 28 de juny de 2010, el Conseller va resoldre incorporar l'ARE La Remunta de L'Hospitalet de Llobregat.

El Govern de la Generalitat de Catalunya, en data 4 de maig de 2010, va acordar autoritzar l'Institut Català del Sòl per tal de constituir, conjuntament amb l'Ajuntament de Badalona, el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques L'Estrella i Sant Crist (el “**Consorci**”), del terme municipal de Badalona (DOGC núm. 5635, de 25 de maig de 2010).

En data 9 de juny de 2010 es va constituir el Consorci de forma paritària per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona, que té per objecte, en la seva condició d'administració actuant, dur a terme el desenvolupament i execució urbanístics de les àrees residencials estratègiques L'Estrella i Sant Crist de Badalona, en els termes previstos als seus estatuts.

En data 22 de setembre de 2014, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va emetre dues sentències, en virtut de les quals es va determinar, d'una banda, la nul·litat del Pla General Metropolità al Barri de Coll i Pujol i les vores del barri de Sant Crist aprovat definitivament en data 22 de juny de 2004, en relació als terrenys propietat del demandant pel fet que aquests havien de ser considerats com a sòls urbans consolidats i no com a sòls urbans no consolidats, i d'una altra, la nul·litat del PDU de les ARE del Barcelonès en relació a l'ARE de L'Estrella, en tant que incorporava els esmentats terrenys de sòl urbà consolidat.

Atès l'anterior, l'Ajuntament de Badalona va tramitar la Modificació del Pla general metropolità al Barri de Coll i Pujol (“**MpPGM**”), document que exclou de l'àmbit del PMU L'Estrella, els terrenys objecte de les esmentades sentències, atorgant-los condició de sòl urbà consolidat. La MpPGM va ser aprovada definitivament el 4 de novembre de 2015 per part del Conseller de Territori i Sostenibilitat (DOGC núm. 7116, de 9 de maig de 2016).

Així mateix, la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme formulà la Modificació puntual del PDU de les ARE de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE de L'Estrella (“**MpPDU**”), amb l'objectiu general de crear el marc urbanístic adequat per a possibilitar el desenvolupament del sector residencial L'Estrella, tot definint un nou àmbit per al sector, en aplicació de les esmentades sentències, i amb les consideracions de la referida MpPGM.

Finalment, en data 7 de desembre de 2016, el Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, va aprovar definitivament la MpPDU (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). La modificació estableix l'ordenació detallada del nou àmbit de l'Estrella, amb el grau de detall i la documentació propis del planejament urbanístics.

La MpPDU delimita dos polígons d'actuació urbanística a l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona (**"ARE de l'Estrella"**). Es preveu el desenvolupament de la gestió del polígon 1 (**"PA-1"**) mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i la gestió del polígon 2 mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. A més, la MpPDU estableix que cadascun dels polígons es podrà desenvolupar en diferents fases d'urbanització, les quals quedaran definides en el corresponent projecte d'urbanització.

No obstant, com a conseqüència de la revaloració de la viabilitat temporal i econòmica de la delimitació continguda a la MpPDU, vist que amb els polígons definits la gestió de qualsevol d'ells era especialment complexa, i atenent l'interès municipal per començar a desenvolupar el PA-1 de l'ARE de l'Estrella, es va plantejar la seva execució per fases mitjançant una subdivisió poligonal.

Així, es va procedir amb la formulació del Projecte de divisió poligonal i canvi de modalitat del sistema d'actuació del PA-1 de l'ARE Estrella (**"Projecte de Divisió Poligonal"**), que preveu la subdivisió del PA-1 en dos (2) nous polígons d'actuació urbanística: el Polígon 1A, que manté la modalitat de reparcel·lació en cooperació (**"PA-1A"**), i el Polígon 1B, a gestionar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (**"PA-1B"**). El Projecte de Divisió Poligonal es va aprovar definitivament pel Consorci, en sessió de 24 de febrer de 2021 (DOGC núm. 8385, de 13 d'abril de 2021).

De conformitat amb el Projecte de Divisió Poligonal, la iniciativa del desenvolupament de l'àmbit inclòs en el PA-1B és de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona (**"Junta de Compensació"**), d'acord amb el sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. En aquest sentit, en data 18 d'octubre de 2021, foren aprovats definitivament pel Consorci els Estatus i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació (DOGC núm. 8550, de 24 de novembre de 2021).

En data 25 de gener de 2022, es va constituir la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública atorgada davant la Il·ltre. Sra. Notària Maria Fátima Hernández Ravanals, amb número 147 del seu protocol, essent la constitució de la Junta de Compensació aprovada pel Consorci en data 30 de maig de 2022 (DOGC núm. 8702, de 5 de juliol de 2022).

La Junta de Compensació fou inscrita, en data 6 d'octubre de 2022, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, d'acord amb l'Edicte de 30 de gener de 2023 (DOGC núm. 8848, de 6 de febrer de 2023).

1.2 MARC LEGAL I REGLAMENTARI

Aquest Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a les determinacions de la normativa urbanística i hipotecària aplicable i, en especial, a la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (“**TRLUC**”).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (“**RLU**”).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (“**RDL 7/2015**”).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament estatal sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (“**Reial Decret 1093/1997**”).

CAPÍTOL II. MEMÒRIA

2.1 IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

Les principals previsions del Projecte de Divisió Poligonal, als efectes que interessin a aquest Projecte de Reparcel·lació, són les següents:

2.1.1. Unitat reparcel·lable

El Projecte de Divisió Poligonal configura el PA-1 de la MpPDU en dos (2) nous polígons d'actuació urbanística, essent un d'ells el PA-1B.

Més concretament, la delimitació precisa dels seus límits físics s'ajusta únicament a l'illa delimitada pels carrers Maragall, Coll i Pujol, Sant Gonçal i Santa Bàrbara, amb una superfície real total de 6.867,20 m²..

2.1.2. Sistema d'actuació

D'acord amb el Projecte de Divisió Poligonal, el PA-1B es gestionarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El Projecte de Reparcel·lació del PA-1B el redacta i promou la Junta de Compensació.

2.1.3. Zonificació resultant de la MpPDU

D'acord amb l'apartat 3.4.2 del Projecte de Divisió Poligonal, la zonificació resultant del PA-1B és la següent:

Qualificació urbanística	Superfície d'acord amb el planejament (m² de sòl)
Viari (Clau 5)	1.544,89
Parcs i jardins urbans (Clau 6)	3.606,31
Total sòl públic	5.151,20
Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18)	1.716,00
Total sòl privat	1.716,00
TOTAL SÒL	6.867,20

2.1.4. Edificabilitat

D'acord amb l'apartat 3.4.2 del Projecte de Divisió Poligonal, el sostre edificable total del PA-1B és de 6.005,00 m², que es reparteixen de la següent manera:

Tipologia de sostre		Edificabilitat (M² de Sostre)
Habitatge	Habitatge lliure	3.895,00
	HPO preu concertat	1.330,00
Total sostre residencial		5.225,00
Total sostre altres usos		780,00
TOTAL SOSTRE		6.005,00

2.1.5. Cessions gratuïtes i obligatòries

Segons l'article 43 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, llevat, entre d'altres, de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En el cas de l'ARE de l'Estrella, la MpPDU estableix el percentatge de cessió en un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

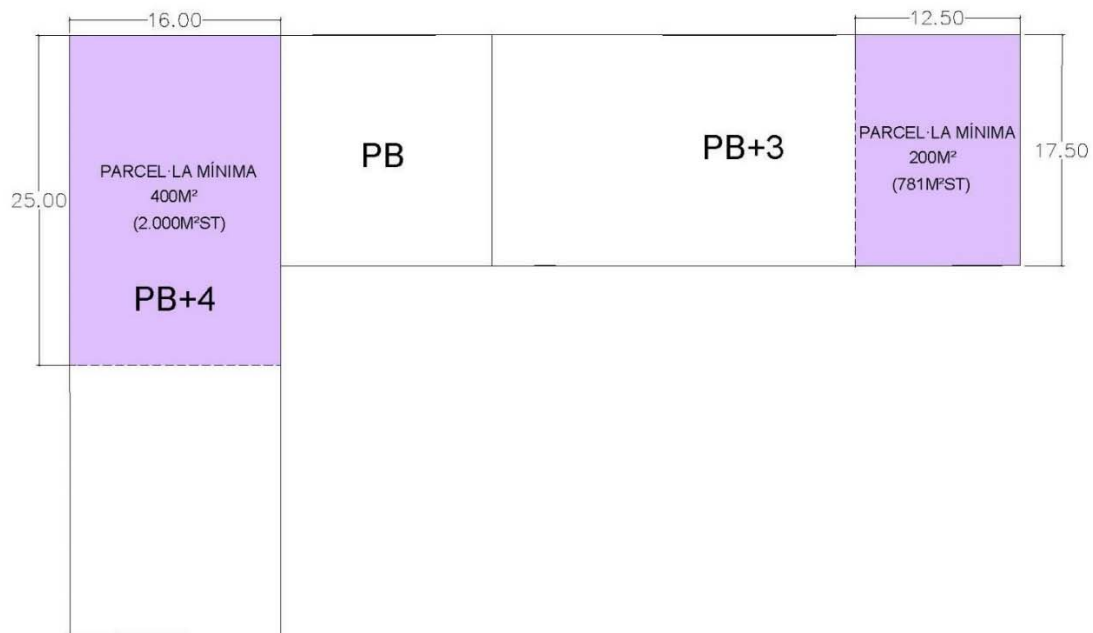
Segons l'article 56 del TRLUC, els plans directores de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, en sòl urbà no consolidat poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió del sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alineació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

En aquest cas, atès que el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist és l'administració actuant que s'encarrega de dur a terme la gestió d'aquests dos sectors, l'article IV.8 de la MpPDU preveu que el Consorci pugui destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alineació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, bé, a la construcció dels equipaments de l'ARE de L'Estrella, tant els comunitaris com l'habitatge dotacional, o bé, al futur desenvolupament de l'ARE de Sant Crist del terme municipal de Badalona.

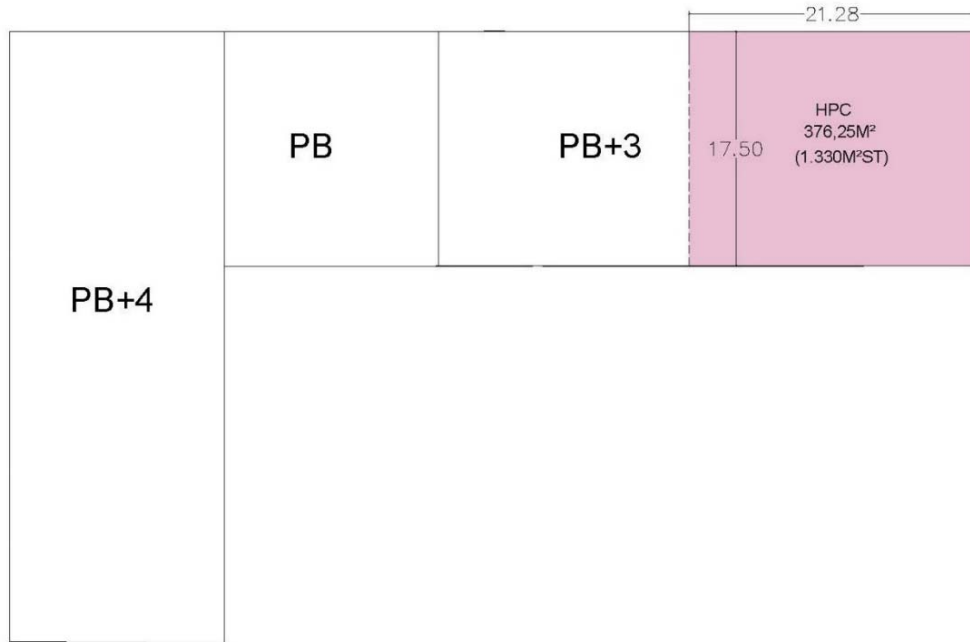
Adicionalment, l'article 46.2.b) del TRLUC preveu que quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres

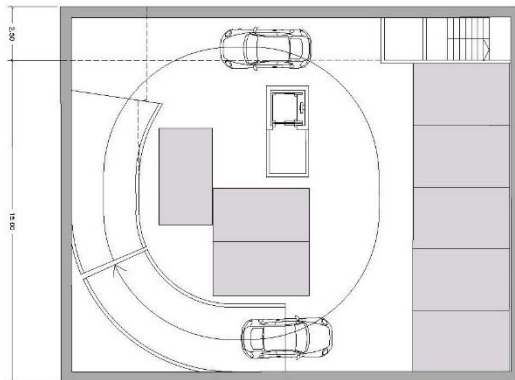
terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a les alternatives d'ordenació raonables s'ha de tenir en compte que d'acord amb la MpPDU i el Projecte de Divisió Poligonal, la superfície màxima de sostre protegit concertat és de 1.330m²st, el que dificulta l'adjudicació individual a l'Administració actuant en el bloc de PB+4, a on la normativa del PDU preveia la parcel·la mínima de 400m² amb un sostre estimat de 2.000m² per parcel·la, molt superior als 1.330m² de sostre de l'habitatge protegit. En canvi, al bloc de PB+3 s'hi preveu, d'acord amb el MpPDU i el Projecte de Divisió Poligonal, una parcel·la mínima de 200m² amb un sostre de 781m² per parcel·la.

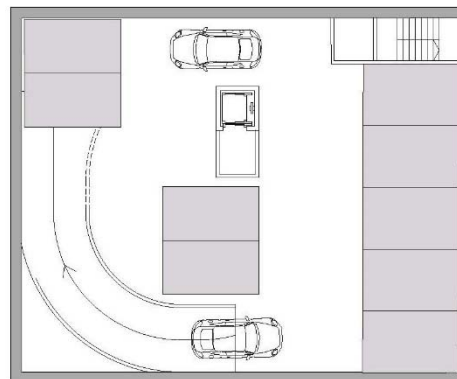


Per tant, la cessió de l'aprofitament s'hauria de fer mitjançant l'adjudicació de part del bloc PB + 3, on es podria assolir una parcel·la ubicada a l'extrem amb 1.330 m²st de sostre per fer-hi els 14 habitatges concertats (HPC). No obstant, en aquest cas la dificultat rauria en el compliment de les reserves mínimes d'aparcament que preveu la normativa d'aplicació i que comportaria executar 14 places d'aparcament com a mínim.



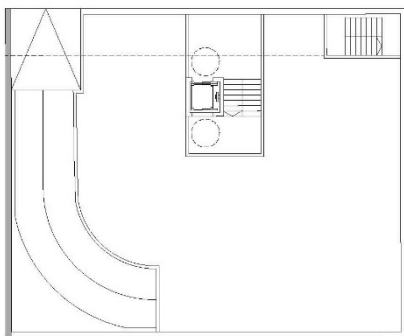


SOTERRANI -1
8 PLACES APROX.
SUP. CONSTRUÏDA= 373M²



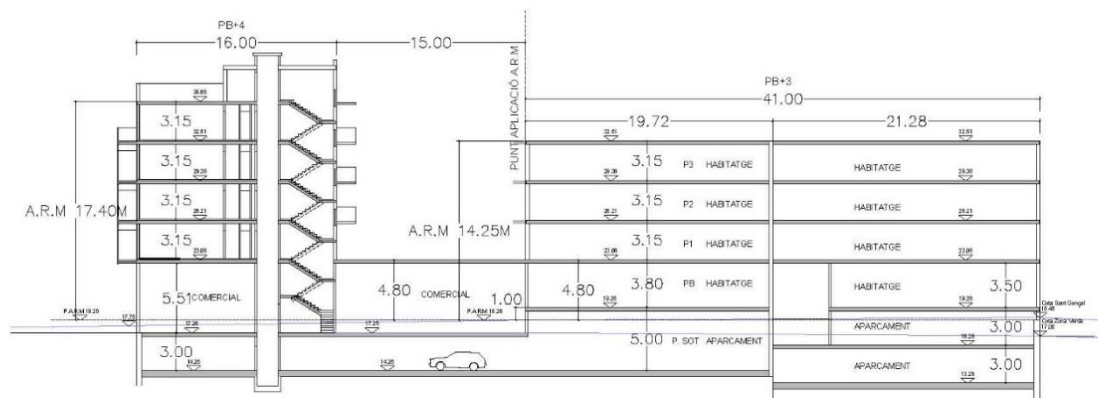
SOTERRANI -2
9 PLACES APROX.
SUP. CONSTRUÏDA= 373M²

TOTAL = 17 PLACES
RATI: 45M²/ PLAÇA APARCAMENT



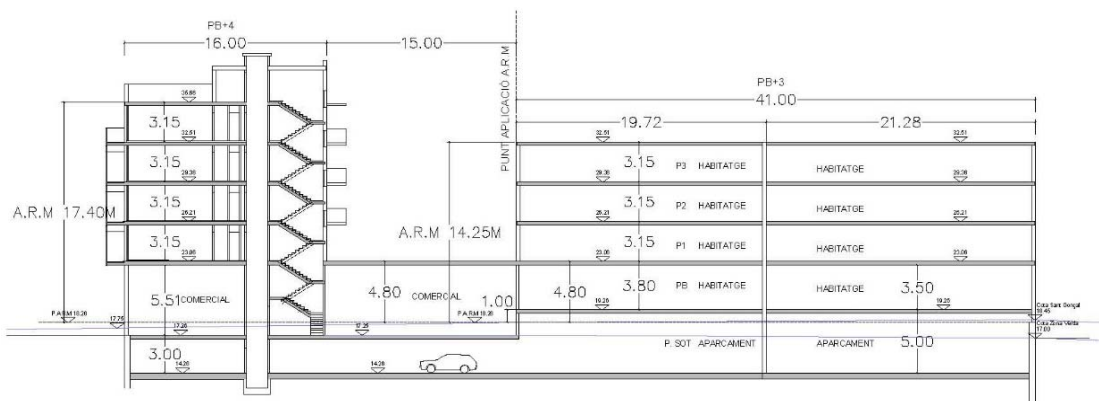
PLANTA BAIXA
2 HABITATGES ?

La situació de la rampa per a l'accés a l'aparcament, i la sortida de vianants del mateix, així com la situació del vestíbul dels habitatges, malmet la planta baixa que obligatòriament s'ha de destinar a habitatge. Es dificulta la implantació dels dos habitatges que s'haurien de distribuir a la planta baixa.



En efecte, atenent a les dimensions de la finca del bloc PB + 3 (21,28/ m x 17,5 m) amb una superfície de 372,40m², l'execució de les referides places d'aparcament suposaria fer dues plantes de soterrani amb un rati d'uns 45m² per plaça d'aparcament, excessiu, i que seria difícilment repercutible al tractar-se d'habitatge protegit.

La normativa del MpPDU en el seu apartat 2.b. de l'article IV.13 preveu la **possibilitat** de definir un projecte unitari d'aparcament per a cada illa, cosa que dificultaria la gestió de les parcel·les, doncs comportaria una servitud de pas i d'accés. A més, els temps d'execució de les diferents propietats de la illa, els interessos d'ubicació dels accessos tant de vianants com de cotxes així com la definició de la cota del soterrani fa inviable aquesta proposta del planejament. La situació de la cota del soterrani varia en funció de si hi ha comercial en planta baixa o bé habitatge. El comercial necessita accessibilitat a peu pla des del carrer mentre els habitatges es preveuen aixecats de la rasant del carrer per a millorar-ne la privacitat en planta baixa. La previsió conjunta obligaria a tenir, donada la morfologia de cotes dels carrers i la zona verda, grans alçades en els murs de soterrani de la part que es reservaria a la parcel·la HPC, que és la situada més a l'extrem de la illa (veure esquema secció) Això encarriria més encara la construcció del soterrani a la parcel·la destinada als habitatges de protecció.



Adicionalment, donat que els desnivells entre carrers són de l'ordre de 1,80 metres, i que el PDU obliga a alinear tots els forjats dels conjunts, la possibilitat de constituir parcel·les completament independents és de difícil configuració.

Finalment, s'ha de tenir en compte que hi ha, a més de l'exposat en el paràgraf anterior, dos greus inconvenients:

- En primer lloc, la dificultat per trobar promotors d'habitatge protegit interessats en promocions d'aquestes dimensions (només 14 habitatges). Els marges de benefici d'aquests tipus de promocions són, en el millor dels casos, insignificants, doncs el preu de l'habitatge concertat està tocat indefinidament i els costos de construcció pugen.
- Relacionat amb l'anterior, el preu del m² útil de venda és fixe i no s'actualitza, però els costos de construcció porten una tendència alcista, amb la seva incidència negativa amb el preu de repercussió. En aquest sentit, el preu de la repercussió utilitzat en la Reparcel·lació aprovada del Polígon 2 del mateix ARE (any 2022) de 605,44 € i el que es proposa ara de 529,65 €, (75,79 € de diferència amb poc més d'un any).

La diferència de procedir amb la monetització amb el Projecte de Reparcel·lació per l'Administració actuant, és que es fixa el preu actual, que només pot tenir tendència a baixar en el temps que es redacti el Projecte de Reparcel·lació, es tramiti, es simultaniï amb el Projecte d'Urbanització, s'aprovin, s'inscrigui al Registre de la Propietat, es prepari l'hipotètic concurs, que en el millor dels casos és d'aproximadament 1 any de temps, amb la conseqüent depreciació de la repercussió estimada de l'habitatge concertat.

En qualsevol cas, el potencial promotor que edifiqués la parcel·la trigaria com a mínim 2 anys més en entregar els habitatges i no podria repercutir l'increment del cost de construcció en el preu de venda.

Per tant, en la mesura en què no hi ha alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o més d'una parcel·la de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, la cessió obligatòria del 15% del sòl amb aprofitament urbanístic es materialitza, d'acord amb el que estableix l'article 46.2.b) del TRLUC, mitjançant la substitució del referit defecte d'adjudicació pel seu equivalent en metàl·lic, és a dir, per import de 870.323,04 €, per a ésser destinat a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Adicionalment, el present Projecte de Reparcel·lació preveu la cessió gratuïta dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures i vials dins de l'àmbit.

2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'actual estructura de propietat de l'àmbit és la següent:

Titulars	Finques Aportades	Finques Registrals
Ajuntament de Badalona (sòl públic)	1	-
BARRERES, S.A.	2	25.810
	3	10.549
	4	24.915

2.3 FINQUES APORTADES

2.3.1 Valoració de les finques aportades

En la valoració de les finques aportades s'ha tingut en compte la superfície real de les finques, amb el resultat que es resumeix en el següent quadre:

Propietari	Finca Aportada	Superfície Registral	Superfície Aportada Real
Ajuntament de Badalona (sòl públic)	1		1.568,20
BARRERES, S.A.	2	1.125,00	1.141,00
BARRERES, S.A.	3	3.400,30	3.409,00
BARRERES, S.A.	4	749,50	749,00
TOTAL ÀMBIT			6.867,20

2.3.2 Règim de càrregues de les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148 del RLU, que determina el següent:

“148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació”.

Així mateix, el present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a allò que disposa el Reial Decret 1093/1997, pel que fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

Concretament, d'acord amb la normativa d'aplicació, les càrregues a cancel·lar i el motiu de la seva cancel·lació es fan constar en les respectives finques aportades del present Projecte de Reparcel·lació.

Paral·lelament, en virtut del que disposa l'article 11.2 del Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars, en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades

en el mateix precepte, fet que es farà constar, si és el cas, en les finques resultants a les quals es traslladin.

2.3.3 Règim dels drets preexistents sobre les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1 del TRLUC, en el seu redactat vigent:

“Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl”.

Cal posar de manifest que les càrregues i drets reals, drets personals, o instal·lacions, plantacions i construccions, així com d'altres drets que hagin d'extingir-se i/o desaparèixer, quan s'escaigui en virtut de l'execució del planejament, han estat degudament valorats per a la seva compensació.

2.3.4 Fitxes individuals de les finques aportades

S'acompanyen com **Annex I** les fitxes descriptives de les finques registrals aportades, amb expressió de les dades que s'indiquen a continuació:

- Dades del propietari
- Superfície
- Dades cadastrals
- Descripció registral
- Dades d'inscripció
- Càrregues registrals
- Descripció segons projecte

Així mateix, s'adjunten com **Annex II i III** al present Projecte de Reparcel·lació, juntament amb les fitxes individuals descriptives de les finques aportades, les consultes descriptives i gràfiques de dades cadastrals obtingudes a l'Oficina Virtual del Cadastre (www.catastro.meh.es) i els certificats registrals de les finques aportades.

Les finques aportades queden gràficament reflectides en el Plànol de finques aportades que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació com **Annex V**.

2.4 FINQUES RESULTANTS

2.4.1 Criteris d'adjudicació

L'adjudicació es fa d'acord amb els següents criteris:

- L'adjudicació del 100% de la Finca Resultant 1 a favor de BARRERES, S.A..
- El defecte d'adjudicació a l'Administració Actuant del sòl d'aprofitament urbanístic, en aplicació de l'article 46.2.b) del TRLUC, serà objecte de compensació econòmica per import de 870.323,04 €.

2.4.2 Adjudicació de finques resultants

Per tant, es configuren les següents finques de resultat amb l'adjudicació següent:

Finques de Resultat	Propietari	Clau	Superfície	Sostre
1	BARRERES, S.A.	18	1.709,92 m ²	6.005,00 m ² st
2	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	6b-1	808,33 m ²	-
3	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	6b-2	2.798,47 m ²	-
4	Ajuntament de Badalona (sòl públic)	5	1.550,48 m ²	-
Total	-	-	6.867,20 m ²	6.005,00 m ² st

2.4.3 Fitxes individuals de finques resultants

S'acompanyen com **Annex IV** les fitxes descriptives de cadascuna de les finques de resultat, amb expressió de les dades que s'indiquen a continuació:

- Adjudicació
- Superfície
- Descripció
- Càrregues de procedència i de nova creació
- Qualificació urbanística

S'inclouen com **Annex V** els corresponents plànols de finques de resultat i els de superposició de finques aportades i resultants.

2.5 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

2.5.1 Contingut del compte de liquidació provisional

El Projecte de Reparcel·lació garanteix l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues entre els propietaris d'aquestes. En aquest sentit, el present Projecte de Reparcel·lació inclou una liquidació provisional, fins que es tramiti la definitiva.

Les càrregues preses en consideració per a la valoració dels costos d'execució són els previstos al Projecte de Divisió Poligonal, d'acord amb l'establert a l'article 120 del TRLUC, que es concreten en els següents conceptes:

- Urbanització
- Indemnitzacions
- Gestió
- Compensació P1A

Per tant, d'acord amb l'anterior, les despeses d'urbanització i gestió són les següents:

Concepte	Import (€)
Urbanització	€ 1.283.211,00
Indemnitzacions	€ 610.527,33
Gestió	€ 243.984,97
Compensació P1A	€ 141.006,50
TOTAL	€ 2.278.729,80

Les despeses d'urbanització s'han extret del projecte d'urbanització del Polígon 1B presentat i pendent d'aprovació, coincidents amb el contingut del Projecte de Divisió Poligonal. Aquestes despeses inclouen la urbanització de vials, jardins, parcs, places i espais públics. Les despeses del PA-1B s'han calculat d'acord amb els valors €/m2 extrets del PA-1A per a vials i zones verdes.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	Polígon 1 - B
Obres urbanització	785.084,87 €
Pressupost d'execució material (PEM)	785.084,87 €
Despeses generals (13% PEM)	102.061,03 €
Benefici industrial (6% PEM)	47.105,09 €
Pressupost d'execució per contrata (PEC)	934.251,00 €
Xarxa Gas Natural	0,00 €
Xarxa Aigües Barcelona	0,00 €
Xarxa elèctrica Endesa	0,00 €
Enderrocs construccions existents i SS	348.960,00 €
Delimitació i excavació arqueològica	0,00 €
Projecte c. Torrent Batllòria	0,00 €
Actuacions zona dipòsit	0,00 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	1.283.211,00 €

Les despeses d'indemnitzacions també son coincidents amb el contingut del Projecte de Divisió Poligonal (apartat 4.2.2). En general, les despeses destinades al pagament dels drets indemnitzatoris de totes aquelles persones afectades per la transformació del sector inclouen les indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, les d'extinció de lloguers i les corresponents a la diferència d'adjudicació respecte l'aprofitament existent d'acord amb l'article 133.2 del RLU.

Les despeses d'indemnitzacions del PA-1B no inclou indemnitzacions relatives a l'extinció de lloguers ni al trasllat forçós d'activitats, ja que no hi existeix cap en l'actualitat dins de l'àmbit, únicament per l'enderroc de construccions. Per valorar cada una de les construccions, s'ha calculat el preu per m2 construït dels diferents usos d'acord amb la metodologia establerta pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl i emprant la fórmula següent:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta \text{ on,}$$

V= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros

V_r= Valor de reposició brut, en euros

V_f= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en euros.

β= Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determina d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10% del valor de reposició brut. Sobre aquest valor s'hi afegeix el 5% de premi d'afecció per pèrdua del bé.

DESPESES INDEMNITZACIONS	Polígon 1 - B
Construccions existents	610.527,33 €
Extinció lloguers	0,00 €
Traslats habitatges i activitats	0,00 €
Diferència adjudicació respecte aprof. existent (art. 133.2 RLUC)	0,00 €
Total indemnitzacions	610.527,33 €

Pel que fa a les despeses de gestió també son coincidents amb el contingut de la Divisió Poligonal i representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl.

Dins d'aquest concepte s'hi inclouen la redacció dels projectes de planejament, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística; els honoraris de direcció de les obres; les despeses derivades de l'exercici del dret de real·lotjament de les persones que viuen dins l'àmbit; les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística; les taxes i impostos derivats de la tramitació de llicències; les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

DESPESES GESTIÓ	Polígon 1 - B
Planejament	24.735,80 €
Gestió urbanística	43.506,46 €
Projectes d'obres d'urbanització	77.756,19 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	26.654,82 €
Topografia i altres estudis	8.500,00 €
Reallotjaments	0,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	62.831,70 €
Total despeses gestió	243.984,97 €

D'altra banda, pel que es refereix a l'import de 141.006,50 euros que el compte de liquidació provisional contempla sota la rúbrica de "Compensació P1A", aquest es deriva de la necessària compensació de les diferències existents entre els polígons de l'ARE de l'Estrella de conformitat amb allò previst a l'article 123 del RLU. En aquest sentit, s'acompanya al present Projecte de Reparcel·lació, com a Annex VII, un quadre explicatiu del càlcul efectuat per a la determinació de l'import referenciat.

Per últim, s'ha de tenir en compte que d'acord amb allò establert a l'article 128.3 del TRLUC, per procedir a la inscripció al Registre de la Propietat del present Projecte de Reparcel·lació, s'exigeix el pagament previ de les quantitats corresponents a les indemnitzacions i compensacions que corresponguin a favor de tercers així com de propietaris que no reben aprofitament urbanístic en el marc de la reparcel·lació.

Per aquest motiu, l'import de l'afecció urbanística de l'àmbit es fixa en 1.527.195,97 euros, el que es correspon amb els costos d'urbanització amb la prèvia detracció de l'import previst per les indemnitzacions per les construccions incompatibles amb el planejament, l'import corresponent a la Compensació del P1A, i l'import corresponent al 15% de cessió d'aprofitament urbanístic, això en la mesura que aquestes quantitats seran abonades o consignades de forma prèvia a la inscripció al Registre de la Propietat, sense que, per tant, hagin de formar part de l'afecció urbanística de les finques de l'àmbit.

2.5.2 Compte de liquidació provisional

D'acord amb l'exposat, el compte de liquidació provisional és el següent:

Propietaris	Finca reg.	Finca aportada	Superficie registral	Ajust superficie	Superficie real	% Participació àmbit	% Aprofitament	Distribució teòrica unitats de valor	Adjudicació FR 18	Diferències adjudicació per propietari	% adjudicat	15%	Compensació P1A	C. urbanitz.	Indemnitzacions	CLP
Barreras	25.810	2	1.125,00	16,00	1.141,00	21,532%	18,303%	879,19	4.803,66	720,55	100,00%	€ 870.323,04	€ 141.006,50	€ 2.137.723,30	€ (610.527,33)	€ 1.527.195,97
	10.549	3	3.400,30	8,70	3.409,00	64,333%	54,683%	2.626,79								
	24.915	4	749,50	(0,50)	749,00	14,135%	12,015%	577,14								
Sòl privat					5.299,00											
Ajuntament de Badalona (Sòl públic)					1.568,20	0,00%										
Consorti							15,000%	720,55	0,00	-720,55	0,00%					€ (870.323,04)
Totals			5.274,80		6.867,20	100%	100%	480366%	4.803,66	0%	100%					

Valors	Valor urb.	sostre	valor total	coeficient total	unitats de valor
HLL	€ 1.207,86	3.895,00	€ 4.704.614,70	1	3.895,00
HPO PC	€ 529,65	1.330,00	€ 704.434,50	0,44	583,21
Comercial	€ 503,98	780,00	€ 393.104,40	0,42	325,46
		6.005,00	€ 5.802.153,60		4.803,66
Valor s/urb	762,84 €	15% cessió	€ 870.323,04		

Finques de Resultat	Propietari	Clau	Superficie	Sostre
1	BARRERES, S.A.	18	1.709,92	6.005,00
2	Ajuntament de Badalona	6b-1	808,33	-
3	Ajuntament de Badalona	6b-2	2.798,47	-
4	Ajuntament de Badalona	5	1.550,48	-
Total	-	-	6.867,20	6.005,00

CAPÍTOL III. QUADRE DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS

S'acompanya el quadre de finques aportades i finques resultants següent:

Quadre de finques aportades i finques resultants

Titular	Finques aportades	Finques resultants
BARRERES, S.A.	2, 3 i 4	1
AJUNTAMENT DE BADALONA (sòl públic)	1	2, 3 i 4

CAPÍTOL IV. INTERESSATS EN L'EXPEDIENT

Els interessats en l'expedient es relacionen en el següent quadre:

Interessats en l'expedient

Noms i Cognoms / Societat	Condició d'interessat	Domicili a efecte de notificacions
BARRERES, S.A.	Titular de les finques aportades 2, 3 i 4	Carrer Prats de Molló 7, 08021, Barcelona
Ajuntament de Badalona	Titular de la finca aportada 1	Plaça de la Vila, 1, 08911 Badalona
Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist	Administració actuant	Plaça de la Vila, 1 08911 Badalona

CAPÍTOL V. BENEFICIS FISCALS

Es sol·liciten els beneficis fiscals que s'atorguen en virtut d'un procés reparcel·lador amb fonament en els següents preceptes:

- (i) Article 127.d) del TRLUC:

“L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents: (...)

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable”.

- (ii) Article 23.7 de la LSRU:

“Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos a l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor de dits propietaris en proporció als terrenys aportats pels mateixos, estaran exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i no tindran la consideració de transmissions de domini a efectes de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeixi del que proporcionalment correspongui als terrenys aportats pel mateix, es giraran les liquidacions procedents en quant a l'excés”.

- (iii) Article 45.I.B.7) del Reial Decret 1/1993, de 24 de setembre, d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats:

“Els beneficis fiscals aplicables en cada cas a les tres modalitats de gravamen a què es refereix l'article 1 de la present Llei seran els següents:(...)

B) Estaran exemptes:

7. Les transmissions de terrenys que es realitzin com a conseqüència de l'aportació a les Juntes de Compensació pels propietaris de la unitat d'execució i les adjudicacions de solars que s'efectuïn als propietaris citats, per les pròpies Juntes, en proporció als terrenys incorporats.

Els mateixos actes i contractes a què doni lloc la reparcel·lació en les condicions assenyalades en el paràgraf anterior.

Aquesta exempció estarà condicionada al compliment de tots els requisits urbanístics”.

CAPÍTOL VI. OPCIÓ DEL PROJECTE

De conformitat amb el que es preveu a l'article 68.3 de la LSRU, en relació amb l'establert en els apartats 2 i 3 de l'article 18 del Reial Decret 1093/1997, aquest Projecte de Reparcel·lació opta per dur a terme la inscripció dels títols de reparcel·lació mitjançant la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques originàries de l'àmbit objecte de reparcel·lació, després de la seva regularització, amb referència al foli registral de les finques resultants del Projecte.

Per tant, en la cancel·lació dels assentaments d'origen es faran constar les dades de les finques resultants que el Projecte de Reparcel·lació adjudiqui, per subrogació real, al seu titular o bé, amb títol de cessió obligatòria, a favor de l'Administració, i, si s'escau, a la finca de resultat a la que ha estat traslladada cada càrrega o dret compatible amb l'ordenació.

Les finques resultants s'inscriuran en foli i amb número independent, amb trasllat de les càrregues que els corresponguin. En cada fitxa de finca aportada s'analitza el tracte individualitzat que cal donar a les càrregues que la graven. Igualment, en cada fitxa de finca resultant s'indica si perviu alguna càrrega per títol de subrogació real.

CAPÍTOL VII. SOL·LICITUD AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

7.1. IMMATRICULACIÓ D'EXCESSOS I DEFECTES DE CABUDA, TRASLLAT I CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES I ALTRES

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat la immatriculació dels excessos i defectes de cabuda, noves càrregues, si s'escau, trasllat d'aquelles càrregues ja existents i la cancel·lació dels drets reals declarats incompatibles, de conformitat amb el que disposen l'article 68.5 de la LSRU, article 127 del TRLUC i concordants del Reial Decret 1093/1997.

A tal efecte, a cada fitxa individual de finca aportada es fa menció específica a l'existència d'excés o defecte de cabuda, noves càrregues, càrregues ja existents i drets reals declarats incompatibles.

7.2. INMATRICULACIÓ DE FINCA

D'acord amb els articles 8 i 18 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, se sol·licita la inscripció de la Finca Aportada 1 a favor de l'Ajuntament de Badalona. Si bé atès que són béns de domini públic, ni generen aprofitament, ni participen en el repartiment de beneficis i càrregues, ni del polígon ni del sector en el que s'ubiquen.

7.3. INSCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat la inscripció de la totalitat de les finques de resultat a favor dels adjudicatariis proposats, a títol de subrogació real o de cessió obligatòria i gratuïta, segons correspongui pel que s'exposa en el present Projecte de Reparcel·lació i d'acord amb el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

7.4. AFECCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES I DE RESULTAT

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat l'afecció real de les finques resultants adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses en la proporció i import especificats en el compte de liquidació provisional i tal com s'indica a les fitxes individuals de finques resultants.

ANNEX I. FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA 1

Finca Registral	-
Adreça	C/ de Sant Gonçal, de Santa Bàrbara, i de Margall
Propietari	Ajuntament de Badalona (sòl públic)
Superfície registral	-
Superfície cadastral	-
Superfície real	1.568,20 m2
Referència cadastral	-

DESCRIPCIÓ:

Finca conformada pels diferents carrers s i vies públiques, de domini i ús públic, ubicades en l'àmbit del Polígon 1B de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, del terme municipal de Badalona, amb una superfície total de 1.568,20 m2.

INSCRIPCIÓ:

D'acord amb els articles 8 i 18 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, se sol·licita la inscripció d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Badalona. Si bé atès que són béns de domini públic, ni generen aprofitament, ni participen en el repartiment de beneficis i càrregues, ni del polígon ni del sector en el que s'ubiquen.

TITULARITAT:

Ajuntament de Badalona

CÀRREGUES:

Atesa la urbanització i consolidació urbana de l'àmbit del polígon a reparcel·lar preexisteixen gran nombre de xarxes de serveis (aigua, gas, telefonia, ...) en ús, que transcorren per diferents punts de l'àmbit, i que per la seva complexitat i innecessarietat quan transcorren per sòls públics, no es descriuen ni inscriuen, en tant que consten deguda i detalladament recollits i tractats en el Projecte d'urbanització del polígon 1B, que es tramita de forma simultània al present Projecte de reparcel·lació.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.

FINCA APORTADA 2

Finca Registral	25.810
Adreça	C/ Coll i Pujol 56, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	1.125 m ²
Superfície cadastral	1.141 m ²
Superfície real	1.141 m ²
Referència cadastral	6792702DF3869B0001EM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“URBANA. EDIFICIO FABRICA que se compone de tres pabellones de planta baja, cubiertos de tejado, con patios por delante, situado en la ciudad de Badalona, con frente a la calle Coll y Pujol. De los tres mencionados pabellones, dos de ellos, que miden quince metros de ancho por quince metros de largo, dan frente a las calles de San Gonzalo y Juan Maragall y son destinados a taller, y el tercero, destinado a despacho, y almacenes, mide quince metros de largo por diez de ancho. Ocupa en junto, toda la finca una extensión superficial de mil ciento veinticinco metros cuadrados iguales, a veintinueve mil doscientos cincuenta palmos, también cuadrados, correspondiendo seiscientos metros a lo edificado, y el resto a patios. Linda: por el frente principal, en una línea de cuarenta y cinco metros, con la calle de Coll y Pujol; por la derecha entrando, en otra línea de veinticinco metros, con la calle Maragall; por la izquierda, en otra línea de igual longitud que la anterior, con la calle de San Gonzalo; y por el fondo, en otra línea de cuarenta y cinco metros, con propiedad de la Compañía "Tapbioles y Pirretas, S.A.". ”

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 25.810**.

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

“- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de abril de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en

su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de nueve mil euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 10ª de la finca 25.810, obrante al folio 177 del tomo 3.528 del Archivo, libro 722.

- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de mil seiscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª de la finca 25810, obrante al folio electrónico de esta finca.”

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 1.141,00 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 1.125 m², s'haurà de practicar el corresponent excés de cabuda (de 16 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada es limiten a dos edificis de planta quadrada de 15x15m de superfície i una única planta situats a ambdós costats del pati d'accés a la finca. Tenen una coberta inclinada de teula a dues aigües. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 3

Finca Registral	10.549
Adreça	C/ Maragall 51, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	3.400,30 m ²
Superfície cadastral	4.158 m ²
Superfície real	3.409 m ²
Referència cadastral	Parcialment 6792701DF3869B0001JM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“EDIFICIO INDUSTRIAL sito en término de Badalona, con frente a la calle de Juan Maragall, compuesto de varias naves e integrado de planta baja con un patio sin edificar, y dos plantas parciales más de altura, señaladas con los números seis y siete en determinado plano y una planta de oficinas, número tres en dicho plano; que mide, en junto el terreno en que se halla ubicado, la superficie de tres mil cuatrocientos metros cuadrados con treinta decímetros. LINDA: al frente, Sur, (setenta y cuatro metros), con la calle Juan Maragall: por la izquierda entrando, Oeste (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con terrenos de Don J. Sapé; por el fondo, Norte (setenta y cuatro metros), con la calle de San Gonzalo; y por la derecha, Este (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con otro edificio de la Sociedad "Gelpha, S.A.”.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 10.549**.

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues .

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 3.409 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 3.400,30 m², s'haurà de practicar el corresponent excés de cabuda (de 8,70 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada formen un conjunt que gira al voltant d'un pati central. Donant façana al carrer de Sant Gonçal trobem un edifici longitudinal de planta baixa i dues plantes pis amb coberta de teula a dues aigües. La resta d'edificacions que envolten l'esmentat pati són de planta baixa i una planta pis. També tenen cobertes inclinades de teula. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 4

Finca Registral	24.915
Adreça	C/ Maragall 51, 08912, Badalona (BARCELONA)
Propietari	BARRERES, S.A.
Superfície registral	749,50 m ²
Superfície cadastral	4.158 m ²
Superfície real	749 m ²
Referència cadastral	Parcialment 6792701DF3869B0001JM

DESCRIPCIÓ REGISTRAL:

“URBANA. PORCION DE TERRENO sita en Badalona, de superficie setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, equivalentes a diecinueve mil setecientos cincuenta y ocho palmos con veintiun céntimos de palmo cuadrados, de forma sensiblemente triangular, uno de cuyos lados es la prolongación de la calle Santa Bárbara, donde podrá tener fachada, otro la prolongación de la calle San Gonzalo, donde también podrá tener fachada, y el tercero está constituido por un muro propiedad de la Sociedad Gelpa, S.A., antes del señor Ventós. Hay edificado un EDIFICIO INDUSTRIAL de tres plantas, cada una de las cuales mide la superficie de setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, y linda: al Este, en línea recta de cincuenta y seis metros veinte centímetros, con Pasaje particular del señor Ventós que es la prolongación de la calle Santa Bárbara; al Norte, en otra línea recta de unos treinta y un metros veinte centímetros, lineales, con Pasaje propiedad del señor Ventós, en prolongación con la calle de San Gonzalo; y al Oeste, en línea quebrada de unos cuarenta y cuatro metros lineales que sigue el antiguo muro del cercado de Can Tapias, propiedad del señor Ventós, con finca de Gelpa, S.A., terminando en punta al Sur.”

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Badalona, **finca registral 24.915.**

TITULARITAT:

BARRERES, S.A.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues .

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou en la seva totalitat dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície real de 749 m². Atès que en el Registre de la Propietat consta inscrita una superfície total de 749,50 m², s'haurà de practicar el corresponent defecte de cabuda (de 0,50 m²) que se sol·licita que sigui inscrit al Registre de la Propietat.

CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Les construccions existents a la finca aportada formen un conjunt de forma triangular que té façana als carrers de Sant Gonçal i de Santa Bàrbara. Són edificacions de planta baixa i dues plantes pis amb cobertes inclinades de teula. En el carrer de Santa Bàrbara trobem un petit pati que dona il·luminació a una de les edificacions. Es tracta d'edificacions incompatibles amb el planejament pel que es procedirà al seu enderrocament i indemnització.

DECLARACIÓ DE SÒL CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en aquesta finca aportada del present projecte de reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

Certificación Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador de la Propiedad de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GARRIGUES LETRADOS DE SOPORTE SLP

con DNI/CIF: B81552671

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H82HH66H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*

Su referencia: **FINCA 10549 ALEJANDRA MASIA**

Còpia electrònica de document - CSV: 15262702710723743710 .

**DOÑA NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE BADALONA.**

C E R T I F I C O: Que en vista de solicitud antes identificada, he examinado los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la FINCA NÚMERO 10549 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 15606, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

EDIFICIO INDUSTRIAL sito en término de Badalona, con frente a la calle de Juan Maragall, compuesto de varias naves e integrado de planta baja con un patio sin edificar, y dos plantas parciales más de altura, señaladas con los números seis y siete en determinado plano y una planta de oficinas, número tres en dicho plano; que mide, en junto el terreno en que se halla ubicado, la superficie de tres mil cuatrocientos metros cuadrados con treinta decímetros. LINDA: al frente, Sur, (setenta y cuatro metros), con la calle Juan Maragall: por la izquierda entrando, Oeste (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con terrenos de Don J. Sapé; por el fondo, Norte (setenta y cuatro metros), con la calle de San Gonzalo; y por la derecha, Este (cuarenta y cinco metros treinta centímetros), con otro edificio de la Sociedad "Gelpha, S.A.".

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.

Número de referencia catastral: NO CONSTA

Código Registral Único: 08051000261016

SEGUNDO.- Que el pleno dominio de la descrita finca consta actualmente inscrito a favor de "BARRERES, S.A.", con C.I.F. número A58456070, por adjudicación hecha a su favor por la Compañía "Reentesa Maragall, S.L.", mediante escritura otorgada en Barcelona, a veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Don José Ramón Mallol Tova, subsanada mediante escritura otorgada en Barcelona, a diez de febrero de dos mil, ante el Notario Don José Ramón Mallol Tova, según la inscripción 6.ª de la finca número 10.549, al folio 27 del tomo 2.965 del archivo, libro 159 de Badalona uno, con fecha uno de junio de dos mil.

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se trata.

TERCERO.- Que de las cargas y limitaciones de dominio de cualquier clase impuestas sobre la finca de que se certifica, desde primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres hasta la fecha, no aparece ninguna subsistente, por lo que la finca de que se trata se halla en la actualidad libre de cargas y limitaciones de dominio, según los libros del Registro.

- ASIENTOS PENDIENTES:

No existe en el libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado **antes de la hora de apertura del Libro Diario de Operaciones**, que firmo en Badalona a la fecha de la firma de la presente certificación.

Se ha cancelado por caducidad: una nota de expedición de certificación de dominio y cargas.

Se expide la presente en el lugar y fecha que consta al final de la certificación.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día diecisiete de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080512771E87D26

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



C.S.V.: 2080512771E87D26

(*) 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.).

Certificación Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador de la Propiedad titular de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GARRIGUES LETRADOS DE SOPORTE SLP

con DNI/CIF: B81552671

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H82HH75U**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*

Su referencia: **FINCA 24915 ALEJANDRA MASIA**

Còpia electrònica de document - CSV: 15262702710723743710 .

**DOÑA NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE BADALONA.**

C E R T I F I C O: Que en vista de solicitud antes identificada, he examinado los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la FINCA NÚMERO 24915 DE BADALONA 1, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA. PORCION DE TERRENO sita en Badalona, de superficie setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, equivalentes a diecinueve mil setecientos cincuenta y ocho palmos con veintiún céntimos de palmo cuadrados, de forma sensiblemente triangular, uno de cuyos lados es la prolongación de la calle Santa Bárbara, donde podrá tener fachada, otro la prolongación de la calle San Gonzalo, donde también podrá tener fachada, y el tercero está constituido por un muro propiedad de la Sociedad Gelpha, S.A., antes del señor Ventós. Hay edificado un EDIFICIO INDUSTRIAL de tres plantas, cada una de las cuales mide la superficie de setecientos cuarenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, y linda: al Este, en línea recta de cincuenta y seis metros veinte centímetros, con Pasaje particular del señor Ventós que es la prolongación de la calle Santa Bárbara; al Norte, en otra línea recta de unos treinta y un metros veinte centímetros, lineales, con Pasaje propiedad del señor Ventós, en prolongación con la calle de San Gonzalo; y al Oeste, en línea quebrada de unos cuarenta y cuatro metros lineales que sigue el antiguo muro del cercado de Can Tapias, propiedad del señor Ventós, con finca de Gelpha, S.A., terminando en punta al Sur.

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.

Número de referencia catastral: NO CONSTA

Código Registral Único: 08051000261023

SEGUNDO.- Que el pleno dominio de la descrita finca consta actualmente inscrito a favor de "BARRERES, S.A.", por adjudicación hecha a su favor por la Compañía "Reentesa Maragall, S.L.", mediante escritura otorgada en Barcelona, a veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Don José Ramón Mallol Tova, subsanada mediante escritura otorgada en Barcelona, a diez de febrero de dos mil, ante el Notario Don José Ramón Mallol Tova, según la inscripción 5ª de la finca número 24.915, al folio 121 del tomo 3.433 del archivo, libro 627 de Badalona uno, con fecha uno de junio de dos mil.

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se trata.

TERCERO.- Que de las cargas y limitaciones de dominio de cualquier clase impuestas sobre la finca de que se certifica, desde primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres hasta la fecha, no aparece ninguna subsistente, por lo que la finca de que se trata se halla en la actualidad libre de cargas y limitaciones de dominio, según los libros del Registro.

- ASIENTOS PENDIENTES:

No existe en el libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado **antes de la hora de apertura del Libro Diario de Operaciones**, que firmo en Badalona a la fecha de la firma de la presente certificación.

Se ha cancelado por caducidad: una nota de expedición de certificación de dominio y cargas

Se expide la presente en el lugar y fecha que consta al final de la certificación.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día dieciocho de junio del dos mil veinticuatro.





(*) C.S.V. : 20805127B858E779

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).

Còpia electrònica de document - CSV: 15262702710723743710 .



C.S.V. : 20805127B858E779

Certificación Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador de la Propiedad titular de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GARRIGUES LETRADOS DE SOPORTE SLP

con DNI/CIF: B81552671

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H82HH84H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*

Su referencia: **FINCA 25810 ALEJANDRA MASIA**

Còpia electrònica de document - CSV: 15262702710723743710 .

**DOÑA NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE BADALONA.**

C E R T I F I C O: Que en vista de solicitud antes identificada, he examinado los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la FINCA NÚMERO 25810 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 9783, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA. EDIFICIO FABRICA que se compone de tres pabellones de planta baja, cubiertos de tejado, con patios por delante, situado en la ciudad de Badalona, con frente a la calle Coll y Pujol. De los tres mencionados pabellones, dos de ellos, que miden quince metros de ancho por quince metros de largo, dan frente a las calles de San Gonzalo y Juan Maragall y son destinados a taller, y el tercero, destinado a despacho, y almacenes, mide quince metros de largo por diez de ancho. Ocupa en junto, toda la finca una extensión superficial de mil ciento veinticinco metros cuadrados iguales, a veintinueve mil doscientos cincuenta palmos, también cuadrados, correspondiendo seiscientos metros a lo edificado, y el resto a patios. Linda: por el frente principal, en una línea de cuarenta y cinco metros, con la calle de Coll y Pujol; por la derecha entrando, en otra línea de veinticinco metros, con la calle Maragall; por la izquierda, en otra línea de igual longitud que la anterior, con la calle de San Gonzalo; y por el fondo, en otra línea de cuarenta y cinco metros, con propiedad de la Compañía "Tapbioles y Pirretas, S.A."

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.

Número de referencia catastral: 6792702DF3869B0001EM

Código Registral Único: 08051000316518

SEGUNDO.- Que el pleno dominio de la descrita finca consta actualmente inscrito a favor de "BARRERES, S.A." con C.I.F. A58456070, por título de adjudicación por disolución de la comunidad -que esta formada sobre esta finca por la citada Compañía y Don Jordi Sape Pedrerol-, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, el tres de julio del año dos mil veintitrés, según la inscripción 11ª de la finca 25.810, obrante al folio electrónico de esta finca, de fecha veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro.

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se trata.

TERCERO.- Que de las cargas y limitaciones de dominio de cualquier clase impuestos sobre la finca de que se certifica, desde primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres hasta la fecha, únicamente aparecen subsistentes las que se relacionan a continuación:

- **AFECCIÓN** durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de abril de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de nueve mil euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 10ª de la finca 25.810, obrante al folio 177 del tomo 3.528 del Archivo, libro 722.

- **AFECCIÓN** durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de mil seiscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª de la finca 25810, obrante al folio electrónico de esta finca.

- ASIENTOS PENDIENTES:

No existe en el libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado **antes de la hora de apertura del Libro Diario de Operaciones**, que firmo en Badalona a la fecha de la firma de la presente certificación.

Se expide la presente en el lugar y fecha que consta al final de la certificación.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o

bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día veinte de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080512712B1BFE4

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).

Còpia electrònica de document - CSV: 15262702710723743710 .

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6792702DF3869B0001EM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COLL I PUJOL 56
08912 BADALONA [BARCELONA]

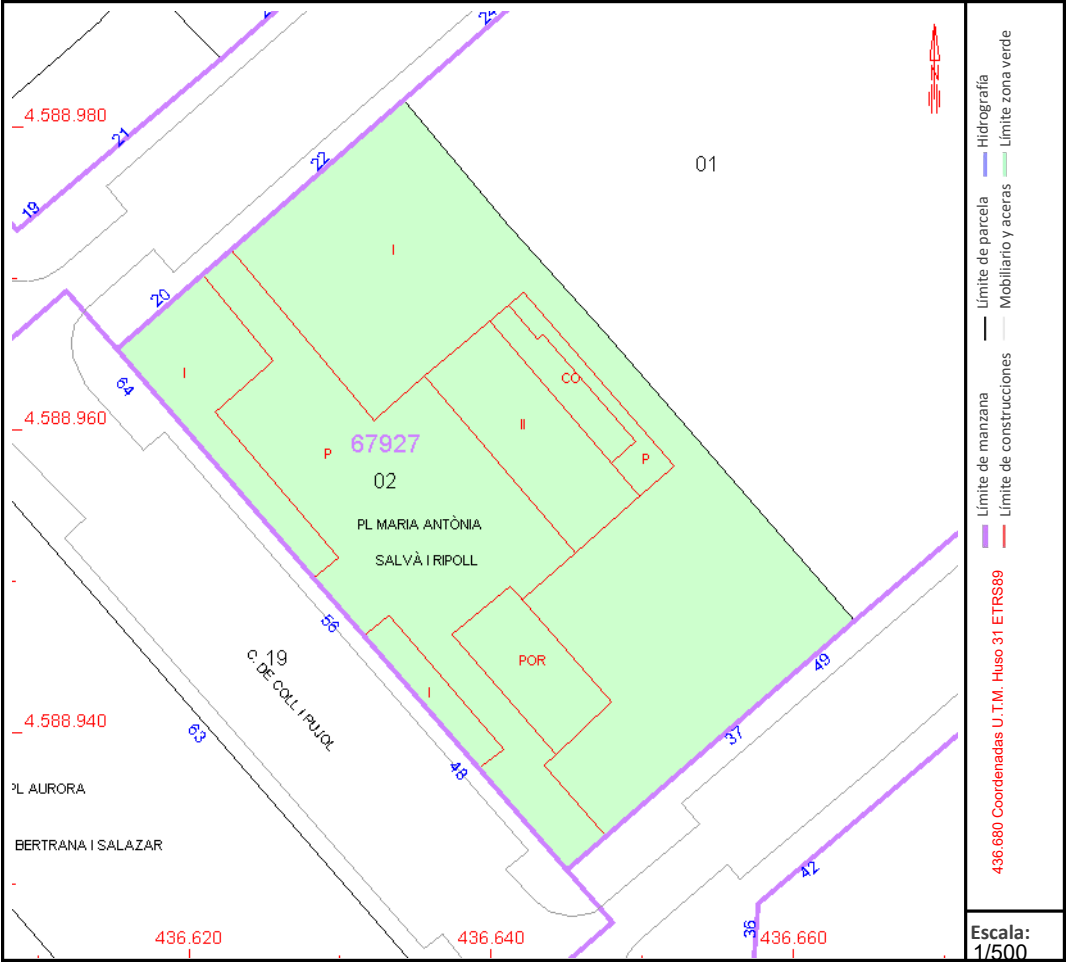
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida:
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/01/01	86
INDUSTRIAL	/BJ/01	729
INDUSTRIAL	/00/00	52
INDUSTRIAL	/00/00	25

PARCELA

Superficie gráfica: 1.141 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6792701DF3869B0001JM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARAGALL 51
08912 BADALONA [BARCELONA]

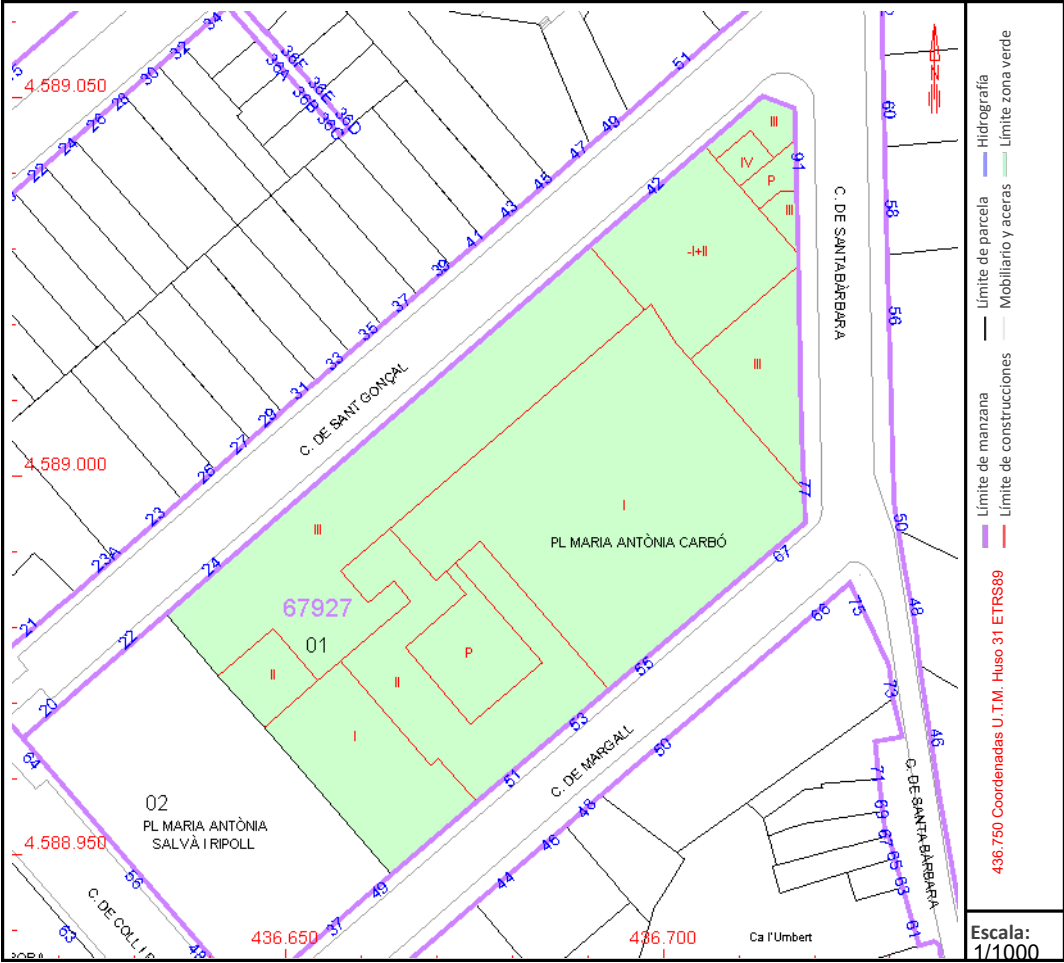
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida:
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

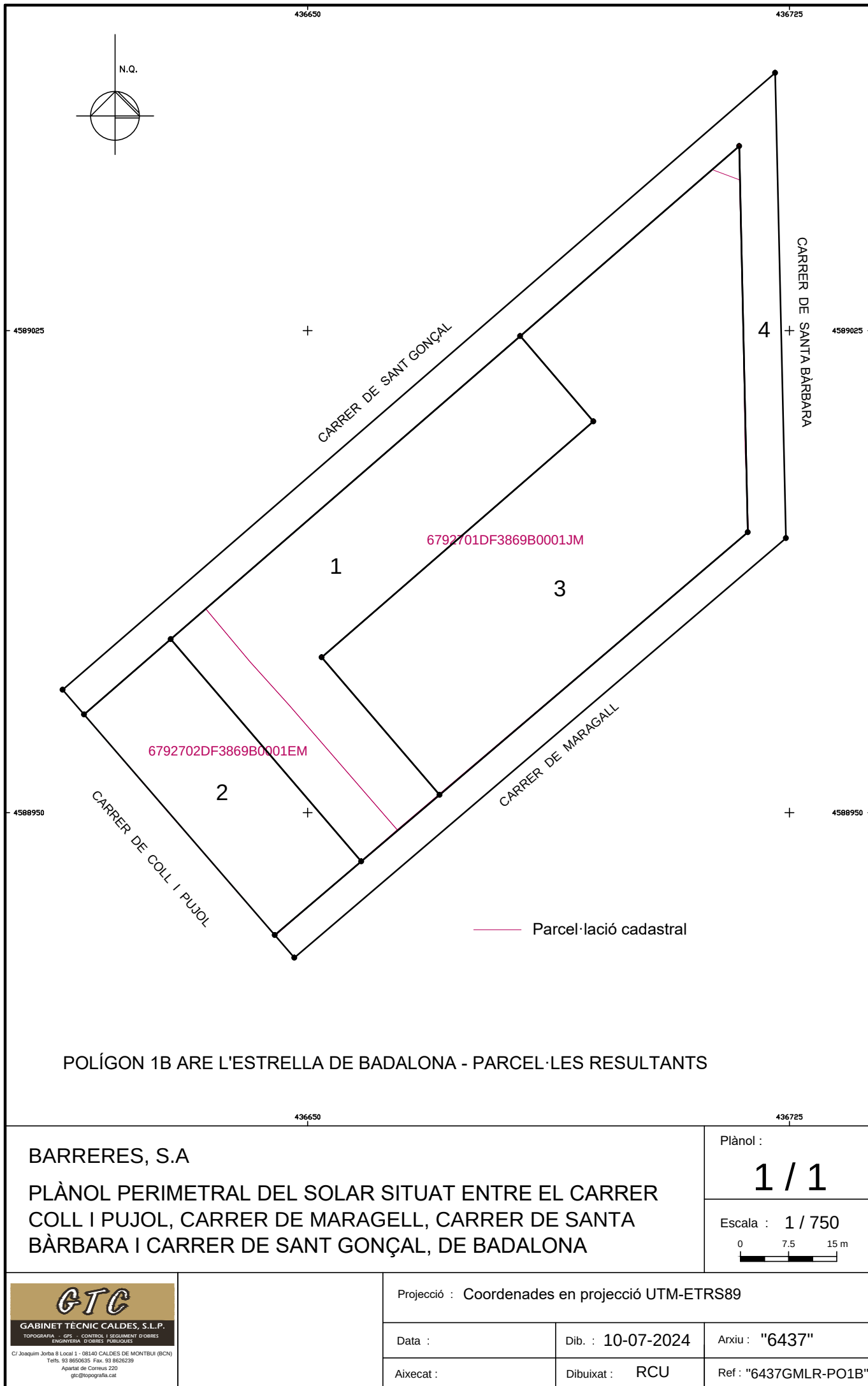
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/-/1/01	393
COCINA	1/00/01	830
INDUSTRIAL	1/00/02	3.114
INDUSTRIAL	1/01/01	2.226
INDUSTRIAL	1/02/01	1.242
INDUSTRIAL	1/03/01	27

PARCELA

Superficie gráfica: 4.158 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

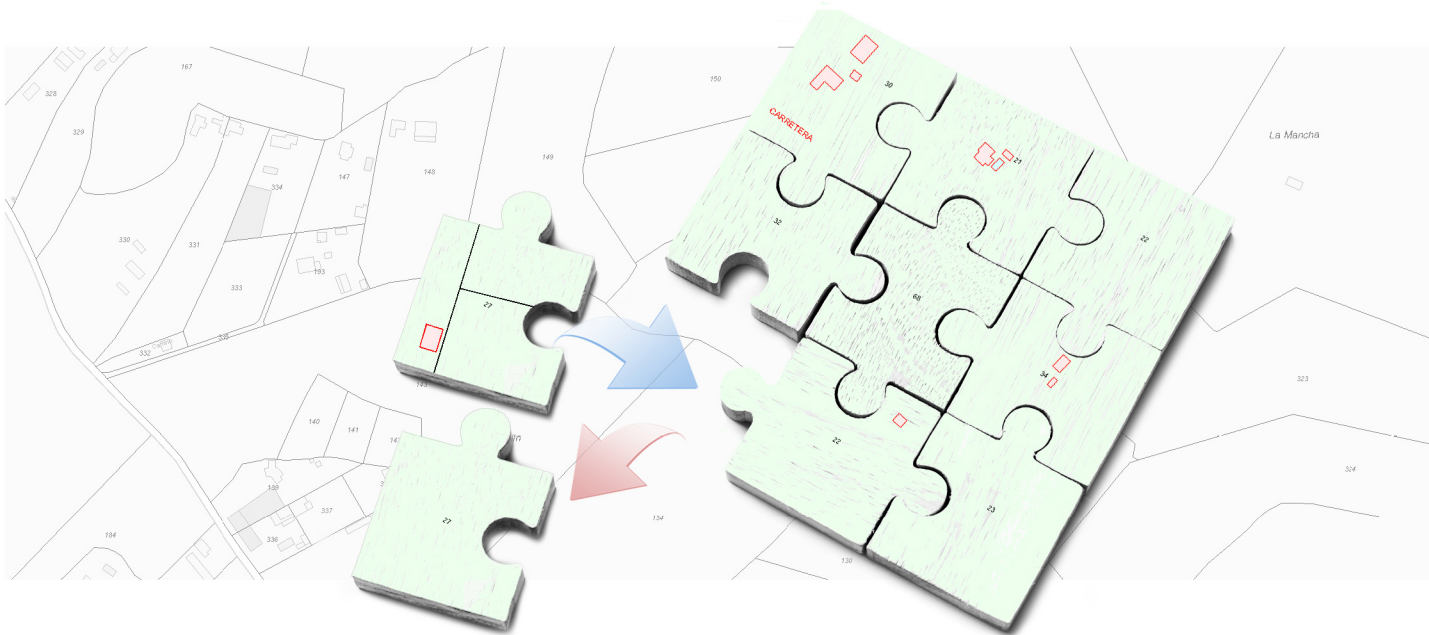


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 58S1P1RWT77A9ZRV



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 58S1P1RWT77A9ZRV

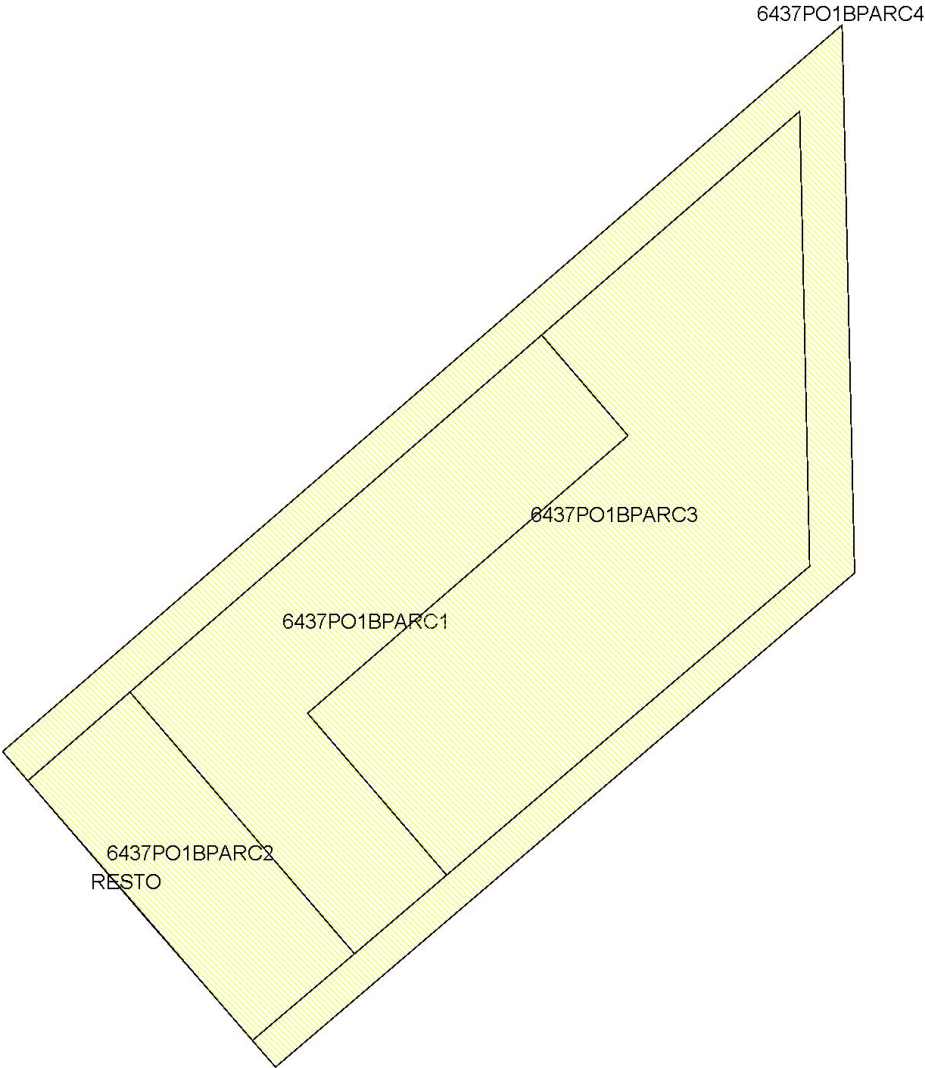
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: BADALONA

(436575 ; 4589080)

(436762 ; 4589080)



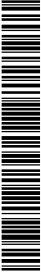
ESCALA 1:1000



(436575 ; 4588913)

(436762 ; 4588913)

Còpia electrònica de document - CSV: 15262703013733310735 .



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 58S1P1RWT77A9ZRV

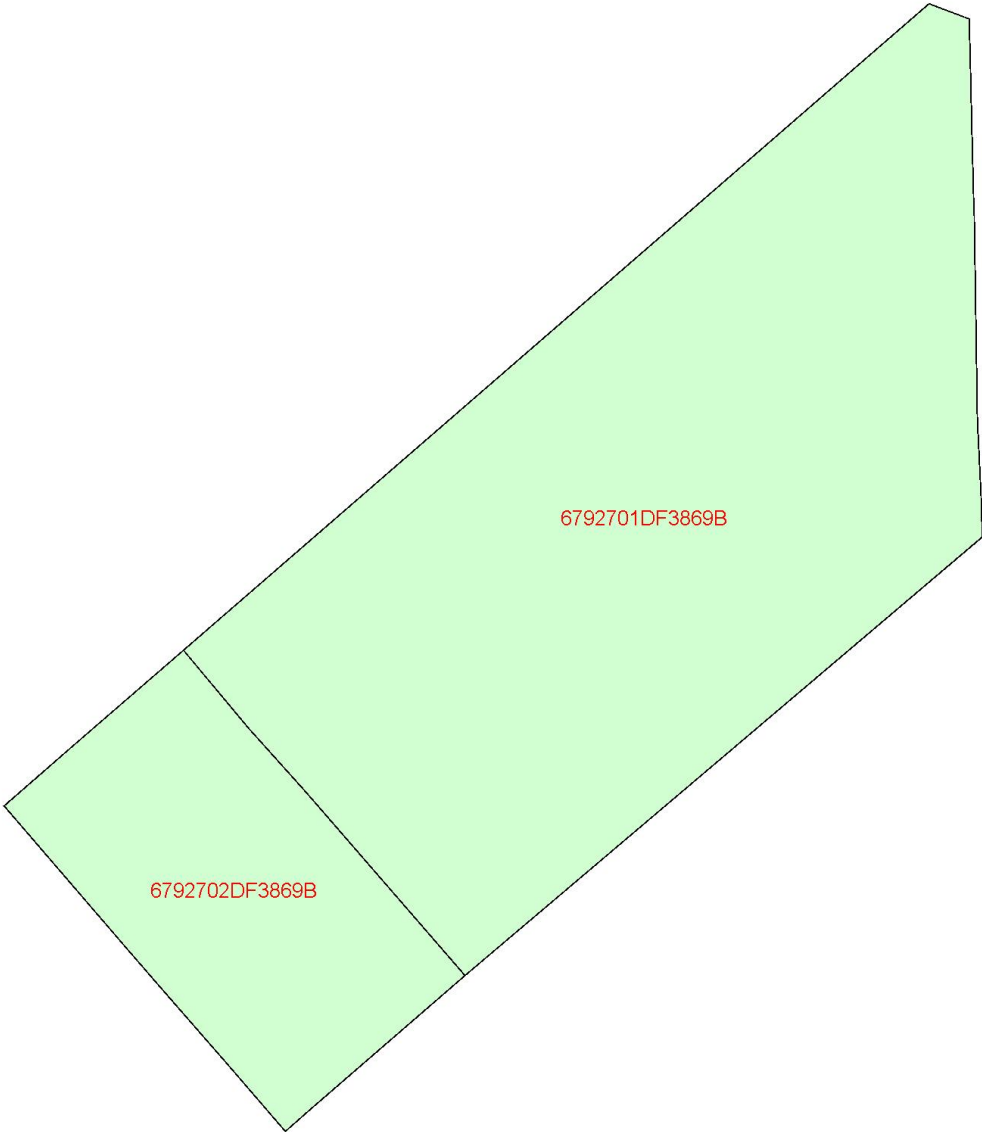
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: BADALONA

(436592 ; 4589058)

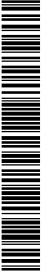
(436741 ; 4589058)



ESCALA 1:800



Còpia electrònica de document - CSV: 15262703013733310735 .



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 58S1P1RWT77A9ZRV

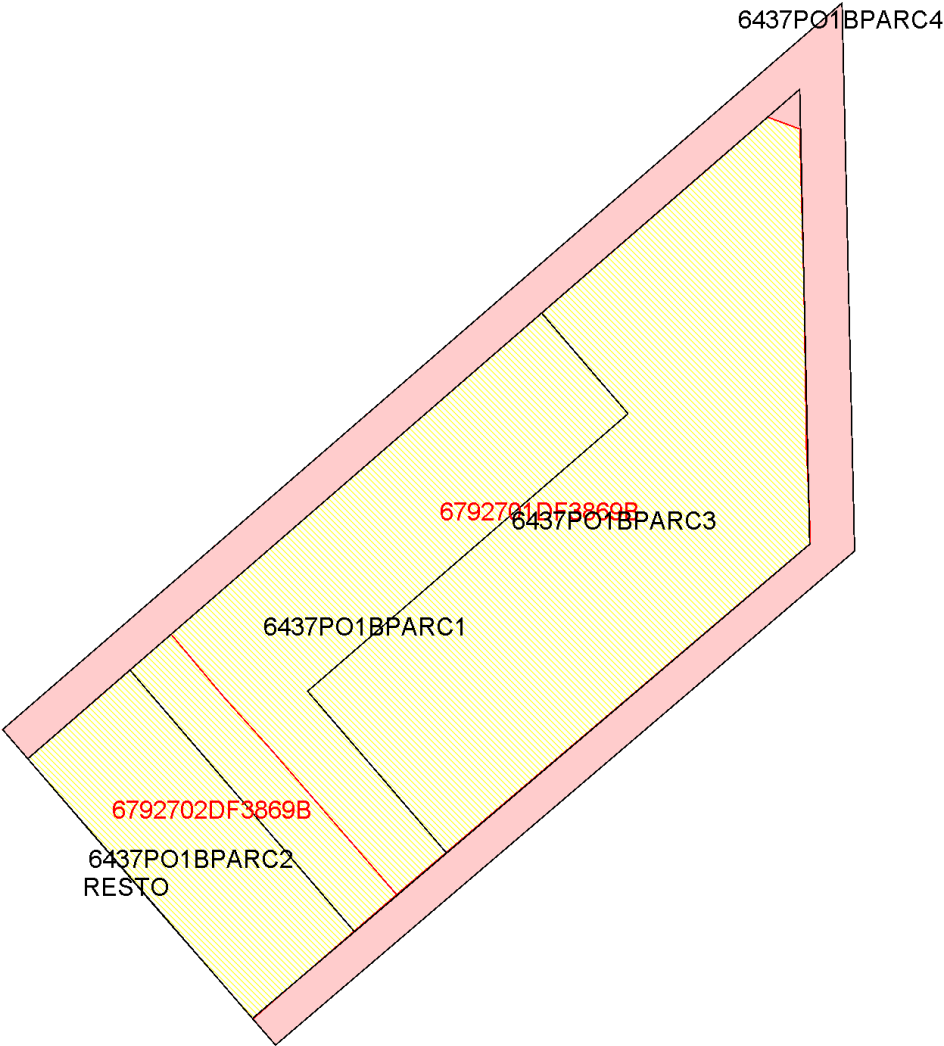
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: BADALONA

(436575 ; 4589080)

(436762 ; 4589080)

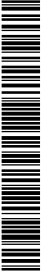


ESCALA 1:1000



Legenda

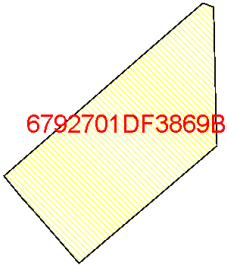
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

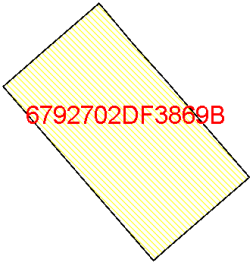
CSV: 58S1P1RWT77A9ZRV

Parcelas catastrales **afectadas**



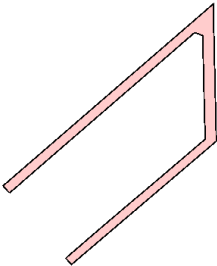
Referencia Catastral: 6792701DF3869B
Dirección CL MARAGALL 51
BADALONA [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 6792702DF3869B
Dirección CL COLL I PUJOL 56
BADALONA [BARCELONA]

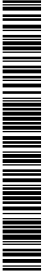
AFECTADA TOTALMENTE



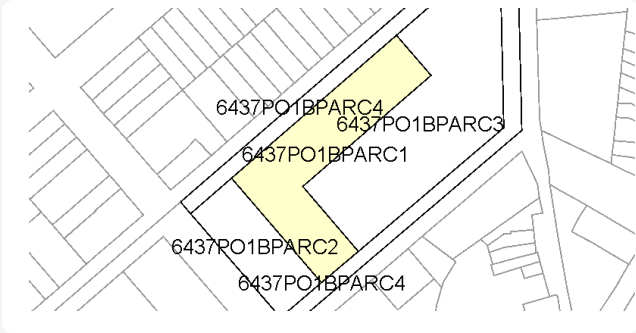
Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
BADALONA [BARCELONA]

Superficie afectada: 1570 m2

Còpia electrònica de document - CSV: 15262703013733310735 .



Parcelas **resultantes**



Parcela 6437PO1BPARC1

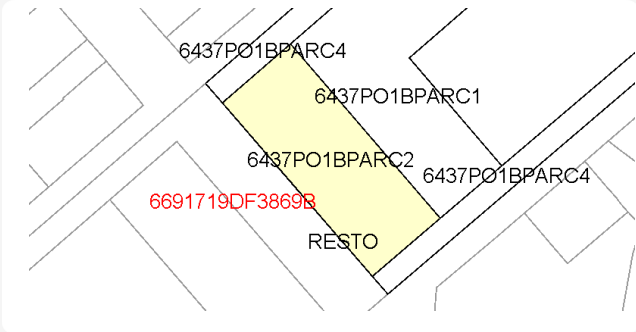
superficie 1710 m2

LINDEROS LOCALES:

6437PO1BPARC2

6437PO1BPARC3

6437PO1BPARC4



Parcela 6437PO1BPARC2

superficie 808 m2

LINDEROS LOCALES:

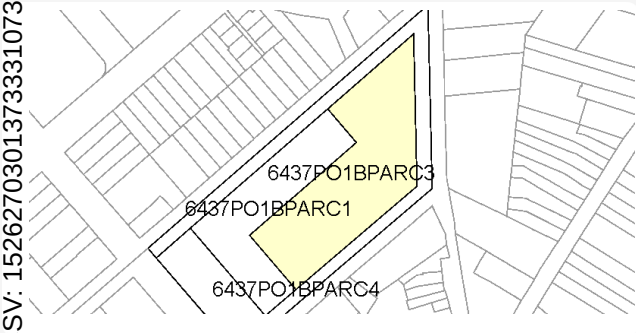
6437PO1BPARC1

6437PO1BPARC4

RESTO

LINDEROS EXTERNOS:

6691719DF3869B



Parcela 6437PO1BPARC3

superficie 2798 m2

LINDEROS LOCALES:

6437PO1BPARC1

6437PO1BPARC4

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 6437PO1BPARC4

superficie 1550 m2

LINDEROS LOCALES:

6437PO1BPARC1

6437PO1BPARC2

6437PO1BPARC3

RESTO

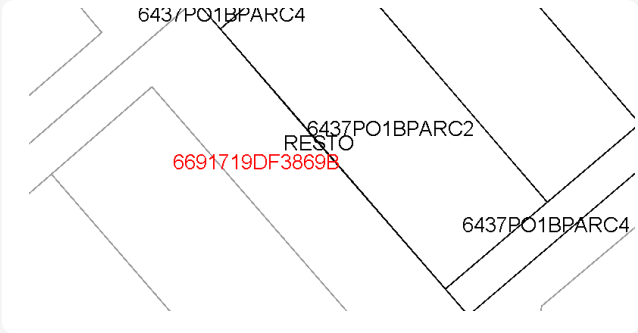
LINDEROS EXTERNOS:

6691719DF3869B



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes

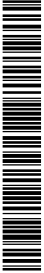


Parcela RESTO
superficie 1 m2

LINDEROS LOCALES:
6437PO1BPARC2
6437PO1BPARC4

LINDEROS EXTERNOS:
6691719DF3869B

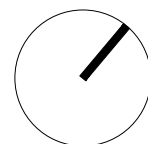
Còpia electrònica de document - CSV: 15262703013733310735 .





Ajuntament de Badalona

Àrea d'Urbanisme
Departament de Plànol de la Ciutat



PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS

Polígon 1B de l'ARE de l'Estrella

UTM cadastrals: 6792701DF3869B i 6792702DF3869B

Expedient: 2021/00043438A

Novembre 2021

ESCALA 1:500

ANNEX IV. FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT 1

Superfície	1.709,92 m ²
Sostre	6.005,00 m ² st
Adjudicatari	BARRERES, S.A.

DESCRIPCIÓ:

“Urbana. Terreny de forma irregular amb angle recte que forma part de l'àmbit del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona, amb una superfície de 1.709,92m².

Limita: al Nord, amb el C/ de Sant Gonçal; a l'Est, amb la Finca Resultant 3 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona; al Sud, amb el C/ de Maragall, Finca Resultant 4 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona; i a l'Oest, amb la Finca Resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona.”

ADJUDICACIÓ:

BARRERES, S.A. (100%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

La Finca té la qualificació urbanística 18, de zona subjecte a ordenació amb volumetria específica.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Per procedència de la Finca Aportada 2:

“- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día nueve de abril de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de nueve mil euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 10ª de la finca 25.810, obrante al folio 177 del tomo 3.528 del Archivo, libro 722.

- AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en

su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de mil seiscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª de la finca 25810, obrante al folio electrónico de esta finca.”

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

De conformitat amb el que disposen els articles 19 i 20 del Reial Decret 1093/1997, la propietat de BARRERES, S. A. té una participació del 100% en el total de despeses previstes en el compte de liquidació, quedant afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, determinat provisionalment en la quantia de 1.527.195,97 euros i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte que a l'efecte s'aprovi.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en els sòls que integren aquesta Finca Resultant del present Projecte de Reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl, en la mesura en què físicament es correspon amb les finques aportades 2 i 3, sobre les quals s'ha declarat que s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA RESULTANT 2

Superfície	808,33 m ²
Adjudicatari	Ajuntament de Badalona

DESCRIPCIÓ:

“Urbana. Terreny de forma rectangular que forma part de l'àmbit del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona, amb una superfície de 808,33 m².

Limita: al Nord, amb el C/ de Sant Gonçal; a l'Est, amb la Finca Resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona; al Sud, amb el C/ de Maragall; i a l'Oest, amb el C/ de Coll i Pujol.”

ADJUDICACIÓ:

Ajuntament de Badalona (100%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

La Finca té la qualificació urbanística 6b de “parcs i jardins”.

LLIURE DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en els sòls que integren aquesta Finca Resultant del present Projecte de Reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl, en la mesura en què físicament es correspon amb la finca aportada 2, sobre la qual s'ha declarat que s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA RESULTANT 3

Superfície	2.798,47 m ²
Adjudicatari	Ajuntament de Badalona

DESCRIPCIÓ:

“Urbana. Terreny de forma hexagonal irregular que forma part de l'àmbit del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona, amb una superfície de 2.798,47 m².

Limita: al Nord, amb la Finca Resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona, i amb el C/ de Sant Gonçal; a l'Est, amb el C/ de Santa Bàrbara; al Sud, amb el C/ de Maragall; i a l'Oest, amb la Finca Resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació 1B de l'Àrea Residencial Estratègica de l'Estrella de Badalona.”

ADJUDICACIÓ:

Ajuntament de Badalona (100%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

La Finca té la qualificació urbanística 6b de “parcs i jardins”.

LLIURE DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en els sòls que integren aquesta Finca Resultant del present Projecte de Reparcel·lació s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl, en la mesura en què físicament es correspon amb les finques aportades 3 i 4, sobre les quals s'ha declarat que s'han realitzat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA RESULTANT 4

Superfície	1.550,48 m ²
Adjudicatari	Ajuntament de Badalona

DESCRIPCIÓ:

“Urbana. Porció de terreny destinada a vialitat amb una superfície de 1.550,48 m².

La finca està formada per trams de les següents vies públiques: C/ de Sant Gonçal, C/ de Santa Bàrbara i C/ de Maragall.”

ADJUDICACIÓ:

Ajuntament de Badalona (100%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

La Finca té la qualificació urbanística 5 de “vial”.

LLIURE DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS.

DECLARACIÓ DE SÒL NO CONTAMINAT:

En compliment del que s'estableix a l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es declara que en els sòls que integren aquesta Finca Resultant del present Projecte de Reparcel·lació no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl, en la mesura en què físicament es correspon amb la finca aportada 1 sobre la qual s'ha declarat que no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.



ARE L'ESTRELLA
BADALONA

ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIÓ

EMPLAÇAMENT

Escala : 1/4000 A4



July 2024

1a

PONSIRENAS PUIG
ASSOCIATE

GARRIGUES



CARRER DE COLL I PUJOL

CARRER DE SANT GONÇAL

POLÍGON 1B
Superfície 6.867,20 m²

CARRER DE MARAGALL

CARRER DE SANTA BARBARA

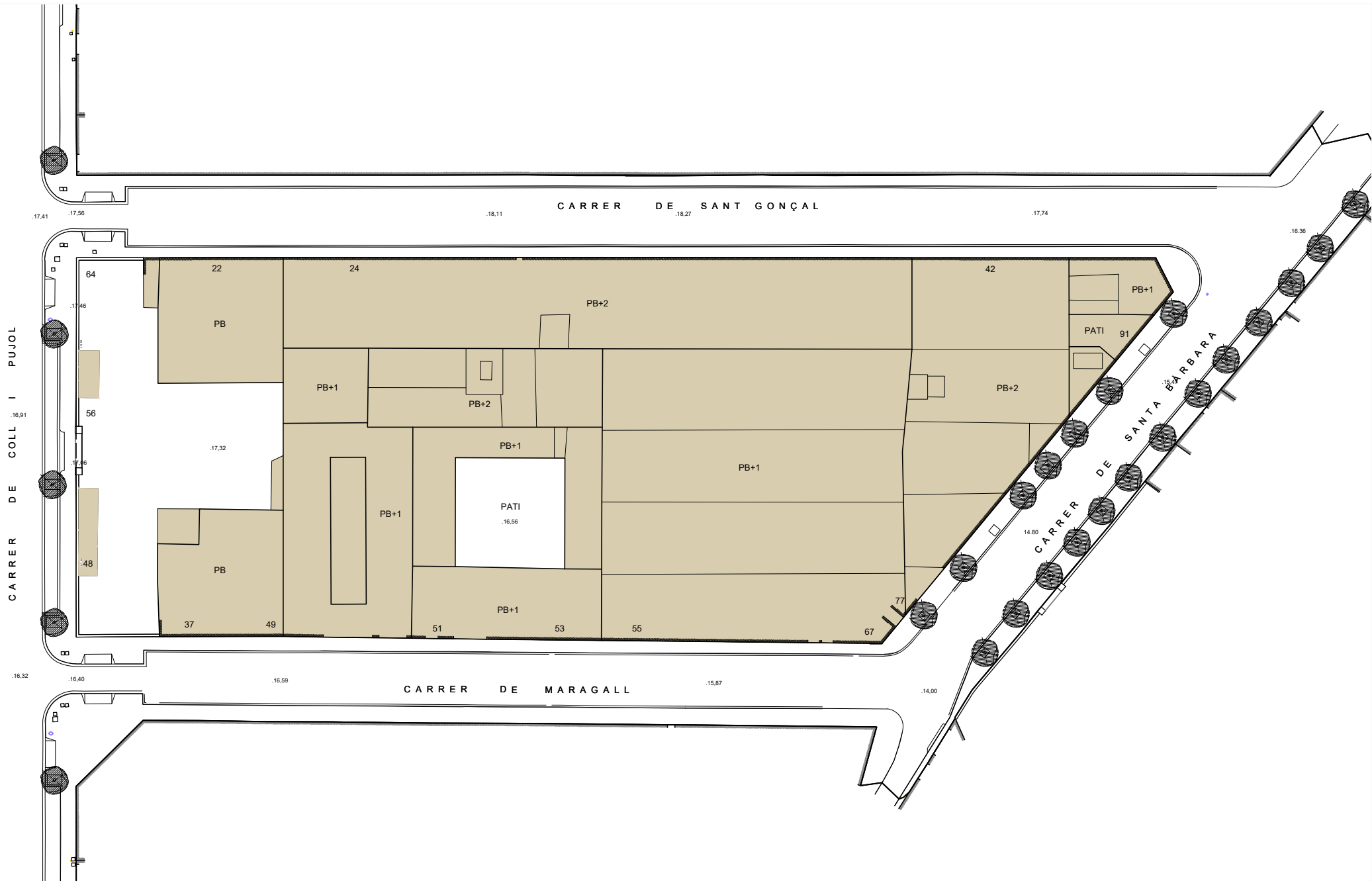
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON 1B DE L'ARE L'ESTRELLA DE BADALONA

ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIO

Plànol
ÀMBIT
Escala : 1/600 A4

Juny 2024

2a
PONSIRENAS-PUIG
I ASSOCIATS S.L.P.
GARRIGUES



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON 1B DE L'ARE L'ESTRELLA DE BADALONA

ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIO

Plànol
EDIFICACIONS EXISTENTS I RASANTS

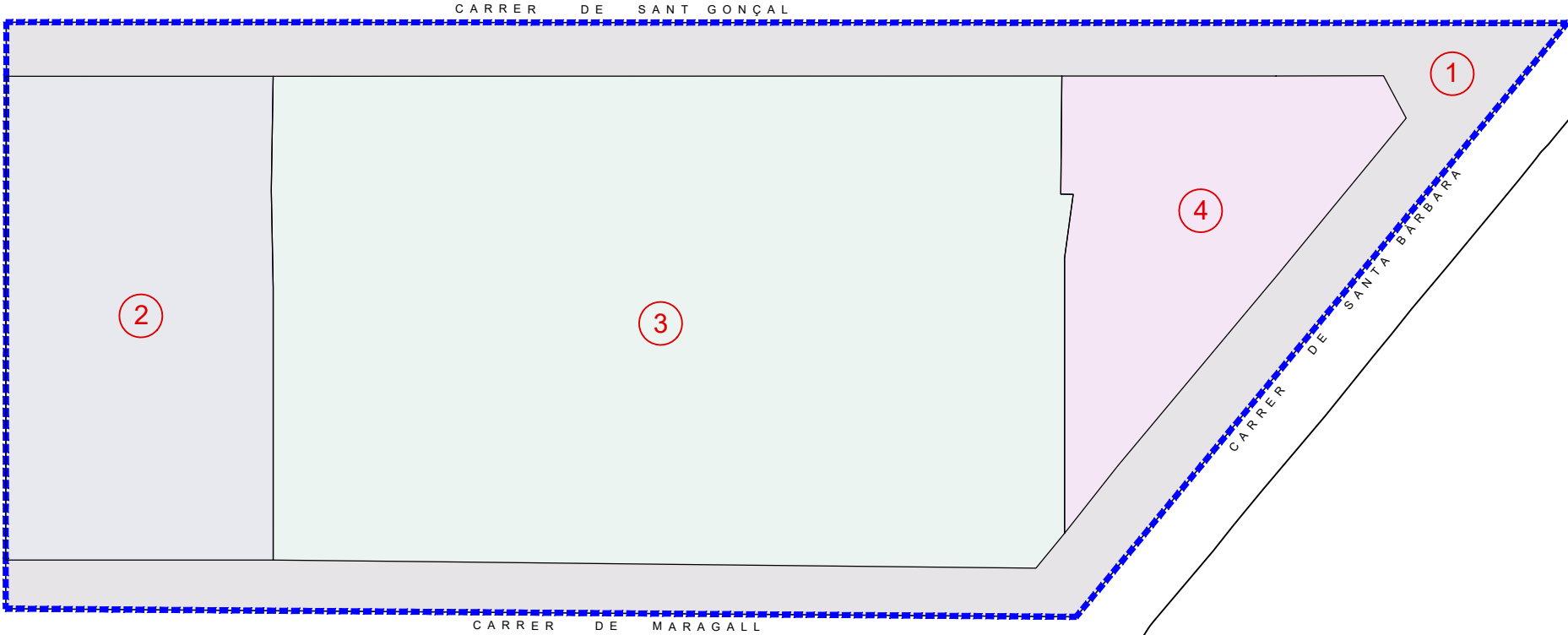
Escala: 1/600 A4



Juny 2024

2b

PONSIRENAS-PUIG
I ASSOCIATS S.L.P.
GARRIGUES



QUADRE FINQUES APORTADES I PROPIETATS POLÍGON 1B

FINCA	PROPIETATS	M² SÒL
1	AJUNTAMENT DE BADALONA	1.568,20
2	BARRERES, S.A.	1.141,00
3	BARRERES, S.A.	3.409,00
4	BARRERES, S.A.	749,00
TOTAL SÒL POLÍGON 1B		6.867,20

----- LÍMIT DEL POLÍGON 1B
----- LÍMIT DE LA FINCA APORTADA
Nº DE LA FINCA APORTADA

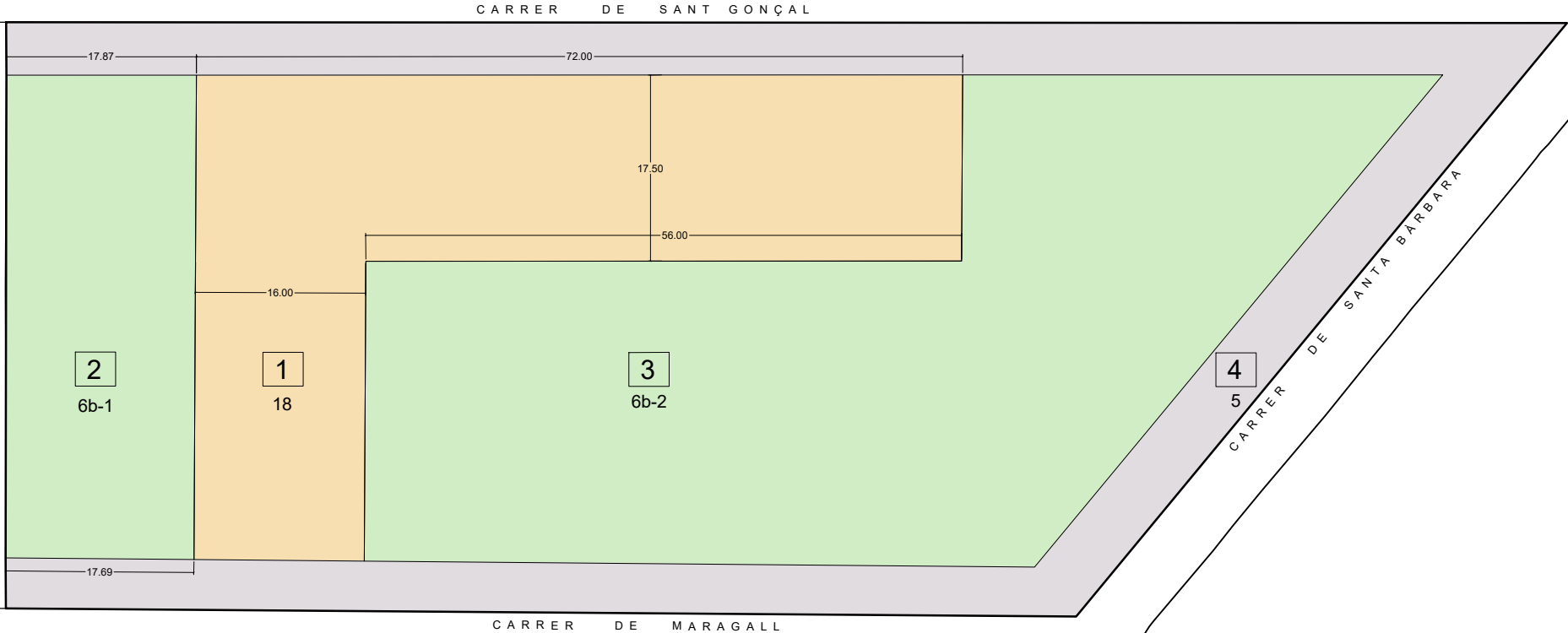
ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIÓ

CLIENT
BARRERES S.A.

Plànol
FINQUES APORTADES

Escala : 1/600 A4

July 2024

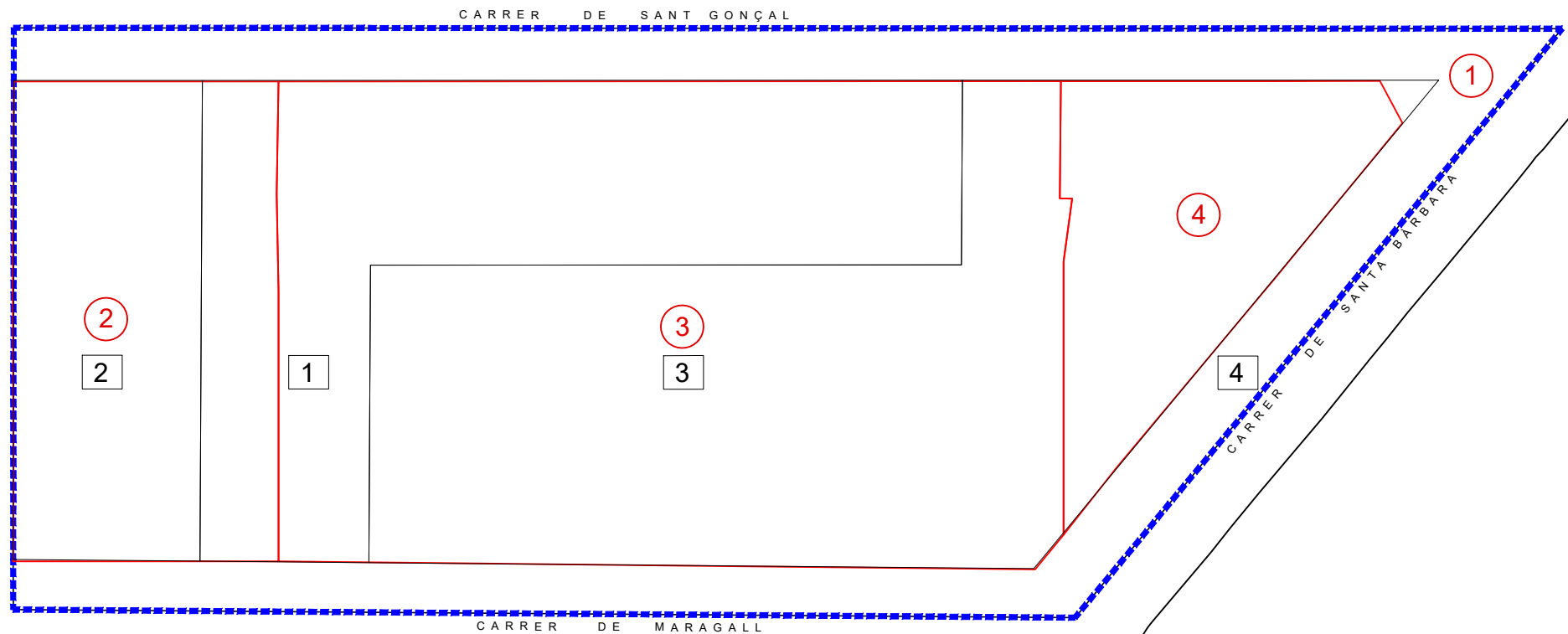


QUADRE FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS				
FINCA	ADJUDICATÀRIES DEL SÒL	CLAU	M² SÒL	M² SOSTRE
1	BARRERES, S.A.	18	1.709,92	6.005,00
2	AJUNTAMENT DE BADALONA	6b	808,33	
3	AJUNTAMENT DE BADALONA	6b	2.798,47	
4	AJUNTAMENT DE BADALONA	5	1.550,48	
TOTAL SÒL / SOSTRE			6.867,20	6.005,00

----- LIMIT DEL POLÍGON 1B
----- LIMIT DE LA FINCA RESULTANT
[Nº] N° DE LA FINCA RESULTANT

ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIÓ

CLIENT
BARRERES S.A.



- LÍMIT DEL POLÍGON 1B
- LÍMIT DE LA FINCA APORTADA
- LÍMIT DE LA FINCA RESULTANT
- (Nº) Nº DE LA FINCA APORTADA
- [Nº] Nº DE LA FINCA RESULTANT

ARQUITECTURA
PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS S.L.P.
JOSEP PUIG SIÓ

CLIENT
BARRERES S.A.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
POLÍGON 1B DE L'ARE L'ESTRELLA DE BADALONA

Plànol
SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS

Escala : 1/600 A4

July 2024

5
PONSIRENAS-PUIG
CARRIGUES

PREUS UNITARIS POLÍGON 1B ARE ESTRELLA (BADALONA)

Els criteris que es fan servir per concretar els preus unitaris de la repercussió de l'habitatge tan lliure com concertat i del comercial, són els mateixos que es van fer servir per a la Reparcel·lació del Polígon 2 de l'ARE de l'Estrella aprovat definitivament pel Consorci.

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ (VR)

MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

El valor del sòl s'obtindrà d'acord amb la fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22 del RD 1492/2011 pel que s'aprova el Reglament de valoracions.

$$Vr = (Vv / K) - Vc$$

Vr = valor de repercussió del sòl de l'ús considerat

Vv = VALOR DE VENDA (€/m²st) del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. Per caràcter general, el seu valor serà 1,4.

Vc = valor de la construcció. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals, el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris professionals i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

1. Valor de venda del producte immobiliari habitatges tipus residencial lliure

Per obtenir un valor de venda d'habitatges plurifamiliars d'obra nova el màxim aproximat al mercat s'ha procedit a efectuar un mostreig d'ofertes obtingudes de diferents immobiliàries que operen a través d'internet tal i com es mostra en el quadre adjunt, en el mostreig s'ha considerat la superfície construïda amb comuns.

G

HABITATGES TIPUS RESIDENCIAL LLIURE OBRA NOVA BADALONA

Perquè el resultat del mateix sigui el més aproximat possible a la situació del solar, i per no haver d'introduir coeficients correctors, sempre discutibles, majoritàriament només es tenen en compte mostres per sota l'autopista (C-31) i d'obra nova.

En el sector del port i del canal les mostres considerades corresponen a habitatges que no tenen façana directa a la façana marítima per evitar les possibles distorsions de preu.

HABITATGES LLIURES

MOSTRA	SITUACIÓ	SP. CONST (m²)	VALOR HOMOGENEÏZAT	
			PREU	€/m²
1. PREMIER	CENTRE	100,00	411.000,00 €	4.111,00 €
2. GRUP ARQUIA	DALT LA VILA	103,00	410.000,00 €	3.962,26 €
3. TRES HABITAT	CENTRE	124,00	475.000,00 €	3.830,64 €
4. TRES HABITAT	CENTRE	116,25	455.000,00 €	3.914,00 €
5. LLAVE DE ORO	GORG	110,00	414.000,00 €	3.763,63 €
6. PREMIER	GORG-PORT	120,00	469.000,00 €	3.908,33 €
7. STONEWEG LIVING	GORG-PORT	105,69	404.000,00 €	3.822,50 €
8. GESTIÓ I GARANTIA	MANRESÀ	80,73	300.000,00 €	3.716,10 €
9. AEDAS HOMES	MONTIGALÀ	91,00	355.000,00 €	3.901,10 €
10. ESEPE & CO	CENTRE	115,90	469.500,00 €	4.050,42 €
			TOTAL €/m²	38.979,98 €
			VALOR HOMOGENEÏZAT	3.898,00 €/m²

Valor de construcció del producte immobiliari de règim lliure

Per edificacions de nova construcció destinades a ús residencial plurifamiliar, el Butlletí Econòmic de la Construcció del 4^{rt} trimestre de 2023 determina un mòdul de 1.576,43 €/m².

(S'adjunta en l'annex)

Valor de repercussió del sòl

El valor de repercussió serà el següent:

$$V_r = V_v / K - V_c$$

$$V_r \text{ residencial lliure} = 3.898,00 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.576,43 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.207,86 \text{ €/m}^2}$$

2. Valor de venda del producte immobiliari habitatge protegit tipus règim concertat

Per obtenir el valor de venda d'habitatges plurifamiliars protegits d'obra nova de règim concertat, s'ha considerat el valor de preu de venda de règim concertat de 3.001,68 €/m² de superfície útil segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.

HABITATGE PROTEGIT RÈGIM CONCERTAT

$$V_v = \frac{3.001,68 \text{ €/m}^2 \text{ sup. útil}}{1,27^*} = \mathbf{2.363,53 \text{ €/m}^2 \text{ sup. construïda}}$$

*Aquest coeficient ens permet passar els m² de superfície útil a m² de superfície construïda amb comuns. És un coeficient mig d'aquest tipus de promocions.

K=1.4

V_c Valor de construcció del producte immobiliari

Per obtenir el cost de construcció (€/m²) per edificacions de nova construcció destinades a ús residencial plurifamiliar protegit de **règim concertat** es parteix de la publicació del butlletí econòmic de la construcció del 4t trimestre de 2023 (s'adjunta en l'annex V) on es determina, per habitatges de renda social, un mòdul de 1.028,48 €/m² inclòs el 20% de benefici industrial i despeses generals. A banda d'aquest import unitari s'estima que en el cas del concertat cal considerar un 2% de seguretat i salut i un 10,65 % d'honoraris tècnics i permisos d'obra per adequar-se més fidelment a la realitat en base al nostre coneixement del sector.

Cost inclòs 20% benefici industrial.....	1.028,98 €/m²
(Butlletí econòmic de la construcció)	
Seguretat i salut 2%	20,57 €/m ²
Honoraris tècnics i permisos obra 11,86 %	109,53 €/m ²
TOTAL €/m²	1.158,58 €/m²

Valor de repercussió del sòl

El valor de repercussió serà el següent:

$V_r = V_v / K - V_c$

$$V_r \text{ residencial lliure} = 2.363,53 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.158,58 \text{ €/m}^2 = \mathbf{529,65 \text{ €/m}^2}$$

3. Valor de venda del producte immobiliari de locals comercials

Per obtenir un valor de venda de locals comercials d'obra nova, el més aproximat al mercat, s'ha procedit a efectuar un mostreig d'ofertes obtingudes de diferents immobiliàries que operen a través d'internet tal i com es mostra en el quadre adjunt, en el mostreig s'ha considerat la superfície construïda:

LOCALS COMERCIALS OBRA NOVA BADALONA

LOCALS COMERCIALS

MOSTRA	SITUACIÓ	SP. CONST (m²)	PREU	€/m²
1. KRONOS HOMES	PORT	196,00	487.615,00 €	2.487,83 €
2. AGA ARRIBAS	CENTRE	263,00	350.000,00 €	1.330,80 €
3. AGA ARRIBAS	LLOREDA	82,00	145.000,00 €	1.768,29 €
4. URBAN ÀMBIT	CENTRE	189,00	299.000,00 €	1.582,01 €
5. BG	CASAGEMAS	266,00	350.000,00 €	1.315,79 €
6. AFISAS-IRUÑA	CENTRE	50,00	97.500,00 €	1.950,00 €
7. GERMÀ JULI	CENTRE	230,00	350.000,00 €	1.521,74 €
8. SARRIÀ	GORG-PORT	242,00	539.000,00 €	2.227,27 €
9. BLANCH ROIG	GORG	215,00	450.000,00 €	2.093,02 €
10. NOVUS	CASAGEMES	215,00	390.000,00 €	1.813,95 €

TOTAL €/m² 18.090,70 €

VALOR HOMOGENEÏZAT 1.809,07 €/m²

Vv = 1.809,07 €/m²

K = 1,4

Per edificacions de nova construcció destinades a ús comercial-oficines s'ha aplicat el valor de la construcció (€/m²) dels habitatges de règim lliure més un factor de correcció de 0,50.

Vc habitatges règim lliure = 1.576,43 €/m²

Vc comercial-oficines = 1.576,43 x 0,50 = 788,21 €/m²

Valor de repercussió del sòl

El valor de repercussió serà el següent:

$V_r = V_v / K - V_c$

Vr comercial = 1.809,07 €/m² / 1,4 - 788,21 €/m² = 503,98 €/m²

VALOR URBANÍSTIC DEL POLÍGON 1B URBANITZAT

Així, les dades en resum són les següents:

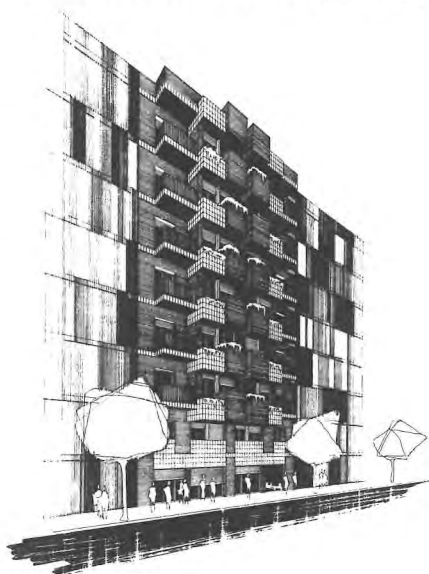
CONCEPTE	m² st		VALOR UNITARI	TOTAL
HABITATGE LLIURE	3.895,00 m²st	X	1.207,86 €/m²	4.704.614,70 €
HABITATGE CONCERTAT	1.330,00 m²st	X	529,65 €/m²	704.434,50 €
<u>ALTRES USOS</u>	<u>780,00 m²st</u>	<u>X</u>	<u>503,98 €/m²</u>	<u>393.104,40 €</u>
TOTAL VALOR URBANÍSTIC POLÍGON 1B				5.802.153,60 €

VALORACIÓ DEL 15 % DE L'APROFITAMENT

15% CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT :

$$15 \% \quad 5.802.153,60 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{870.323,04 \text{ €}}$$

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,44	*Energía solar (A.C.S.)	48,99
Cimentación	11,76	Material sanitario y grifería	37,76
Estructura	192,90	Electricidad	68,65
Saneamiento (horizontal y vertical)	39,59	Calefacción	54,67
Albañilería gruesa	231,55	Instalaciones especiales	18,77
» azoteas e impermeab.	34,25	Fumistería y muebles de cocina	64,65
» acabados de fachada	37,17	Ascensores	11,87
» solados	87,38	Vidriería	18,00
» acabados interiores	51,39	Pintura y estuco	52,83
» ayudas a industriales	37,07	Total	1.391,99
Yesería y cielorrasos	59,36	Seguridad y salud, 2 %	27,84
Cerrajería	38,95	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	156,60
Carpintería exterior	58,82	Total €/m²	1.576,43
» interior	61,98		
Persianas	8,19		
Fontanería	44,93		
Renovación aire	14,07		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón, láminas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. - **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmalto de 40x40 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigráficas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.- **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 220,50 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

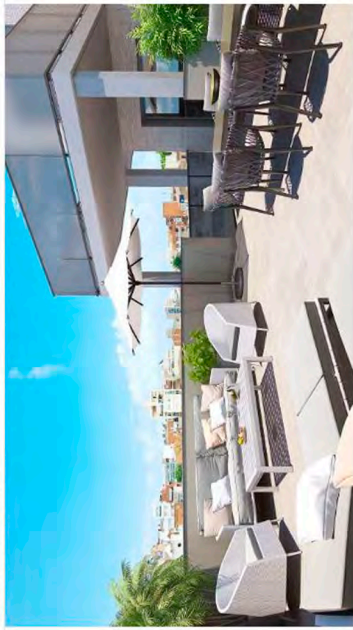
Movimiento de tierras	3,50	Calefacción	42,41
Cimentación	13,17	Renovación aire	17,54
Estructura	118,03	*Energía solar (A.C.S.)	47,57
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	28,21	Material sanitario y grifería	13,12
Albañilería gruesa	206,36	Electricidad	58,49
» azoteas e impermeab. ...	36,32	Instalaciones especiales	19,24
» acabados de fachada ...	28,97	Fumistería y muebles de cocina ...	41,97
» solados	47,62	Ascensores	13,06
» acabados interiores	27,51	Vidriería	19,73
» ayudas a industriales ...	30,72	Pintura y estuco	38,15
Yesería y cielorrasos	35,26	Total	1.028,48
Cerrajería	26,44	Seguridad y salud, 2 %	20,57
Carpintería exterior	42,10	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	109,53
» interior	36,70	Total €/m²	1.158,58
Persianas	4,54		
Fontanería	31,75		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm y balcones de hormigón visto (losa de 20 cm). - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabicones de 7+7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones interiores con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdosado fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 15 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. - **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celosía graduable de lamas de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. - **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado y llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.



13 fotos

Video

Mapa

Obra nueva Estel Park, Premier España

Centre, Badalona [Ver mapa](#)

Desde 411.000 €

Pisos y áticos de 3 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

ESTEL PARK Viviendas de obra nueva en el centro de Badalona a 150 m de la Plaza Pompeu Fabra y su parada de metro con todos los servicios y equipamientos. Todas la viviendas disponen de 3 dormitorios, 2 baños y grandes terrazas, con distribuciones racionales que optimizan las superficies y facilitan el día a día en familia. Zona comunitaria con piscina.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y áticos de 3 habitaciones

Certificado energético(449 KB)

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **A** 20 kWh/m² año
- Emissiones: **A** 3 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

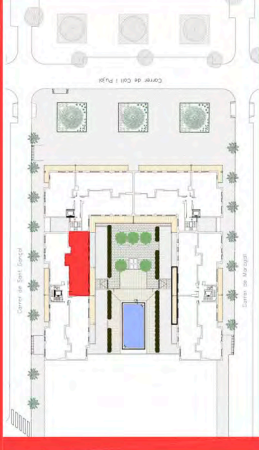
Anuncio actualizado hace más de 2 meses



RESIDENCIAL
ESTEL PARK
BADALONA



PREMIER



HABITATGE 3 HABITACIONS

ESCALA A

Habitatge 2-3

CARRER SANT GONÇAL
BADALONA

SUPERFÍCIES ÚTILS

INTERIORS	
1. Estar - Menjador	23.40 m²
2. Cuina	8.30 m²
3. Dormitori 1	12.05 m²
4. Dormitori 2	8.05 m²
5. Dormitori 3	7.85 m²
6. Bany 1	3.65 m²
7. Bany 2	3.35 m²
8. Distribuidor	4.50 m²
9. Vestíbul	2.35 m²
10. Armari/Cambra de rentat/Aerotèrnia	1.05 m²

SUB-TOTAL INTERIORS 74.55 m²

EXTERIORS	
11. Terrassa	10.30 m²

SUB-TOTAL EXTERIORS 10.30 m²

TOTAL ÚTIL 85.25 m²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

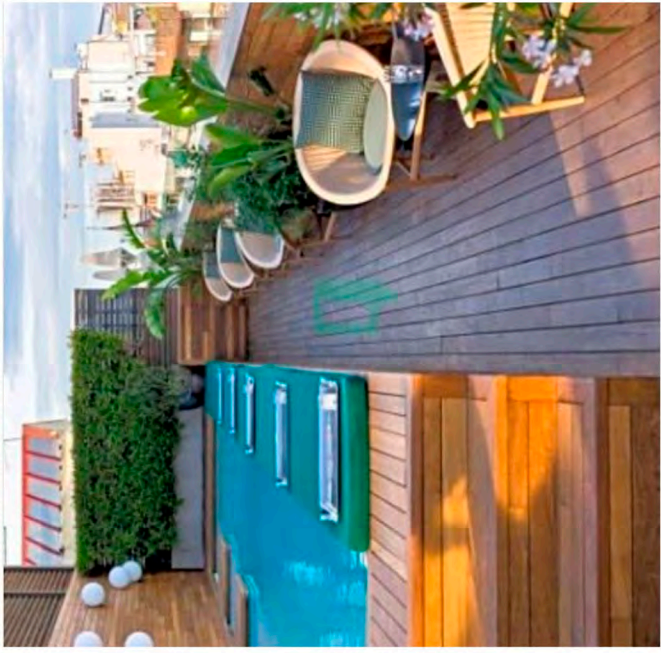
Interior	87.10 m²
Exterior	10.95 m²

TOTAL CONSTRUÏDA 98.05 m²

NOTA:
El mobiliari que apareix al plànol no forma part de l'habitatge.

FEBRER 2023





8 fotos

3 plànols

Mapa

Àtic en venda a carrer de Sant Felip i de Rosés

Centre, Badalona

Veure mapa

410.000 €

Calcular hipoteca

Estudiar hipoteca

137 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor

Desar favorit

Descartar

Compartir

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

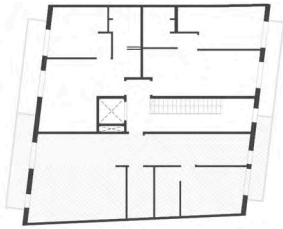


DAIT DE LA VILA
Carrer de Sant Felip i de Rosés, 40, 08911 Badalona, Barcelona.

PRIMERA. PUERTA 3º

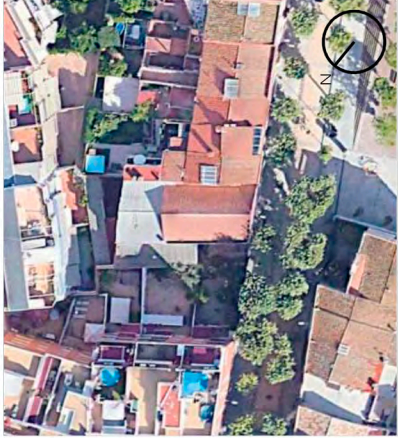
SUPERFICIES:

- SUP. ÚTIL INTERIOR: 70.12 m2
- SUP. ÚTIL EXTERIOR: 13.32 m2
- SUP. ÚTIL TOTAL: 83.44 m2
- SUP. CONSTRUÏDA INTERIOR: 79.54 m2
- SUP. CONSTRUÏDA EXTERIOR: 12.79 m2
- SUP. CONSTRUÏDA TOTAL: 92.33 m2



PA
P2
P1
BU

VIVIENDA PLANTA PRIMERA. PUERTA 3º



LOCALITZACIÓ

Carrer de Sant Felip i de Rosés, 40, 08911 Badalona, Barcelona.



Piso en venta en **president companys, 1**
475.000 € 124 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

[Compartir](#) [Guardar favorito](#)

[Contactar](#)

EL VIVER
BADALONA CENTRE



VIVIENDA PUERTA 3
PLANTA PRIMERA

SUPERFICIES

Sup. útil interior	74.50 m ²
Sup. útil exterior	31.15 m ²
Sup. útil total	105.65 m ²
Sup. construida interior	88.03 m ²
Sup. construida exterior	36.07 m ²
Sup. construida total	124.10 m ²



TRES **habitat**



Observaciones: Apartamentos Blanco Raso S.L. podrá realizar las modificaciones que estime necesarias por exigencias de orden técnico, comercial, jurídica o de disponibilidad. Las superficies detalladas son aproximadas. El equipamiento de la vivienda será el indicado en la memoria de calidades, no siendo objeto de entrega el mobiliario, los sidos representados o efectos meramente decorativos.

Piso en venta en **president company's, 1**
455.000 € 109 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

[Compartir](#) [Guardar favorito](#) [Contactar](#)

EL VIVER

BADALONA CENTRE



VIVIENDA PUERTA 3 PLANTAS 2-3-4

SUPERFICIES

Sup. útil interior	74.50 m²
Sup. útil exterior	18.40 m²
Sup. útil total	92.90 m²
Sup. construida interior	88.03 m²
Sup. construida exterior	21.42 m²
Sup. construida total	109.45 m²



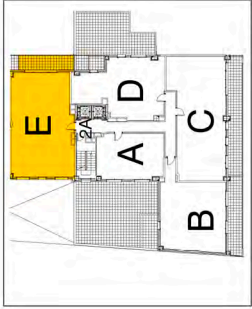
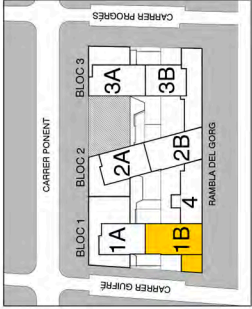
TRES **habitat**



Observaciones: Apartamentos B3000 B3001 se puede realizar las modificaciones que estime necesarias por exigencias de orden técnico, comercial, jurídico o de disponibilidad. Las superficies detalladas son aproximadas. El equipamiento de la vivienda será el indicado en la memoria de calidades, no siendo objeto de entrega el mobiliario. No está representado a efectos representativos decorativos.

Bloc: 1
Escala: B
Planta: PRIMERA
Porta: E
Carrer Guifré, 425
Badalona

Superfície Construída Interior:	96,37 m²
Superfície Construída Exterior Coberta:	11,46 m²
TOTAL Superfície Construída:	107,83 m²
Superfície Útil Interior:	82,95 m²



Plànol Clau



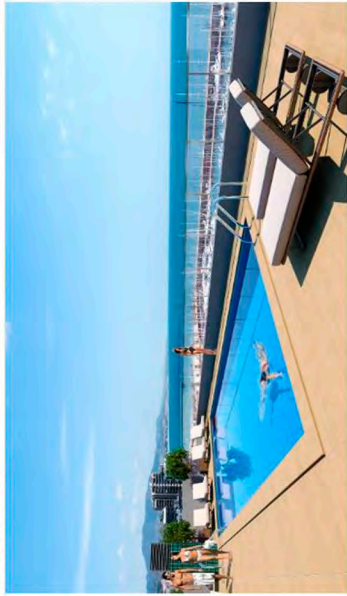
Data: 1 de juny de 2022



Tipologías de viviendas

Tipo	Dorm	Baños	m²	Precio desde	Plano
------	------	-------	----	--------------	-------

Bl. 1 - Esc. B - 1º E	3	2	107,00	414.000 €	
-----------------------	---	---	--------	-----------	--



18 fotos

2 vídeos

Mapa

Obra nueva Balcó del Mar, Premier

Port, Badalona

Desde 469.000 €

Pisos de 3 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

ENTREGA EL 4º TRIMESTRE DE 2023. ¡ÚLTIMAS DOS VIVIENDAS DISPONIBLES! DE 3 DORMITORIOS CON INMEJORABLES VISTAS FRENTE AL PUERTO

DE BADALONA Y EL MAR. GRANDES TERRAZAS. Zona comunitaria con piscina en la cubierta del edificio, con increíbles vistas al mar. Calificación energética A, que aporta ahorro económico, gran confort y calidad de vida en su nuevo hogar. Personalización de los acabados de la vivienda: pavimentos y alicatados de baños, color de muebles de cocina y encimera, color del parquet de la vivienda.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones

Certificado energético(863 KB)

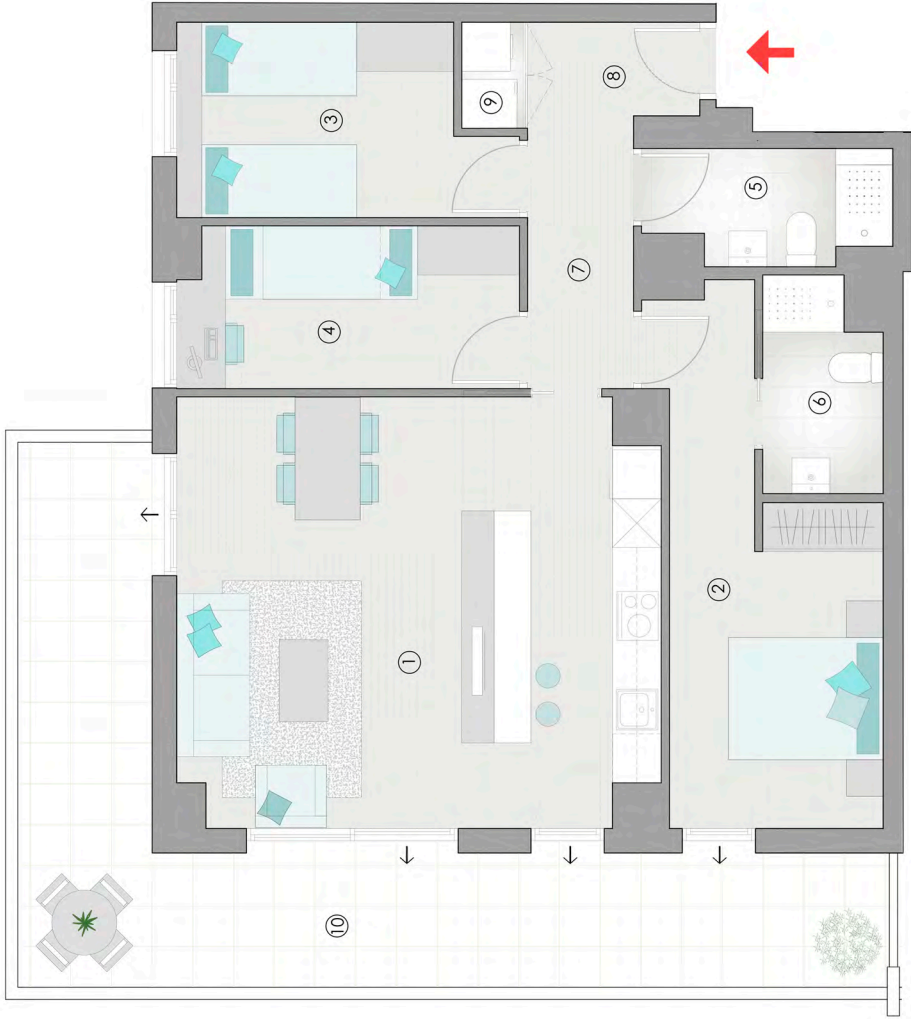
Zonas comunes

- Ascensor
- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: 21 kWh/m² año
- Emisiones: A

Ver etiqueta de calificación energética



HABITATGE 3 HABITACIONS

ESCALA A

Habitatge 2- 2ª

AV. EDUARD MARISTANY
BADALONA

SUPERFÍCIES ÚTILS

INTERIORS

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Estar - Cuina - Menjador | 30.40 m² |
| 2. Dormitori 1 | 13.50 m² |
| 3. Dormitori 2 | 8.90 m² |
| 4. Dormitori 3 | 8.20 m² |
| 5. Bany 1 | 3.90 m² |
| 6. Bany 2 | 3.60 m² |
| 7. Distribuidor | 4.10 m² |
| 8. Vestíbul | 2.60 m² |
| 9. Armari/Cambra de rentat/Aerotèrmia | 1.00 m² |

SUB-TOTAL INTERIORS 76.20m²

EXTERIORS

- | | |
|--------------|----------|
| 10. Terrassa | 25.90 m² |
|--------------|----------|

SUB-TOTAL EXTERIORS 25.90 m²

TOTAL ÚTIL 102.10m²

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

- | | |
|----------|----------|
| Interior | 90.90 m² |
| Exterior | 28.90 m² |

TOTAL CONSTRUÏDA 119.80 m²

NOTA:
El mobiliari que apareix al plànol no forma part de l'habitatge.





25 fotos 2 planos Mapa

Dúplex en venta en calle Mar Jonica, 1

Port, Badalona Ver mapa

399.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Obra nueva terminada 106 m² 3 hab. Planta 7ª exterior con ascensor

Guardar favorito

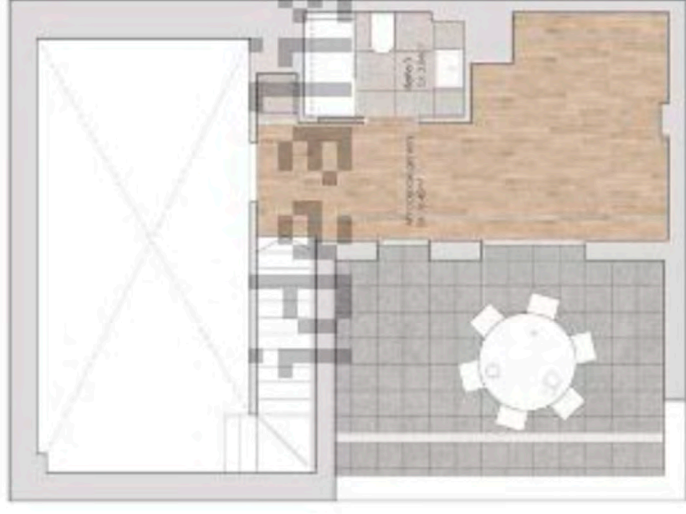
Descartar

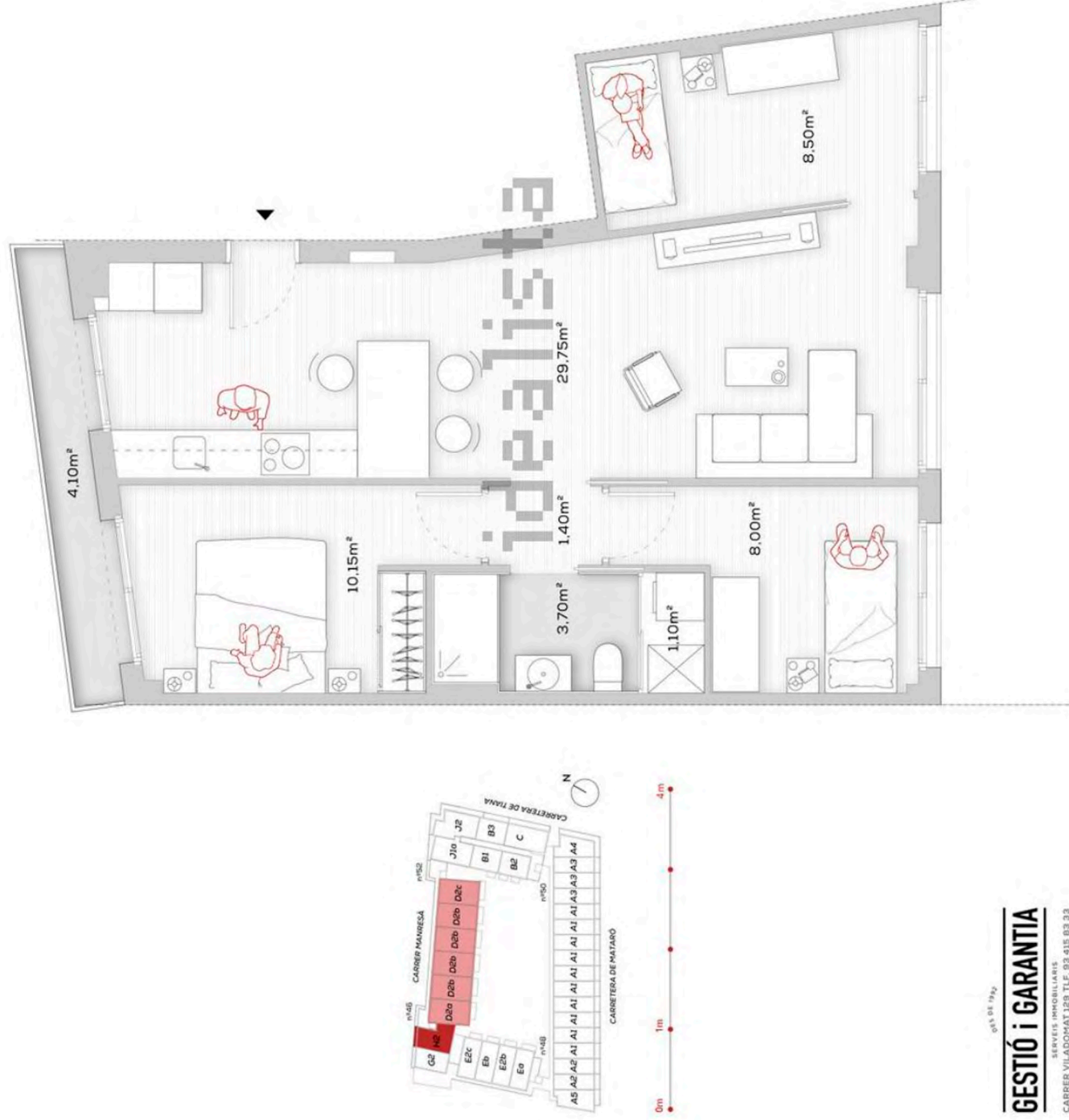
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas





TIPOLOGIA H2
C/MANRESÀ 46, PLANTA 2ª PORTA 1ª

SUPERFÍCIE ÚTIL

-INTERIOR - 62.60m²

-EXTERIOR - balcó - 4.10m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA - 71.70 m²

Piso en venta en avenida de Lloreda, 132
355.000 € 91 m² 3 hab. Planta 4ª exterior con ascensor



Esc. A P01-B a P04-B



Superfícies

Superfície útil interior

Superfície útil exterior

73,13 m²

19,86 m²

3D

Localització

Avenida Lloreda - Barri de Sant Joan Badalona



ESCALA-C ESCALA-B ESCALA-A



5 x 2,5 x 2,5 m E.A.
8,5 1,8 3,8 1,2

El presente folio informativo que acompaña a esta oferta de venta, no constituye un contrato de compraventa, ni garantiza la veracidad de la información que en él se proporciona. El comprador deberá realizar su propia investigación y no será responsable de la información que en él se proporciona.

El plano no es definitivo, es susceptible de sufrir modificaciones.

Esc. B 1ª 4ª 103m2 Balcó 16m2 469.500€



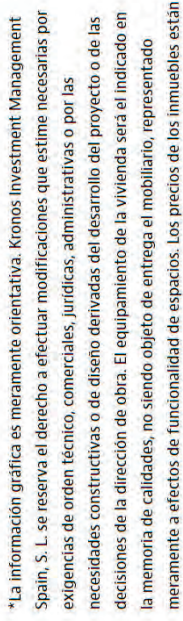
Superficies útiles

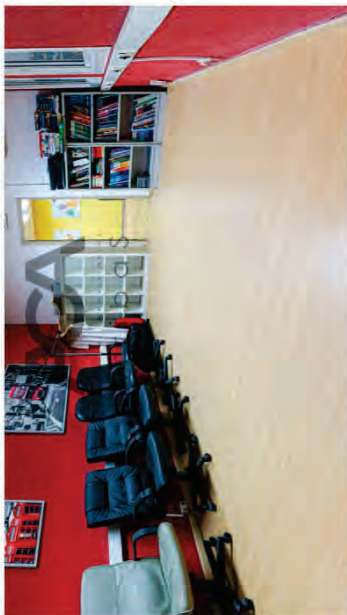
Distribuidor	5,4m ²
Sala de estar - Comedor - Cocina	32,9m ²
Habitación Suite	13,5m ²
Habitación 01	8,8m ²
Habitación 02	8,9m ²
Lavadero	2,7m ²
Baño general	5m ²
Baño Suite	4,7m ²
Balcón	15,9m ²

4ºB Plantas 1º 2ª 3ª
Superficie construida interior 94,7 m²
Superficie exterior 15,9 m²

Edifici d'Habitatges - C/ Sta. Bàrbara Badalona

by **esepe&co**





Local en venta en prim

Casagemes, Badalona Ver mapa

350.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

263 m² 1.331 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

Gran oportunidad de adquirir un amplio local comercial en venta en el centro de Badalona. Con una superficie de 232 metros cuadrados, este inmueble ofrece múltiples posibilidades para adaptarlo a tus necesidades. Su distribución diáfana y la posibilidad de cambio de uso te permitirán aprovechar al máximo el espacio. Cuenta además con dos aseos y suelos de parquet. Actualmente dividido en cuatro estancias, existe la opción de crear una quinta estancia según tus requerimientos. Su ubicación privilegiada te brinda cercanía a comercios, servicios, colegios y transporte público, con las líneas de transporte M-28 y B-29 en las proximidades. Además, estarás a pocos pasos de la Rambla y la playa. Nuestro equipo de profesionales te ofrecerá un asesoramiento financiero personalizado, incluyendo el asesoramiento fiscal en nuestros honorarios. Además, realizaremos un estudio de viabilidad económica de préstamos hipotecarios y contamos con convenios con las principales entidades bancarias a nivel nacional. Ten en cuenta que los impuestos y gastos no están incluidos en el precio anunciado. No dejes pasar esta oportunidad única. ¡Contáctanos

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
000683

Profesional
IGNACIO ALENDE

Inmobiliaria Arribas
Badalona





Local en venta en calle Josep Vicenç Foix

[Gorq, Badalona](#)  [Ver mapa](#)

145.000 €

Calculadora hipoteca Estudiar hipoteca

82 m ²	1.768 €/m ²
-------------------	------------------------

82 m ²	1.768 €/m ²
-------------------	------------------------

♡ Guardar favorito

 Descartar [Compartir](#)

 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en:

Español

English

Otros idiomas ▾

Se vende un amplio local comercial de ochenta y dos metros cuadrados, dividido en dos plantas y reformado como vivienda. Este inmueble, que se encuentra en una ubicación privilegiada, destaca por su luminosidad al ser todo exterior. Cuenta con una cocina americana equipada y un baño con plato de ducha. Además, dispone de carpintería de aluminio de doble cristal y suelos de mármol, lo que le confiere un toque de elegancia. Es importante mencionar que no dispone de cédula de habitabilidad. Su cercanía a comercios y servicios, así como a la autopista, lo convierten en una opción ideal. Además, ofrecemos asesoramiento financiero personalizado, asesoramiento fiscal incluido en los honorarios, y un estudio de viabilidad económica de préstamos hipotecarios. Contamos con convenios con las principales entidades bancarias a nivel nacional. Impuestos y gastos no están incluidos en el precio anunciado. No pierdas la oportunidad de adquirir este bajo con múltiples posibilidades.



Local en venta en prim

Casagemes, Badalona Ver mapa

350.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

263 m² 1.331 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

Gran oportunidad de adquirir un amplio local comercial en venta en el centro de Badalona. Con una superficie de 232 metros cuadrados, este inmueble ofrece múltiples posibilidades para adaptarlo a tus necesidades. Su distribución diáfana y la posibilidad de cambio de uso te permitirán aprovechar al máximo el espacio. Cuenta además con dos aseos y suelos de parquet. Actualmente dividido en cuatro estancias, existe la opción de crear una quinta estancia según tus requerimientos. Su ubicación privilegiada te brinda cercanía a comercios, servicios, colegios y transporte público, con las líneas de transporte M-28 y B-29 en las proximidades. Además, estarás a pocos pasos de la Rambla y la playa. Nuestro equipo de profesionales te ofrecerá un asesoramiento financiero personalizado, incluyendo el asesoramiento fiscal en nuestros honorarios. Además, realizaremos un estudio de viabilidad económica de préstamos hipotecarios y contamos con convenios con las principales entidades bancarias a nivel nacional. Ten en cuenta que los impuestos y gastos no están incluidos en el precio anunciado. No dejes pasar esta oportunidad única. ¡Contáctanos

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar

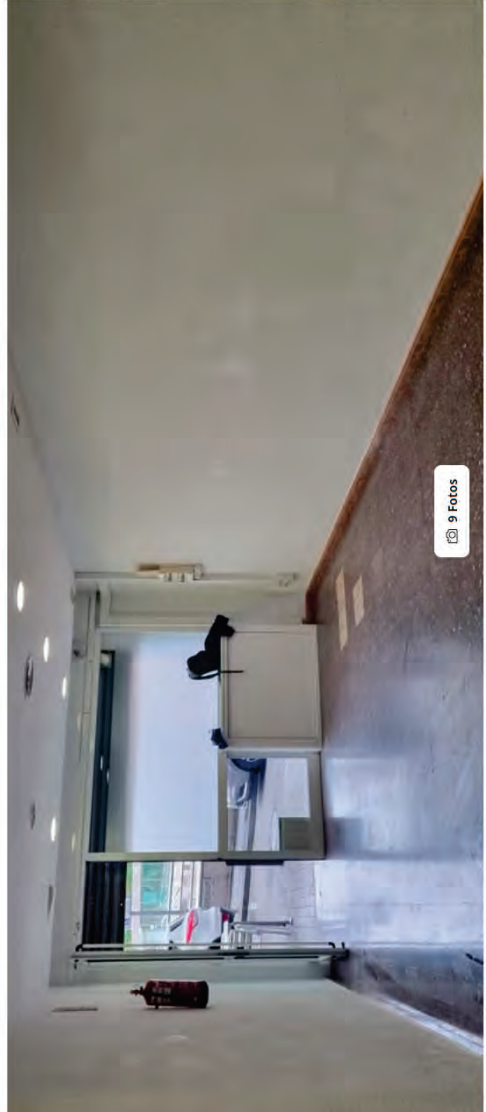
Ver teléfono

Referencia del anuncio
000683

Profesional
IGNACIO ALENDE

Inmobiliaria Arribas
Badalona





9 Fotos



+5 fotos

97.500 €

Calcula la teva hipoteca

Descartar

Compartir

Preferit

Suggerir preu

1 bany
50 m²

Local en venda a Carrer del Mestre Antoni Nicolau, 35, Centre

Badalona

Traduir al català

Excelente oportunidad para adquirir un local en el centro de la ciudad, junto al CAP Doctor Robert y con fácil acceso a la autopista. El inmueble cuenta con una superficie de 45m², salida de humos, aire acondicionado, puerta de aluminio y persiana. Además, dispone de 1 aseo de cortesía y la posibilidad de entrada de vehículos, lo que lo hace ideal para cualquier negocio, servicio, oficina o cafetería.

Contacta amb l'anunciant

El teu nom

Adreça electrònica (obligatòria)

El teu telèfon

Quin és el motiu del teu contacte?

+ Afegir un comentari

☐ Vull rebre alertes d'immobles semblants a aquest

☐ Accepto l'avis legal, la política de privacitat i donar-me d'alta a Fotocasa

Contacta

Volver

Anterior

Local comercial en venta en Centre

CENTRE (BADALONA)

m²

230

Baños

3

350.000€

¡Ha bajado 19.000 €!

Ref:0140

GERMÀ JULI - REF 0140

Muy próximo al centro encontramos a pie de calle este amplio local para realizar cualquier tipo de actividad que no sea de restauración. Muy bien comunicado, junto...

Leer más

Superficie útil

210 m²

Cert. energética

Disponible

E

99 Kg CO2/m2 año

Ver etiqueta energética

Contactar

Compartir

Imprimir



Local Comercial de 242 m2.

La ubicación es extremadamente conveniente, a solo unos minutos a pie de la estación de metro, con una parada de autobuses justo en frente. Además, con la próxima puesta en marcha del Canal Marítimo, este lugar se convertirá en un activo importante para todos los negocios de la zona. ¡No pierdas la oportunidad de formar parte de esta creciente comunidad comercial!





[Gorg, Badalona](#) [Ver mapa](#)

450.000 €

450.000 €

Calcular hipoteca

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

215 m ²	2.093 €/m ²
--------------------	------------------------

215 m ²	2.093 €/m ²
--------------------	------------------------

♡ Guardar favorito

Guardar favorito Descartar

Guardar favorito Descargar Compartir

 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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

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

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

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

Local de 215 metros diáfano a pie de calle.

La actividad actual es exposición y venta de muebles.

Certificado energético

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

📞 Ver teléfono

Referencia del anuncio
339Profesional
Finques Blanch Roig

Finques Blanch Roig
Badalona

BLANCHROIG



28 fotos

Mapa

Local en venta en Casagemes

Casagemes - Canyadó, Badalona Ver mapa

390.000 €

Calcular hipoteca

215 m² | 1.814 €/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Novus Real Estate presenta este espléndido local con multitud de posibilidades. Ubicado en una de las mejores zonas de Badalona, está justo al lado de la Platja dels Pescadors, a 20 metros del Passeig Marítim.

Actualmente, está compuesto de recepción, 4 espacios tipo sala, despacho y dos baños. Dispone de amplia fachada y 2 escaparates a una calle con mucho paso de gente.

El local es totalmente diáfano ya que cuenta con divisiones desmontables. Posibilidad de instalar salida de humos.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
4708342

Profesional
Novus Real Estate

Novus Real Estate
Barcelona

novus.
REAL ESTATE

ANNEX VII. QUADRE COMPENSACIÓ P1A

CÀLCULS COMPENSACIÓ DESEQUILIBRI ENTRE POLÍGONS ARE L'ESTRELLA:

La divisió poligonal del 2017, inclosa a la MpPDU, va dividir l'ARE en dos polígons, el polígon 1 i el polígon 2:

Càlcul valor del sòl	Total ARE	Polígon 1	Polígon 2
$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + TR)$	7.638.542,22 €	6.734.088,48 €	904.915,17 €
Sòl privat aportat	25.929,00 m²sòl	22.945,00 m²sòl	2.984,00 m²sòl
Valor unitari de repercussió del sòl	294,59 €	293,49 €	303,26 €
Variació respecte total	0,00%	-0,38%	2,94%

D'acord amb els valors de repercussió del sòl aplicats, el polígon 1 és deficitari respecte del polígon 2 en el següent import:

valoració Pol. 1 Deficitari	
segons valor unitari	segons valor unitari
ARE	polígon 1
22.945,00	22.945,00
294,59 €	293,49 €
6.759.367,55 €	6.734.128,05 €
25.239,50 €	

Import que el polígon 1 ha de rebre per part del polígon 2 (aquest import s'haurà de distribuir entre els polígons 1A i 1B)

La divisió poligonal del 2021 va dividir el polígon 1 en el polígon 1A i el polígon 1B:

CÀLCUL VALOR DEL SÒL BRUT	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + TR)$	8.994.294,06 €	6.783.505,15 €	2.211.342,56 €
Sòl privat aportat	23.065,21 m²sòl	17.772,21 m²sòl	5.293,00 m²sòl
Valor unitari de repercussió del sòl	389,95 €	381,69 €	417,79 €
Variació respecte total	0,00 %	-2,12 %	7,14 %

D'acord amb els valors de repercussió del sòl aplicats, el polígon 1A és deficitari respecte del polígon 1B en el següent import:

valoració Pol. 1A Deficitari	
segons valor unitari	segons valor unitari
polígon 1	polígon 1A
17.772,21	17.772,21
389,95 €	381,69 €
6.930.273,29 €	6.783.474,83 €
146.798,45 €	

Import que el polígon 1A ha de rebre per part del polígon 1B

Distribució del dèficit del polígon 1 entre el polígon 1A i el polígon 1B:

25.239,50 €		* Càlcul dels % segons el valor de sòl de cada polígon segons la divisió poligonal del pol 1:			
pol 1A	pol 1B	superfície sòl	valor unitari pol 1	valor sòl	
77,05%	22,95% (*)	POL 1A	17.772,21	389,95	6.930.273,29 € 77,05%
19.447,54 €	5.791,96 €	POL 1B	5.293,00	389,95	2.064.005,35 € 22,95%
		Total			8.994.278,64 € 100,00%

El resultat final a pagar per part del polígon 1B és el següent:

TOTAL A PAGAR PEL POLIGON 1B:	
diferència poligonal 1A i 1B	146.798,45 €
diferència poligonal 1 i 2	- 5.791,96 €
Total a pagar polígon 1B	141.006,50 €