

**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE LES
FINQUES SITUADES AL PASSATGE D'ESPANYA –
LA ROCA DEL VALLÈS**

Setembre 2025



Equip redactor:

Joan Badia Font, arquitecte

Georgina Beltran Gràcia, arquitecta



ÍNDIX

I. MEMÒRIA.....	5
1. OBJECTE DEL PROJECTE	7
2. PLANEJAMENT VIGENT	7
3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	9
4. SISTEMA D'ACTUACIÓ	12
5. MARC LEGAL.....	12
6. BENEFICIARI.....	14
II. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	15
1. RELACIÓ DE PROPIETARIS	17
2. TITULARS D'ALTRES DRETS REALS LIMITATS.....	17
3. TITULARS D'ALTRES DRETS	17
4. RELACIÓ DE FINQUES INICIALS	17
5. RELACIÓ DE FINQUES RESULTANTS I AFECTACIONS	17
6. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS.....	18
7. FITXES DE LES FINQUES AFECTADES	18
III. CRITERIS DE VALORACIÓ	21
1. LEGISLACIÓ APLICABLE	23
2. CRITERIS DE VALORACIÓ DEL SÒL.....	26
3. CRITERIS DE VALORACIÓ D'ALTRES ELEMENTS DIFERENTS DEL SÒL	28
4. VALORACIÓ D'OCUPACIONS TEMPORALS.....	29
5. MOMENT A REFERIR LA VALORACIÓ	29
IV. Càlcul del valor del sòl	31
V. Fulls d'apreuament individualitzats.....	39
VI. ANNEXES.....	43
VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	56

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE DEL PROJECTE

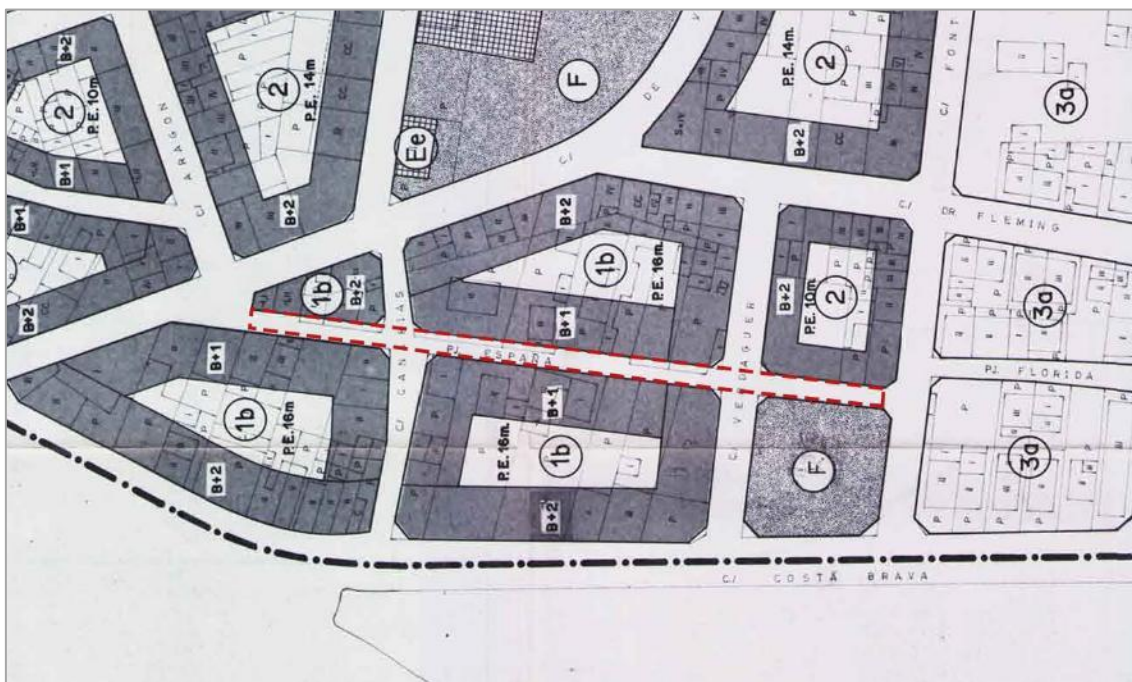
El present projecte de taxació conjunta es redacta en motiu de l'execució de les determinacions del planejament vigent, que es detallarà en l'apartat següent, a fi de realitzar l'eixamplament del Passatge d'Espanya, al barri de la Torreta del municipi de La Roca del Vallès.

Les dues finques afectades per aquest ajust en l'alineació del carrer es troben en el mateix Passatge d'Espanya, entre els carrer Verdaguer i l'Avinguda València. Aquests dos terrenys són de diversos propietaris i la seva adquisició constitueix l'objecte del present projecte d'expropiació.

2. PLANEJAMENT VIGENT

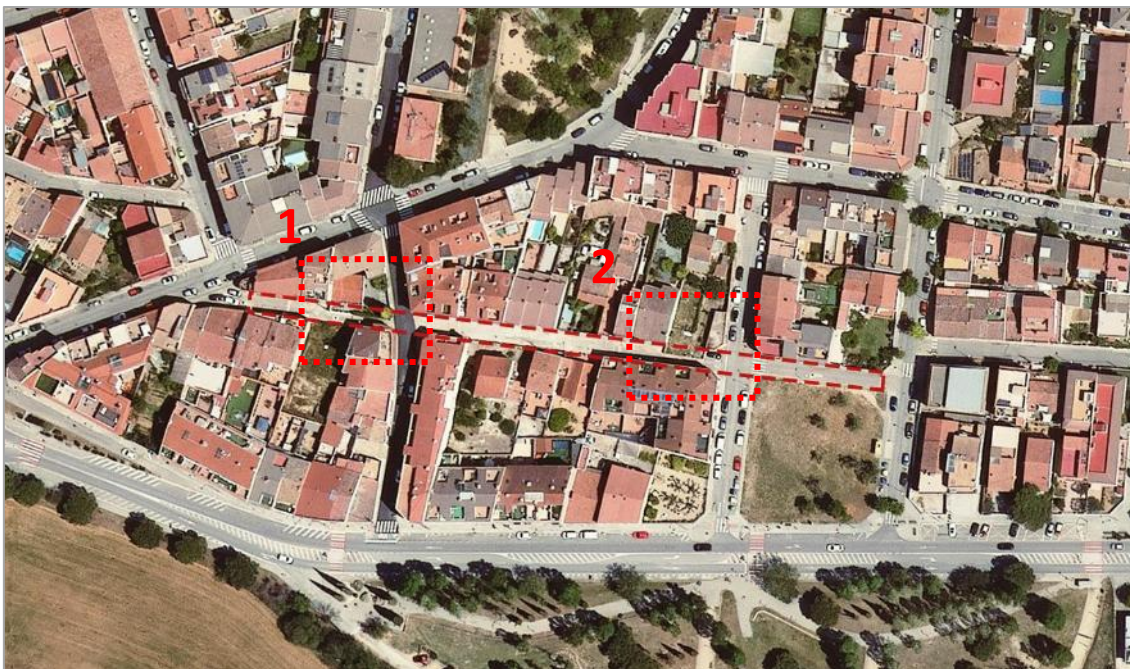
El planejament general vigent al municipi de La Roca del Vallès és el **Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 8 de maig de 1991**, i publicat al DOGC el 21 de juny del mateix any, així com les seves posteriors modificacions.

El planejament vigent fixa les següents alineacions i rasants pel passatge d'Espanya, tal i com es pot veure en la imatge 1. En el moment de la redacció del pla general en aquest carrer hi havia algunes finques en situació de fora d'ordenació, doncs algunes de les construccions existents es trobaven situades en sòl qualificat com a sistema viari i per tant, quedaven subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.



Imatge 1. Delimitació del Passatge d'Espanya dins del barri de la Torreta, sobre el plànol D.2- Règim del sòl urbà del PGOU 1993 de la Roca del Vallès. Font: PGOU de la Roca del Vallès.

Algunes d'aquestes finques afectades s'han ajustat al llarg dels anys a l'alineació prevista en el planejament en excepció de dues (veure imatge 2 i següents).



Imatge 2. Delimitació del Passatge d'Espanya dins del barri de la Torreta, sobre la imatge aèria en data de 2024. Font: Visor ICGC.



Imatge 3 i 4. Finques del Passatge d'Espanya número 9-13 (zoom número 1) i número 37 (zoom número 2).

Les dues finques objecte de taxació tenen la **clau urbanística 1b casc antic** que correspon al nucli antic de La Torreta. Aquesta clau té una tipologia d'ordenació d'edificis segons casc antic, entre mitgeres. Les condicions d'edificació venen determinades pels plànols detall amb unes profunditats edificables entre els 11 i els 16 metres. Les alçades, també regulades pels plànols d'ordenació, són d'entre PB+1 i PB+2. Els usos permesos són diversos predominant el residencial.

En les illes del voltant del Passatge d'Espanya, també tenen la clau 2 (zona d'eixample) corresponent a edificacions residencials amb unes alçades superiors de fins a PB+4 i amb una proporció més gran entre espais enjardinats i edificacions.

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Les finques objecte del present projecte d'expropiació són les que es troben al passatge d'Espanya número 9-11 i número 37, al barri de la Torreta, tal i com s'ha comentat anteriorment (referències cadastrals 1659803DG4015N0001GU i 1659410DG4015N0001SU respectivament).

Aquestes parcel·les ocupen part de la linealitat del passatge impedit el pas de vehicles de grans dimensions en aquests punts, inclosos els vehicles d'emergències. S'ubiquen en sòl urbà consolidat sense formar part de cap àmbit de gestió urbanística.

En data de novembre de 2022 l'Ajuntament de La Roca del Vallès va dur a terme un *Projecte d'obres ordinàries d'obertura, accés i ajust d'alineacions a dos trams del Passatge Espanya* – aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del 19 de març de 2025 – en el qual es va dur a terme un aixecament topogràfic del mateix carrer i de les dues zones a expropiar. A partir d'aquest aixecament topogràfic obtenim que la superfície a expropiar és de **54,39 m² en la finca del Passatge Espanya número 9-11** i de **34,58 m² en la del Passatge Espanya número 37**. Addicionalment en la primera parcel·la, hi ha un xiprer de grans dimensions el qual també caldrà valorar, com es veurà més endavant.

En les imatges següents es pot veure com aquestes parcel·les envaeixen l'espai qualificat de sistema viari així com el seu aixecament sobre plànol:

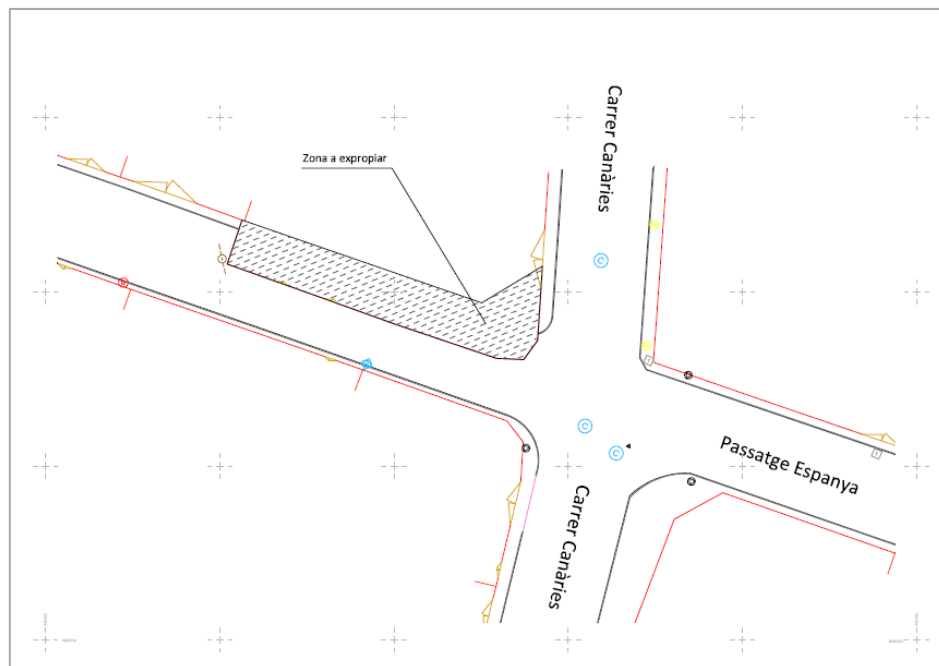


Imatge 4. Parcel·la del **Passatge Espanya número 9-11** en sentit cap al C/ Canàries



Imatge 5. Parcel·la del **Passatge Espanya número 9-11** des del carrer Canàries en sentit Av. València

Com es pot veure en les imatges, el tros de la finca del Passatge Espanya 11 que queda sobre la qualificació de sistema viari no té cap edificació, sinó que correspon a un pati d'accés a la mateixa.



Imatge 6. Aixecament topogràfic de la parcel·la del Passatge Espanya 9 - 11.

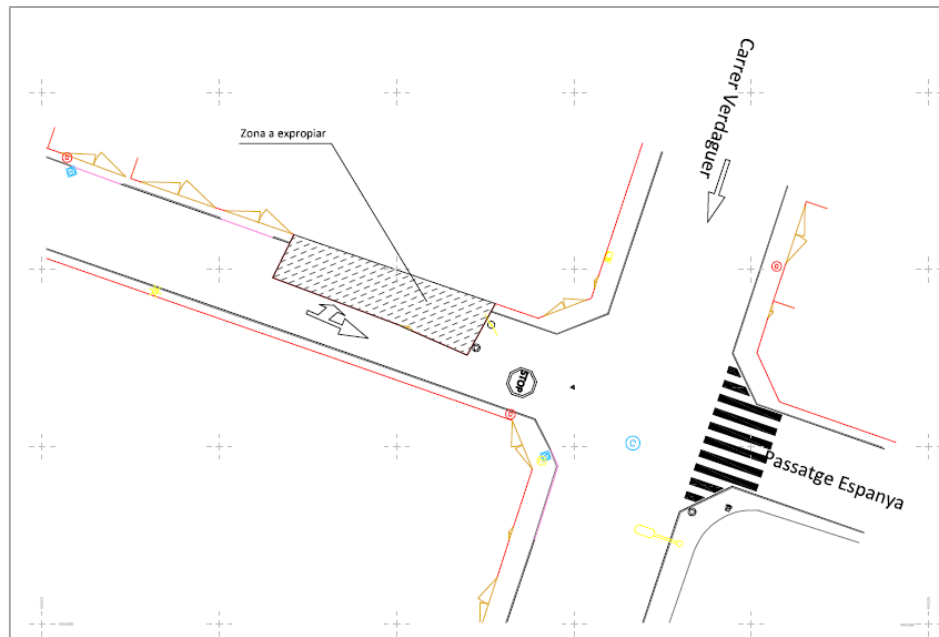


Imatge 7. Parcel·la del Passatge Espanya número 37 en sentit al C/ Verdaguer



Imatge 8. Parcel·la del Passatge Espanya número 37 en sentit al C/ Canàries

La finca del Passatge Espanya número 37 tampoc té cap edificació en el tros que sobresurt de la línia de qualificació del sistema viari, es tracta únicament del pati de l'edificació situada més al nord dins de la mateixa parcel·la.



Imatge 9. Aixecament topogràfic de la parcel·la del Passatge Espanya 37.

4. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació del present projecte segueix el **sistema d'expropiació mitjançant el procediment de taxació conjunta** establert a l'article 211 del DL 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. MARC LEGAL

El present projecte de taxació conjunta s'ajusta a la legislació urbanística vigent, el Text Refós de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i les posteriors modificacions així com els reglaments que la desenvolupen: el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i la resta de legislació sectorial i estatal aplicable.

Dins del TRLU les expropiacions per raons urbanístiques queden definides en el *Capítol III, Secció tercera. Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques*, entre els articles 109 i 114.

En el RLU les expropiacions queden regulades dins del *Capítol III. Expropiació forçosa per raons urbanístiques*. D'aquesta manera, l'article 208.2 del RLU determina el següent:

“Article 208. Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme

208.1 L'expropiació per raó d'urbanisme pot tenir per objecte l'execució del planejament per polígons complets. En aquest cas, és d'aplicació el sistema d'expropiació.

208.2 L'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública,

així com també la resta de supòsits d'expropiació establerts a la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.

[...]"

Els diferents processos d'expropiació queden regulats en l'article 210, i més concretament el de taxació conjunta dins del primer apartat de dit article. Per altra banda, el procediment de la taxació conjunta es detalla en l'article 211.

"Article 210. Procediments d'expropiació

210.1 L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que estableix aquest Reglament.

[...]"

"Article 211. Procediment de taxació conjunta

211.1 Quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte, formulat, si s'escau, pel beneficiari o beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

a) La causa de l'expropiació, entre les establertes a la Llei d'urbanisme així com, si s'escau, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.

b) Identificació del polígon, amb un plànol d'emplaçament i un plànol parcel·lari a una escala mínima 1:2.000.

c) Una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La relació de béns i drets no és necessària quan ja consta en el planejament o la delimitació poligonal objecte d'execució, sens perjudici de les rectificacions que si s'escau, correspongui introduir.

d) Justificació raonada dels criteris de valoració utilitzats, d'acord amb la legislació aplicable i tenint en compte la classificació del sòl i, si s'escau, l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i les càrregues urbanístiques que corren a càrrec de las propietats objecte de taxació.

e) Fulls d'apreuament individualitzats de cada finca, en els que s'establirà el valor del sòl i el corresponent a les edificacions, instal·lacions i plantacions que calgui indemnitzar.

f) Fulls d'apreuament que corresponguin a altres indemnitzacions per l'extinció de drets derivada de l'expropiació.

211.2 En el tràmit d'audiència previst en l'article 107.a) de la Llei d'urbanisme, les persones titulars de béns i drets afectats poden formular el seu propi full d'apreuament, als efectes de la seva consideració en l'aprovació definitiva del projecte així com, si s'escau, per part del Jurat d'Expropiació de Catalunya.

211.3 Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

211.4 Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient apareixen finques o drets inscrits amb anterioritat que no s'haguessin tingut en compte, l'administració actuant ha d'incoar un procediment complementari d'acord el què estableixen els apartats anteriors d'aquest article."

6. BENEFICIARI

La condició de beneficiari de l'expropiació recau sobre l'Ajuntament de la Roca del Vallès, de conformitat amb el que disposa l'article 2 de la *Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa*.

La gestió prevista la porta a terme l'Ajuntament de la Roca del Vallès ja que no ha delegat la competència expropiatòria.

II. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1. RELACIÓ DE PROPIETARIS

Les finques compreses en el present projecte d'expropiació per taxació conjunta pertanyen als titulars que es relacionen a continuació:

- **Finca 1:**
 - Titulars: Sr. Juan Masuet Soler i Sra. Ana Aumatell Corominola, a meitats en ple domini de la finca.
 - Adreça: Passatge Espanya número 9-11, La Roca del Vallès o Carrer València número 24.

- **Finca 2:**
 - Titulars: Sra. Maria Aymerich Plans i Sra. Núria Aymerich Plans, a meitats en ple domini de la finca.
 - Adreça: Passatge Espanya número 37, La Roca del Vallès

2. TITULARS D'ALTRES DRETS REALS LIMITATS

No consta de cap dret real limitat dins de les finques.

La finca número 1 es troba lliure de càrregues i la finca número 2 també.

3. TITULARS D'ALTRES DRETS

No en consta cap.

4. RELACIÓ DE FINQUES INICIALS

Finca	Propietari	Ref. Cadastral	Superfície registral
F1	Juan Masuet / Ana Aumatell	1659803DG4015N0001GU	334,72 m ²
F2	Maria Aymerich / Núria Aymerich	1659410DG4015N0001SU	382,05 m ²

5. RELACIÓ DE FINQUES RESULTANTS I AFECTACIONS

Finca	Propietari	Ref. Cadastral	Superfície afectada
F1	Juan Masuet / Ana Aumatell	1659803DG4015N0001GU	54,39 m ²
F2	Maria Aymerich / Núria Aymerich	1659410DG4015N0001SU	34,58 m ²

6. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS

Nº Finca	Titular/s	Ref. cadastral	Finca registral	Superfície total (m²)	Superfície afectada (expropiació) (m²)	Ocupació temporal (m² i durada)	Béns afectats	Drets afectats
F1	Juan Masuet / Ana Aumatell	1659803DG4015N0001GU	5736	334,72 m²	54,39 m²	28 m² / 1 mes	Arbre monumental	50% ple domini cadascun
F2	Maria Aymerich / Núria Aymerich	1659410DG4015N0001SU	2141	382,05 m²	34,58 m²	24 m² / 1 mes	Sense béns a indemnitzar	50% ple domini cadascun

7. FITXES DE LES FINQUES AFECTADES

FINCA NÚMERO 1

Situació: Passatge Espanya número 9-11, La Roca del Vallès o Carrer València número 24.

Propietari: Sr. Juan Masuet Soler i Sra. Ana Aumatell Corominola

DNI: 38.159.291-Z i 77.067.247-C

Adreça de notificacions: Carrer València número 24, La Roca del Vallès

Descripció registral:

“URBANA.- CASA, situada al terme municipal de La Roca del Vallès, Barriada La Torreta, amb front al carrer Valencia, número 24, cantonada amb carrer Canàries, construïda sobre un solar que ocupa una superfície, segons Registre, tres-cents catorze metres cinquanta-quatre decímetres quadrats, i segons la escriptura que s’inscriu, tres-cents trenta-quatre metres setanta-dos decímetres quadrats, dels quals l’edificació ocupa cent trenta-cinc metres setanta-dos decímetres quadrats i la resta pati. Consta de planta semisoterrani, destinada a garatge i traster, amb una superfície de cent vint-i-set metres divuit decímetres quadrats; planta baixa de cent trenta-cinc metres setanta-un decímetres quadrats, destinada a habitatge; i planta pis amb una superfície de cent vint-i-set metres divuit decímetres quadrats, destinats a habitatge. Llínda: front, carrer Canàries; dreta, entrant, Avinguda València, esquerra, entrant, Passatge Espanya; i fons, Sra. Maria Arenas.”

Inscripció registral: Finca número 5736 del Registre de la Propietat número 3 de Granollers.

Títol:

Juan Masuet Soler, meitat del ple domini amb caràcter privatiu per títol d’obra nova acabada en virtut de la Escripura pública, autoritzada pel notari Don José Luis Perales Sanz de Barcelona, el dia 20 de desembre de 1985. Inscripció: 1a, tom 1.840, llibre 71, full 114 a data de 25 de febrer de 1986.

Ana Aumatell Corominola, meitat del ple domini amb caràcter privatiu per títol de donació adquirida per el notari Don José Luis Perales Sanz de Barcelona, el dia 20 de desembre de

1985, amb número de protocol 2519/1985. Inscripció: 2a, tom 1.840, llibre 71, full 114 a data de 20 de novembre de 1998.

Càrregues registrals: No té càrregues registrals

Descripció segons projecte:

“URBANA.- CASA, situada al terme municipal de La Roca del Vallès, Barriada La Torreta, amb front al carrer Valencia, número 24, cantonada amb carrer Canàries, construïda sobre un solar que ocupa una superfície, segons Registre, tres-cents catorze metres cinquanta-quatre decímetres quadrats, i segons la escriptura que s’inscriu, **dos-cents vuitanta metres i trenta-tres decímetres quadrats**, dels quals l’edificació ocupa cent trenta-cinc metres setanta-dos decímetres quadrats i la resta pati. Consta de planta semisoterrani, destinada a garatge i traster, amb una superfície de cent vint-i-set metres divuit decímetres quadrats; planta baixa de cent trenta-cinc metres setanta-un decímetres quadrats, destinada a habitatge; i planta pis amb una superfície de cent vint-i-set metres divuit decímetres quadrats, destinats a habitatge. Llinda: front, carrer Canàries; dreta, entrant, Avinguda València, esquerra, entrant, Passatge Espanya; i fons, Sra. Maria Arenas.”

Referència cadastral: 1659803DG4015N0001GU

FINCA NÚMERO 2

Situació: Passatge Espanya número 37, La Roca del Vallès

Propietari: Sra. Maria Aymerich Plans i Sra. Núria Aymerich Plans

DNI: 77.267.778-Z / 77.260.201-G

Adreça de notificacions: Passatge Espanya número 37, La Roca del Vallès

Descripció registral:

“URBANA.-PORCIÓ DE TERRENY situat al terme municipal de La Roca, que mesura d’ample deu metres i de llarg o fons, trenta-set metres i mig pel costat de ponent i trenta-nou metres per l’orient, el que es constitueix una superfície de tres-cents vuitanta-dos metres i cinc decímetres quadrats, en la que existeix una CASA en construcció, composada només de baixos. LLINDA per migdia, front, amb un camí o per carrer en projecte, per Nord, esquena i orient, esquerra, amb el mas Tapias i per ponent dreta amb Montserrat Vila Ginesta.”

Inscripció registral: Finca número 2142 del Registre de la Propietat número 3 de Granollers.

Títol:

Maria Aymerich Plans, 50% del ple domini de la finca amb caràcter privatiu per títol d’herència. Adquirida per títol d’herència en virtut d’escriptura pública, autoritzada pel notari Don José Ignacio de Navasqües Eireos de Granollers, el dia 25 d’abril de 2025, amb número de protocol 1120/2025. Inscripció 6ena, tom -, llibre -, full -, data 29 de maig de 2025.

Núria Aymerich Plans, 50% del ple domini de la finca amb caràcter privatiu per títol d'herència. Adquirida per títol d'herència en virtut d'escriptura pública, autoritzada pel notari Don José Ignacio de Navasqües Eireos de Granollers, el dia 25 d'abril de 2025, amb número de protocol 1120/2025. Inscripció 6ena, tom -, llibre -, full -, data 29 de maig de 2025.

Càrregues registrals:

No hi ha càrregues registrades.

Sense perjudici, en el seu cas, de notes d'afecció per els impostos de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals i successions i donacions.

Descripció segons projecte:

URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situat al terme municipal de La Roca, que mesura d'ample onze metres i divuit centímetres per la seva part nord i de llarg o fons trenta-cinc metres i seixanta-cinc centímetres pel costat est i trenta-set metres i setanta-quatre centímetres per l'oest. Pel seu front sud llinda amb el Passatge Espanya en una línia de onze metres i setanta-tres metres. Té una superfície total de quatre-cents disset metres i cinquanta decímetres quadrats. Hi existeix una CASA composta per planta baixa i planta pis de cent sis metres quadrats. LLINDA: a nord amb parcel·la del carrer Doctor Fleming número 10, a est amb porció de terreny que fa front amb el carrer Verdaguer, a sud amb Passatge Espanya i a oest amb parcel·la situada al Passatge Espanya número 35.

Referència cadastral: 1659410DG4015N0001SU

III. CRITERIS DE VALORACIÓ

1. LEGISLACIÓ APLICABLE

D'acord amb el què estableix l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones o usos diferents dins una mateixa zona, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (art. 37.5 TRLU).

A nivell de valoració de les finques cal considerar el *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i de Rehabilitació urbana* (en endavant TRLS) i el reglament que el desenvolupa, *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl* (en endavant RLS).

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el TRLS. D'acord amb l'article 37.1 del referit text legal estatal, en el supòsit de la valoració del sòl urbanitzat d'un sòl que no està edificat o en que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física, es consideraran els usos i edificabilitats atribuïts a la parcel·la o en el cas que el planejament no li atribueixi cap edificabilitat se li adjudicarà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni on es situa. Caldrà que a tal edificabilitat de li apliqui el valor de repercussió del sòl, segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic. En el cas que sigui pertinent, al valor resultant caldrà que se li descomptin els valors dels deures i càrregues pendents per tal de realitzar l'edificabilitat prevista.

“Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

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

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

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

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

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

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

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

2. CRITERIS DE VALORACIÓ DEL SÒL

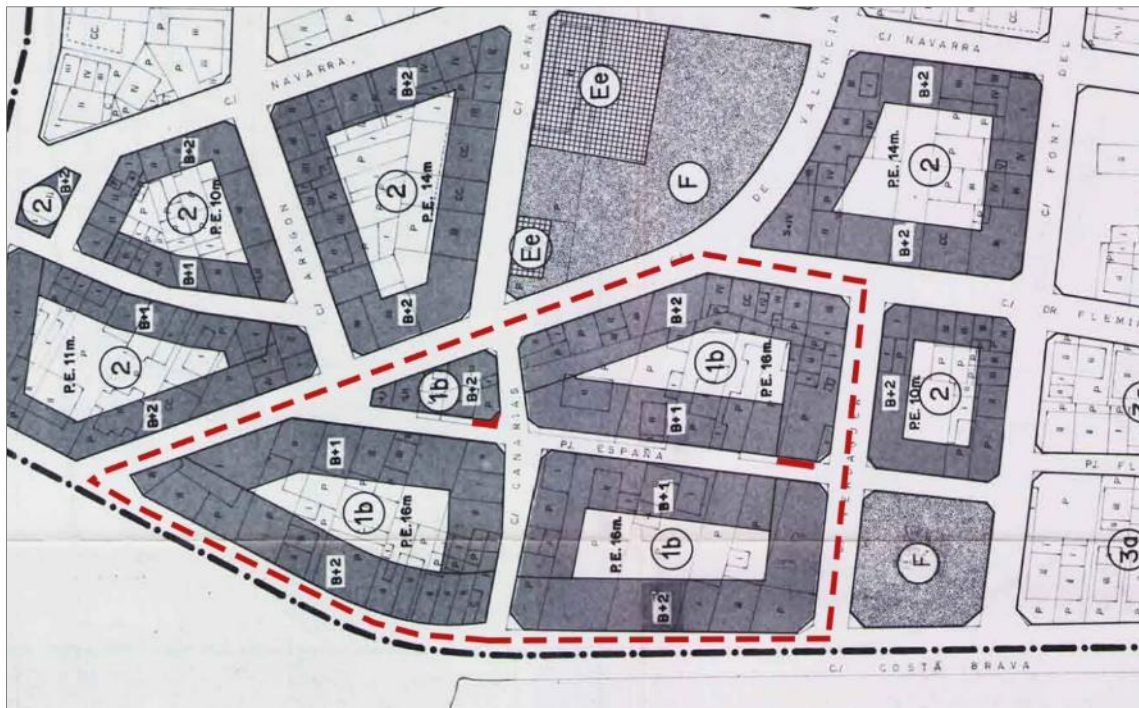
Superfícies a expropiar

Les superfícies a expropiar han estat extretes del document “Projecte d'aixecament topogràfic al Passatge Espanya. La Roca del Vallès” realitzat per Martin Berreiro S.C.P, topògraf, en data de 14 de juny de 2021.

- **Finca 1 Passatge Espanya 9-11:**
54,39 m²
- **Finca 2 Passatge Espanya 37:**
34,58 m²

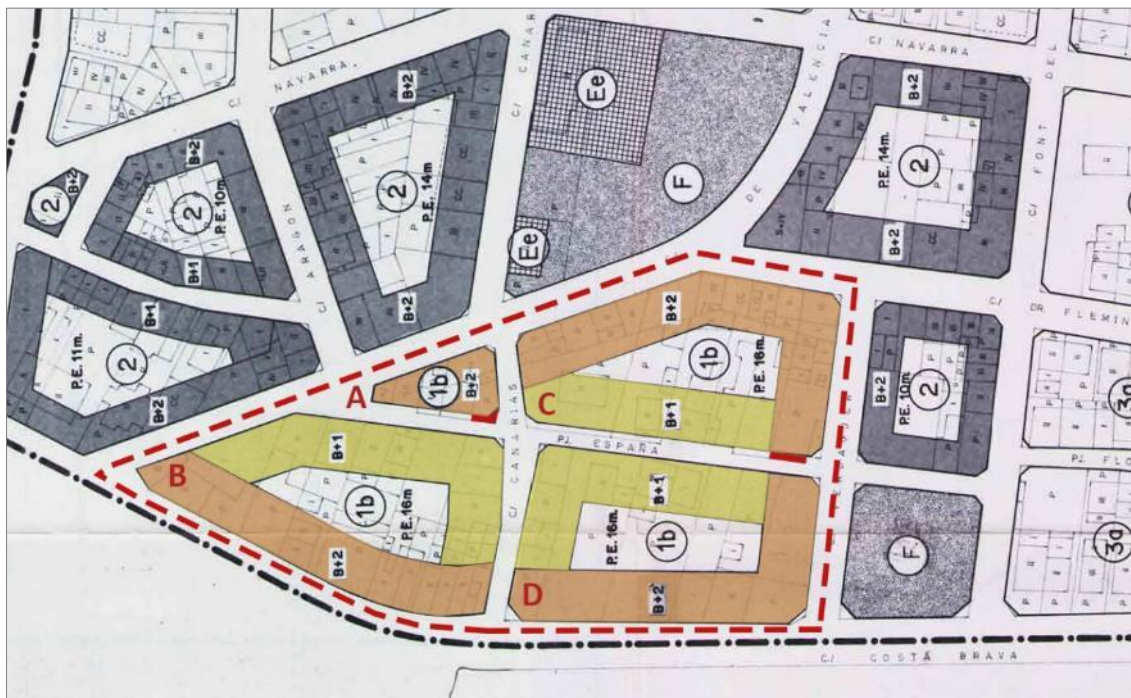
Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni

Les finques objecte del present projecte de taxació es troben al barri de La Torreta i tenen la clau urbanística 1b. Per calcular l'edificabilitat mitjana de l'àmbit on es troben les parcel·les, s'han estudiat les illes del voltant amb aquesta mateixa clau i per tant, s'ha delimitat el següent àmbit espacial homogeni el qual té una superfície total de 17.743 m².



Imatge 10. Delimitació de l'àmbit espacial homogeni. En vermell, els dos fragments de finca objecte de la taxació conjunta.

S'han estudiat les edificabilitats de cadascuna de les 4 illes pertanyents a l'àrea delimitada. La fondària edificable de totes elles és de 16 metres, en excepció de l'illa més petita la qual és tota edificable, i les alçades varien entre el PB+1 i el PB+2.



Imatge 11. Nomenclatura de les illes estudiades i alçades. En color groc, hi ha delimitades les zones de PB+1 i en color taronja, les PB+2.

A	Superfície	520	m ²
	Sup. PB+1	0	m ²
	Sup. PB+2	520	m ²
	Ed. Total	1.560	m ² st
	Coef. Ed.	3,00	

C	Superfície	4.254	m ²
	Sup. PB+1	1.218	m ²
	Sup. PB+2	2.202	m ²
	Ed. Total	9.042	m ² st
	Coef. Ed.	2,13	

B	Superfície	4.614	m ²
	Sup. PB+1	1.803	m ²
	Sup. PB+2	1.775	m ²
	Ed. Total	8.931	m ² st
	Coef. Ed.	1,94	

D	Superfície	4.438	m ²
	Sup. PB+1	1.516	m ²
	Sup. PB+2	1.920	m ²
	Ed. Total	8.792	m ² st
	Coef. Ed.	1,98	

Com s'ha comentat abans, la superfície total de l'àmbit és de 17.743 m² i la superfície de domini públic inicial dins d'aquest, de 3.918 m².

Seguint la fórmula que determina el RLS en el seu article 21, obtenim l'edificabilitat mitjana total següent (el valor de repercussió del sòl urbanitzat (VRS) és únicament d'ús residencial per tant, no influeix en el càlcul):

$$((520*3,00)+(4.614*1,94)+(4.254*2,13)+(4.438*1,98)) / (17.743 - 3.918) = 2,04 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{sòl}$$

Càrregues d'urbanització pendents

Encara que les porcions de terreny que s'estan valorant ja formen part del sòl urbà consolidat, aquests no disposen de tots els serveis i per tant, se'ls hi hauria de deduir les despeses corrents de la seva urbanització.

Valor de mercat

El valor de mercat és l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor voluntari per la venda d'un immoble mitjançant un contracte privat amb un comprador potencial, independent, correctament informat de les característiques de l'immoble, en la data de la taxació, actuat ambdues parts lliurement i sense interès especial a la operació i en el supòsit de que el bé s'hagués ofert públicament en el mercat i que les condicions del mercat permetessin disposar del mateix de manera ordenada, i que es disposés d'un termini normal, donada la naturalesa de l'immoble, per negociar la venda.

Aquest import no ha d'incloure despeses de comercialització, financeres i impostos, i haurà d'obtenir-se amb prudència, eliminant els elements especulatius no sostenibles en el futur, ponderant si cal la utilització actual i usos alternatius.

Valor de repercussió del sòl urbanitzat

El valor de repercussió del sòl obtingut és de **541,20 €/m²st** tal i com es detalla en l'apartat IV. *Càlcul del valor del sòl*, del present document.

El valor del sòl sense urbanitzar

El valor del sòl sense urbanitzar obtingut és de **839,95 €/m²sòl** tal i com es detalla en l'apartat IV. *Càlcul del valor del sòl*, del present document.

3. CRITERIS DE VALORACIÓ D'ALTRES ELEMENTS DIFERENTS DEL SÒL

Murs i tanques

Tot i que tant la finca del Passatge Espanya nº9-11 com la nº37 tenen tanques d'obra ceràmica que caldrà enderrocar en el moment de la urbanització, el projecte pertinent ja preveu la reposició sense cap cost per a la propietat, per la qual cosa no suposen danys materials indemnitzables.

Arbres

Com s'ha comentat anteriorment la finca situada al Passatge Espanya número 9-11 té un xiprer de grans dimensions que caldrà valorar. Malgrat el valor ornamental i ambiental d'aquest element i la seva consolidació en l'entorn urbà no és compatible amb el projecte d'urbanització i per tant és imprescindible la seva tala.

Segons l'informe "Estudi i valoració d'un xiprer situat a l'interior de l'immoble de propietat privada del Passatge Espanya nº9-11 de la Roca del Vallès afectat per la modificació actual del traçat del carrer" en data de novembre de 2022 i redactat per l'empresa "2agro-valoracions i

peritatges", el valor d'aquest arbre és de dotze mil cinc-cents trenta-sis euros (12.536 €). Aquest estudi es troba en l'annex 5 del present document.

Aquest valor s'afegirà al full d'apreuament de la finca en qüestió.

4. VALORACIÓ D'OCUPACIONS TEMPORALS

Per dur a terme les obres d'urbanització del carrer dins del projecte d'obres, es defineixen unes franges de terreny dins de les respectives finques que resulten necessàries ocupar per a la correcta execució. Principalment aquestes ocupacions són per la realització dels tancaments previstos de les parcel·les i portes a les noves alineacions amb el carrer. Aquestes franges de dos metres d'amplada cadascuna es preveuen ocupar durant un període d'un més a partir del seu inici.

Finca 1 – Passatge Espanya 9-11:

Superfície afectada per l'ocupació temporal: $14 \text{ m} \times 2 \text{ m} = 28 \text{ m}^2$

Valor unitari del sòl urbanitzat: 1.104,04 €/m²

Temps d'ocupació: 1 mes = 0,083 anys

Indemnització = $28 \text{ m}^2 \times 1.104,04 \text{ €/m}^2 \times 0,083 \text{ anys} \times 0,10 = 256,58 \text{ €}$

Finca 2 – Passatge Espanya 37:

Superfície afectada per l'ocupació temporal: $12 \text{ m} \times 2 \text{ m} = 24 \text{ m}^2$

Valor unitari del sòl urbanitzat: 1.104,04 €/m²

Temps d'ocupació: 1 mes = 0,083 anys

Indemnització = $24 \text{ m}^2 \times 1.104,04 \text{ €/m}^2 \times 0,083 \text{ anys} \times 0,10 = 219,92 \text{ €}$

5. MOMENT A REFERIR LA VALORACIÓ

Tenint en compte que es tracta d'un projecte d'expropiació per taxació conjunta, tal com preveu l'article 34.2 del TRLS, el moment al qual referir la valoració serà el moment de l'exposició al públic del projecte. En conseqüència els valors i costos emprats seran per aquesta data.

IV. CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL

Valors de venda

Per calcular el valor de venda per l'ús residencial aplicable a les finques a taxar, s'han considerat les mostres del mercat immobiliari geogràficament comparables i de característiques similars, a data del present document.

El barri de la Torreta, tot i formar part del municipi de la Roca del Vallès es troba al límit amb el municipi i nucli urbà de Granollers i bastant allunyat del propi nucli de la Roca, el qual queda a més de 2 km de distància. És per aquest motiu que s'ha cregut més pertinent considerar mostres d'obra nova situades al municipi de Granollers i que tenen una ubicació propera o bé equiparable a la zona a estudiar.



Imatge 12. Ortofotomapa amb la situació del barri de La Torreta.

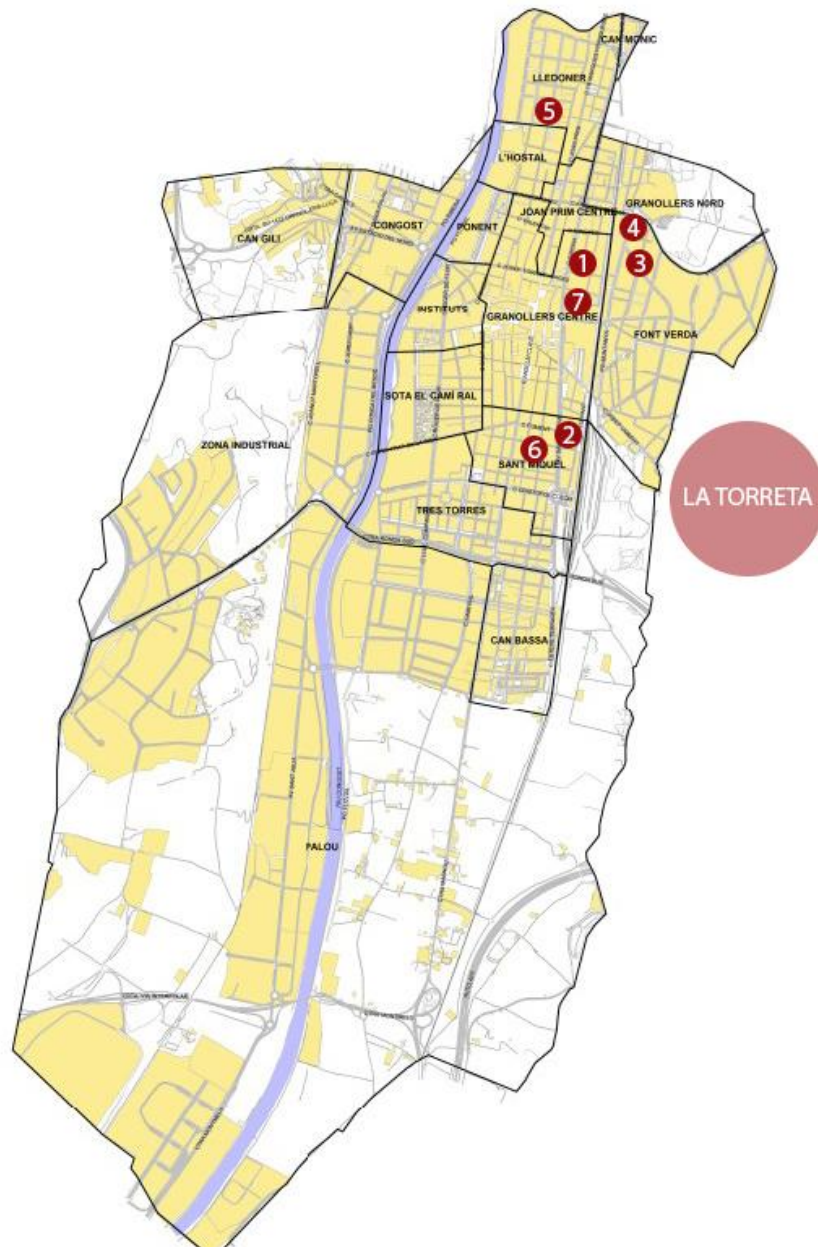
En la selecció de les mostres comparables s'ha tingut en compte que tinguin unes condicions de semblança i equivalència bàsica. Tot i així degut a les poques mostres trobades, s'han utilitzat paràmetres per homogeneïtzar els valors obtinguts. A continuació es detallen els atributs tinguts en compte i el criteri d'aplicació dels coeficients d'homogeneïtzació:

- Totes les mostres són d'habitatges d'obra nova.
- Totes les mostres són habitatges d'entre 2 i 4 habitacions i 2 banys.
- En totes les mostres no es valoren ni trasters ni places d'aparcament.
- Les superfícies construïdes emprades en les mostres és únicament la dels habitatges, se'ls hi ha descomptat els elements comuns i les terrasses.
- Coeficient K de qualitat dels espais comuns: s'ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació en promocions amb espais comunitaris molt grans i amb piscina.
- Coeficient K de localització: s'han ajustat les mostres segons la seva localització (0,85 en mostres més centríques fins a 0,95 en mostres amb localització més comparable a les illes estudiades).
- Coeficient K de superfície: es pondera la superfície dels habitatges partint d'un habitatge tipus de 100 m² construïts.

S'han emprat 7 mostres d'obra nova diferents, de les quals 4 d'elles es tracten de promocions grans amb diversitat d'habitatges (mostres 2, 3, 4 i 5 de la taula següent). En aquests casos s'han utilitzat dues mostres de pisos comparables diferents.

Nº	Tipus		Localització	Nº habitacions	Nº banys	Superfície constr. sense terrasses (m²)	Valor oferta (€)	€/m²st	K qualitat espais comuns	K localització	K superfície	€/m² sostre finals (amb K)
1	Obra nova	planta tipus	Centre - Carrer Minetes, 26	3	2	108,44	375.000	3.458,13	0,90	0,85	1,08	2.868,75
2a	Obra nova	planta tipus	Centre / Sant Miquel - Carrer Orient	3	2	89,65	400.000	4.461,80	1,00	0,85	0,90	3.400,00
2b	Obra nova	planta tipus	Centre / Sant Miquel - Carrer Orient	3	2	79,18	360.000	4.546,60	1,00	0,85	0,79	3.060,00
3a	Obra nova	planta tipus	Barri Font verda - Carrer Alexander Flemming	3	2	95,75	378.525	3.953,26	1,00	0,90	0,96	3.406,73
3b	Obra nova	planta tipus	Barri Font verda - Carrer Alexander Flemming	3	2	92,50	327.750	3.543,24	1,00	0,90	0,93	2.949,75
4a	Obra nova	planta tipus	Barri Font verda - Carrer Francesc Ribas	3	2	115,48	339.000	2.935,57	1,00	0,90	1,15	3.051,00
4b	Obra nova	planta tipus	Barri Font verda - Carrer Francesc Ribas	3	2	111,20	329.000	2.958,63	1,00	0,90	1,11	2.961,00
5a	Obra nova	planta tipus	Zona Lledoner - Carrer Joan Coromines	3	2	78,94	292.200	3.701,55	0,90	0,95	0,79	2.498,31
5b	Obra nova	dúplex	Zona Lledoner - Carrer Joan Coromines	4	2	130,47	463.300	3.551,01	0,90	0,95	1,30	3.961,22
6	Obra nova	planta tipus	Sant Miquel - Tres torres - Carrer Foment	2	2	80,57	360.000	4.468,16	0,90	0,90	0,81	2.916,00
7	Obra nova	duplex	Centre - Carrer Girona	2	2	85,26	305.000	3.577,29	1,00	0,85	0,85	2.592,50
MITJANA TOTAL				3		98	357.252	3.741				3.060,48

Amb tot l'anterior, el valor de venda mitjà de l'habitatge lliure d'obra nova és de **3.060,48 €/m²st.**



Imatge 13. Plànol dels barris de Granollers i ubicació de les mostres utilitzades.

Cost de construcció

En l'estimació del cost de construcció, s'ha pres de referència el valor del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)" en data del projecte (2n trimestre de l'any 2025), incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos de seguretat i salut i les despeses generals. El **cost per la construcció d'edificis plurifamiliars de renda lliure és de 1.644,86 €/m²st.**

COST CONSTRUCCIÓ HABITATGE LLIURE**Renta normal entre mitgeres**

	Cost €/m ² st
Cost d'execució material	1.161,93 €
Benefici ind. i despeses generals	290,48 €
Honoraris, permisos, S i S.	192,45 €
	1.644,86 €

Valor de repercussió

Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (1,4 en la tipologia d'habitatge lliure), els valors de repercussió obtinguts aplicant el mètode residual són els següents:

Per a la tipologia **d'habitatge lliure**:

V venda: 3.060,48 €/m²st

V construcció: 1.644,86 €/m²st

VRS = 3.060,48 €/m²st / 1,4 – 1.644,86 €/m²st

VRS: 541,20 €/m²st

Aquest valor és comparable amb la publicació dels “Valors bàsics dels immobles urbans 2025” que publica l'agència tributària de Catalunya pel municipi de La Roca del Vallès i Granollers (A07), corresponent a un immoble residencial situat en una categoria d'ubicació de 4rta categoria.

Càlcul del valor del sòl sense urbanitzar

Per trobar el valor del sòl sense urbanitzar de l'àmbit, fem servir la fórmula de l'article 22 del RLU que indica el següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Aplicant l'edificabilitat mitjana calculada abans ($E = 2,04 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$) al valor de repercussió del sòl urbanitzat ($\text{VRS} = 541,20 \text{ €/m}^2\text{st}$), obtenim el valor unitari del sòl urbanitzat:

$$\text{VSu} = 2,04 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl} * 541,20 \text{ €/m}^2\text{st} = \mathbf{1.104,04 \text{ €/m}^2\text{sòl}}$$

Els costos d'urbanització s'estimen en **243,92 €/m² de sòl**, tenint el compte que el cost total del projecte d'execució de les obres del propi Passatge Espanya ("*Projecte d'obres ordinàries d'obertura, accés i ajust d'alineacions a dos trams del Passatge Espanya – novembre 2022*") que té un Pressupost d'execució per contracte (PEC) de 292.699,44 € i una superfície del voltant de 1.200 m².

La taxa lliure de risc en data del present informe és del 2,70% i la prima de risc és del 8,00% per habitatges d'ús residencial de primera residència.

D'aquesta manera el valor del sòl sense urbanitzar seria de:

$$\text{Vssu} = \text{VSu} - (\text{G} * (1 + \text{TLR} + \text{PR}))$$

$$\mathbf{\text{VSsu} = 1.104,04 \text{ €/m}^2\text{sòl} - (243,92\text{€/m}^2 * (1 + 0,0027 + 0,08)) = \mathbf{839,95 \text{ €/m}^2\text{sòl}}$$

V.FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS

Projecte de Taxació Conjunta de les finques situades al Passatge Espanya (La Roca del Vallès – La Torreta) – FINCA 1

1. Identificació de la finca

- Referència cadastral: 1659803DG4015N0001GU
- Emplaçament: Passatge Espanya núm. 9-11
- Superfície de la finca: 334,72 m²
- Número de parcel·la (segons relació de béns i drets): 5736
- Dades registrals: tom 1.840, llibre 71, full 114

2. Dades del/s titular/s

- Nom i cognoms: Sr. Juan Masuet Soler i Sra. Ana Aumatell Corominola
- NIF/NIE: 38159291-Z i 77067247-C
- Drets que ostenta: 50% ple domini (cadascun)

3. Classificació i qualificació urbanística

- Classificació: Sòl urbà consolidat
- Qualificació segons planejament: Clau A / Sistema viari

4. Afectació expropiatòria

- Superfície expropiada: 54,39 m²
- Ocupació temporal: 28 m² durant 1 mes

5. Valoració del sòl

- Valor de repercussió del sòl (VRS): 541,20 €/m²st
- Valor del sòl urbanitzat: 60.048,64 €
- Despeses d'urbanització pendents: 14.363,75 €/m²
- Valor del sòl sense urbanitzar: 45.684,89 €

6. Elements a indemnitzar

- Arbre ornamental afectat:
- Espècie: Cupressus sempervirens stricta
 - Alçada aproximada: 12 m
 - Estat: bo
 - Import estimat: 12.536,00 €

7. Valoració final

Concepte	Import (€)
Valor del sòl	45.684,89 €
Valor arbre ornamental	12.536,00 €
Subtotal	58.220,89 €
Premi d'afecció (5%)	2.911,04 €
Ocupació temporal	256,58 €
Total indemnització	61.388,51 €

Projecte de Taxació Conjunta de les finques situades al Passatge Espanya (La Roca del Vallès – La Torreta) – FINCA 2

1. Identificació de la finca

- Referència cadastral: 1659410DG4015N0001SU
- Emplaçament: Passatge Espanya núm. 37
- Superfície de la finca: 382,05 m²
- Número de parcel·la (segons relació de béns i drets): 2141
- Dades registrals: tom -, llibre -, full -

2. Dades del/s titular/s

- Nom i cognoms: Sra. Maria Aymerich Plans i Sra. Núria Aymerich Plans
- NIF/NIE: 77267778-Z i 77260201-G
- Drets que ostenta: 50% ple domini (cadascun)

3. Classificació i qualificació urbanística

- Classificació: Sòl urbà consolidat
- Qualificació segons planejament: Clau A / Sistema viari

4. Afectació expropiatòria

- Superfície expropiada: 34,58 m²
- Ocupació temporal: 24 m² durant 1 mes

5. Valoració del sòl

- Valor de repercussió del sòl (VRS): 541,20 €/m²st
- Valor del sòl urbanitzat: 38.177,64 €
- Despeses d'urbanització pendents: 9.132,17 €/m²
- Valor del sòl sense urbanitzar: 29.045,48 €

6. Elements a indemnitzar

Cap.

7. Valoració final

Concepte	Import (€)
Valor del sòl	29.045,48 €
Subtotal	29.045,48 €
Premi d'afecció (5%)	1.452,27 €
Ocupació temporal	219,92 €
Total indemnització	30.717,67 €

VI. ANNEXES

1. Descripcions cadastrals descriptiva i gràfica de les finques objecte d'expropiació

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1659410DG4015N0001SU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PJ ESPANYA 37 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 106 m2 Año construcción: 1936

Valor catastral: [2025]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

130.001,31 €

118.536,15 €

11.465,16 €

Titularidad:

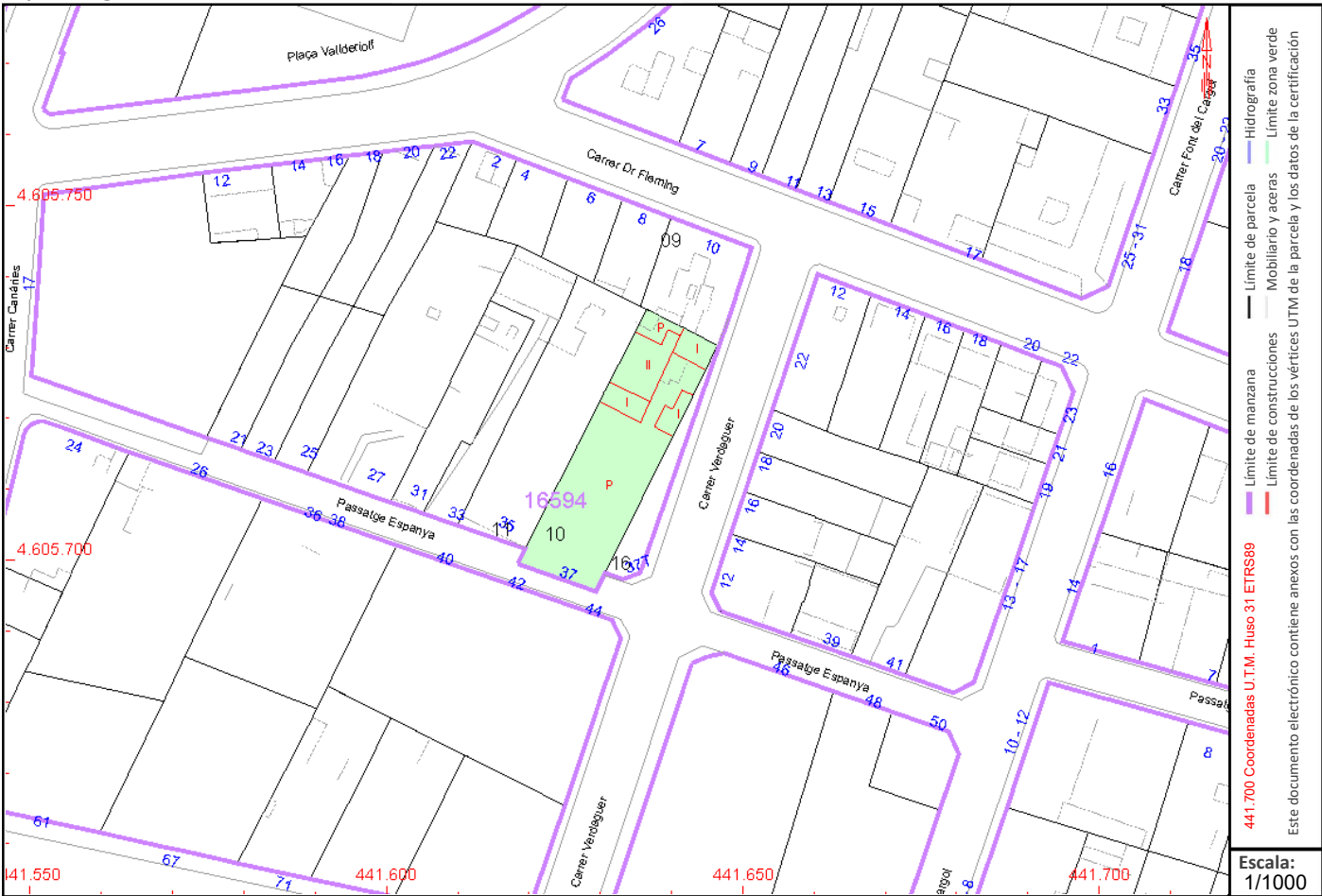
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYMERICH PLANS NURIA	77260201G	50,00% de propiedad	PJ ESPANYA 37[T] LA ROCA DEL VALLES 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]
AYMERICH PLANS MARIA	77267778Z	50,00% de propiedad	CL PONENT 16 Es:1 Pl:03 Pt:02 08401 GRANOLLERS [BARCELONA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²
T/OD/OS VIVIENDA	53	T/OD/OS INDUSTRIAL	53

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 449 m2 Parcela construida sin división horizontal



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

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA ROCA DEL VALLES

Finalidad: m

Fecha de emisión: 28/06/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1659410DG4015N0001SU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



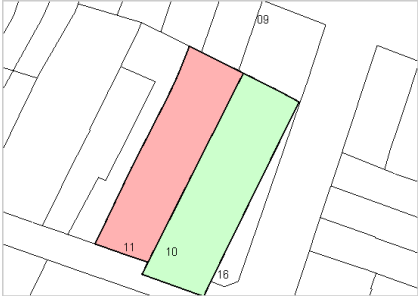
Referencia catastral: 1659409DG4015N-----
Localización: CL DOCTOR ALEXANDER FLEMING 10
LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



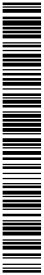
Referencia catastral: 1659416DG4015N0001BU
Localización: PJ ESPANYA 37[T]
LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ESTABANELL Y PAHISA SA	A08016057	CL REC Ndup-2 08401 GRANOLLERS [BARCELONA]



Referencia catastral: 1659411DG4015N0001ZU
Localización: PJ ESPANYA 35
LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GUERRERO TEJERO ANTONIO	37568541L	PJ ESPANYA 35 LA ROCA DEL VALLES 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1659803DG4015N0001GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PJ ESPANYA 11 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 467 m2

Año construcción: 1971

Valor catastral: [2025]:

198.171,62 €

Valor catastral suelo:

85.606,07 €

Valor catastral construcción:

112.565,55 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
MASUET SOLER JUAN	38159291Z	50,00% de propiedad	PJ ESPANYA 11 LA ROCA DEL VALLES 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]
AUMATELL COROMINOLA ANNA	77067247C	50,00% de propiedad	PJ ESPANYA 11 LA ROCA DEL VALLES 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

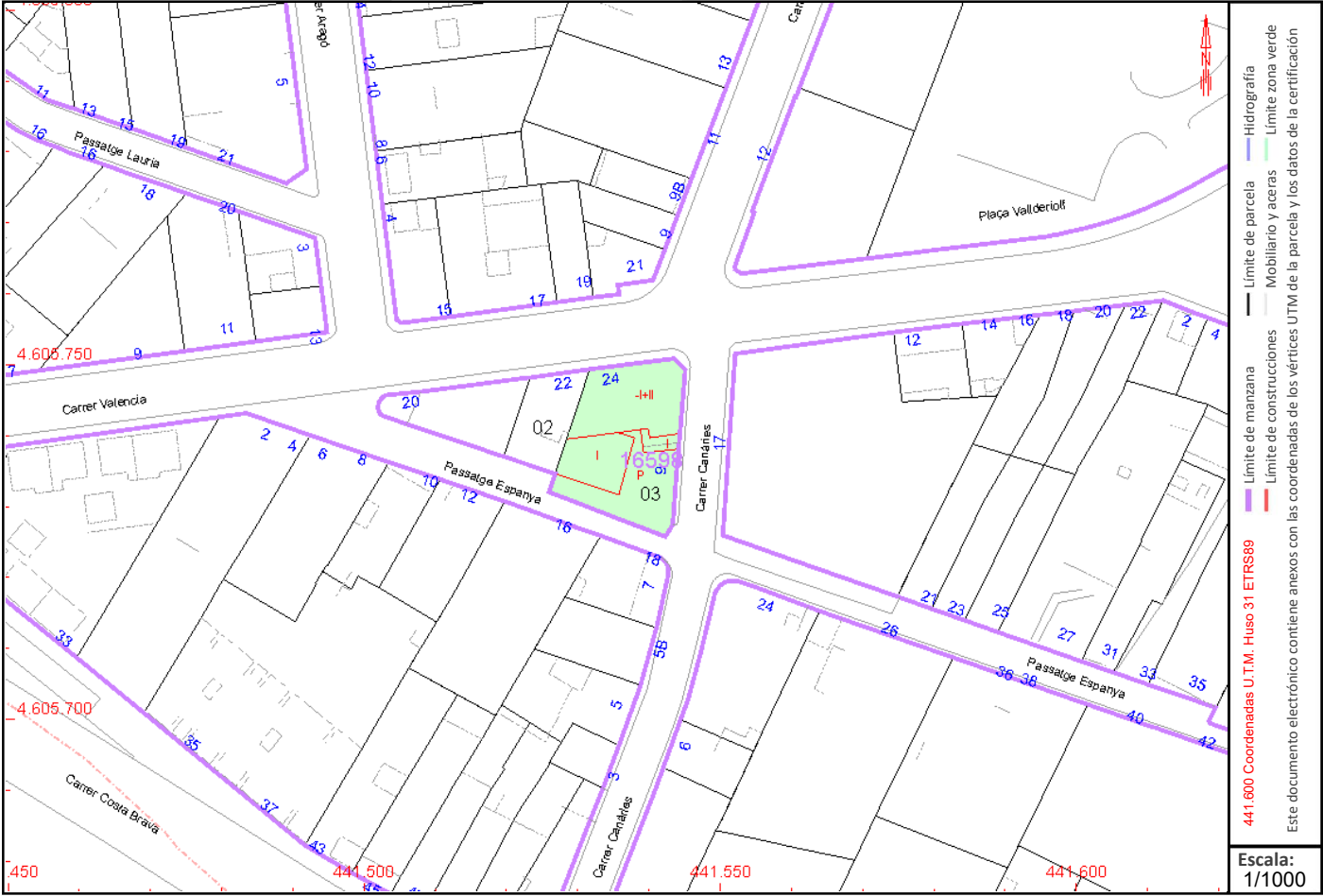
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
T/OD/OS	VIVIENDA	130	T/OD/OS	VIVIENDA	130
T/OD/OS	VIVIENDA	80	T/OD/OS	VIVIENDA	127

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 336 m2

Parcela construida sin división horizontal



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

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA ROCA DEL VALLES

Finalidad: m

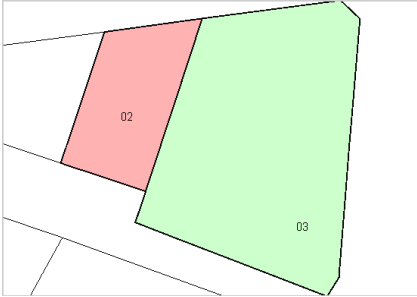
Fecha de emisión: 28/06/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1659803DG4015N0001GU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

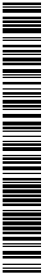


Referencia catastral: 1659802DG4015N-----

Localización: CL VALENCIA 22
LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



2. Notes simples de les finques objecte d'expropiació

Información Registral expedida por:

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

Registrador/a de la Propiedad de GRANOLLERS 3

Avenida Sant Esteve, 88, bajos
08402 - GRANOLLERS (BCN)

Teléfono: 938796644

Fax: 938796254

Correo electrónico: granollers3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GMG PLANS I PROJECTES SLP

con DNI/CIF: B63599732

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F57QC28Z8**

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

FECHA DE EMISIÓN: siete de agosto del año dos mil veinticinco

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE La Roca del Vallès N°: 2142
Código registral único: 08079000285764

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PORCION DE TERRENO sito en término municipal de La Roca del Vallès, que mide de ancho diez metros y de largo o fondo treinta y siete metros y medio por el lado de Poniente y treinta y nueve metros por el Oriente, lo que se constituye una superficie de trescientos ochenta y dos metros cinco decímetros cuadrados, en la que existe una **CASA en construcción**, compuesta solamente de bajos. LINDA por mediodía, frente, con un camino o calle en proyecto, por Norte, espalda y Oriente, izquierda, con el Manso Tapias y por Poniente derecha con Montserrat Vila Ginesta.

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

AYMERICH PLANS, MARIA

77.267.778-Z

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo **por título de herencia.**

TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Ignacio de Navasqües Eireos de Granollers, el día 25 de abril de 2025, con n° de protocolo 1120/2025.

Inscripción: 6ª Tomo: Libro: Folio: Fecha: 29 de mayo de 2025.

AYMERICH PLANS, NURIA

77.260.201-G

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo **por título de herencia.**

TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Ignacio de Navasqües Eireos de Granollers, el día 25 de abril de 2025, con n° de protocolo 1120/2025.

Inscripción: 6ª Tomo: Libro: Folio: Fecha: 29 de mayo de 2025.

CARGAS, LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

NO HAY CARGAS REGISTRADAS.

Sin perjuicio, en su caso, de notas de afección por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES EN EL LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

No se hace constar la existencia de posibles asientos de presentación prorrogados, relativos a documentos inscritos con exclusión de pactos o cláusulas.

OBSERVACIONES

AREA DEMANDA RESIDENCIAL. La finca de este número se halla integrada en un área de demanda residencial fuerte y acreditada según así resulta del Anexo de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, y sujeta en consecuencia a lo



dispuesto en los artículos 15 y 136.5 c) de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

SUELO NO CONTAMINADO. Según declaración efectuada en el título que ha motivado la inscripción 6ª, en la finca que nos ocupa no se ha realizado una actividad potencialmente contaminante del suelo.

Es de advertir:

- Que las viviendas pertenecientes a entidades financieras y a sus sociedades vinculadas adquiridas a partir del 9 de abril de 2008 en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se encuentran sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya. La duración de este derecho es de 12 años contados desde la entrada en vigor del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.
- Que las fincas que lindan con la AP-7 (A7), se encuentran sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación de carreteras del Estado; en particular al derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas inter vivos de los bienes colindantes con el dominio público viario.
- Que la transmisión onerosa de viviendas radicadas en los municipios de Aiguafreda, Cardedeu, Llinars del Vallès, La Roca del Vallès, Sant Antoni de Vilamajor y Sant Pere de Vilamajor (declarados zonas de mercado residencial tensionado) pertenecientes a un gran tenedor persona jurídica se encuentra sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya previsto en el artículo 2.2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març.
- Que las viviendas calificadas definitivamente como VPO/HPO después del 4 de febrero de 1992 se encuentran sujetas a los derechos de opción y/o tanteo y retracto legalmente establecidos a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya.
- Que las fincas ubicadas en el Parc Natural del Montseny, en el Parc Natural del Montnegre i el Corredor o en el Parc de la Serralada Litoral se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación forestal.
- Que las fincas que, de acuerdo con el Inventari del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, constituyen o contienen un Bien Cultural se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación del patrimonio cultural.
- Que de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión y reanudándose el cómputo el día 10 de junio de 2020.
- Que de conformidad con la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de marzo, los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión el día 4 de junio de 2020.



- Según el criterio sostenido por la sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, las anotaciones preventivas de embargo al margen de las cuales consta nota expresiva de haberse expedido la certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, quedan prorrogadas por cuatro años más, a contar del día de la expedición de la referida certificación.

LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN A LA HORA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DÍA HÁBIL ANTERIOR AL DE ESTA FECHA.

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 establece 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 incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 3 a día siete de agosto del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20807928FBED9A07



C.S.V.: 20807928FBED9A07

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.).



Información Registral expedida por:

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 3

Avenida Sant Esteve, 88, bajos
08402 - GRANOLLERS (BCN)

Teléfono: 938796644

Fax: 938795237

Correo electrónico: granollers3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GMG PLANS I PROJECTES SLP

con DNI/CIF: B63599732

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F51CT81H9

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

FECHA DE EMISIÓN: veintisiete de enero del año dos mil veinticinco

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE La Roca del Vallès N°: 5736

Código registral único: 08079000042664

DESCRIPCIÓN

URBANA.- CASA, sita en término municipal de La Roca del Vallès, Barriada La Torreta, con frente a calle Valencia, número 24, esquina a calle Canarias, construida sobre un solar que ocupa una superficie, según el Registro, trescientos catorce metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, y según la escritura que se inscribe, trescientos treinta y cuatro metros setenta y dos decímetros cuadrados, de los cuales lo edificado ocupa ciento treinta y cinco metros setenta y dos decímetros cuadrados, de los cuales lo edificado ocupa ciento treinta y cinco metros setenta y un decímetros cuadrados y resto patio. Consta de planta semisótanos, destinada a garage y trastero, con una superficie de ciento veintisiete metros dieciocho decímetros cuadrados; planta baja de ciento treinta y cinco metros setenta y un decímetros cuadrados, destinada a vivienda; y planta piso con una superficie de ciento veintisiete metros dieciocho decímetros cuadrados, destinada a vivienda.= Linda: frente, calle Canarias; derecha, entrando, Avenida Valencia; izquierda, entrando, Pasaje España; y fondo, doña María Arenas.

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/08079000042664>

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/>

TITULARIDAD

MASUET SOLER, JUAN

38.159.291-Z

1/2 del pleno dominio con carácter privativo por título de obra nueva terminada.

TÍTULO: Adquirida por título de OBRA NUEVA TERMINADA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Luis Perales Sanz de Barcelona, el día 20 de diciembre de 1985.

Inscripción: 1ª Tomo: 1.840 Libro: 71 Folio: 114 Fecha: 25 de febrero de 1986.

AUMATELL COROMINOLA, ANA

77067247C

1/2 del pleno dominio con carácter privativo por título de donación.

TÍTULO: Adquirida por título de DONACIÓN en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don José Luis Perales Sanz de Barcelona, el día 20 de diciembre de 1985, con nº de protocolo 2519/1985.

Inscripción: 2ª Tomo: 1.840 Libro: 71 Folio: 114 Fecha: 24 de noviembre de 1998.



CARGAS, LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio, en su caso, de notas de afección por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES EN EL LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

No se hace constar la existencia de posibles asientos de presentación prorrogados, relativos a documentos inscritos con exclusión de pactos o cláusulas.

OBSERVACIONES

Es de advertir:

- Que las viviendas pertenecientes a entidades financieras y a sus sociedades vinculadas adquiridas a partir del 9 de abril de 2008 en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se encuentran sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya. La duración de este derecho es de 12 años contados desde la entrada en vigor del *Decret Llei 1/2015, de 24 de març*.
- Que las viviendas calificadas definitivamente como VPO/HPO después del 4 de febrero de 1992 se encuentran sujetas a los derechos de opción y/o tanteo y retracto legalmente establecidos a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya.
- Que las fincas ubicadas en el Parc Natural del Montseny, en el Parc Natural del Montnegre i el Corredor o en el Parc de la Serralada Litoral se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación forestal.
- Que las fincas que, de acuerdo con el *Inventari del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya*, constituyen o contienen un Bien Cultural se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación del patrimonio cultural.
- Que de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión y reanudándose el cómputo el día 10 de junio de 2020.
- Que de conformidad con la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de marzo, los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión el día 4 de junio de 2020.
- Según el criterio sostenido por la sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, las anotaciones preventivas de embargo al margen de las cuales consta nota expresiva de haberse expedido la



certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, quedan prorrogadas por cuatro años más, a contar del día de la expedición de la referida certificación.

LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN A LA HORA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DÍA HÁBIL ANTERIOR AL DE ESTA FECHA.

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 establece 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 incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 3 a día veintisiete de enero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208079289043B3AA

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



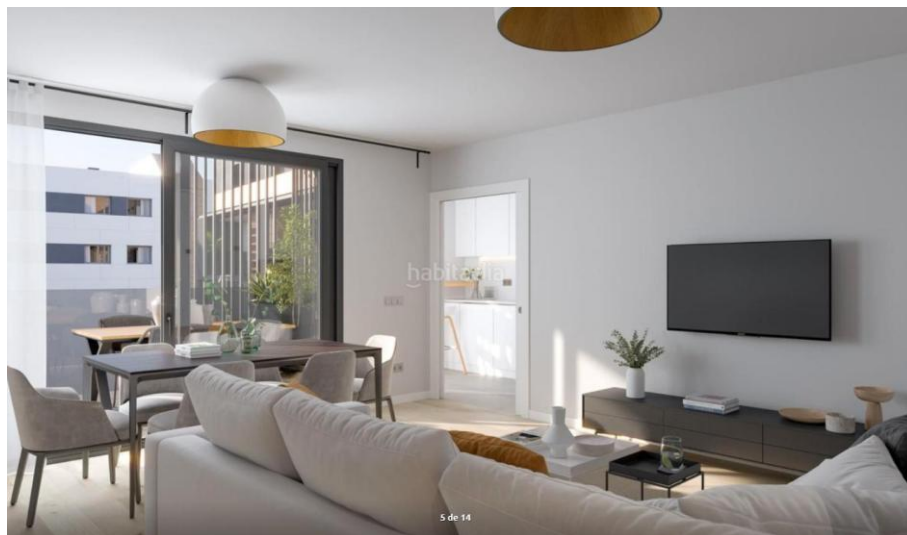
C.S.V. : 208079289043B3AA

(*) 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.).



3. Detall de les mostres de l'estudi de mercat

1. Localització: Granollers, carrer Minetes, 26
Nº habitacions: 3
Nº banys: 2
Superfície construïda: 108,44 m²
Valor oferta inicial: 375.000 €



2. A

Localització: Granollers, carrer Orient

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 89,65 m²

Valor oferta inicial: 400.000 €

B

Localització: Granollers, carrer Orient

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 79,18 m²

Valor oferta inicial: 360.000 €



3. A

Localització: Granollers, carrer Alexander Flemming

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 95,75 m²

Valor oferta inicial: 378.525 €

B

Localització: Granollers, carrer Alexander Flemming

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 92,50 m²

Valor oferta inicial: 327.750 €



4. A

Localització: Granollers, carrer Francesc Ribas

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 115,48 m²

Valor oferta inicial: 339.000 €

B

Localització: Granollers, carrer Francesc Ribas

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 111,20 m²

Valor oferta inicial: 329.000 €



5. A

Localització: Granollers, carrer Joan Corominas

Nº habitacions: 3

Nº banys: 2

Superfície construïda: 78,94 m²

Valor oferta inicial: 292.200 €

B

Localització: Granollers, carrer Joan Corominas

Nº habitacions: 4

Nº banys: 2

Superfície construïda: 130,47 m²

Valor oferta inicial: 463.300 €



6.

Localització: Granollers, carrer Foment

Nº habitacions: 2

Nº banys: 2

Superfície construïda: 80,57 m²

Valor oferta inicial: 360.000 €



7.

Localització: Granollers, carrer Girona

Nº habitacions: 2

Nº banys: 2

Superfície construïda: 85,26 m²

Valor oferta inicial: 305.000 €



4. Boletín económico de la construcción (BEC) – 2n trimestre de 2025

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	6,56	*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Cimentación	12,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	202,66	Electricidad	72,83
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47	Calefacción	60,12
Albañilería gruesa	243,25	Instalaciones especiales	19,91
» azoteas e impermeab.	35,66	Fumistería y muebles de cocina	65,62
» acabados de fachada	39,36	Ascensores	12,64
» solados	92,51	Vidriería	18,18
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	Total	1.452,41
Yesería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	29,05
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	163,40
Carpintería exterior	59,41	Total €/m²	1.644,86
» interior	61,79		
Persianas	8,35		
Fontanería	47,67		
Renovación aire	14,93		

*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, tabloones de 7x7 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 gome-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas senografiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes senografiadas 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 H53. – **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 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/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.

5. Valoració de l'exemple arbori

ESTUDI I VALORACIÓ

d'un xiprer situat a l'interior de l'immoble de propietat privada del Passatge Espanya nº 9 - 11 de La Roca del Vallès (Barcelona) afectat per la modificació actual del traçat del carrer



DATA: NOVEMBRE 2022

TÈCNICA: SÍLVIA COLOMER VERDAGUER
ENGINYERA TÈCNICA AGRÍCOLA
COL·LEGIADA Nº 3.611 - CETAFC

ÍNDEX.

1.- ESTUDI DE L' AFECTACIÓ	3
1.1. Objectiu	3
1.2. Situació	3
1.3. Jardí	4
1.4. Estat actual del Xiprer objecte de valoració	5
2. VALORACIÓ	6
2.1 . Tipus de vegetació a inventariar	6
2.2. Normes per a la presa de dades (segons Norma Granada 2020)	6
3. VALOR PATRIMONIAL	8
ANNEX. FITXA DE VEGETACIÓ	10

1.- ESTUDI DE L'ARBRAT EXISTENT A L'ESPAI D'AFECTACIÓ.

1.1. Objectiu

El present Informe té per objecte estimar el valor patrimonial d'un Xiprer (*Cupressus sempervirens stricta*) que es troba a l'interior de l'immoble de propietat privada del Passatge Espanya nº 9 - 11 del barri de La Torreta de La Roca del Vallès (Barcelona), afectat per una modificació del traçat actual del carrer (veure Figura 1).



Figura 1. Detall de l'exemplar vist des de l'exterior de l'immoble del Passatge Espanya nº 9-11.

1.2. Situació

L'immoble es troba a la cantonada del Passatge Espanya nº 9-11 amb el carrer Canàries de La Roca del Vallès (Barcelona) i s'identifica al Cadastre del municipi amb la referència 1659803DG4015N0001GU.

Està format per una construcció d'ús residencial i un petit jardí amb forma de "L", que ocupa la part davantera i el lateral sud de la parcel·la. Just a la cantonada del jardí, on conflueixen els dos carrers, hi ha un *Cupressus sempervirens stricta* que ocupa bona part d'aquest racó.

L'element dominant del jardí és el xiprer (*Cupressus sempervirens stricta*) que es troba sobre un parterre tipus jardinera fet de totxanes d'obra vista, elevat uns 30 cm per sobre del nivell interior del jardí i envoltat per dues bandes pel mur d'obra de tancament del jardí. A l'espai afectat per l'ordenació urbanística també s'observa algun rebrot de *Brousonetia papyrifera* sense cap valor i una heura enfiladissa al costat del mur que dona al carrer.



Figura 2. Detall del xiprer vist des del carrer Canàries (esquerra) i detall de la jardinera on es troba l'arbre i el petit muret elevat (dreta).

1.4. Estat actual del Xiprer (*Cupressus sempervirens stricta*)

Fruit de la inspecció practicada el passat 27 d'octubre de 2022, es desprèn el següent:

- Es tracta d'un *Cupressus sempervirens stricta*, d'uns 40 anys d'antiguitat segons indicacions del propietari. Alçada aproximada >12 m. amb un tronc principal ramificat a uns 30 cm del terra en 5 branques secundàries (veure Figura 3).

S'ha calculat el seu perímetre a 1 m del terra, tenint en compte el perímetre equivalent dels braços actuals. El perímetre resultant és de 192 cm i alçada de copa superior als 12 m.

- El xiprer a valorar presenta un aspecte naturalitzat, amb indicis d'un manteniment mig-baix. No hi ha manteniment de retall ni de poda de formació del mateix.
- La guia principal presenta indicis de pèrdua de vigorositat. No s'observen ferides al tronc, ni afectacions importants de podridures, que afectin a la seva viabilitat a curt termini.
- El xiprer es troba molt proper a un dipòsit d'aigua, desconeixem si hi ha afectacions de les arrels en aquest. Hi ha una sensible pèrdua del port natural de l'espècie degut a la manca de retall, hi ha branques descompensades i indicis de branques seques.



Figura 3. Detall del tronc ramificat.



Figura 4. Detall de l'escorça (s'observen algunes exsudacions).

2.- VALORACIÓ.

2.1 . Tipus de vegetació a valorar

A partir de la identificació de l' exemplar i seguint directrius de la Norma Granada, es procedirà a valorar-lo com a conífera **no substituïble**.

2.2. Normes per a la presa de dades (segons Norma Granada 2020)

Valoració realitzada mitjançant el mètode Norma Granada publicat al 2020 (ISBN 978-84-09-24828-5) per l'Associació Espanyola de Parc i Jardins Públics, amb el suport del programa Mab de la UNESCO i el reconeixement del Ministeri de Transició Ecològica, Direcció General de Biodiversitat, Boscos i Desertificació, la Federació Espanyola de Municipis i Províncies, l'Associació Nacional d'Enginyers Agrònoms, el Consell General de Col·legis Oficials d'Enginyers Agrònoms, el Col·legi d'Enginyers Forestals, el Consell General de Col·legis Oficials d'Enginyers Tècnics Agrícoles d'Espanya i el Col·legi d'Enginyers Tècnics Forestal.

La Norma Granada és una eina de valoració que pretén brindar una solució i un recolzament objectiu a les decisions o l'anàlisi de procediments expropiatoris o d'afectació de l'arbrat per temes urbanístics, així com en valoracions patrimonials, entre d'altres usos.

El mètode es basa en obtenir un valor bàsic de l'exemplar o del grup, objectiu i independent. Aquest **valor bàsic** depèn única i exclusivament de l'espècie a la que pertany i de la seva mida, que es troba directament relacionada amb la seva edat, de tal manera que, dintre d'una mateixa espècie, com més gran sigui el perímetre del tronc (frondoses i coníferes) o alçada en el cas de les palmàcies, el **valor bàsic** serà més gran.

Pel càlcul del valor bàsic (**Vb**) dels arbres i arbusts, s'inicia cercant als vivers un arbre de la mateixa espècie/varietat/cultivar de 10-12 cm de perímetre a 1 m del terra en el cas dels arbres i un exemplar el més similar possible en el cas dels arbusts. A partir d'aquí s'aniran aplicant una sèrie de factors correctors intrínsecs (**BI**) i extrínsecs (**BE**) que depenent de l'estat en que es trobi el vegetal i la seva funcionalitat, faran que augmenti o rebaixi el valor bàsic de l'exemplar, obtenint-se el Valor final (**Vf**).

$\text{Valor final (Vf)} = \text{Valor bàsic. BI} \cdot (1 + \text{BE})$
--

Factors intrínsecs (**BI**)

- Estat fitosanitari
- Estructura
- Estètics

Factors extrínsecs (**BE**)

- Socials
- Ambientals
- Localització

*El fet que les plantes es trobin en un jardí privat fa que, en alguns exemplars, no es justifiqui l'aplicació d'alguns factors extrínsecs, ja que la Norma Granada ho té en compte per espais públics (jardins, carrers, vials, etc.).

Exemplars substituïbles i no substituïbles

A efectes d'aplicació de la Norma, es consideren arbres o arbusts substituïbles aquells que podem trobar en el mercat amb una grandària i característiques similars.

En el cas de les coníferes:

Coníferes

- Determinació de gènere i espècie
- Mida del perímetre del tronc a 1 m de terra (en cm)
- Alçada estimada (m)
- Diàmetre estimat projecció copa
- Edat estimada
- Preu viviers d'exemplars de 300-350 cm d' alçada
- Determinació factors intrínsecs i extrínsecs

Els detalls de l'aplicació de la valoració realitzada, es definiran amb detall a la fitxa de s'adjunta a l'annex.

Com a elements a tenir a compte per la valoració definitiva d'aquest exemplar s'ha tingut en compte la seva singularitat, la seva edat i la situació en el jardí. L'arbre presenta un estat general bo, bona coloració, però comença a presentar indicis d'afebliment i descomposició de la copa i alguna branques debilitades i engroguides.

S'ha valorat seguint el criteri de valoració de la Norma Granada com a conífera no substituïble.



Figura 5. Detall de l'exemplar.

3.- VALOR PATRIMONIAL.

Una vegada aplicada la Norma Granada (V.2020) per a calcular l'import patrimonial del Xiprer descrit, defineix que el cost total de la valoració descrita en aquest informe, puja a la quantitat de **DOTZE MIL CINC-CENTS TRENTA-SIS EUROS (12.536 €)**.

I, per a que així consti, es signa el present Informe a data de 4 de novembre de 2022.



Sílvia Colomer Verdaguer
Enginyera Tècnica Agrícola
Col·legiada nº 3.611 - CETAFC

ANNEX. FITXA DE VEGETACIÓ

UBICACIÓ	LA ROCA DEL VALLÈS
CODI	1

ESPECIE	<i>Cupressus sempervirens stricta</i>
CLASSIFICACIÓ	CONIFERA
TIPUS DE CREIXEMENT	Ràpid
AL.LERGEITAT (0-4)	4
GRAU EMISSIÓ COV (0-100)	0

PERÍMETRE TRONC O PER. EQUIV.	192	cm.
ALÇADA APROXIMADA	12	m.
DIÀMETRE COPA APROXIMAT	227	cm.
RELACIÓ COPA	1/3	

**NO
SUBSTITUÏBLE**

VALOR PATRIMONIAL (€)

VALOR MIG ALÇADA 3 A 3.5 m (€)	114,74
VIVER 1	120,00
VIVER 2	120,00
VIVER 3	105,00

VALOR BÀSIC (€)	13.446 euros
VALOR FINAL (€)	12.536 euros

FACTORS INTRÍNSECS: ESTRUCTURA

ZONA RADICAL I COLL	AFECTACIÓ
Arrels superficials	Molt baixa
Arrels estrangulants	-
Ferides i escanyaments	-
Cavitats	-
Compactació del sòl	-

TRONC	AFECTACIÓ
Inclinació	-
Torsió sobre l'eix	-
Esquerdes o fissures	Molt baixa
Cavitats	
Clivelles en fusta seca	

BRANQUES PRINCIPALS I CREU	AFECTACIÓ
Descompensació	-
Ferides	
Codominància	
Cavitats	
Esquerdes o fissures	-
Protuberàncies	-
Escorça inclosa	
Unions múltiples	-

BRANQUES SECUNDÀRIES	AFECTACIÓ
Copa desequilibrada	-
Ferides	Molt baixa
Codominància	-
Cavitats	-
Esquerdes o fissures	-
Escorça Inclosa	-
Unions múltiples	-
Altres	-

FACTORS INTRÍNSECS: ESTAT SANITARI

ESTAT SANITARI	AFECTACIÓ
Presència de cossos de fructificació	-
Presència d'insectes	
Pudricions	
Perforacions en troncs i branques	Molt baixa
Xancres	-
Tumors	-
Exsudacions	Molt baixa
Branques seques	Baixa

ESTAT SANITARI	AFECTACIÓ
Escombres de bruixa	-
Borrans anormals	-
Fulles cloròtiques	-
Fulles amb punts de colors	-
Taques internervials	-
Perforacions a les fulles	-
Altres	-

FACTORS INTRÍNSECS: ESPÈCIE

ESPÈCIE	
Caràcter invasor	no
Classe diamètrica (aprox)	0,4
Diàmetre tronc (cm)	61,12
Entorn privat	Si

FACTORS EXTRÍNSECS: FACTOR SOCIAL

SINGULARITATS	SI/NO
Hist. Cultur. Simbòlic, tamany	si

ESTÈTICS	
Forma o port atractiu	si
Atractiu cromàtic	-
Floració intensa	-
Fragància de les flors	-
Poda topiària	-
Poda inadequada	-
Deteriorament per vandalisme	-

VALORS AMBIENTALS	
Pantalla sonora	
Pantalla visual	
Ombra	si
Control erosió	-
Reducció del vent	
Captació de CO ₂	si
Reducció de la contaminació	-
Emissió de compostos orgànics volàtils	-

DISERVEIS	SI/NO
Potencial max. al·lèrgic	4
Toxicitat	-
Punxes	-
Fruits pudents	-
Flors i fruits que taquen	-

FACTORS EXTRÍNSECS: LOCALITZACIÓ

Localització	jardí
Visibilitat	Mitja
Exemplars a la zona	Menys de 10 Ud.

COMENTARIS

VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.01 Situació

I.02 Emplaçament

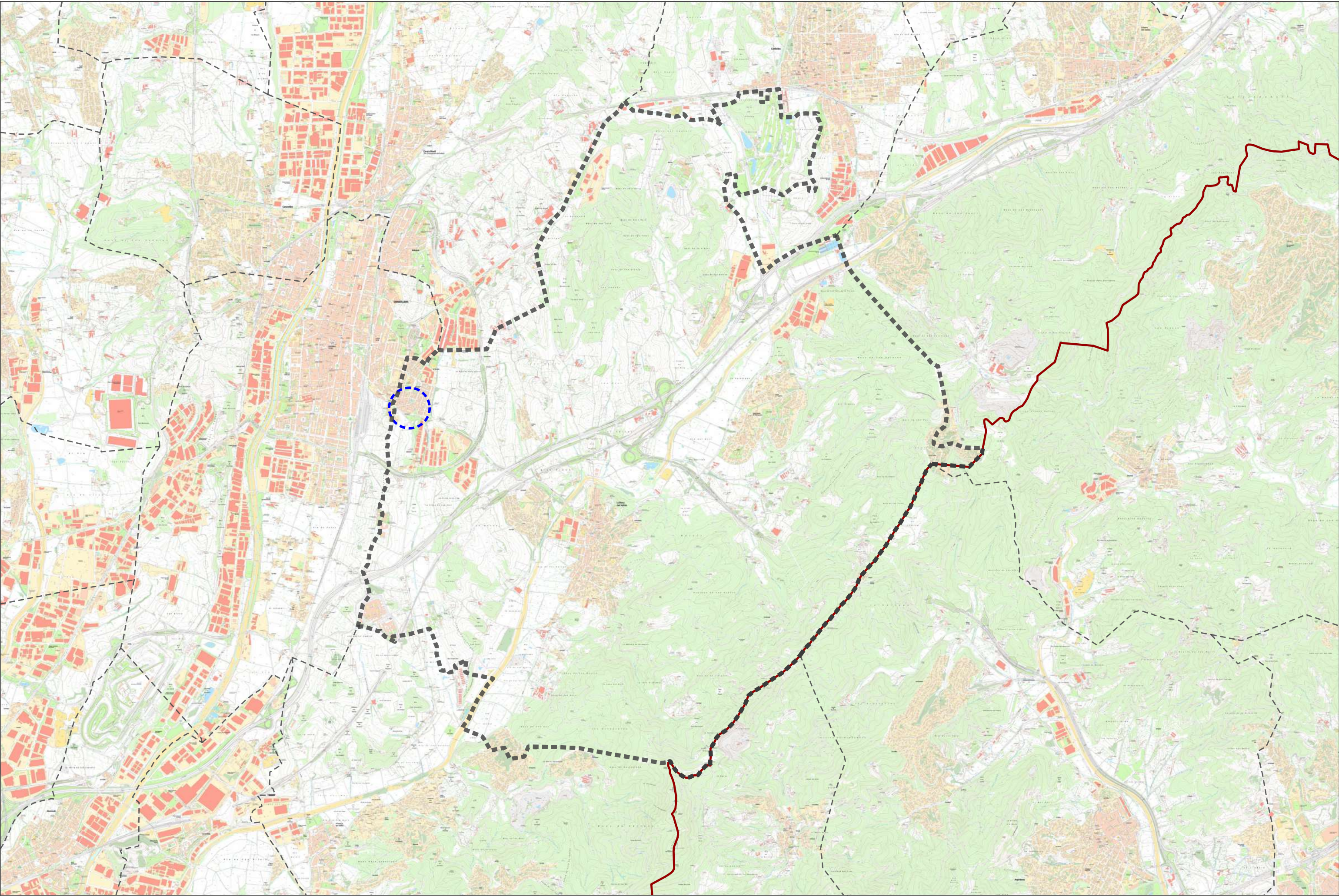
I.03 Planejament vigent

I.04 Topogràfic del Passatge Espanya

I.05a i b Aixecament del carrer i de la zona a expropiar

I.06 Imatges de les finques a expropiar

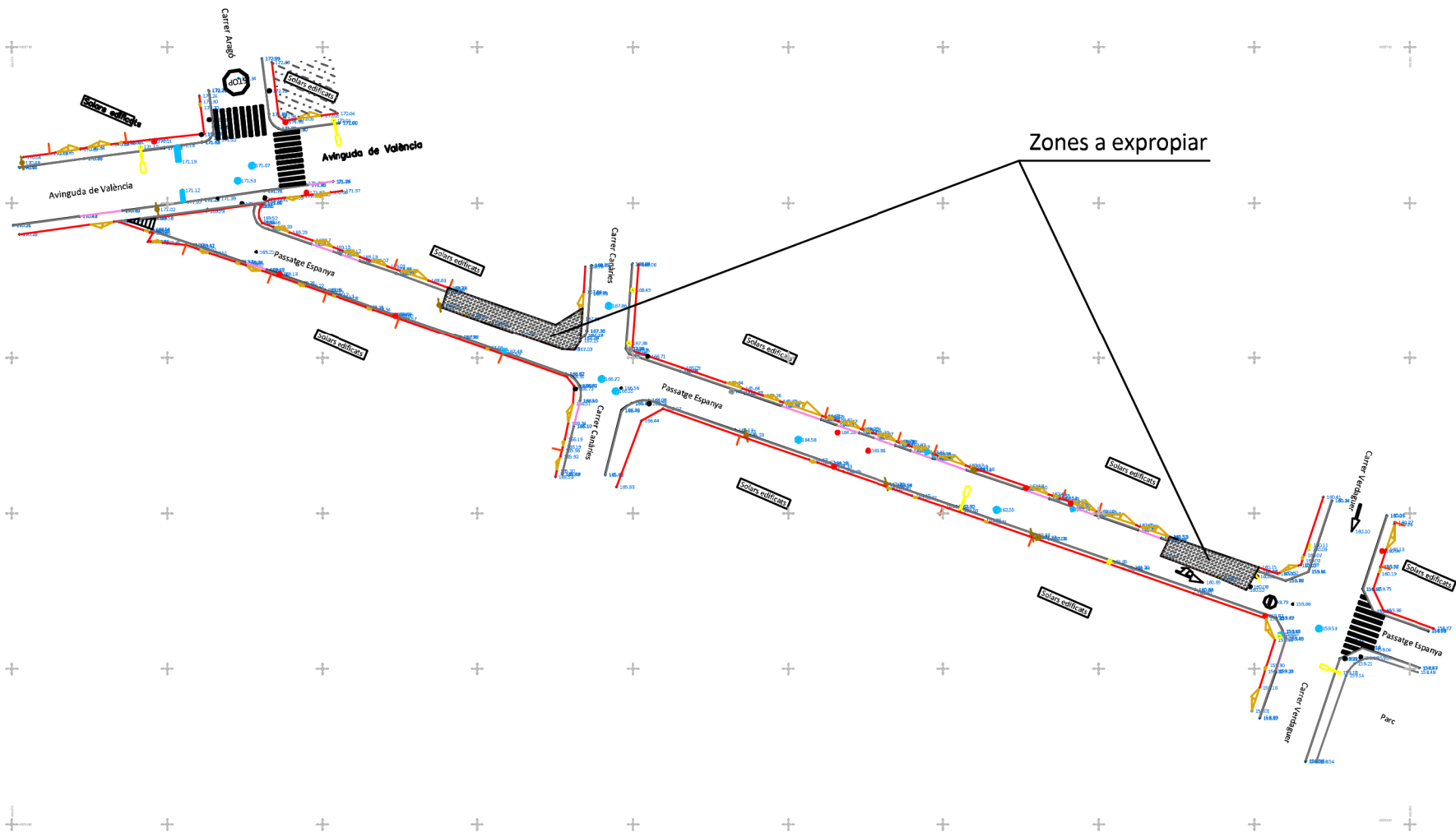
A.01 Finques resultants i afectacions







SISTEMAS GENERALES	
A	SISTEMA VIARIO
B	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS
C	SISTEMA DE EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES DE AMBITO SUPRAMUNICIPAL
D	SISTEMA DE PARQUES NATURALES
E	SISTEMA DE EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES DE AMBITO MUNICIPAL
Ea	USO ESCOLAR
Ed	USO DEPORTIVO
Ev	USOS VARIOS
F	SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES URBANOS
ZONAS SUELO URBANO	
1	CASCO ANTIGUO
Subzona 1a	
Subzona 1b	
2	ENSANCHE
3	RESIDENCIAL DE ORDENACION ABIERTA
Subzona Intensidad 1, clave 3a	
Subzona Intensidad 2, clave 3b	
Subzona Intensidad 3, clave 3c; Tipo 3c1	
Tipo 3c2	
Subzona Intensidad 4, clave 3d; Tipo 3d1	
Tipo 3d2	
Subzona Intensidad 5, clave 3e; Tipo 3e1	
Tipo 3e2	
Subzona Intensidad 6, clave 3f	
4	COMERCIAL
5	DE CONSERVACION
6	INDUSTRIAL
Subzona 6a	
Subzona 6b	
7	DE REMODELACION
Subzona 7a	
Subzona 7b	
8	SUJETA A ANTERIOR ORDENACION VOLUMETRICA
Subzona 8a	
Subzona 8b	
Subzona 8c	
20	DE VERDE PRIVADO PROTEGIDO



Les cotes de les entrades son sempre els nivells d'accés als interiors de les vivendes

Emplaçament

Passatge Espanya i entorn

08430 La Roca del Vallès

Refs. Cadastrals: 1659803DG4015N, 1659410DG4015N

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC: ZONES A EXPROPIAR

Martin Barreiro S.C.P.
Topografia

C / Pere N, 29-35, 6. 5B
08018 - Barcelona
Tlf: 609.150.159

Escala
1 : 400 (DIN A-1)
1 : 800 (DIN A-3)

Data:
Juny 2021

Sistema de referencia emprat:
Coordenades UTM ETRS-89 (Fus 31 N)

Plànol n.
3

Client:
Carlos Moreno Martínez
DNI 46667995Y



COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA

CATALUNYA

C/. Pelai 9, 1. 2. A
Tel.: 317 41 98 - BARCELONA (08001)

DATA: 14-06-2021

DATA
VISAT

COL·LEGIAT NÚM : 3093

D. Guillermo Martín Valverde

INTERVENCIÓ NÚM : 202101766

Signat: G. Martín Valverde



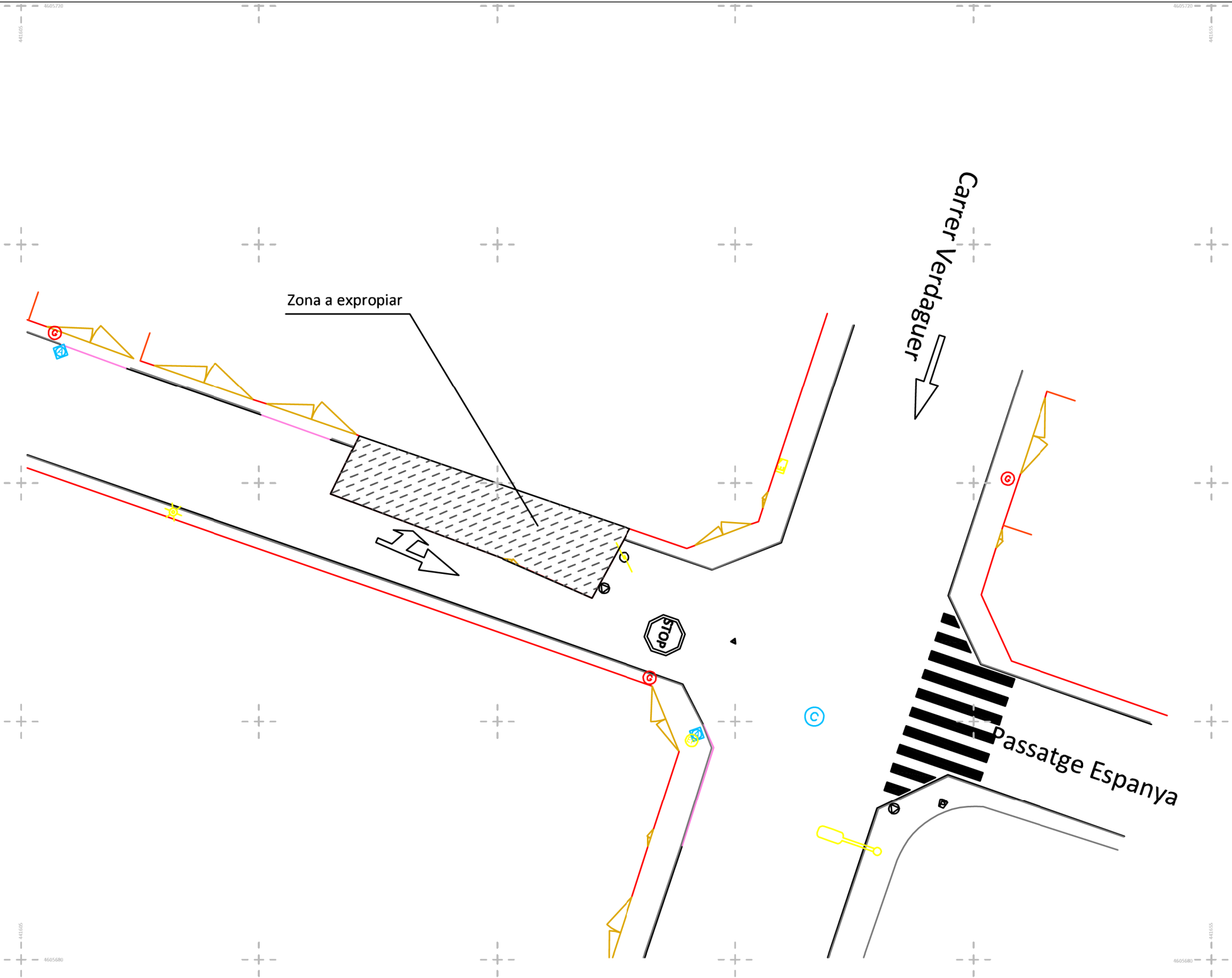
Zona a expropiar		
Coordenades UTM		
1	441540.88	4605726.18
2	441535.13	4605728.13
3	441531.03	4605729.59
4	441528.19	4605730.60
5	441525.43	4605731.59
6	441526.27	4605734.12
7	441540.03	4605729.36
8	441543.51	4605731.47
9	441543.24	4605727.21
10	441542.44	4605726.11
11	441540.88	4605726.18

Emplaçament

Passatge Espanya 11
08430 La Roca del Vallès
Ref. Cadastral: 1659803DG4015N

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC AMB ZONA A EXPROPIAR	
Martin Barreiro S.C.P. Topografia	C / Pere IV, 29-35, 6. 5B 08018 - Barcelona TIF: 609150159
Escala 1 : 100 (DIN A-1) 1 : 200 (DIN A-3)	Data: Juny 2021
Sistema de referencia emprat: Coordenades UTM ETRS-89 (Fus 31 N)	
Plànol n. 4	Client: Carlos Moreno Martínez DNI 46667995Y

	COL LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA		
	CATALUNYA	C/. Pelai 9, 1. 2. A Tel.: 317 41 98 - BARCELONA (08001)	
		DATA: 14-06-2021	DATA VISAT
	COL.LEGIAT NÚM : 3093 D. Guillermo Martín Valverde INTERVENCIÓ NÚM : 202101766		
		Signat: G. Martín Valverde	



Zona a expropiar
Coordenades UTM

1	441625.23	4605696.83
2	441618.01	4605699.54
3	441619.20	4605701.97
4	441630.56	4605698.07
5	441628.97	4605695.17
6	441625.23	4605696.82
7	441625.23	4605696.83

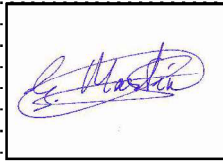
Emplaçament

Passatge Espanya 37

08430 La Roca del Vallès

Ref. Cadastral: 1659410DG4015N

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC AMB ZONA A EXPROPIAR	
Martin Barreiro S.C.P. Topografia	C / Pere N, 29-35, 6. 58 08018 - Barcelona TIF: 609 150 159
Escala 1 : 100 (DIN A-1) 1 : 200 (DIN A-3)	Data: Juny 2021
Sistema de referencia emprat: Coordenades UTM ETRS-89 (Fus 31 N)	
Plànol n. 5	Client: Carlos Moreno Martínez DNI 46667995Y

	COL LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA		
	CATALUNYA	C/. Pelai 9, 1. 2. A Tel.: 317 41 98 - BARCELONA (08001)	
		DATA: 14-06-2021	DATA VISAT
	COL.LEGIAT NÚM : 3093		
D. Guillermo Martín Valverde			
INTERVENCIÓ NÚM : 202101766			
	Signat: G. Martín Valverde		

PASSATGE ESPANYA nº 9-11

Fotografia feta des del carrer Canàries



Fotografia feta des del Passatge Espanya



PASSATGE ESPANYA nº 37

Fotografia feta des del carrer Verdaguer



Fotografia feta des del Passatge Espanya





Finca 1:
Passatge Espanya n° 9-11

Finca 2:
Passatge Espanya n° 37

Avinguda València

Passatge Espanya

Carrer Canàries

Carrer Costa Brava

Carrer Verdaguer

0

0

0

