



## PLA ESPECIAL URBANISTIC Nº 1 DEL P.G.O.M.

C/. Sant Francesc, La Doma, Llerona, Plaça Dr. Montal 08530 La Garriga (Barcelona)

## ÍNDEX :

1.	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DEL PLA ESPECIAL.....	3
1.1.	MEMORIA DE L'INFORMACIÓ .....	4
1.1.1.	Objecte del Pla Especial. ....	4
1.1.2.	Situació i àmbit del sector. ....	4
1.1.3.	Planejament urbanístic vigent. ....	4
1.1.4.	Iniciativa del Planejament i Estructura de la Propietat.....	5
1.2.	MEMORIA DE L'ORDENACIÓ .....	6
1.2.1.	Descripció i Justificació de l'ordenació proposada .....	6
1.2.2.	Superfície de l'àmbit i comparatiu de superfícies .....	8
2.	SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	9
3.	AVALUACIÓ ECONOMICA .....	11
4.	JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL I MOBILITAT SOSTENIBLE .....	13
5.	MEMORIA SOCIAL.....	15
6.	NORMATIVA REGULADORA DEL PLA ESPECIAL.....	17
7.	PLÀNOLS.....	19
	01. Plànol d'ordenació (segons P.G.O.M.)	
	02. Plànol d'ordenació segons modificació puntual P.G.O.M. derivada del pla especial patrimoni	
	03. Finca I (cotes, superfícies i coordenades U.T.M.)	
	04. Finca II (cotes, superfícies i coordenades U.T.M.)	
	05. Finca III (cotes, superfícies i coordenades U.T.M.)	
	06. Àmbit del pla especial	
	07. Plànol d'ordenació	
	08. Perspectiva pla especial urbanístic	
8.	ANNEXES.....	20
	Esriptures de la Propietat	
	Dades Cadastrals	

**1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DEL PLA ESPECIAL**

## 1.1. MEMORIA DE L'INFORMACIÓ

### 1.1.1. Objecte del Pla Especial.

El present Pla Especial urbanístic té per objecte redistribuir l'edificabilitat que el PGOM-2001 atorga a l'àmbit, de tal manera que la nova ordenació permeti conservar els dos edificis protegits que hi són inclosos, la casa Esteve Mayol (BCIL) i La Nau Industrial (BPU), i regular la unió d'aquests amb les noves edificacions possibles.

La modificació Puntual del Pla General d'Ordenació derivada del pla Especial de patrimoni estableix l'àmbit sectorial corresponent al Pla Especial Urbanístic nº1 que s'ha de formular i fixa les determinacions que es concreten en la fitxa adjuntada.

### 1.1.2. Situació i àmbit del sector.

Aquest Pla Especial Urbanístic abasta l'illa delimitada pels carrers de Sant Francesc, La Doma, Llerona i Plaça Dr. Montal, exceptuant l'edifici d'habitatges existent al carrer de Llerona nº 3.

El sector, format per tres finques de propietari únic, es de forma irregular amb una superfície de 2.225,73m<sup>2</sup>, ocupant una posició privilegiada dins el nucli central del Municipi. Disposa d'una topografia pràcticament plana en els fronts dels carrers Llerona i Sant Francesc i presenta una lleugera pendent en sentit a ponent en la Plaça Dr. Montal i el Carrer La Doma.

En el plànol de la fitxa corresponent a l'article 5 del Pla Especial, el grafiat del límit de l'àmbit no es corresponia amb la realitat de la propietat de l'edifici existent al carrer Llerona en el límit de la finca per la part Est de l'interior de l'illa. En la nova ordenació s'ha esmenat aquest error.

### 1.1.3. Planejament urbanístic vigent.

El Planejament urbanístic vigent de referència, es la Modificació Puntual del Pla General d'ordenació derivada del Pla Especial de Patrimoni aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 19 de Juliol de 2007.

Aquest Pla Especial es el que determina les condicions urbanístiques d'aplicació al sector. També li són d'aplicació les normes urbanístiques del Pla General en els aspectes que no han estat modificats pels instruments de planejament esmentats en el paràgraf anterior.

L'article 5 de la Modificació Puntual derivada del Pla Especial de Patrimoni, fixa els objectius del Pla Especial Urbanístic nº1, que són:

Conservació dels dos edificis protegits.

Redistribuir amb una nova ordenació, l'edificabilitat de 5.289,00m<sup>2</sup> prevista en el PGOM.

#### 1.1.4. Iniciativa del Planejament i Estructura de la Propietat

La iniciativa en la formulació del present Pla Especial Urbanístic es privada, d'acord amb el que preveu l'article 96.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La propietat es IRIS LA GARRIGA S.A. amb NIF A-58868340 i domiciliada al carrer Avg. Ramón Ciurans, 2 del Municipi de La Garriga, representada per MARCEL PASCUAL FORNS amb DNI nº 77057411M.

En el plànol adjuntat es reflecteixen les tres finques incloses en el sector, finques de domini privatiu, sota la següent descripció:

Finca I: Urbana de forma rectangular amb una superfície de 202,23m<sup>2</sup>. S'hi troba una edificació de Planta baixa, Planta Pis i sota coberta, destinada a habitatge unifamiliar amb una superfície construïda de 244,17 m<sup>2</sup>.

Inscrita al registre de la propietat nº 2 de Granollers, en el volum 1902, llibre 86 de La Garriga, foli 47, finca registral 6.929, inscripció 4<sup>a</sup>.

Referència cadastral: 0552002DG4105S0001EH

Finca II: Urbana de forma irregular amb una superfície de 1.678,16m<sup>2</sup>. S'hi troba una edificació de planta baixa i planta pis, situada a la cantonada del carrer Sant Francesc i La Doma de forma rectangular i destinada a magatzem de superfície construïda de 605,53m<sup>2</sup>.

Inscrita en el registre de la propietat nº 2 de Granollers, en el volum 1.902, llibre 86 de La Garriga, foli 49, finca registral 6.930, inscripció 3<sup>a</sup>.

Referència cadastral: 0552001DG4105S0001JH

Finca III: Urbana de forma rectangular amb una superfície de 345,34m<sup>2</sup>.

Inscrita al registre de la propietat nº 2 de Granollers, en el volum 2386, llibre 173 de La Garriga, foli 118, finca registral 10532, inscripció 2<sup>a</sup>.

Referència cadastral: 0552004DG4105S0001ZH

Pel que respecta a la informació cadastral, s'adjunta les referències cadastrals corresponents a les tres finques, amb la descripció gràfica de les mateixes.

## 1.2. MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

### 1.2.1. Descripció i Justificació de l'ordenació proposada

Tal com ja s'ha dit en l'apartat 1.1. de la memòria de l'informació, amb la formulació d'aquest Pla Especial Urbanístic es pretén assolir els següents objectius:

#### Primer.- Conservació de les edificacions existents:

- Conservar la casa Esteve Mayol, al carrer Llerona nº 5, cantonada amb el carrer La Doma. Edifici protegit pel Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic com Be Cultural d'interès Local (BCIL). Es una edificació que data de l'any 1924, d'estil Noucentista i obra de l'arquitecte Manuel Raspall i Mayol. Es una casa en cantonada amb pati, que situa l'entrada a l'eix central del xamfrà. La casa està formada per dos cossos juxtaposats en forma de "L". El cos amb front al carrer de la Doma consta planta baixa, planta pis i sotacoberta. El cos que dona al carrer Llerona consta planta baixa i planta pis. De la seva volumetria cal destacar que per la cara Est presenta una mitgera al descobert amb la finca colindant amb front al carrer de la Doma nº 11. L'ús original era habitatge unifamiliar i actualment després d'una recent rehabilitació el conjunt de l'edifici es destina a restaurant. El manteniment de l'edificació existent, comporta per l'edificabilitat resultant de l'àmbit en la nova ordenació, un sostre edificable de 244,17m2.

- Conservar la nau Industrial i els annexes a la mateixa, situada al carrer Sant Francesc nº 34 i 36 cantonada amb el carrer de La Doma. Edifici protegit pel Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic com Be de Protecció Urbanística (BPU), pel seu interès cultural. Es una edificació de caràcter industrial d'estil modernista que data de principis del segle XX; de planta rectangular que consta de planta i pis amb coberta de teula àrab a dues aigües. Adossada a la mateixa i amb front al carrer de la Doma s'hi troba una petita edificació d'una planta. El manteniment de l'edificació existent, comporta per l'edificabilitat resultant de l'àmbit en la nova ordenació, un sostre edificable de 645,68 m2.

#### Segon.- Regular la connexió d'aquets edificis protegits amb les edificacions resultants de la nova ordenació en la resta de l'àmbit.

L'ordenació del Pla Especial redistribueix l'edificabilitat que el PGOM atorgava al conjunt de l'àmbit, mantenint les dues edificacions protegides amb el seu sostre actual. Aquesta redistribució es materialitza en les 4 zones grafiades en el plànol d'ordenació i descrites de la següent manera:

A.- Aquesta zona s'ordena amb un edifici de PB+3P amb fondàries edificables de 12 metres respecte la Plaça Dr. Muntal i de 12 metres respecte el carrer Llerona i de Sant Francesc. La planta Baixa serà edificable fins la finca veïna del Carrer Llerona.

B.- Aquesta zona amb front al carrer de Sant Francesc es manté l'edificabilitat de B+2P amb una fondària de 12 metres, contemplada en el PGOM, però s'enretira de la nau Industrial a mantenir, per aconseguir una millor rellevància de la mateixa. La planta baixa

serà edificable fins a connectar amb la planta baixa de la finca confrontada del Carrer Llerona.

C.- En aquesta zona amb front al carrer Llerona, es manté l'edificabilitat de B+2P amb una fondària de 12 metres contemplada en el PGOM, la mateixa edificabilitat que té l'edifici veí, i s'enretira de la Casa Mayol existent per a respectar la façana Nord de la mateixa. La planta baixa serà edificable fins el fons de la parcel·la, tal com l'edificació veïna existent.

D.- Ja que entre les dues edificacions a mantenir, Casa Mayol i la Nau Industrial, apareixen unes mitgeres al descobert, el Pla de Millora hi situa una edificació de Planta i Pis amb una fondària de 12 metres, que permetrà fer una correcta transició entre les mateixes.

Tenint en compte que l'edificació existent al Carrer Llerona, té la planta baixa edificada en tota la superfície de la parcel·la, ocupant l'interior d'illa, s'ha considerat aplicar aquesta opció en la nova ordenació de les zones A, B i D, de tal manera que es dona continuïtat en planta baixa a una situació establerta i es potencia l'activitat comercial en un sector que és via de connexió de la zona d'aparcament de La Sínia, i la Plaça Dr. Montal amb l'eix comercial del nucli antic.

Aquesta nova ordenació, permetrà aconseguir l'objectiu principal del Pla Especial, que és mantenir les dues edificacions existents protegides per el Pla Especial de Patrimoni, resoldre la connexió de les mateixes amb les noves edificacions i mantenir el sostre edificable que el PGOM tenia assignat per el sector.

**1.2.2. Superfície de l'àmbit i comparatiu de superfícies**

Superfície de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic nº 1

Finca A.....	202,23m2
Finca B.....	1.678,16m2
Finca C.....	345,34m2
<b>TOTAL SUPERFICIE AMBIT .....</b>	<b><u>2.225,73m2</u></b>

Comparatiu de superfícies PGOM i PLA ESPECIAL

**TOTAL SOSTRE EDIFICABLE SEGONS PGOM..... 5.289,00m2**

Sostre edificable segons PLA ESPECIAL

Sostre edificable de les edificacions a mantenir:

Casa Mayol.....	244,17m2
Fabrica.....	645,68m2

Sostre edificable resta àmbit

Zona A (PB+3P).....	78,11m2 + 2.379,16m2	=	2.457,27m2
Zona B (PB+2P).....	63,30m2 + 935,00m2	=	998,30m2
Zona C (PB+1P).....		=	181,00m2
Zona D (PB+2P).....	135,46m2 + 625,63m2	=	761,09m2

**TOTAL SOSTRE EDIFICABLE SEGONS PLA ESPECIAL.....5.287,51m2**



## 2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

## SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tot i que el sistema d'actuació previst en l'article 5 de la Modificació Puntual derivada del Pla Especial de Patrimoni es de "COMPENSACIO", el sector compta amb la totalitat dels serveis urbanístics en els vials que el delimiten, asfaltat, voreres, xarxa de clavegueram, subministrament d'energia elèctrica a càrrec de ESTABANELL ENERGIA S.A., subministrament d'aigua potable per part de la CYA. SOREA, serveis de telecomunicacions per part de Telefónica S.A., i xarxa de gas per part de GAS NATURAL. També s'hi troba la instal·lació d'enllumenat públic i la instal·lació de contenidors soterrats de recollida selectiva en la cantonada dels carrers Sant Francesc i La Doma. Per tant la situació del sector es d'urbà plenament consolidat. Al mateix temps, la propietat de l'àmbit del Pla Especial es única, tal com s'ha destacat en l'apartat de l'estructura de la propietat.

Aquestes dues realitats fan innecessari dur a terme un projecte d'urbanització i un altre de reparcel·lació.

En quant a la gestió del Pla Especial no s'ha de contemplar la cessió del 10% del sol resultant amb aprofitament urbanístic, ni les reserves obligatòries de sostre residencial per destinar-les a habitatge protegit, ja que aquestes exigències son d'aplicació, d'acord amb l'article 68.2a del TRLU, a sol urbà no consolidat.

Per tant la previsió d'un sistema d'actuació per compensació no es fa necessari. El desenvolupament del Pla Especial es farà directament amb la sol·licitud de llicència d'obra major d'acord amb les directrius fixades pel mateix.

### 3. AVALUACIÓ ECONOMICA

## AVALUACIÓ ECONOMICA

### Càlcul dels costos de l'edificació

Considerant com a costos unitaris els següents valors:

Cost unitari de la construcció dels habitatges: 1.000 €/m<sup>2</sup>

Cost unitari de la construcció dels locals: 500 €/m<sup>2</sup>

Per la situació estratègica del sector en el centre comercial del Municipi, s'ha considerat l'ús comercial en les plantes baixes de les zones A,B i D. A la resta de les plantes, l'ús contemplat es d'habitatge plurifamiliar. Les edificacions existents s'han incorporat en el cost de construcció, ja que les mateixes requereixen una rehabilitació per nous usos.

Cost construcció habitatges: 1.000 €/m<sup>2</sup> x 3.895,64m<sup>2</sup> = 3.895.640,00€

Cost construcció locals: 500 €/m<sup>2</sup> x 1.391,87m<sup>2</sup> = 695.935,00€

Total cost construcció:..... = 4.591.575,00€

Despeses associades..... (20%)..... = 918.315,00€

Total costos edificació..... = 5.509.890,00€

### Càlcul del valor de venda del producte immobiliari

Fen una valoració dels preus de mercat avui en dia en el centre del Municipi, s'han considerat els següents valors en venda:

Valors en venda dels habitatges: 2.200 €/m<sup>2</sup> x 3.895,64m<sup>2</sup> = 8.570.408,00€

Valor en venda dels locals: 1.250 €/m<sup>2</sup> x 1.391,87m<sup>2</sup> = 1.739.837,50€

Total valor en venda.....=10.310.245,50€

### Càlcul del valor del sol

Valor Sol(Vs) = Valor venda(Vv) / coeficient (K) – Costos construcció(Cc)

$$Vs = 10.310.245,50 / 1,40 = 7.364.461,07 - 5.509.890,00 = 1.854.571,07€$$

Aquest valor del Sol te una repercussió sobre el sostre edificable de:

$$Vs / sostre edificable = 1.854.571,07€ / 5.287,51m^2 = 350,75 €/m^2$$

La repercussió d'aquest valor del sol (350,75€/m<sup>2</sup>) sobre el sostre resultant edificable justifica la viabilitat econòmica del Pla Especial.

#### 4. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL I MOBILITAT SOSTENIBLE

## JUSTIFICACIO MEDIAMBIENTAL I MOBILITAT SOSTENIBLE

Aquest Pla Especial es desenvolupa en un àmbit, que el PGOM qualifica de "sol urbà" amb un determinat sostre edificable, sostre que la nova ordenació manté i que el mateix temps permet recuperar uns edificis protegits per el Pla Especial de Patrimoni, amb una reordenació de la volumetria edificatòria dins el sector, que fa possible una millor integració en l'entorn urbà i una millora en el medi.

La situació de sol urbà consolidat fa que no s'hi trobin àrees singulars de protecció especial que puguin incidir en la Normativa Ambiental vigent.

Per tant d'acord amb la qualificació del sector i els objectius del Pla Especial, no correspon dur a terme cap avaluació de la mobilitat ni justificació mediambiental d'acord amb el que preveu l'article 91 del reglament de la Llei d'urbanisme.

## 5. MEMORIA SOCIAL

## MEMORIA SOCIAL

El Pla Especial Urbanístic nº 1, té com a objectiu prioritari la recuperació de dues edificacions, protegides per el Pla Especial del Patrimoni i regular amb una nova ordenació la connexió d'aquestes amb la volumetria edificatòria de la resta de l'àmbit, mantenint en tot moment l'edificabilitat contemplada per el PGOM.

En aquest pla Especial no l'hi es d'aplicació l'exigència de preveure reserves destinades a habitatge amb protecció, marcat com objectius contemplats per l'article 68.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Per el que fa referència a l'obtenció de sol per a la construcció d'habitatge protegit de promoció pública, no es d'aplicació en la formulació d'aquest Pla Especial, que es d'iniciativa privada i no resta subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament.

El PGOM regula el model residencial per l'àmbit situat en ple nucli urbà del Municipi, i el Pla Especial no crea nous habitatges, respecte als previstos per el PGOM. La densitat d'habitatges contemplada per tot l'àmbit del Pla Especial vindrà regulada per l'article 55 (Condicions d'ús) de la Secció 3. NUCLI ANTIC (clau A1) de la normativa del PGOM.

La situació estratègica del sector envers el nucli urbà del municipi, proximitat a l'eix comercial i al nucli central, el fa interessant tant per l'ús d'habitatge com l'ús comercial en planta baixa. El carrer Sant Francesc, avui de plataforma única, es de transit obligat per la connexió entre la zona d'aparcament de La Sinia, la Plaça Dr. Muntal i l'eix comercial del Municipi al llarg del Carrer del Centre. L'ordenació prevista amb la recuperació dels dos edificis existents generarà un transit peatonal que potenciarà el recorregut modernista del Municipi.



## 6. NORMATIVA REGULADORA DEL PLA ESPECIAL

## NORMATIVA REGULADORA DEL PLA ESPECIAL

### Article 1.- Àmbit d'aplicació

Aquesta normativa reguladora es d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic nº1.

### Article 2.- Marc legal de referència

Aquesta normativa desenvolupa, dins l'àmbit del Pla Especial Urbanístic nº 1 les determinacions vigents del PGOM i la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació derivada del Pla Especial de Patrimoni.

### Article 3.- Normativa

L'àmbit del Pla Especial vindrà regulat per la Normativa corresponent a la Secció 3 del Nucli Antic (Clau A1), del Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació Municipal de La Garriga, amb l'única excepció de l'article 53, apartat 3, ja que l'ordenació del Pla especial preveu l'edificabilitat en planta baixa de l'espai interior d'illa en les zones assenyalades en el plànol corresponent. També l'hi es d'aplicació el Pla Especial de Protecció i Actuació del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Urbanístic i Paisatgístic del Municipi de La Garriga.

### Article 4.- Desenvolupament del Pla Especial

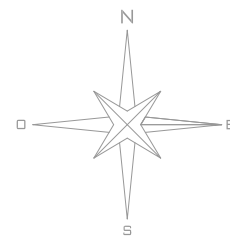
Per al desenvolupament d'aquest Pla Especial Urbanístic nº 1, i tal com s'ha especificat en el sistema de gestió, no es te de formular cap projecte de reparcel·lació ni cap projecte d'urbanització, amb lo qual l'execució del mateix es farà directament amb la corresponent sol·licitud de llicència d'obra major.

La Garriga a 16 de Gener del 2017

Signat:

Joan Serradell i Mundó, Arquitecte

## 7. PLÀNOLS



PLÀNOL D'ORDENACIÓ (SEGONS P.G.O.M.) ESCALA 1/1.000

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

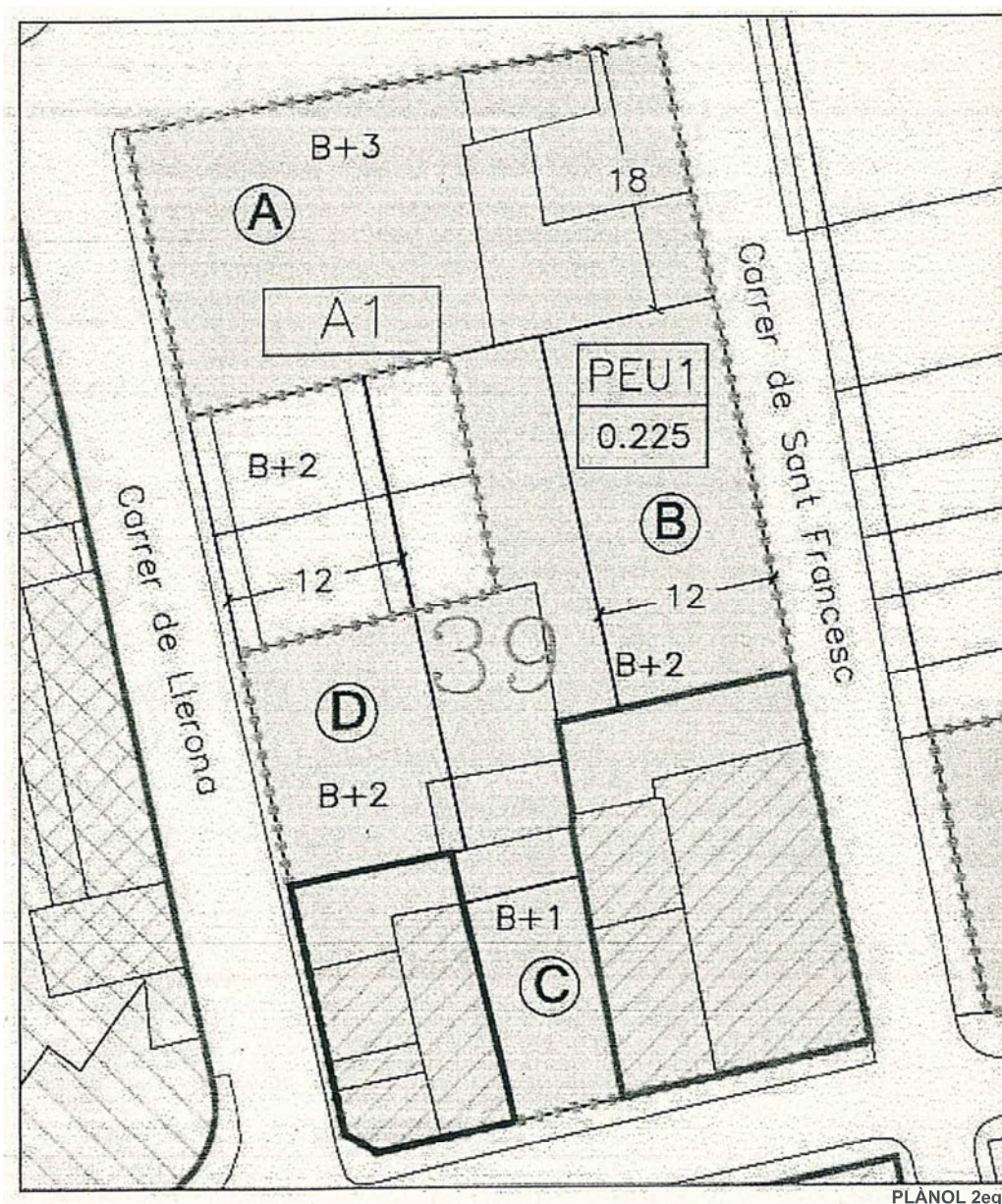
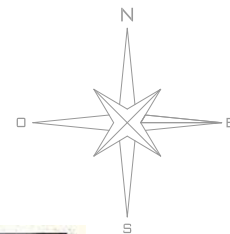
PLÀNOL **01**

EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co** /  
ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK



#### Article 5.- Pla especial urbanístic núm.1

Aquest pla especial urbanístic abasta l'illa compresa pels carrers de Sant Francesc, la Doma, Llerona i plaça Dr. Montal, exceptuant l'edifici d'habitatges existent al carrer de Llerona s/n i té com a objectiu redistribuir l'edificabilitat que el PGOM-2001 atorga a l'àmbit delimitat per tal de poder conservar els dos edificis protegits que hi són inclosos:

La casa Esteve Mayol, al C. Llerona 5 (BCIL)  
La nau industrial del C. Sant Francesc 34-36 (BPU)

L'edificabilitat total derivada de les alineacions i alçàries vigents és de 5.347,80m<sup>2</sup>.

La nova ordenació, grafiada en el plànol 2eg d'aquesta modificació i que es reproduïx a continuació, conserva els dos edificis protegits, regula la unió d'aquests amb les noves edificacions possibles i situa una planta més en el cos d'edificació amb façana a la plaça de Doctor Montal, oberta a l'espai de la Sinia i que ja té un altre front edificat amb PB+3P.

Aquest pla especial urbanístic no suposa augment de l'edificabilitat ni de la densitat i no necessita reparcel·lació ja que és de propietat única.

#### PLÀNOL D'ORDENACIÓ SEGONS MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.M DERIVADA DEL PLA ESPECIAL PATRIMONI ESCALA 1/500

### PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **02**

EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**  
ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK





**FINCA I**  
(cotes, superfície i coordenades U.T.M.)

ESCALA 1/500

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **03**

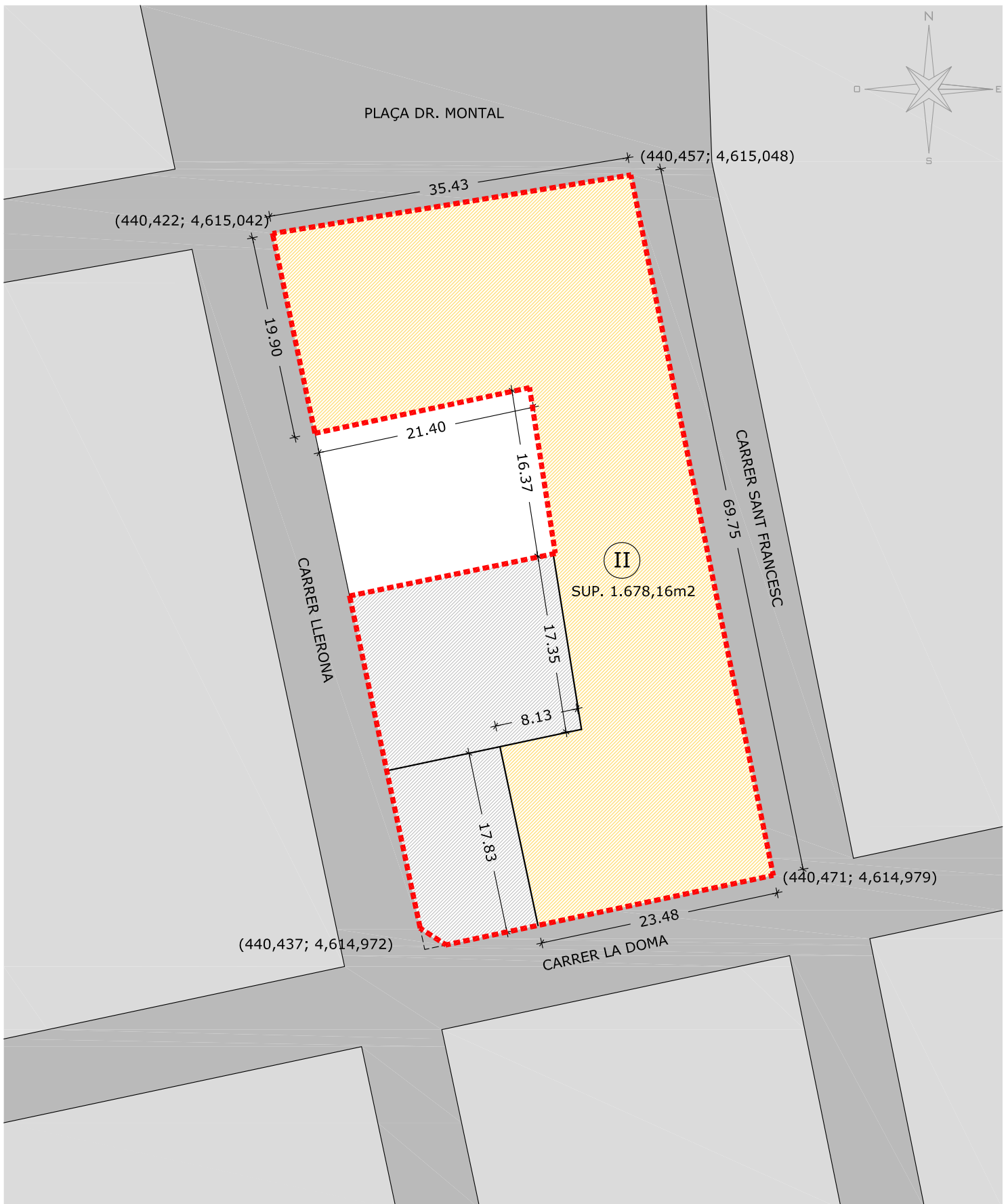
EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK



**FINCA II**  
(cotes, superfície i coordenades U.T.M.)

ESCALA 1/500

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **04**

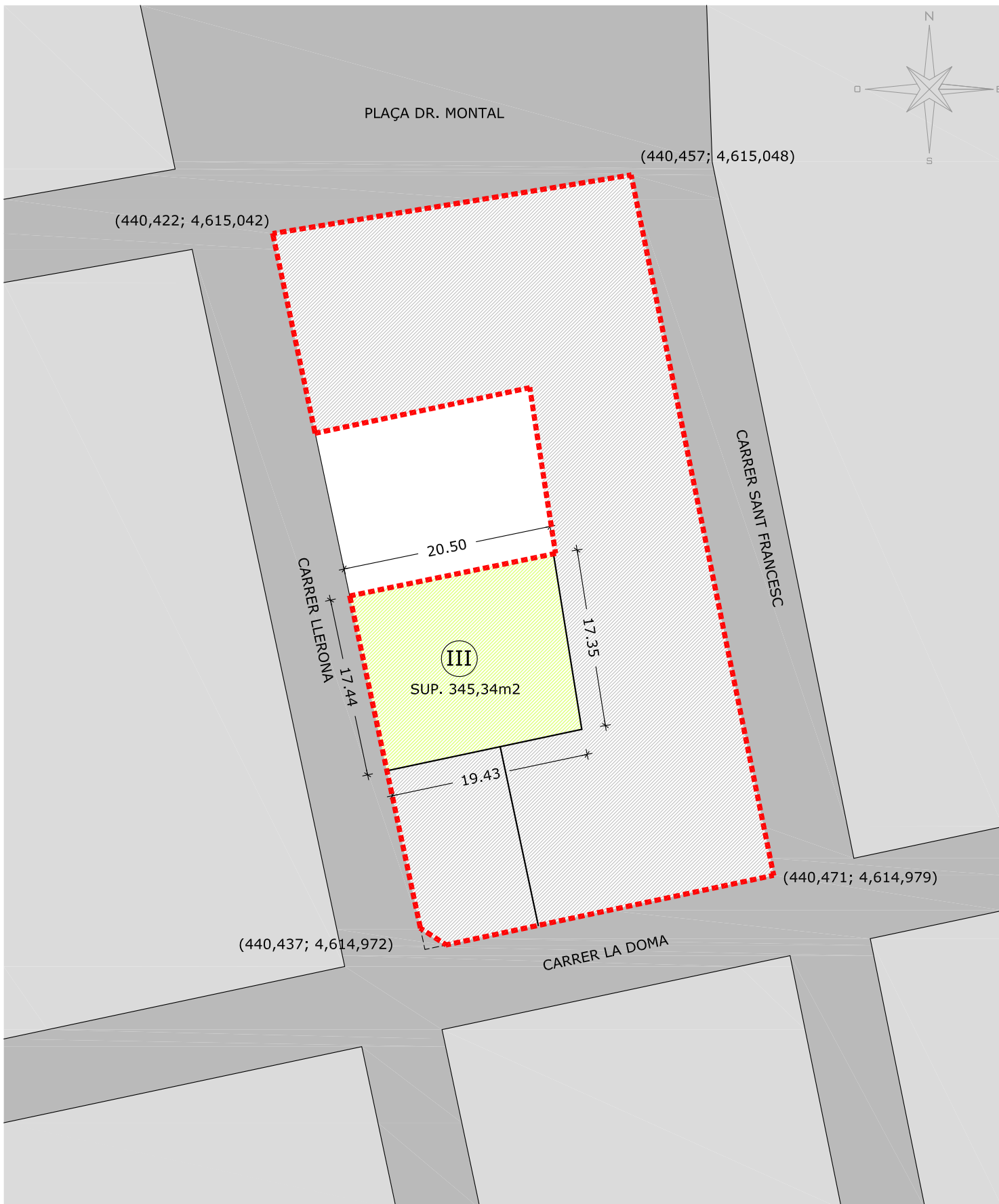
EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK



**FINCA III**  
(cotes, superfície i coordenades U.T.M.)

ESCALA 1/500

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **05**

EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

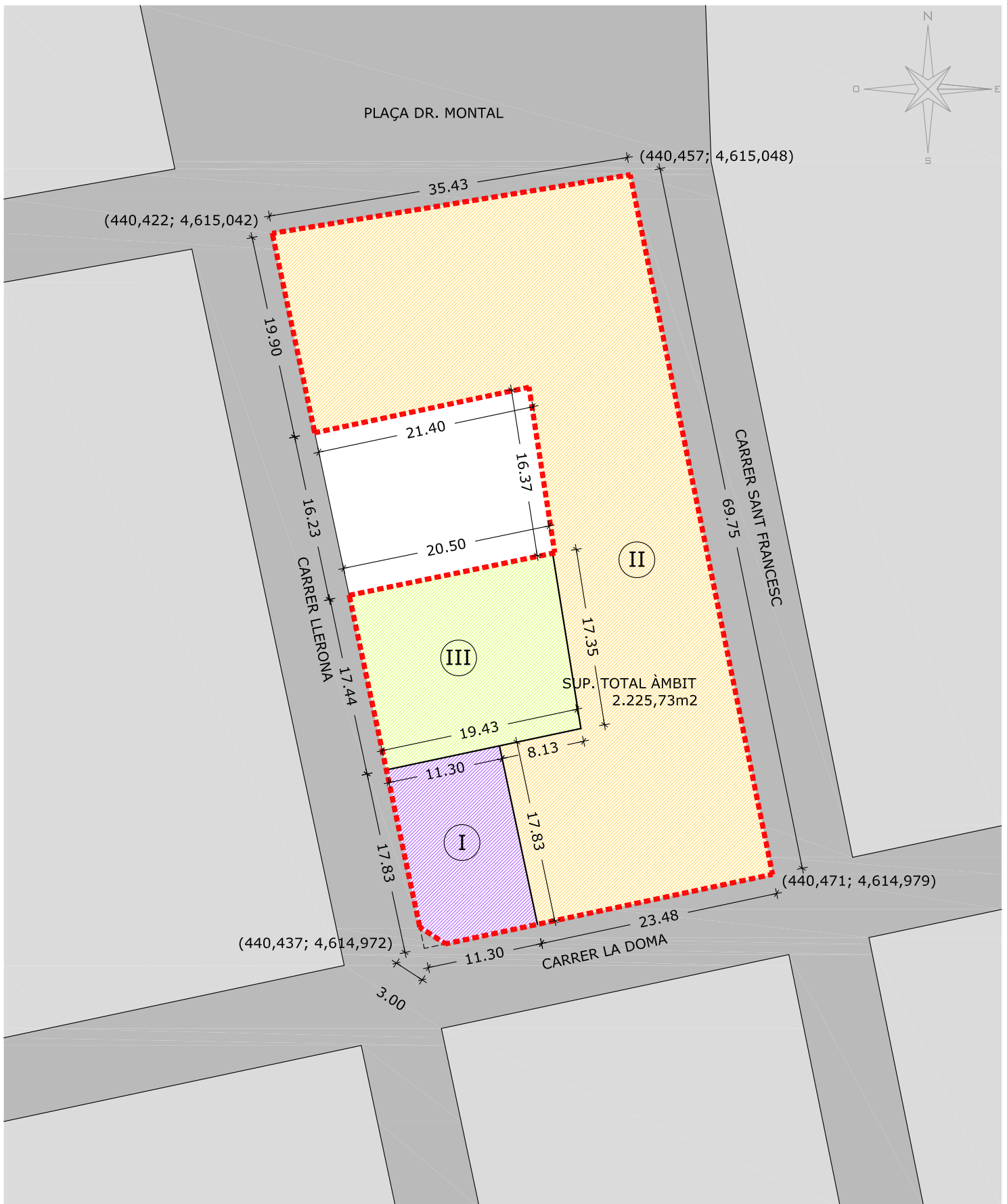
ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK





**ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL**  
(superfície i coordenades U.T.M.)

ESCALA 1/500

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **06**

EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK



PLÀNOL D'ORDENACIÓ

ESCALA 1/500

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **07**

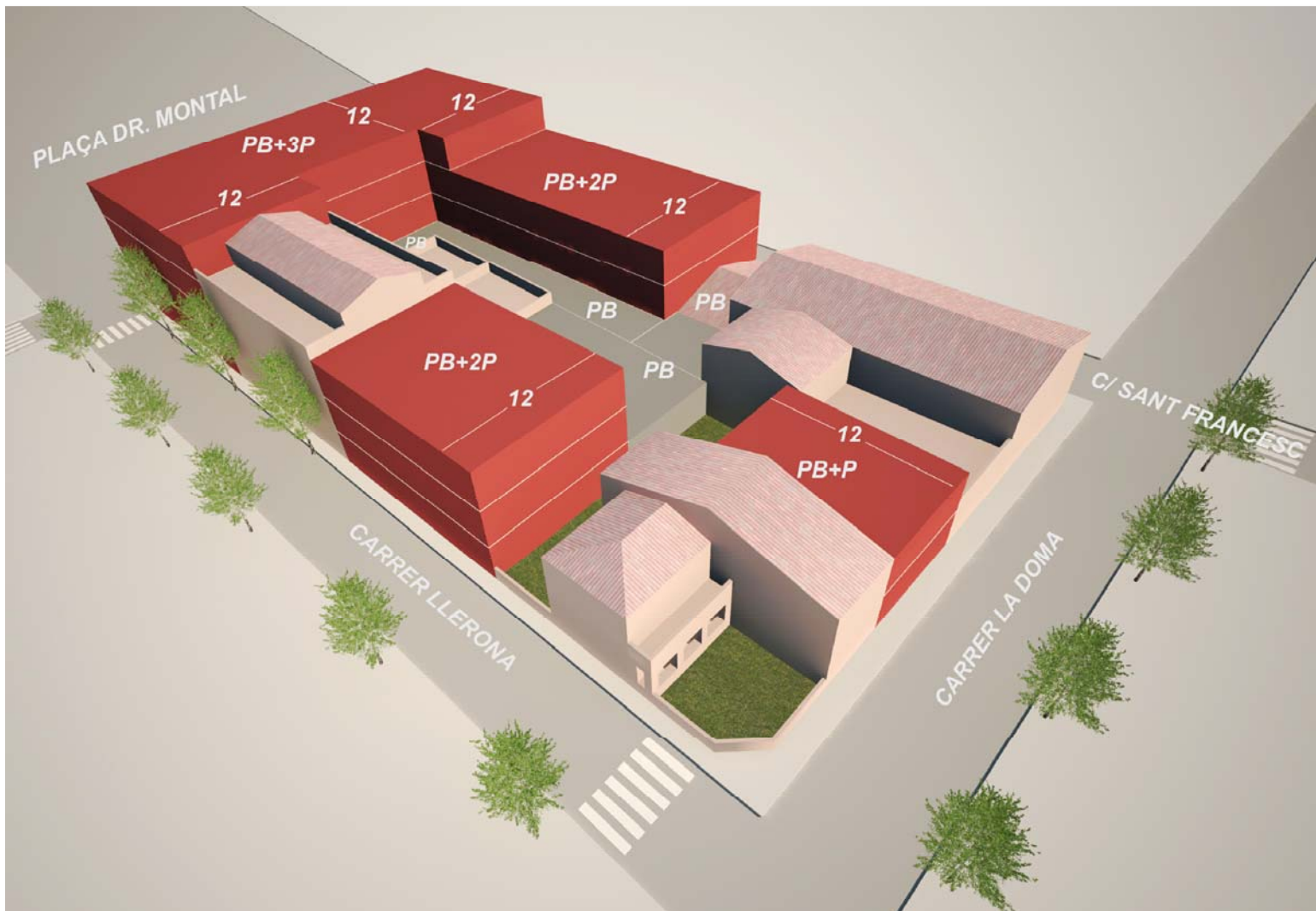
EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK



**PERSPECTIVA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC N° 1 DEL P.G.O.M.**

Carrer Sant Francesc/ Carrer la Doma/ Carrer Llerona/ Plaça Dr. Montal 08530 (La Garriga)

PLÀNOL **08**

EXPEDIENT 161231  
DATA 16/01/2017

ARQUITECTE:

Arquitectura Serradell S.L.P.  
Joan Serradell i Mundó

**serradell&co**

ARCHITECTURE & DESIGN  
NETWORK

8. ANNEXES

de protocolo, copia autorizada de la cual me ha sido exhibida, y que causó la inscripción 12ª en el Registro Mercantil, en la cual se procedió a la designación de don Marcel Pascual Forns como persona física para ejercer las funciones propias del cargo de administrador único que "1948 ASSOCIATS, S.A." ostenta en la mercantil "IRIS LA GARRIGA, S.A."-----

Asegura don Marcelo Pascual Forns la vigencia de su cargo y facultades y que no ha variado la la vigencia de su nombramiento y el cargo de la sociedad "1948 ASSOCIATS, S.A." como Administrador único de "Iris La Garriga, S.A.", asegurando asimismo la capacidad jurídica de las entidades representadas.-----

-----  
Le identifico por su reseñado documento de identidad, constan sus circunstancias personales de sus manifestaciones y tiene, a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura y a tal efecto,-----

E X P O N E:

I.- Que la compañía "Iris La Garriga, S.A." es propietaria de las siguientes fincas:-----

1) URBANA.- Porción de terreno, sito en La Garriga, en el que existe UNA CASA edificada, com-

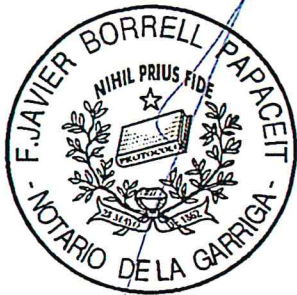




6D9277113

02/2005

puesta de planta baja, primer piso y desván, con frente a la calle Llerona, número siete, con patio al detrás, que en junto ocupa una superficie total de trescientos sesenta y siete metros veinte decímetros cuadrados, y en realidad según reciente medición de **trescientos sesenta y siete metros dieciseis decímetros cuadrados**. LINDANTE: al Norte, con Iris La Garriga, S.A.; al Sur, con la calle de La Doma; al Este, con Iris la Garriga, S.A.; y al Oeste, con la calle Llerona.\_\_\_\_\_



**REFERENCIA CATASTRAL: 0552002DG4105S0001EH.-**

Se incorpora a la presente escritura fotocopia, extendida en el anverso de un folio de papel común, del correspondiente documento relativo al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de donde resulta la referencia catastral.\_\_\_\_\_

TITULO: Le pertenece por compra a la compañía "La Garriga Florida, S.L.", en escritura autorizada por el infrascrito Notario, de fecha veintidos de junio de dos mil cuatro, número 1.909 de protocolo.\_\_\_\_\_

REGISTRO: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Granollers, en el tomo 1.902, libro 86 de La Garriga, folio 46, finca registral 6.929, inscripción 3ª. \_\_\_\_\_

CARGAS, GRAVAMENES, LIMITACIONES Y SITUACION ARRENDATICIA: Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiesta. \_\_\_\_\_

No obstante lo anterior, yo, el Notario, advertido expresamente a los otorgantes que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente escritura en el Registro de la Propiedad. \_\_\_\_\_

-----  
2) URBANA.- Porción de terreno, sito en La Garriga, en el que existe una cuadra destinada a fábrica en mal estado, de unos seiscientos metros cuadrados, que en junto ocupa una superficie de mil quinientos cuarenta y un metros cuarenta y tres decímetros cuadrados. Lindante al Norte, con la calle del Mercado, hoy calle Caritat; al Sur, parte con resto de finca matriz y parte con la calle de La Doma; al Este, con la calle San Francisco; y al Oeste, parte con resto de finca matriz y parte con la calle Llerona, hoy además con fincas de Iris La Garriga,



6D9277112

02/2005

S.A. \_\_\_\_\_

**REFERENCIA CATASTRAL: 0552001DG4105S0001JH.**—

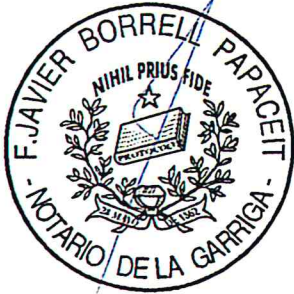
Se incorpora a la presente escritura fotocopia, extendida en el anverso de un folio de papel común, del correspondiente documento relativo al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de donde resulta la referencia catastral. \_\_\_\_\_

TITULO: Le pertenece por compra a Don Manuel Mallol Casas, en escritura autorizada por el Notario que fue de La Garriga, Don José Eloy Valencia Doca-sar, de fecha quince de abril de mil novecientos ochenta y nueve, número 606 de protocolo. \_\_\_\_\_

REGISTRO: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Granollers, en el tomo 1.902, libro 86 de La Garriga, folio 49, finca registral 6.930, inscripción 2ª. \_\_\_\_\_

CARGAS, GRAVAMENES, LIMITACIONES Y SITUACION ARRENDATICIA: Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiesta. \_\_\_\_\_

No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto expresamente a los otorgantes que en todo ca-





so prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente escritura en el Registro de la Propiedad.-----

-----  
3) URBANA.- Porción de terreno o solar de forma rectangular sita en el término de La Garriga que ocupa una superficie de trescientos diecisiete metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en línea de veinte metros y treinta centímetros, con La Garriga Florida, S.L.; al Sur, en línea de diecinueve metros cincuenta centímetros, con resto de finca matriz, hoy Iris La Garriga, S.A.; al Este, en línea de dieciseis metros treinta y tres centímetros, con finca de Iris La Garriga, S.A.; y al Oeste, en línea de quince metros sesenta centímetros, con la calle Llerona, donde le corresponde el número cinco.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 0552004DG4105S0001ZH.-

Se incorpora a la presente escritura fotocopia, extendida en el anverso de un folio de papel común, del correspondiente documento relativo al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de donde resulta la referencia catastral.-----

TITULO: Le pertenece por compra a la compa-



6D9277111

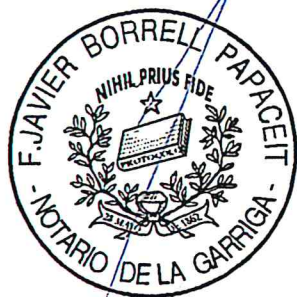
02/2005

ña "La Garriga Florida, S.L.", en escritura autorizada por el infrascrito Notario, de fecha quince de febrero de dos mil, número 418 de protocolo.\_\_\_\_\_

REGISTRO: Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Granollers, en el tomo 2.386, libro 173 de La Garriga, folio 118, finca registral 10.532, inscripción 1ª.\_\_\_\_\_

CARGAS, GRAVAMENES, LIMITACIONES Y SITUACION ARRENDATICIA: Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiesta.\_\_\_\_\_

No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto expresamente a los otorgantes que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente escritura en el Registro de la Propiedad.\_\_\_\_\_



=====

II.- SEGREGACIONES.- Que de la finca registral número 6.929 anteriormente descrita bajo el número 1, y para que en lo sucesivo formen fincas registrales independientes, segrega las siguientes:—

1) FINCA A: Una porción de terreno sito en La Garriga, que ocupa una superficie de ciento treinta y siete metros trece decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, en línea de ocho metros trece centímetros, con la finca B que se segregará a continuación; al Sur, en línea de siete metros veinticinco centímetros, con la calle de La Doma; al Este, en línea de diecisiete metros ochenta y cinco centímetros, con Iris la Garriga, S.A.; y al Oeste, en línea de diecisiete metros ochenta y tres centímetros, con resto de finca de que se segrega.-----

VALOR: OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS.-----

Registre de la Propietat Granollers - Dos	
VOLUM ..	2655..
LLIBRE ..	230..
.da Garriga..	
FOLI .....	31..
FINCA NÚM.	12911
INSCRIPCIÓ	A..
ANOTACIÓ .....	

-----

2) FINCA B: Una porción de terreno sito en La Garriga, que ocupa una superficie de veintisiete metros ochenta decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, en línea de diecinueve metros cincuenta centímetros, con Iris La Garriga, S.A.; al Sur, en línea de once metros treinta centímetros, con resto de finca de que se segrega, y en línea de ocho metros trece centímetros, con la finca A antes segregada; al Este, en línea de un metro dos centímetros, con Iris la Garriga, S.A.; y al Oeste, en línea de un metro ochenta y cuatro centímetros, con la calle Llerona.-

Registre de la Propietat Granollers - Dos	
VOLUM ..	2655..
LLIBRE ..	230..
.La Garriga..	
FOLI .....	32..
FINCA NÚM.	12912
INSCRIPCIÓ	A..
ANOTACIÓ .....	



=====  
III.- DESCRIPCION DE RESTO.- Una vez efectuadas las anteriores segregaciones la finca matriz verá reducida su extensión en las porciones segregadas, siendo su descripción la siguiente:-----

URBANA.- Porción de terreno, sito en La Garriga, con frente a la calle Llerona, número siete, en el que existe UNA CASA edificada, compuesta de planta baja, primer piso y desván, que ocupa una superficie de doscientos dos metros veintitres decímetros cuadrados. LINDANTE: al Norte, en línea de once metros treinta centímetros, con la finca B antes segregada; al Sur, en línea de once metros treinta centímetros, con la calle de La Doma; al Este, en línea de diecisiete metros ochenta y tres centímetros, con la finca A antes segregada; y al Oeste, en línea de diecisiete metros ochenta y tres centímetros, con la calle Llerona.-----

Registre de la Propietat	
Granollers - Don	
VOLUM ..	1902.
LLIBRE ....	86..
.da. Garriga..	
FOLI .....	47..
FINCA NÚM.	6929.
INSCRIPCIÓ	.4:..
ANOTACIÓ	.....

=====  
IV.- AGREGACION.- Que siendo colindantes entre sí la finca A segregada bajo el número 1 en el expositivo II de esta escritura, de superficie ciento treinta y siete metros trece decímetros cuadrados, y la finca descrita bajo el número 2 en el ex-



6D9277109

02/2005

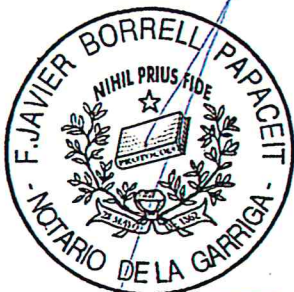
positivo I, de superficie mil quinientos cuarenta y un metros cuarenta y tres decímetros cuadrados, y no excediendo la menor de la quinta parte de la otra, se agrega a la mayor finca, cuya descripción será la siguiente:\_\_\_\_\_

**URBANA.**- Porción de terreno, sito en La Garriga, en el que existe una cuadra destinada a fábrica en mal estado, de unos seiscientos metros cuadrados, que en junto ocupa una **superficie de mil seiscientos setenta y ocho metros cincuenta y seis decímetros cuadrados.** Lindante al Norte, con la calle Caritat y con Iris La Garriga, S.A.; al Sur, parte con resto de finca matriz y parte con la calle de La Doma; al Este, con la calle San Francisco; y al Oeste, parte con resto de finca matriz, parte con la calle Llerona, y parte con Iris La Garriga, S.A.-

VALOR de la agregación: OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS.\_\_\_\_\_

=====

**V.- AGREGACION.**- Que siendo colindantes entre sí la finca B segregada bajo el número 2 en el



Registre de la Propietat	
Granollers - Dos	
VOLUM	1902.
LLIBRE	86...
La Garriga..	
FOLI	49..
FINCA NÚM.	6930
INSCRIPCIÓ	3..
ANOTACIÓ	.....

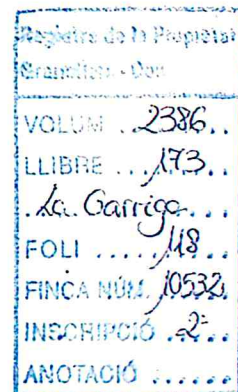
expositivo II de esta escritura, de superficie veintisiete metros ochenta decímetros cuadrados, y la finca descrita bajo el número 3 en el expositivo I, de superficie trescientos diecisiete metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, y no excediendo la menor de la quinta parte de la otra, se agrega a la mayor finca, cuya descripción será la siguiente:\_\_\_\_\_

**URBANA.**- Porción de terreno o solar de forma rectangular sita en el término de La Garriga que ocupa una superficie de trescientos cuarenta y cinco metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en línea de veinte metros y treinta centímetros, con La Garriga Florida, S.L.; al Sur, en línea de diecinueve metros cuarenta y tres centímetros, con fincas de Iris La Garriga, S.A.; al Este, en línea de diecisiete metros treinta y cinco centímetros, con finca de Iris La Garriga, S.A.; y al Oeste, en línea de diecisiete metros cuarenta y cuatro centímetros, con la calle Llerona, donde le corresponde el número cinco.\_\_\_\_\_

VALOR de la agregación: DIECISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS.\_\_\_\_\_

=====

Y expuesto cuanto antecede, otorgan las si-







6D9277108

02/2005

güentes \_\_\_\_\_

D I S P O S I C I O N E S :

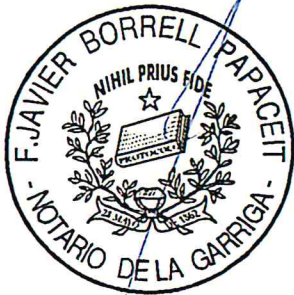
PRIMERA.- Se ratifican las segregaciones reseñadas en el expositivo II, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad su inscripción en los libros a su cargo, quedando como resto la que se describe en el expositivo III de la presente. \_\_\_\_\_

SEGUNDA.- Se procede a la agregación de las fincas descritas en la forma y términos reseñados en la parte expositiva de esta escritura. \_\_\_\_\_

O T O R G A M I E N T O

Así lo dice y otorga. \_\_\_\_\_

Hago las reservas y advertencias legales; en especial las de orden fiscal, y en particular la de afección de los bienes objeto de esta escritura al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como de la obligación de presentar este documento a liquidación en el plazo de un mes, y de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0552002DG4105S0001EH**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL LLERONA, DE 7

08530 LA GARRIGA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1924

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

308

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL LLERONA, DE 7

LA GARRIGA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

308

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

340

TIPO DE FINCA

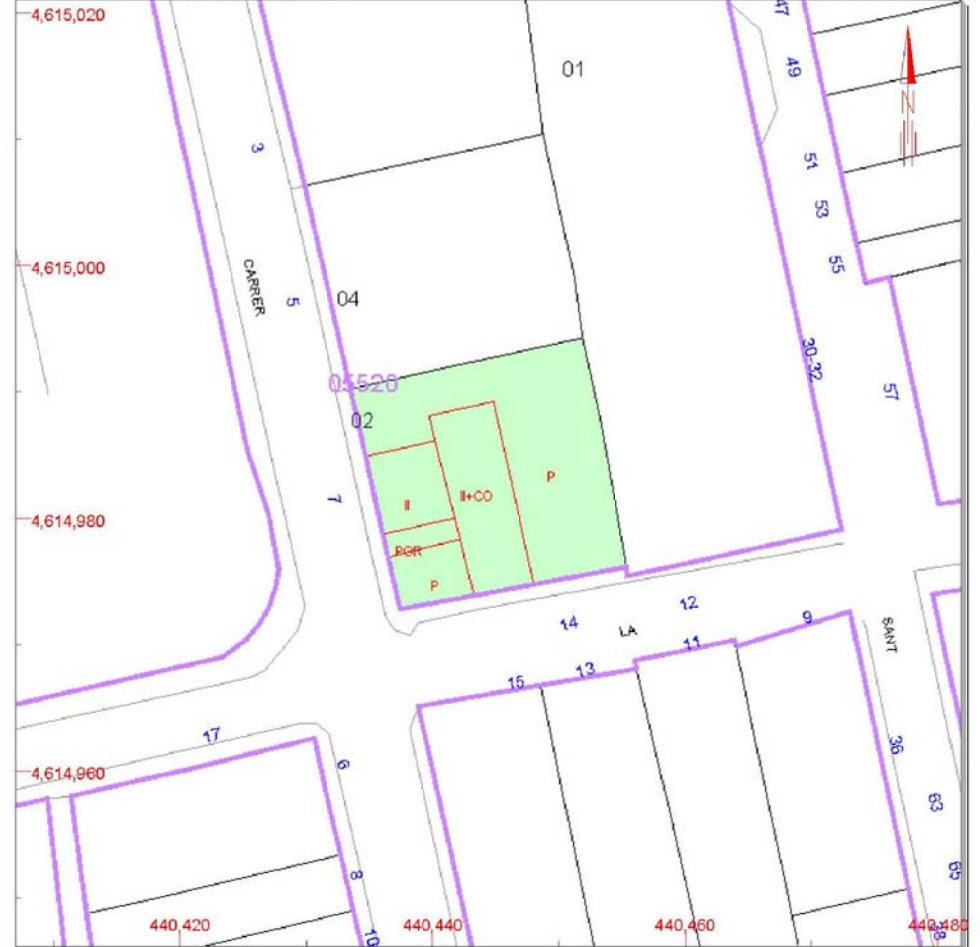
Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA				124
VIVIENDA				112
INDUSTRIAL				72

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

440,480 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Lunes , 12 de Diciembre de 2016





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0552001DG4105S0001JH**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL SANT FRANCESC, DE  
08530 LA GARRIGA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1915

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

1.296

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL SANT FRANCESC, DE  
LA GARRIGA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

1.296

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

1.549

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL				1.224
VIVIENDA				72

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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.

440,450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Lunes , 12 de Diciembre de 2016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0552004DG4105S0001ZH**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL LLERONA, DE 5

08530 LA GARRIGA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Almacén, Estac.

AÑO CONSTRUCCIÓN

2000

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

68

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL LLERONA, DE 5

LA GARRIGA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

68

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

317

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN		00	01	45
SOPORT. 50%		00	02	23

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

440,460 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Lunes , 12 de Diciembre de 2016