PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2
FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL
LA GARRIGA

DESEMBRE 2017

ÍNDEX

1. Memòria descriptiva 3
1.1. Introducció 3
1.2. Situació 3
1.3. Àmbit del PEU-2 5
1.4. Béns catalogats: 12
1.5. Estructura de la propietat 13
Marc legal aplicable 14
1.6. Planejament urbanístic vigent 15
2. Memòria d'ordenació 19
2.1. Oportunitat, encaix jurídic i contingut 19
2.2. Objectius del Pla especial 19
2.3. Classificació i qualificació urbanística del sòl 20
2.4. Proposta d'ordenació de la zona A-7 24
2.5. Construcció per fases i unitat mínima de projecte 26
2.6. Protecció de béns catalogats 26
2.7. Deure de cessió de sòl amb aprofitament i reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció oficial 27
2.8. Compliment normativa d'incendis i d'accessibiliat 28
3. NORMATIVA 29
4. GESTIÓ URBANÍSTICA I PLA D'ETAPES 35
5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 36
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL 37
7. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA 39
8. PLÀNOLS 40
Plànols d'informació 40
I.1 Situació i emplaçament 40
I.2 Estat actual. Ortofotomapa 40
I.3 Estat actual. Reportatge fotogràfic (a, b, c, d) 40
I.4 Estat actual. Topogràfic de l'àmbit 40
I.5 Estat actual. Alçats i seccions 40
I.6 Estat actual. Alçats i seccions 40
I.7 Finques existents 40
I.8 Xarxes de serveis 40
Plànols d'ordenació 40
O.1 Ordenació del sòl 40
O.2 Ordenació indicativa no vinculant 40
ANNEX I. Fitxa urbanística del sector PEU-2. 42
ANNEX II. PGO 2001 44
ANNEX III: Fitxes dels béns catalogats (PE 2008). 51
ANNEX IV: Fitxes cadastrals i Notes Simples Registrals. 58
ANNEX V: Certificat urbanístic de l'àmbit del PEU-2 62

1. Memòria descriptiva

1.1. Introducció

El present document té per objecte la redacció del Pla especial urbanístic núm. 2, finca original de Can Durall, (PEU-2). Es tracta d'un pla especial de desenvolupament previst expressament en el planejament urbanístic general de La Garriga, concretament a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana derivada del Pla especial de patrimoni (MPGO-2007), publicat al DOGC el dia 29 d'octubre de 2007. La MPPGO-2007 es va tramitar de manera simultània amb el Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic de La Garriga (PE-2008), amb l'objectiu d'evitar discordances entre les determinacions d'aquests dos instruments de planejament.

El Planejament municipal vigent classifica l'àmbit del PEU-2 com a sòl urbà no consolidat. Aquest sector té per objectiu reordenar la parcel·la inicial de Can Durall per tal de protegir i conservar els aspectes més interessants d'aquesta: el jardí de Can Durall (Passeig 38), l'habitatge principal, protegit des del Pla General de 1984 i també pel PGOUM-2001 i inclòs en el Pla especial de protecció del patrimoni com a BCIL, així com l'antiga casa del jardiner, actualment segregada de la finca original, protegida com a BPU pel mateix pla especial i regular l'edificació a la resta de la finca original, amb façanes a l'Avda. Onze de Setembre i a la Ronda del Carril.

El present document, conté les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (articles 67 i 69 de la Llei de Modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 i 93 i 94 del Decret 305/2006 i concordants). A més a més, aquest PEU segueix les instruccions incloses al Planejament general del municipi, i concretament a la fitxa normativa per l'àmbit que ens ocupa, en relació als seus objectius de desenvolupament.

1.2. Situació

La Garriga és un municipi de la comarca del Vallès Oriental, a 40 Km de Barcelona, situat al límit nord de la plana del Vallès Oriental, a tocar del Massís del Montseny, i travessat en el sentit nord – sud pel riu Congost, afluent del riu Besòs. Segons dades de l'Institut d'estadística de Catalunya (IDESCAT), actualitzades en data de 2014, el municipi té una superfície de 18,8 Km2, una població de 15.762 habitants, i es situa a una altitud de 252 m.

La situació d'aquest poble a prop de Barcelona, l'arribada del ferrocarril, el seu clima, i la presència d'aigües termals van convertir el poble de La Garriga en un centre d'estiueig de la burgesia catalana de començaments del segle XX. Aquest fet va propiciar la creació d'un nou teixit urbà vertebrat pel nou vial, el carrer Passeig, on s'hi van construir nombroses cases d'estil modernista.

La parcel·la original de Can Durall està situada a la part central d'aquest nou eix urbà que va suposar la construcció del carrer Passeig i que actualment ja forma part del nucli urbà de La Garriga.

Situació de l'àmbit del PEU-2 dins el nucli urbà de La Garriga

El Passeig de La Garriga

1.3. Àmbit del PEU-2

L'àmbit del present document correspon a la finca original de Can Durall, té una superfície de 5.036,32 m2 i està delimitada pel carrer Passeig al oest, el carrer Onze de Setembre al sud, l'Avinguda Ronda del Carril a l'est i per dos finques privades al costat nord.

Vista de la casa Can Durall, davant del carrer Passeig i el carrer Onze de Setembre

El carrer Passeig té un format de rambla, amb un espai central molt generós per a vianants, un vial de circulació rodada a cada costat i una vorera estreta per accedir a les finques adjacents.

El carrer Onze de Setembre és de doble sentit de circulació, amb aparcament a banda i banda i vorera.

Vista de l'àmbit des del carrer Onze de Setembre i l'Avinguda Ronda del Carril.

Com es pot observar a la imatge anterior, el carrer Onze de setembre es creua amb la Ronda del Carril per un nivell inferior. De manera que la calçada del carrer Onze de Setembre, en la seva meitat est, es va deprimint respecte les voreres, fins a passar per sota la línia del ferrocarril de la Ronda del Carril.

Finalment, l'avinguda Ronda del Carril és un vial d'una amplada al voltant dels 30 m. El més destacable d'aquest vial és la presència de la línia de tren Barcelona – Puigcerdà a la part central. A cada costat hi ha un vial de circulació rodada amb aparcament i vorera.

Pel que fa a l'interior de l'àmbit, hi trobem la casa Can Durall, que és l'edificació principal i habitatge estiuenc de la família Durall, la casa del jardiner i un jardí amb arbres d'interès i diferents elements ornamentals. El conjunt és obra de l'arquitecte modernista Manuel Raspall. A la imatge següent es pot observar la situació d'aquests elements dins la finca:

Imatge aèria de l'àmbit del PEU-2 i dels principals elements que en formen part.

E1: Casa Can Durall: és l'habitatge principal de la finca. Es tracta d'un edifici aïllat d'estil modernista de planta rectangular que consta d'una planta inferior, una planta principal i golfes, obra de l'arquitecte Manuel Raspall i que fou construït a l'any 1905. Està situat en front del carrer Passeig. Aquest edifici té una superfície construïda total de 439,28 m^2. Actualment està catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

Façana de la casa Can Durall des del carrer Passeig.

La casa de Can Durall té la façana principal alineada carrer Passeig, al qual li dona accés, mentre que la resta de façanes tenen accés i finestres directes al jardí que l'envolta. Aquest fet, juntament amb la seva configuració com a habitatge unifamiliar, des del punt urbanístic, té la consideració d'edificació aïllada.

La planta principal, amb una superfície de 149,72m^2, està formada per les habitacions principals, amb un passadís central, la sala d'estar i la cuina. La sala d'estar i la cuina tenen accés directe a l'exterior a través d'un porxo orientat al costat est.

La planta inferior, amb una superfície de 198,80m^2, està organitzada també a partir d'un passadís central i cambres a banda i banda, unes orientades al costat sud i les altres orientades al costat nord. Al costat sud hi trobem les habitacions que originàriament estaven destinades al servei i que amb el temps han mantingut l'ús de dormitori o estudi, mentre que al costat nord s'hi concentren les estances destinades a les instal·lacions, serveis, rebost, etc.

Al pis superior, amb una superfície de 109,73 m2, hi trobem les golfes, amb accés directe a una terrassa orientada al jardí.

Façana nord. Es pot observar el porxo amb accés directe a la sala d'estar i a la cuina. Al pis superior, la terrassa accessible des de les golfes..

Habitació situada a la planta inferior, al costat sud de l'edifici.

Diferències de cota entre la planta inferior i el terreny.

La diferència de cota existent entre el terra de la planta inferior i els terrenys que l'envolten és superior a 1m tant a la façana principal (carrer Passeig), com a la façana nord i a la façana est.

La façana sud, que també està orientada al jardí, la diferència de cota entre aquest i el terra de les habitacions és de 0,90m, tal i com es mostra a les següents imatges:

Distància entre el terra de la planta inferior fins el marc de la finestra = 1,25m
Distància entre la cota del jardí i el marc de la finestra = 0,35m
La diferència entre la cota del jardí i el terra de la planta inferior és de 0,90m.

E2 i E3: Casa del Jardiner i construccions annexes: L'antiga casa del jardiner (E2) va ser edificada al mateix temps que l'habitatge principal. És una edificació de dos plantes i de forma rectangular. Aquest edifici, té dos construccions annexes (E3) d'una sola planta.

Aquesta casa té elements decoratius propis de l'estil modernista, tot i que de menor rellevància que els de l'edificació principal. Les construccions annexes tenien ús de magatzem i de garatge, al servei del jardí. Actualment el conjunt ha estat rehabilitat i té l'ús d'habitatge.

La casa del jardiner té un sostre edificat de 135,48 m2, mentre que els volums annexes sumen una superfície de 142,65 m2. Aquest conjunt actualment està catalogat com a Bé de Protecció Urbanística (BPU).

La Casa del Jardiner i les construccions annexes estan situades a l'interior de l'àmbit del PEU-2, sobre el mur mitjaner que el separa de la finca veïna.

La casa del jardiner de dos plantes i les construccions annexes en planta baixa

El jardí de Can Durall: Aquest jardí ocupa la meitat de ponent de la finca, fins arribar al carrer Passeig i té una superfície aproximada de 2.306 m2. És un jardí d'estil modernista amb arbres d'interès (com el xiprer de Monterrey de 21m d'alçada), tanca, parterres, escales, camins i altres elements ornamentals, com un estany – sortidor de planta tribulada, amb un pilar al centre revestida de ceràmica en trencadís i l'antiga bassa de rec, situada al costat del carrer Onze de Setembre. Aquest jardí actualment està catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

Font d'estil modernista dins el jardí de Can Durall.

Vista de la part central del Jardí de Can Durall

Meitat est de la finca (J2), és un espai que forma part de la finca però que no té elements patrimonials d'interès. És la zona on antigament hi havia l'hort i una pista de tennis que actualment està en desús. A l'extrem est i a una cota elevada respecte de la resta, hi trobem una piscina.

La meitat est de la finca no conté elements patrimonials d'interès.

Altres elements construïts: A més dels elements anteriorment esmentats, dins la finca també hi trobem altres construccions de menor entitat:

La **caseta de vestuaris (E6)**, és una construcció d'una sola planta, coberta de teula àrab i una superfície de 6,67 m2, situada al costat de la piscina, adjacent a la tanca del jardí pel costat de la Ronda del Carril.

La **caseta d'instal·lacions de la piscina (E5)**, és un quartet amb una superfície de 8,22 m2 que està situat de manera adjacent al mur de contenció de la piscina i que s'hi accedeix a través de la pista de tenis. Actualment conté les instal·lacions necessàries pel funcionament de la piscina.

La **bassa del reg (E4)**, amb una superfície de 13,29 m2, és un element construït on hi trobem una bassa descoberta i una petita construcció que conté un dipòsit d'aigua que formava part del sistema de reg del conjunt de la finca.

Per a la redacció d'aquest document s'ha procedit a la realització d'un aixecament topogràfic, fet que ha proporcionat un nou amidament. Per aquest motiu la superfície de l'àmbit és lleugerament diferent a la que el POUM planteja, essent la que s'utilitza en el present document la que s'ajusta a la realitat. Aquest aixecament topogràfic s'ha realitzat per complir l'article 87 del reglament de la Llei d'urbanisme, el que determina que els plànols s'han de redactar sobre base de cartografia digital i a una escala mínima de 1:1.000.

1.4. Béns catalogats:

Els béns catalogats presents dins l'àmbit del PEU-2 estan identificats i regulats pel Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga (PE-2008), a les fitxes 157 i N77 del seu catàleg:

Fitxa	Denominació	Element	Protecció
157	Conjunt de Can Durall (Cases i Jardí)	Habitatge principal i jardí	BCIL
		Habitatge jardiner	BPU
N77	Xiprer de Can Durall	Arbre	Catalogat

Pel que fa a la regulació de les intervencions i usos admesos per a cadascun dels béns catalogats, les fitxes anteriorment esmentades estableixen les determinacions següents:

Habitatge principal i jardí (BCIL). Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum, façanes, coberta, coronaments i remats, tanques i jardí (inclosos elements ornamentals), a l'interior, conservació de l'accés, vestíbul i sala d'estar.

Casa del jardiner (BPU). Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum i façanes originals.

Xiprer de Can Durall, es cataloga un exemplar de xiprer de Monterrey, Cupressus monocarpa, d'uns 21 m d'alçada i 6,50m de volt de soca.

Aquestes fitxes estan incloses a l'Annex III del present document.

El PE-2008 regula les condicions d'intervenció sobre els Béns Culturals d'Interés Local (BCIL) i dels Béns amb Protecció Urbanística (BPU) a la seva normativa i els defineix de la següent manera:

"Els Béns Culturals d'Interès Local" (BCIL) es contemplen, de forma genèrica, a l'article 15 de la Llei 9/93 (elements catalogats), com a integrants del patrimoni cultural català que, tot i llur significació i importància, no compleixen les condicions pròpies dels Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN), però, han d'ésser inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català".

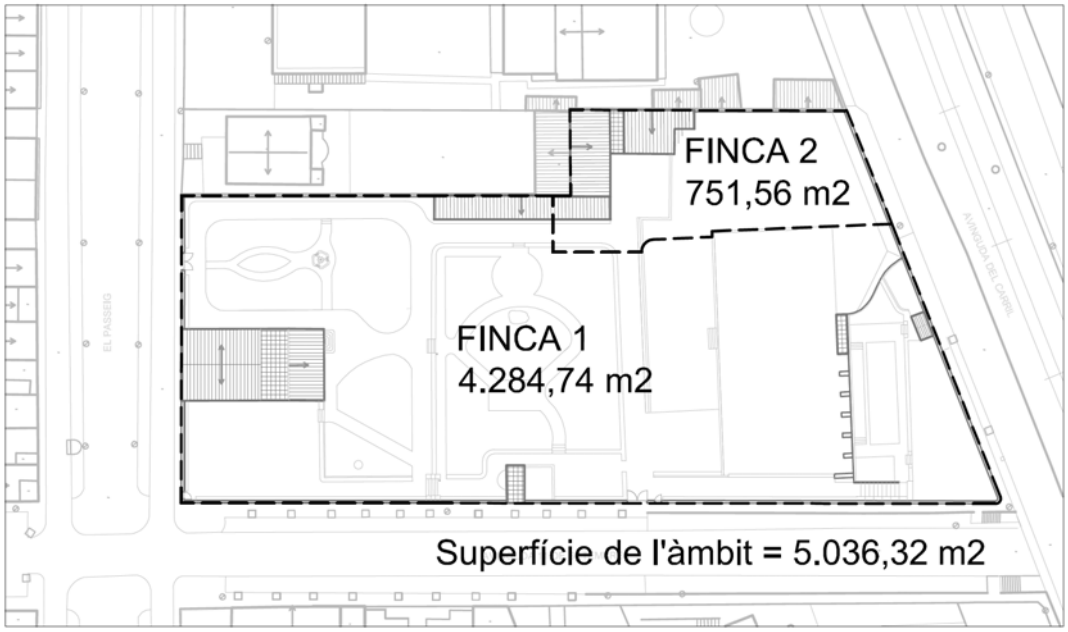
"Els Béns amb Protecció Urbanística" (BPU) i els Elements amb Protecció (EP), són parts d'un edifici o construcció que han merescut un tractament de protecció. Són els restants béns integrants del patrimoni cultural català, que a més a més dels BCIN i BCIL, es recullen a l'article 18 de la Llei 9/93. Són aquells que tot i no haver estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen, però, valors descrits a la mateixa Llei per a la seva consideració, sense estar però subjectes a les determinacions d'aquesta Llei."

1.5. Estructura de la propietat

L'àmbit actualment es divideix en dos parcel·les. S'ha procedit a la realització d'un aixecament topogràfic, fet que ha proporcionat un nou amidament. Per aquest motiu la superfície de l'àmbit i de les parcel·les és lleugerament diferent a la que el planejament vigent planteja. La que s'utilitza en el present document és la que s'ajusta a la realitat, tal i com fixa la pròpia Llei d'urbanisme i el seu Reglament. Això no obstant correspondrà al futur Projecte de reparcel·lació la determinació exacte dels drets de cada propietari.

Les fitxes cadastrals i les Notes Simples Registrals de cadascuna de les finques existents s'adjunten a l'Annex IV d'aquest document.

	Referència cadastral	Finca Registral	Propietari	Superfície m2	% sup. àmbit
FINCA 1	0847303DG4104N0001DF	1376	Herència Jacent de Maria Dolores Mallol Castells (C/ Passeig nº16, La Garriga)	4.284,74	85,08%
FINCA 2	0847305DG4104N0001IF	6976	FALCON SPACE, SL (C/ Onze de Setembre nº 3, La Garriga)	751,56	14,92%
TOTAL				5.036,32	100%



Estructura actual de la propietat

A la taula següent es pot observar la superfície dels elements construïts existents:

	CONSTRUCCIONS EXISTENTS	Superfície construïda
FINCA 1	Casa Can Durall	458,25
	Construccions annexes a Casa Jardiner	55,42
	Construccions auxiliars (bassa, vestuaris,..)	28,18
	Piscina	55
FINCA 2	Casa Jardiner	135,48
	Construccions annexes a Casa Jardiner	87,23

Marc legal aplicable

La cobertura jurídica de la redacció del Pla especial, s'efectua de conformitat amb allò que disposa l'article 67 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva tramitació s'ajustarà al procediment que s'estableix als articles 78, formulació del planejament urbanístic derivat i 85, tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats de l'esmentada llei, i en l'article 110 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D. 305/2006, complint els requisits esmentats en aquests articles.

Les fases de tramitació del present document, donat que la competència de l'aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament, són les següents:

1. Aprovació inicial, obertura del termini d'informació pública i informes sectorials:

   El termini que disposa l'Ajuntament per adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat, és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa.

   Un cop aprovat inicialment, el Pla especial ha de ser tramès a informació pública durant un mes, i l'edicte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

   Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats i a la comissió territorial d'urbanisme de la Generalitat, la qual ha d'emetre informe en el termini de dos mesos.

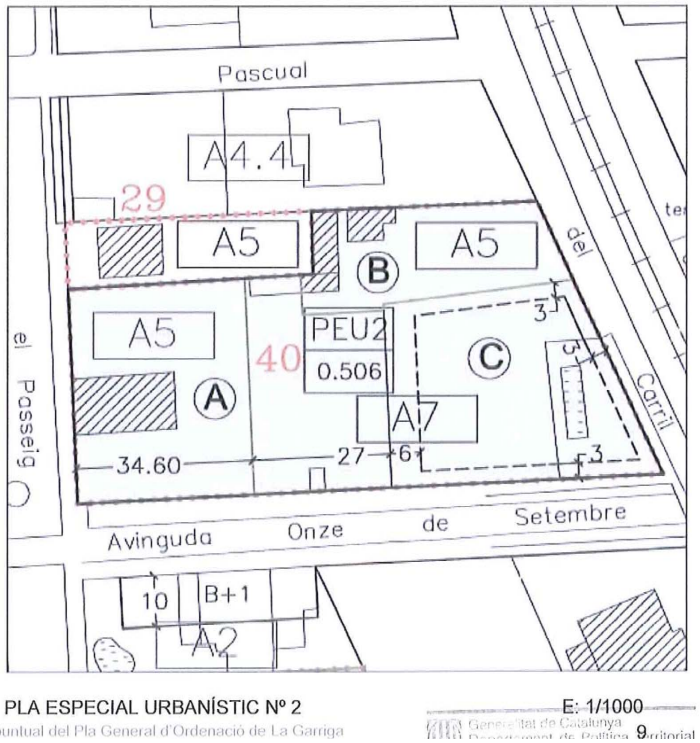
2. Aprovació definitiva:

   L'Ajuntament disposa d'un termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública i que hagi transcorregut el termini establert per l'informe de la comissió d'urbanisme.

1.6. Planejament urbanístic vigent

La **Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana**, publicada al DOGC el dia 29 d'octubre de 2007 (**MPGO-2007**) és el planejament urbanístic vigent en aquest àmbit. Es tramita per evitar discordances entre les determinacions del planejament general i el Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic, i paisatgístic del municipi de La Garriga.

La MPGO-2007 estableix, a l'article 6, la fitxa urbanística que regula l'àmbit del PEU-2, tal i com es mostra a continuació:

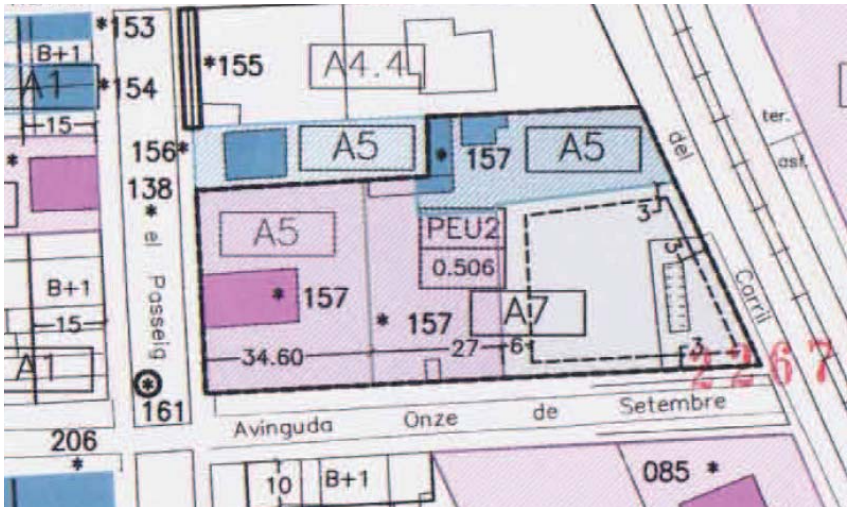


MPGO-2008, delimitació del sector PEU-2.

La MPGO-2007 classifica la finca original de Can Durall com a sòl urbà no consolidat mitjançant la delimitació del sector de planejament Pla especial urbanístic número 2 (PEU-2) amb l'objecte de regular el sostre pendent d'edificar dins la finca i al mateix temps protegir els elements d'interès patrimonial existents.

Amb aquest propòsit, es divideix el conjunt de l'àmbit en tres parcel·les. Les parcel·les A i B, amb els dos habitatges existents, es qualifiquen com a zona A5, construccions singulars, i la parcel·la C, es qualifica com a zona A7, ordenació volumètrica, on s'hi poden construir 7 nous habitatges en un edifici plurifamiliar de PB+2, amb la cota de referència de la planta baixa al punt mig de la façana de la Ronda del Carril i amb un sostre màxim de 2.622,56 m2. També delimita l'àrea on es podrà construir la nova edificació, amb l'objecte de protegir els elements de valor patrimonial presents dins l'àmbit.

Com s'ha esmentat, la figura de planejament que va motivar la MPGO-2008 és el **Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga** (**PE-2008**), publicat al DOGC el dia 18 de gener de 2008. Aquest pla delimita l'àmbit del PEU-2, inclou els elements d'interès a les fitxes del catàleg i estableix un nivell de protecció i una regulació per a cadascun d'ells. A continuació es pot observar la delimitació de l'àmbit del PEU-2 i la identificació dels elements d'interès patrimonial.



PE-2008, plànol de béns d'interès patrimonial i delimitació del PEU-2

En tot allò que no és objecte de modificació en el MPGO 2007 són d'aplicació les determinacions de la Revisió del Pla General d'Ordenació Municipal de La Garriga, publicat al DOGC el dia 5 de novembre de 2001 (PGO 2001).

Amb l'objecte de sintetitzar les principals determinacions del planejament vigent sobre cadascuna de les parcel·les resultants del PEU-2 s'ha elaborat la taula següent:

PARCEL·LA "A" (Habitatge principal)	
MPGO 2007 Fitxa urbanística PEU-2.	**Qualificació: Zona A5, edificació singular.** Límit de la parcel·la: a 34,6m des del Passeig. Superfície parcel·la: 1.460,13 m2 Sostre edificat existent: 439,28 m2 Nombre actual d'habitatges: 1 Nivell de protecció: BCIL (Casa Can Durall i jardí)
Aspectes que la MPGO 2007 no modifica respecte el PGO 2001:	Tipus d'ordenació zona A5: edificació per edificació aïllada, en alguns casos alineada a vial. Condicions de parcel·lació: Les parcel·les són les existents i no es permet la seva divisió. En el cas de diversos habitatges, l'espai lliure serà mancomunat.

	Condicions d'edificació: Es mantenen les condicions de les edificacions existents (alçada reguladora, nombre de plantes, edificabilitat neta, ocupació màxima, separacions a límit de parcel·la i tanques), no es permet cap augment de sostre o de volum. Subdivisió en diversos habitatges: La superfície mitjana dels habitatges ha de ser de 150m2 amb un mínim de 100m2 quan les característiques de l'edifici protegit ho facin aconsellable per a la millor comprensió de l'edifici original, sense que això suposi incrementar el nombre d'habitatges permesos, i per tant la densitat màxima permesa serà: superfície de la parcel·la / nombre d'habitatges potencials > 200 m2. La subdivisió haurà de mantenir l'estructura tipològica de l'edificació, (...). Aparcament: en aquest cas no és preceptiu. Edificacions auxiliars: màxim 5% de l'espai de parcel·la lliure d'edificació, (mai seran ampliació del programa de l'edifici). Separacions: 10 m a front de carrer, 5 m a lateral, 5 m a fons. Alçada màxima 3m. Condicions d'ús: Ús global: habitatge. Ús dominant: habitatge unifamiliar o habitatge plurifamiliar a raó de 1 habitatge / 100 m2. Usos compatibles: hoteler, restauració, sanitari assistencial, cultural. Usos prohibits: els que no estan relacionats.
PE 2008: Casa Can Durall i jardí.	Nivell de protecció: BCIL. Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum, façanes, coberta, coronaments i remats, tanques i jardí (inclosos elements ornamentals). A l'interior de la casa, conservació de l'accés, vestíbul i sala d'estar.

PARCEL·LA "B" (Casa del jardiner)	
MPGO 2007 Fitxa urbanística PE-2.	**Qualificació: Zona A5, edificacions singulars.** Superfície parcel·la: 883,96 m2 Sostre edificat existent: 200,34 m2 Nombre d'habitatges actual: 1 Nivell de protecció: BPU (antiga casa del Jardiner).
Aspectes que la MPGO 2007 no modifica respecte el PGO 2001:	Ídem a l'àmbit anterior.
PE 2008: Casa del Jardiner	Nivell de protecció: BPU Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum i façanes originals.

PARCEL·LA "C"	
MPGO 2007 Fitxa urbanística PE-2.	**Qualificació: Zona A7, ordenació volumètrica.** Sostre màxim: 2.622,56 m2 Zona ocupable per l'edificació: 1.142,54 m2 (42% de la zona) Ocupació màxima: 35% de la zona A7 Plantes: B + 2 Nombre màxim d'habitatges: 7 Cota ref. PB: El punt mig de la façana de la Ronda del Carril. Usos Pl. Soterrani: Garatge col·lectiu i espais comuns al servei dels habitatges del jardí. Coberta: Plana Nivell de protecció: BCIL (Jardí de Can Durall: la part de jardí original no ocupable per l'edificació, es destinarà a jardí comunitari i s'hauran de conservar íntegrament els arbres, parterres, escales, camins i altres elements ornamentals existents. Es posarà especial atenció a la protecció del xiprer de Monterrey, al qual el PE 2008 proposa una declaració com a Arbre d'Interès Monumental).
Aspectes que la MPGO 2007 no modifica respecte el PGO 2001:	Tipus d'ordenació: segons volumetria específica. Condicions de l'edificació: Paràmetres: Segons planejament al qual han estat subjectes. Alçada reguladora i nº de plantes: PB + 1 A.R.M. = 7,50 m PB + 2 A.R.M. = 10,50 m Edificació auxiliar: no es permet. Tanques. Les mateixes condicions que edificació aïllada. Condicions d'ús: Ús global: Habitatge Ús dominant: Habitatge plurifamiliar a raó de 1 habitatge / 100 m2. Usos compatibles: Comercial, oficines i serveis, cultural, educatiu, restauració, industrial de 1ª i 2ª categoria, sanitari assistencial. Usos prohibits: els que no estan relacionats.
PE 2008:	Nivell de protecció: BCIL: Jardí original comprès entre parcel·la Can Durall i el límit oest de la zona edificable, amb una fondària de 27,00m. Manteniment de tanques i jardí (inclosos elements ornamentals). Es cataloga el Xiprer de Can Durall, que és un xiprer de Monterrey situat al centre del jardí.

2. Memòria d'ordenació

2.1. Oportunitat, encaix jurídic i contingut

El present document és un PE urbanístic de desenvolupament previst expressament en el planejament urbanístic general de La Garriga. Segons l'art. 67 del TRLUC, aquestes figures de planejament han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

El PEU-2 preveu la protecció de béns catalogats així com totes les transformacions que haurà de tenir el sòl fins a assolir la condició de solar, tal i com es defineix a l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, per totes les parcel·les en què es divideixi el sector.

Pel que fa als seus objectius, aquest pla especial té, en part, la finalitat pròpia d'un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i de façanes que no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general. És per aquest motiu, que el present PEU s'adapta també a allò que estableix l'article 70 del TRLUC referent als Plans de millora urbana en quant a l'objecte, determinacions i contingut.

El contingut d'aquest document, seguint el que disposa la legislació urbanística vigent, és el següent:

- Memòria descriptiva i d'ordenació, que desenvolupa els conceptes vinculats a l'estructura i situació dels terrenys, el seu règim jurídic i qualificació, així com els objectius definits a la proposta.
- Normativa urbanística, on es regula tots els aspectes que aquest pla desenvolupa.
- Els plànols d'informació, topografia, serveis, estructura de la propietat, etc.
- Els plànols d'ordenació amb les característiques de la proposta.
- Pla d'etapes, avaluació econòmica i financera, informe de sostenibilitat ambiental i l'avaluació de la mobilitat generada.

2.2. Objectius del Pla especial

Els objectius del present document són:

- Protegir i conservar els aspectes més interessants de la finca original de Can Durall: jardí, l'habitatge principal i l'antiga casa del jardiner.
- Regular l'edificació pendent dins la zona mancada d'interès històric-artístic, amb façanes a l'Avinguda Onze de Setembre i a la Ronda del Carril.

Per assolir aquests objectius, el present planejament estableix la divisió de l'àmbit en tres parcel·les diferents i assigna a cadascuna d'elles la qualificació urbanística que permet protegir els elements més interessants de al finca i alhora implementar el sostre pendent d'edificar.

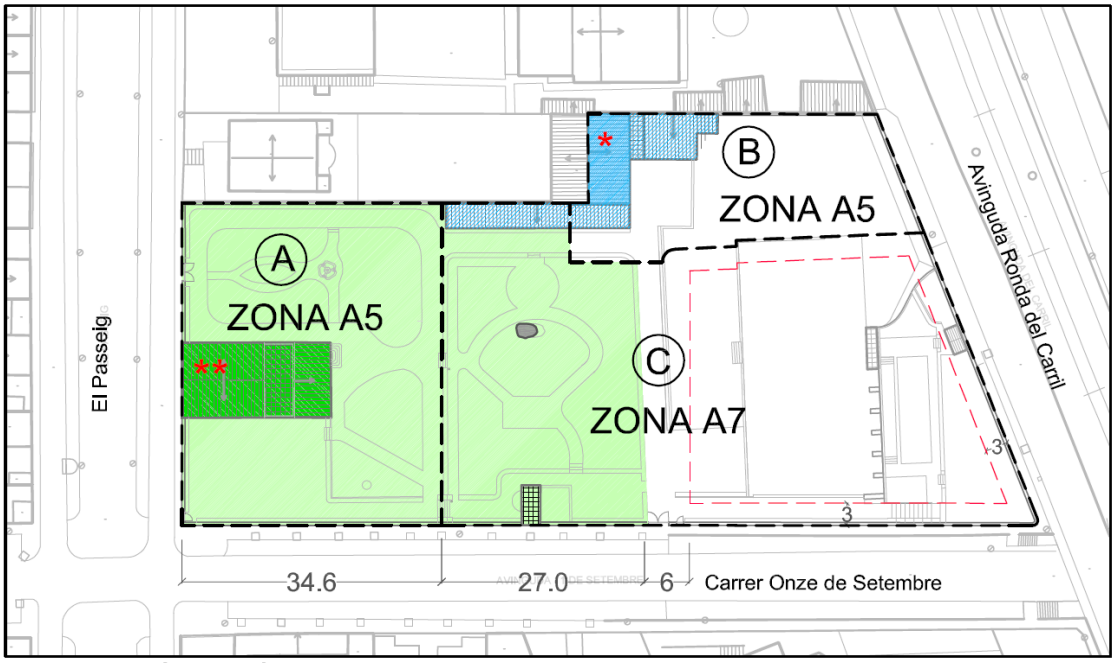
2.3. Classificació i qualificació urbanística del sòl

El sòl del sector PEU-2 té la condició de sòl urbà no consolidat i constitueix un únic polígon d'actuació urbanística per tot el sector, per tal de dur a terme el seu desenvolupament urbanístic fins a obtenir la condició de sòl urbà consolidat.

Pel que fa a la qualificació urbanística del sector, es divideix es en tres àmbits corresponents a tres parcel·les, la parcel·la "A", "B" i "C":

- La **Parcel·la "A"** inclou l'habitatge principal i es segrega de l'actual finca original per una línia divisòria situada a 34,6m a contar des del carrer Passeig. Aquesta parcel·la es qualifica com a **zona A5**, construccions singulars.
- La **Parcel·la "B"** on s'assenta la casa del jardiner, es manté la parcel·la actual i es qualifica també com a **zona A5**, construccions singulars.
- La **Parcel·la "C"** comprèn la resta dels terrenys de la finca original. Aquests terrenys es qualifiquen com a **zona A7**, ordenació per volumetria específica, per tal de poder concentrar l'edificabilitat pendent a la zona del jardí mancada d'interès històric-artístic i poder protegir a nivell de BCIL la part oest d'aquesta zona A7, que forma part del jardí original de Can Durall.

La proposta del present document reflectida al plànol d'ordenació O.1, dóna resposta als objectius i criteris exposats a l'apartat anterior i a les previsions del planejament general, segons es mostra a continuació:



ORDENACIÓ DEL SÒL

Zona ocupable per l'edificació.

Sostre edificable de l'àmbit

La fitxa urbanística del PEU-2 quantifica la superfície total de l'àmbit en 5.060,00 m2 i li assigna un sostre edificable de 3.262,12 m2, que suposa una edificabilitat neta de 0,64 m2/m2, repartits de la següent manera:

- *Parcel·la A: 439,28 m2 (sostre edificat existent)*
- *Parcel·la B: 200,34 m2 (sostre edificat existent)*
- *Parcel·la C: 2.622,56 m2 (sostre total màxim)*

Durant la redacció del present document s'ha realitzat un nou aixecament topogràfic de l'àmbit per tal d'obtenir una major precisió de les superfícies existents que ha donat com a resultat unes lleugeres variacions respecte les superfícies aportades per la fitxa del PEU-2.

Així, la superfície total de l'àmbit obtinguda amb la nova medició és de 5.036,32 m2, per tant, aplicant la mateixa edificabilitat bruta sobre una superfície inferior, el sostre edificable dins l'àmbit s'ha reduït de forma proporcional. Aplicant l'edificabilitat de 0,65 m2/m2 a un àmbit de 5.036,32 m2, s'obté un sostre edificable de 3.223,24 m2.

El sostre edificable de l'àmbit es reparteix entre el sostre existent i el sostre pendent d'executar.

Sostre existent

Tal i com s'ha explicat a l'apartat descriptiu d'aquest document, dins l'àmbit del PEU-2 hi trobem diverses construccions existents, algunes d'elles tenen aprofitament urbanístic i per tant sumen com a sostre computable:

- La casa Can Durall. Aquesta casa és una edificació aïllada amb una superfície construïda de 458,25 m2, distribuïda en tres plantes. Tal i com s'ha explicat a l'apartat 1.3 d'aquest document, la planta inferior d'aquest edifici compleix parcialment amb les condicions que el planejament vigent estableix a l'article 202 per tal que es pugui considerar planta baixa (*diferència del paviment <1m per damunt o per sota de la cota del terreny definitiu).* Per aquest motiu i en consideració amb les característiques de distribució també descrites a l'apartat 1.3, es computa com a sostre el 50% de la superfície construïda d'aquesta planta. Donat que la superfície construïda de la planta inferior és 198,80 m2, la superfície de sostre computable de la planta inferior és de 99,40 m2 i en conseqüència, el sostre computable de la casa Can Durall és de 358,85 m2.
- La casa Jardiner té una superfície construïda de 135,48m2 situada en PB i P+1 amb ús d'habitatge, així, el sostre computable és de 135,48 m2.
- Les construccions annexes a la Casa del Jardiner són construccions en PB amb ús d'habitatge, així que la seva superfície construïda es considera sostre computable: Les que estan ubicades a la Finca 1, tenen un sostre computable de 55,42 m2, mentre que les que estan ubicades a la Finca 2, tenen un sostre computable de 87,23 m2.

- Les construccions auxiliars (bassa de reg, vestuaris i caseta instal·lacions de la piscina) són construccions que per la seva ubicació, dimensions i característiques, no poden acollir els usos admesos en aquesta zona i per tant, no es conten com a sostre computable.

Si sumem les superfícies descrites, tenim que el sostre total existent és de 636,98 m2.

A la taula següent es pot observar resumidament les superfícies exposades anteriorment:

	CONSTRUCCIONS EXISTENTS	Superfície construïda	SOSTRE EXISTENT
FINCA 1	Casa principal	458,25	358,85
	Construccions annexes a Casa Jardiner	55,42	55,42
	Construccions auxiliars (bassa, vestuaris)	28,18	0
	Piscina	55	0
	Total		**414,27**
FINCA 2	Casa Jardiner	135,48	135,48
	Construccions annexes a Casa Jardiner	87,23	87,23
	Total		**222,71**
	Total sostre existent		**636,98**

Sostre pendent d'executar

El sostre pendent d'executar es correspon a la diferència entre el sostre total i el sostre existent.

La fitxa urbanística del PEU-2 preveu que el sostre pendent d'executar es situï a la Parcel·la "C". Donat que el sostre màxim edificable a la finca és de 3.223,24 i que el sostre edificat existent és de 636,98 m2, el sostre pendent d'edificar és de 2.586,94 m2.

En aquesta taula es pot observar la relació entre sostre existent, sostre pendent d'executar i sostre edificable total que resulta per a cada parcel·la:

	Superfície	Sostre existent	Sostre pendent	SOSTRE TOTAL
PARCEL·LA "A"	1.487,85	358,85	0,00	**358,85**
PARCEL·LA "B"	751,56	222,71	0,00	**222,71**
PARCEL·LA "C"	2.796,91	55,42	2.586,26	**2.641,68**
TOTAL ÀMBIT PEU-2	**5.036,32**	**636,98**	**2.586,26**	**3.223,24**

Règim del sòl de les parcel·les resultants

A continuació es presenta una taula explicativa de l'aprofitament urbanístic de cada parcel·la:

PARCEL·LA "A" (Can Durall)	
Qualificació urbanística	Zona A5, edificacions singulars.
Límit de la parcel·la	a 34,6m des del Passeig
Superfície parcel·la	1.487,85 m2
Sostre total	358,85 m2 (sostre existent casa Can Durall)
Habitatges existents	1

PARCEL·LA "B" (Casa Jardiner)	
Qualificació urbanística	Zona A5, edificacions singulars.
Superfície parcel·la	751,56 m2
Sostre total	222,71 m2 (Casa Jardiner i construccions annexes)
Habitatges existents	1

PARCEL·LA "C"	
Qualificació urbanística	Zona A7, ordenació volumètrica.
Superfície parcel·la	2.796,91 m2
Sostre existent	55,42 m2 (construccions annexes Casa Jardiner)
Sostre pendent	2.586,26 m2
Sostre total	2.641,68 m2
Zona ocupable per l'edificació	Segons plànol d'ordenació
Ocupació màxima	35% de la zona A7
Nombre màxim de plantes	PB+2
Alçada reguladora màxima	10,50 m
Nombre màxim d'habitatges	7

La regulació de la zona A5 està establerta a la Secció 7, articles 82 a 87 del PGOM de 2001 i no és objecte del present document modificar el seu contingut. Aquests articles han estat incorporats a mode informatiu a l'Annex II del present document. (En aquestes zones no s'admet una major superfície edificada de l'existent en aquests moments llevat de les construccions auxiliars).

La regulació genèrica de la zona A7 està establerta a la Secció 9, articles 95 a 98 del PGOM 2001. Aquests articles també es poden consultar a l'Annex II del present document. Tot i així, l'ordenació detallada de la parcel·la "C" és objecte del present document i queda establerta en el seu apartat normatiu i al plànol d'ordenació O.1. A l'apartat següent s'expliquen de manera detallada els criteris que s'han tingut en compte.

2.4. Proposta d'ordenació de la zona A-7

La parcel·la "C" té una superfície de 2.796,91 m2 i està situada a l'extrem nord est de l'àmbit, amb façana al carrer Onze de Setembre i a l'avinguda Ronda del Carril.

Aquesta parcel·la té un sostre edificable total de 2.641,68 m2 i un màxim de 7 habitatges nous a situar dins una zona ocupable per l'edificació situada a la meitat est de la parcel·la. L'alçada màxima de l'edificació serà PB + 2PP, corresponents a un màxim de 10,5m. Els usos admesos són els d'habitatge, habitatge plurifamiliar, comercial, oficines i serveis, cultural, educatiu, restauració, industrial de la categoria I i II, i el sanitari - assistencial. La fitxa urbanística del PEU-2, estableix que la cota de referència de la planta baixa per les noves edificacions és el punt mig del Carrer Ronda del Carril.

Per tal d'assegurar una correcta inserció dels nous volums edificats en el seu entorn, s'ha optat per incloure una nova "cota de referència de la planta baixa" referida a la rasant del carrer Onze de Setembre. Tal i com s'ha explicat a l'apartat descriptiu, aquest carrer té un pendent descendent en sentit oest, cap al carrer Passeig, de manera que l'edifici resultant s'haurà d'adaptar a aquest desnivell. També s'incorporen diferents mesures per millorar la integració paisatgística del nou volum edificat, referents als materials, colors i ús de la vegetació.

Amb aquestes consideracions i en compliment de l'article 210, *"Ordenació de la forma de l'edificació",* del capítol 5 "*Regulació de l'edificació per volumetria específica"* del PGO de La Garriga, a la parcel·la "C", s'estableixen els següents paràmetres d'ordenació de la forma de l'edificació:

Zona ocupable per l'edificació: És l'àrea edificable de la parcel·la. Aquesta àrea està delimitada al plànol de Ordenació del Sòl O.1. S'aplica una distància de 3m de separació a llindars (vials i parcel·les veïnes) i una distància de 33 m. a contar des del límit oest de la parcel·la.

No s'estableix una alineació obligatòria per l'edificació.

L'ocupació màxima de l'edificació no sobrepassarà el 35% de la superfície de la parcel·la "C".

Cotes de referència de la planta baixa (CRPB): La cota de referència de la planta baixa s'estableix de manera que en cap punt té una diferència de cota de més de 1m per damunt o per sota respecte de la rasant del vial.

La CRPB que resulti des del carrer Ronda del Carril és d'aplicació fins a una profunditat de 15m per tota la longitud d'aquesta façana.

Nombre de plantes i alçada reguladora màxima (ARM): Es podrà edificar fins a PB + 2PP, amb una alçada reguladora màxima de 10,5m. L'alçada reguladora màxima es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa, respecte a la cota de referència de l'alçada reguladora, serà de 2,50m, en lloc dels 3,00m establerts per l'ordenació volumètrica. Aquesta mesura permet disminuir l'alçada total de l'edificació i és

coherent pel fet que en cap cas l'edificació resultant estarà en contacte directe amb el carrer.

Planta soterrani: La planta soterrani es podrà situar dins la zona ocupable per l'edificació, mantenint la distància a veïns, però podent ajustar-se a vial.

Cossos sortints: S'admeten els cossos volats fora la zona ocupable per l'edificació en les façanes que no confrontin amb una finca veïna. El seu vol màxim serà de 1m. La superfície dels cossos sortints computaran a efectes de paràmetres d'ocupació.

Construccions auxiliars: No es permeten les edificacions auxiliars. S'admet, però, la construcció de piscines segons la regulació establerta a l'art. 206.6 del planejament municipal vigent.

Usos admesos: els usos admesos a la zona A7.

Usos planta soterrani: els usos admesos en la planta soterrani seran el de garatge col·lectiu i espais comuns al servei dels habitatges i del jardí.

En el cas de què la planta soterrani disposi d'obertures i de les condicions necessàries per acollir els usos admesos a la zona A7, aquests usos seran admesos i la superfície que s'hi destini computarà com a sostre edificat. Aquesta mesura permetrà reduir el volum total edificat.

Condicions ambientals de l'edificació: L'emplaçament està situat en un entorn paisatgísticament sensible de La Garriga, molt visible des de la via del tren i on hi trobem nombroses edificacions amb un elevat interès arquitectònic.

En conseqüència, la nova edificació haurà de tenir un disseny arquitectònic acurat i harmònic amb l'entorn on s'insereix. Amb aquest objectiu, en la mesura del possible, es tindrà especial cura amb limitar el volum aparent des de l'avinguda Ronda del Carril, des de l'avinguda Onze de Setembre i des dels elements protegits pel present pla especial, mitjançant l'adaptació de l'edifici a la cota del terreny o la construcció reculada respecte de l'alineació a carrer.

Els materials d'acabat de façana seran en qualsevol cas de qualitat, preferentment estucats i arrebossats de colors càlids. Les cobertes es realitzaran preferentment amb materials tradicionals. El projecte arquitectònic podrà variar els materials esmentats si es justifica adequadament mitjançant un projecte arquitectònic on es faci palesa la integració del nou edifici en el seu entorn.

El projecte d'edificació incorporarà un projecte específic dels espais lliures d'edificació de la parcel·la, on es prendran les mesures necessàries per tal d'assegurar la integració paisatgística del nou edifici amb el seu entorn, especialment respecte els espais protegits existents.

2.5. Construcció per fases i unitat mínima de projecte

El sostre previst es podrà construir per fases. En el cas que es proposi una edificació alineada a vial i s'opti per la construcció per fases, serà obligatori constituir una "unitat de projecte" pel conjunt de l'edificació.

La "unitat de projecte" requereix l'elaboració d'un projecte unitari per tot el cos edificatori que confronti al mateix vial. Aquest projecte unitari tindrà la definició pròpia d'un avantprojecte, pel que fa a la volumetria i materials principals.

L'objectiu és que un cop finalitzades les diferents fases de construcció, l'edificació resultant tingui una composició arquitectònica unitària i coherent.

2.6. Protecció de béns catalogats

El present document identifica els elements catalogats pel PE-2008 i manté les intervencions i usos admesos que el mateix planejament estableix a la fitxa corresponent.

Pel que fa a la casa del jardiner, es diferencia gràficament el cos principal de les construccions annexes. També s'ha incorporat el fragment de les construccions annexes que amb la nova ordenació ha quedat ubicada dins la zona A-7 i que a la fitxa del PE-2008 es senyalava com a part del jardí de Can durall.

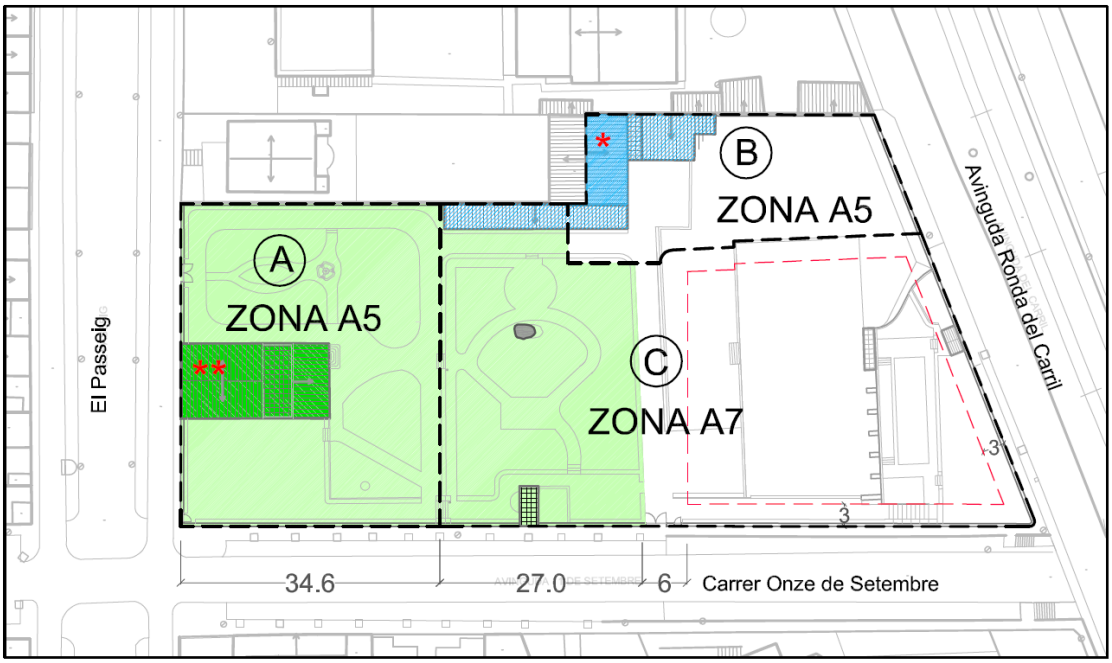
A les "construccions annexes" de la casa del jardiner, donat el seu origen com a construccions auxiliars (garatge, galliner i magatzem d'estris) i a la seva configuració actual amb obertures molt petites o inexistents, es considera necessari permetre realitzar noves obertures a la façana, tot garantint l'harmonia del conjunt, amb l'objectiu d'adaptar-los al seu ús final.

Així, pel que fa a la regulació de les intervencions i usos admesos per a cadascun dels béns catalogats, s'estableixen les determinacions següents:

Habitatge principal i jardí de Can Durall (BCIL). Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum, façanes, coberta, coronaments i remats, tanques i jardí (inclosos elements ornamentals), a l'interior, conservació de l'accés, vestíbul i sala d'estar.

Casa del jardiner i construccions annexes (BPU). Intervencions i usos admesos: Manteniment de volum i façanes originals.

Xiprer de Can Durall, es cataloga un exemplar de xiprer de Monterrey, *Cupressus monocarpa*, d'uns 21 m d'alçada i 6,50m de volt de soca.



ORDENACIÓ DEL SÒL

Béns protegits

- BCIL "Casa Can Durall"
- BPU "Casa del Jardiner"
- BPU "Casa Jardiner" construccions annexes
- BCIL Jardí Can Durall
- Xiprer de Can Durall

2.7. Deure de cessió de sòl amb aprofitament i reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció oficial

Pel que fa al deure de cessió de l'aprofitament en sòl urbà no consolidat, l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és d'aplicació a tots aquells sectors de millora urbana i polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de les finalitats establertes a l'article 68.2.a. de la Llei d'urbanisme de 2005, (que correspon a l'article 70.2.a. del Text refós de la Llei d'urbanisme de 2010).

Aquest article fa referència als plans de millora urbana que tenen per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà. Tal i com s'ha exposat anteriorment, el PEU-2 no té cap d'aquestes finalitats, i en conseqüència no li és d'aplicació el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Tal i com estableix l'article 57 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, tampoc li és d'aplicació l'obligació de reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

2.8. Compliment normativa d'incendis i d'accessibiliat

Compliment de la **normativa de bombers**. (DB-SI 5 "Intervenció de bombers" del Document Bàsic SI "Seguretat en cas d'incendi" del CTE. Instrucció Tècnica Complementària SP-113:2009 "Espai suficient de maniobra en els vials amb un accés únic").

L'ordenació proposada compleix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis amb alçada d'evacuació descendent $\leq$ 9m, tant pel que fa al "vial d'aproximació" (amplada lliure >3,5m) com pel que fa a l'espai de maniobra (distàncies a edificis < 50m i amplada > 1,80m).

Compliment de la **normativa d'accessibilitat**. (Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibiliat).

L'ordenació proposada permet que els edificis de nova construcció amb ús d'habitatge plurifamiliar disposin d'itineraris de vianants accessibles que permetin la connexió entre la via pública, l'entrada a cada habitatge i les dependències i zones d'ús comunitari. Així com, en el cas d'habitatges unifamiliars, preveure un espai suficient que permeti en el futur d'instal·lar-hi els productes de suport necessaris.

3. NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Art. 1 Objecte i àmbit d'aplicació

1. El present Pla especial desenvolupa les determinacions urbanístiques del PGO dins l'àmbit del PEU-2.

2. L'àmbit limita al nord per dos finques particulars d'ús residencial, a l'est per la Ronda del Carril, al sud pel carrer Onze de Setembre i a l'oest pel carrer Passeig. Aquest àmbit està delimitat als plànols d'informació i ordenació i té una superfície de 5.036,32 m2.

Art. 2 Marc legal.

Les determinacions de la normativa urbanística del present document s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació física del sector. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta normativa seran d'aplicació supletòria les determinacions establertes en el PGO de La Garriga, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació.

Art. 3 Caràcter normatiu.

Tenen caràcter normatiu els següents apartats d'aquest document:

Normes urbanístiques.

Plànol d'ordenació del sòl. O.1.

Art. 4 Iniciativa.

Aquest pla és d'iniciativa privada, sent l'administració actuant l'Ajuntament de La Garriga.

CAPÍTOL 2. RÈGIM DEL SÒL

Art. 5 Classificació i qualificació del sòl.

1. La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit del present Pla especial té la classificació de sòl urbà.

2. Pel que fa a la qualificació urbanística, el sector es divideix en tres parcel·les i a cadascuna d'elles se li assigna una qualificació urbanística, segons es representa gràficament al plànol d'ordenació O.1 i tal i com es descriu a continuació:

a) La parcel·la "A" inclou l'habitatge principal i es segrega de la Finca 1 per una línia divisòria situada a 34,6m a contar des del carrer Passeig i té una superfície de

1.487,85 m2. Aquesta parcel·la es qualifica com a zona A5, construccions singulars.

b) La parcel·la "B" on s'assenta la casa del jardiner, coincideix amb la Finca 2, té una superfície de 751,56 m2 i es qualifica com a zona A5, construccions singulars.

c) La parcel·la "C" comprèn la resta dels terrenys de la Finca 1. Aquests terrenys es qualifiquen com a zona A7, ordenació per volumetria específica.

CAPÍTOL 3. PARÀMETRES URBANÍSTICS I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 6 Tipus d'ordenació de les zones

1. El tipus d'ordenació de les zona A5, construccions singulars, respon al tipus d'ordenació per edificació aïllada, en alguns casos alineada a vial.

Els paràmetres urbanístics que regulen la zona A5 i que es refereixen a les condicions de parcel·lació, condicions d'edificació, condicions de sol·licitud de llicència i condicions d'ús, són els establerts a les normes del PGO de La Garriga.

2. El tipus d'ordenació de la zona A7, ordenació volumètrica, correspon al tipus de composició de volums o d'edificació en ordenació segons volumetria específica.

El present Pla especial defineix les condicions de l'edificació dins la zona A7: la distribució de l'edificabilitat neta sobre les parcel·les, l'ordenació de l'edificació dins la parcel·la i l'ordenació relativa de l'edificació amb criteris de composició volumètrica donant lloc a àmbits urbans, en correspondència amb el planejament urbanístic de La Garriga.

Les presents normes estan subjectes a les determinacions del capítol 5 de la normativa del PGO *"Regulació de l'edificació per volumetria específica",* arts. 209 a 214 i que prevalen sobre aquesta normativa en cas de conflicte interpretatiu o imprecisió.

Art. 7 Determinacions per la Zona A7, "ordenació volumètrica".

1. S'estableix la qualificació de zona A7, ordenació volumètrica, al sòl corresponent a la parcel·la C, situat a l'extrem nord est de l'àmbit, amb façana al carrer Onze de Setembre i a l'avinguda Ronda del Carril. Aquests terrenys tenen una superfície de 2.796,91 m2.

El tipus d'ordenació d'aquesta zona és la d'edificació en ordenació segons volumetria específica. Les condicions paramètriques de l'edificació per aquesta zona, ordenació de la forma de l'edificació i col·locació relativa a les edificacions, són les que estableix el present PEU-2. En tot allò no previst en el PEU-2 s'estarà a allò que disposen les normes urbanístiques del planejament de La Garriga.

2. Aprofitament urbanístic:

a) Sostre edificable: S'estableix un sostre màxim de 2.641,68 m2.

b) Usos previstos: habitatge, habitatge plurifamiliar, comercial, oficines i serveis, cultural, educatiu, restauració, industrial de la categoria I i II, i el sanitari - assistencial. Aquests usos seran admesos també a les plantes o parts de planta que tinguin consideració de planta soterrani i que reuneixin les condicions necessàries per poder-s'hi desenvolupar (obertures, accessos, etc.). La superfície que s'hi destini computarà com a sostre edificat.

   Usos planta soterrani: els usos admesos en la planta soterrani, sense perjudici del què s'ha establert anteriorment, seran el de garatge col·lectiu i espais comuns al servei dels habitatges i del jardí.

c) Nombre d'habitatges: s'admet un màxim de 7 habitatges.

3. Condicions referides a la parcel·lació:

a) Parcel·la mínima: La parcel·la representada gràficament en el plànol d'ordenació *O1, Parcel·lació i condicions d'ordenació de l'edificació,* té caràcter de parcel·la mínima

b) Paràmetres de les propietats resultants: Per tal de garantir la màxima flexibilitat en la zona, la parcel·la es pot dividir en propietats d'ús privatiu en règim de propietat horitzontal o vertical (propietat horitzontal tombada), amb elements comuns tals com accessos, vialitat interna privada, xarxes de serveis i d'altres.

c) Vialitat interna: Les propietats resultants, en el cas de no tenir accés directe a vial públic, hauran de disposar d'una vialitat interna privada i mancomunada, apta per a vehicles. La vialitat interna que es prevegi no computarà a efectes d'ocupació i haurà de complir la normativa de prevenció i seguretat en matèria d'incendis.

d) La vialitat interna, a banda de l'accés rodat a les parcel·les, podrà servir per conduir les xarxes soterrades d'electricitat, aigua i hidrants, sanejament i telecomunicacions, fins a cadascuna de les propietats resultants.

4. Condicions referides a les edificacions:

a) Zona ocupable per l'edificació: És l'àrea edificable de la parcel·la. Aquesta àrea està delimitada al Plànol d'Ordenació O.1. S'aplica una distància de 3m de separació a llindars (vials i parcel·les veïnes) i una distància de 33 m. a contar des del límit oest de la parcel·la.

b) L'ocupació màxima de l'edificació no sobrepassarà el 35% de la superfície de la parcel·la.

c) Cotes de referència de la planta baixa (CRPB): La cota de referència de la planta baixa s'estableix de manera que en cap punt té una diferència de cota de més de 1m per damunt o per sota respecte de la rasant del vial.

d) La CRPB que resulti del carrer Ronda del Carril és d'aplicació fins a una profunditat de 15m per tota la longitud d'aquesta façana.

e) Nombre de plantes i alçada reguladora màxima (ARM): Es podrà edificar fins a PB + 2PP, amb una alçada reguladora màxima de 10,5m. L'alçada reguladora màxima es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

f) Planta soterrani: La planta soterrani es podrà situar dins la zona ocupable per l'edificació, mantenint la distància a veïns, però podent ajustar-se a vial.

g) Cossos sortints: S'admeten els cossos volats fora la zona ocupable per l'edificació en les façanes que no confronten amb una finca veïna. El seu vol màxim serà de 1m. La superfície dels cossos sortints computaran a efectes de paràmetres d'ocupació.

h) Construccions auxiliars: No es permeten les edificacions auxiliars. S'admet, però, la construcció de piscines segons la regulació establerta a l'art. 206.6 del PGO 2001.

i) Alçada mínima del sostre de la planta baixa: respecte a la cota de referència de la planta baixa, serà de 2,50m.

j) Condicions ambientals de l'edificació: L'emplaçament està situat en un entorn paisatgísticament sensible de La Garriga, molt visible des de la via del tren i on hi trobem nombroses edificacions amb un elevat interès arquitectònic.

   En conseqüència, la nova edificació haurà de tenir un disseny arquitectònic acurat i harmònic amb l'entorn on s'insereix. Amb aquest objectiu, en la mesura del possible, es tindrà especial cura amb limitar el volum aparent des de l'avinguda Ronda del Carril, des de l'avinguda Onze de Setembre i des dels elements protegits pel present pla especial, mitjançant l'adaptació de l'edifici a la cota del terreny o la construcció reculada respecte de l'alineació a carrer.

   Els materials d'acabat de façana seran en qualsevol cas de qualitat, preferentment estucats i arrebossats de colors càlids. Les cobertes es realitzaran preferentment amb materials tradicionals. El projecte arquitectònic podrà variar els materials esmentats si es justifica adequadament mitjançant un projecte arquitectònic on es faci palesa la integració del nou edifici en el seu entorn.

   El projecte d'edificació incorporarà un projecte específic dels espais lliures d'edificació de la parcel·la, on es prendran les mesures necessàries per tal d'assegurar la integració paisatgística del nou edifici amb el seu entorn, especialment respecte els espais protegits existents.

CAPÍTOL 4. GESTIÓ

Art. 8 Divisió poligonal i sistema d'actuació.

1. La totalitat dels sòls inclosos dins el Pla especial constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística, la seva delimitació coincideix amb el límit de l'àmbit objecte d'aquest document.

2. Aquest pla determina com a sistema d'actuació urbanística per aquest sector la reparcel·lació modalitat de compensació bàsica.

3. L'administració actuant és l'Ajuntament de La Garriga.

Art. 9 Sòl computable

S'entendrà per sòl computable els sòls amb dret a aprofitament segons allò establert a la Modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme. Aquest Pla especial determina la superfície de sòl computable en 5.036,32 m2.

Art. 10 Càrregues urbanístiques atribuïbles al sector.

1. Les càrregues urbanístiques d'aquest sector són: la redacció dels instruments de planejament i gestió i les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis que es requereixin.

2. El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera d'aquest PEU.

Art. 11 Desenvolupament del PAU.

El desenvolupament d'aquest Pla especial es durà a terme mitjançant la redacció del corresponent Projecte de reparcel·lació:

El Projecte de reparcel·lació establirà la parcel·lació definitiva de l'àmbit conforme el present document i els drets i deures de cadascun dels propietaris.

CAPÍTOL 5. ASPECTES AMBIENTALS

Art. 12 Actuacions per minimitzar els impactes que es duran a terme durant la realització de les obres.

Les actuacions per minimitzar els impactes que es duran a terme durant la realització de les obres d'edificació i urbanització seran les següents:

a) Delimitar físicament l'àmbit d'afectació de les obres i localització de les zones d'ús temporal allà on es trobin les de mínima afectació ecològica, paisatgística i local.

b) Reutilitzar els sobrants de terres en la mateixa obra per al reompliment dels punts on sigui necessari. En cas que no es puguin reutilitzar a la mateixa obra s'empraran en la restauració d'activitats extractives abandonades o vigents amb programa de restauració aprovat.

c) Utilitzar com a zones de préstec de terres les extraccions a cel obert degudament legalitzades per la Generalitat de Catalunya d'acord amb la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 i que disposin del corresponent pla de restauració aprovat o en fase d'execució.

d) Aplicar les mesures de restauració vegetal i paisatgística de forma immediata sobre les noves superfícies que es puguin crear, mitjançant l'estesa de terra vegetal i la hidrosmebra d'espècies herbàcies autòctones de la zona.

e) Sanejar el terreny que pugui ser afectat per abocaments accidentals i retirar les terres mitjançant un gestor autoritzat de residus.

f) La terra procedent del decapatge de la superfície haurà de conservar-se en les condicions adequades perquè sigui apta per a la seva reutilització en les operacions de restauració paisatgística.

g) Instal·lar en l'àmbit contenidors per la recollida selectiva dels residus urbans generats pels treballadors de l'obra.

Estanislao Puig Durall, arquitecte.

La Garriga, desembre de 2017.

4. GESTIÓ URBANÍSTICA I PLA D'ETAPES

El sector s'executarà mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística que inclou la totalitat de l'àmbit del PEU-2.

No es preveuen obres d'urbanització, ni cessió de sòl amb aprofitament urbanístic ni reserva de sòl per la construcció d'habitatge de protecció oficial. En conseqüència, no serà d'aplicació l'article 107.4 del TRLUC, pel que fa a la constitució d'una garantia per l'import del 12% de les obres d'urbanització com a requisit previ a la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest planejament.

Les obres de connexió a les xarxes de serveis es podran realitzar simultàniament al procés de construcció de les edificacions previstes.

Els terminis a partir de l'aprovació per les diferents etapes d'execució d'aquest Pla especial, comptats a partir de la seva aprovació definitiva i de la seva publicació al DOGC, seran els següents:

Redacció i presentació davant de l'administració per a la seva aprovació del projecte de reparcel·lació:	1 any
Registre de la reparcel·lació:	1 any
L'inici de les edificacions a partir del moment en què les parcel·les tinguin la condició de solar:	2 sexennis
La finalització es fixa en comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.	1 trienni

Estanislao Puig Durall, arquitecte.

La Garriga, desembre de 2017.

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'objecte de l'avaluació econòmica és fer una aproximació als costos d'execució de les obres d'urbanització previstes en el PEU-2 i valorar també, aproximadament, els costos complementaris de gestió i la seva repercussió sobre les superfícies i l'aprofitament del sector per comprovar-ne la seva viabilitat.

Càrregues urbanístiques:

Connexió a xarxes de serveis	15.000,00€
Subtotal	**15.000,00€**

Planejament:

Pla especial	14.500,00€
Projecte de reparcel·lació	7.700,00€
Subtotal	**22.200,00€**

Gestió

Jurídico-administratives, Notaria i Registre	**9.000,00€**

Total costos càrregues urbanístiques:	**36.200,00€**
+ 21% IVA	**7.602,00€**
TOTAL càrregues urbanístiques amb IVA	**43.802,00€**

Repercussió de les càrregues urbanístiques - viabilitat

Es calculen les repercussions de les càrregues urbanístiques sobre la superfície total del sector (5.036,32 m2) i sobre l'edificabilitat total del sector (3.284,55 m2 de sostre), resultant:

Sobre la superfície total del sector: 43.802,00€ / 5.036,32 m2 = 8,69 €/m2

Sobre l'edificabilitat total del sector: 43.802,00€ / 3.284,55 m2 = 13,33 €/m2

Aquestes repercussions confirmen i justifiquen la viabilitat econòmica de la promoció.

Estanislao Puig Durall, arquitecte.

La Garriga, desembre de 2017.

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons les determinacions de l'article 5 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'Avaluació ambiental de plans i programes, la present figura de planejament no està inclosa en un dels supòsits que han de ser objecte d'un procediment d'avaluació ambiental, per no estar relacionat a l'annex 1 ni als supòsits de l'article 7.

En compliment de l'article 100.1 del Decret 305/2006, Reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, s'analitzaran els aspectes que puguin ser rellevants en el plantejament de l'ordenació a proposar pel Pla especial urbanístic.

1. Situació actual. Identificació dels requeriments ambientals:

El PEU-2 desenvolupa un sector de sòl urbà no consolidat. L'àmbit d'aquest sector és el corresponent a la finca original de Can Durall, on hi trobem diferents elements de valor arquitectònic i paisatgístic d'estil modernista. Aquests elements són l'habitatge principal, el jardí que l'envolta i la casa del jardiner, de menor entitat i situada a l'interior del jardí.

Segons el planejament anterior a la modificació del PGO de l'any 2007, en aquesta finca s'hi podien fer 7 nous habitatges unifamiliars que ocupaven bona part del jardí modernista. La construcció d'aquests habitatges hagués suposat la pèrdua de bona part del patrimoni modernista existent dins la finca.

Amb la delimitació del Sector PEU-2 i mitjançant el present document de planejament, s'evita l'ocupació del jardí modernista, es situa el sostre previst a la part de la finca mancada d'interès i es protegeixen els elements d'interès arquitectònic i paisatgístic existents.

Dins la zona ocupable per l'edificació actualment hi ha una piscina, una explanada i un parterre amb gespa que antigament havien estat una pista de tenis i un hort, per tant no hi ha vegetació significativa dins aquesta zona ni tampoc es tracta d'un àmbit que tingui aspectes ambientals rellevants.

2. Mesures ambientals. Justificació ambiental de l'ordenació proposada:

L'ordenació proposada fixa els paràmetres bàsics com són la zona ocupable per l'edificació, la cota de referència de la planta baixa, el nombre de plantes, etc. que permeten assegurar l'encaix de les noves construccions dins la finca sense malmetre els elements de valor patrimonial existents: casa principal, casa del jardiner i molt especialment el jardí de Can Durall, que a més de ser un jardí d'estil modernista, és on trobem la vegetació de major valor dins la finca.

D'altre banda, l'ordenació proposada, també és flexible a l'hora disposar l'edificació dins la zona ocupable. Aquesta flexibilitat permet que en el moment d'implantar la nova edificació es concreti si és més convenient, en funció dels usos i del sostre, una edificació alineada al carrer Onze de Setembre, amb façanes nord-sud, una edificació

alineada a l'avinguda Ronda del Carril, amb façana est-oest o bé una edificació situada a l'interior de la finca i desvinculada dels vials.

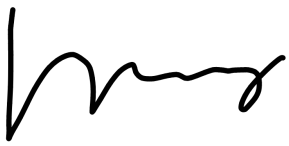
Un requeriment ambiental a tenir en compte és la presència de la línia ferroviària Barcelona – Puigcerdà, al costat est del sector, i que es situa a la part central de l'Avinguda del Carril. L'esplanada de les vies està situada a una cota aproximadament 2 m per sobre de la rasant mitja de la vorera de l'avinguda Ronda del Carril que delimita l'àmbit. L'edificació que finalment es proposi, haurà de tenir en compte aquest factor, i haurà de prendre les mesures necessàries per tal de mitigar el impacte acústic produït per aquesta infraestructura.

3. Avaluació.

L'ordenació projectada pretén ser respectuosa amb el medi aplicant els criteris que puguin incidir en la millora de les condicions ambientals com són la concentració de l'edificació a la zona amb menor valor ambiental de l'àmbit i la flexibilitat en quant a la disposició de les edificacions dins d'aquest espai per tal d'obtenir les millors condicions possibles en quant a orientació i assolellament i en quant a protecció en front de la línia ferroviària Barcelona – Puigcerdà.

Estanislao Puig Durall, arquitecte.

La Garriga, desembre de 2017.



7. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

El present PEU, no té per objecte la implantació de nous usos i activitats. Per aquest motiu i en aplicació de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que n'estableix l'àmbit d'aplicació, aquest document no incorpora un estudi sobre mobilitat generada.

Al marge que l'estudi d'avaluació generada no resulti preceptiu, cal assenyalar que el contingut d'aquest pla especial, ni genera un increment de la mobilitat ni té cap incidència en les determinacions del planejament general que desenvolupa relatives a la mobilitat sostenible en el municipi.

Estanislao Puig Durall, arquitecte.

La Garriga, desembre de 2017.

8. PLÀNOLS

Plànols d'informació

I.1 Situació i emplaçament

I.2 Estat actual. Ortofotomapa

I.3 Estat actual. Reportatge fotogràfic (a, b, c, d)

I.4 Estat actual. Topogràfic de l'àmbit

I.5 Estat actual. Alçats i seccions

I.6 Estat actual. Alçats i seccions

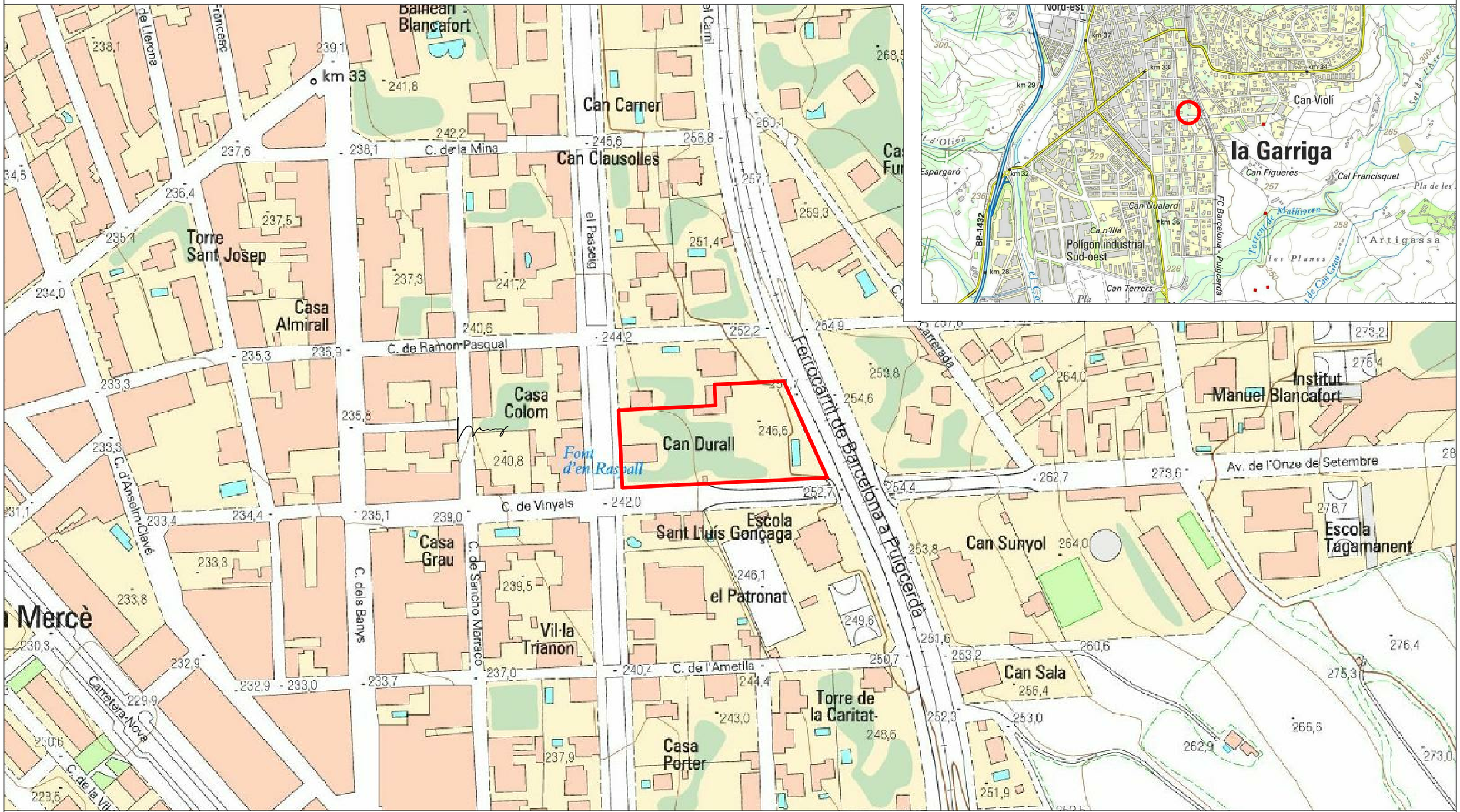
I.7 Finques existents

I.8 Xarxes de serveis

Plànols d'ordenació

O.1 Ordenació del sòl

O.2 Ordenació indicativa no vinculant



0 20m 100m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:2.000

DESEMBRE 2017

I.1

0 5m 25m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
ORTOFOTOMAPA

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:500

DESEMBRE 2017

I.2

F1. CASA DE CAN DURALL. FAÇANA CARRER PASSEIG

F2. PORTA ACCÉS AL JARDÍ DE CAN DURALL.

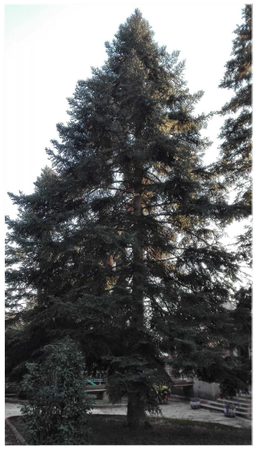
F3. CANTONADA CARRER PASSEIG I CARRER ONZE DE SETEMBRE.

F4. FAÇANA SUD CASA CAN DURALL

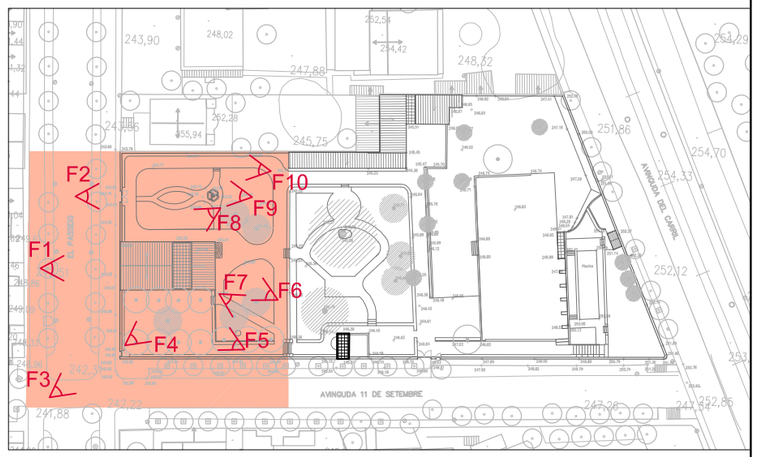
F5. JARDÍ COSTAT SUD DE LA CASA CAN DURALL

F6. FAÇANA NORD CASA CAN DURALL

F7. CAMÍ JARDÍ CAN DURALL



VEGETACIÓ ENTORN CASA CAN DURALL



F8. FAÇANA NORD CASA CAN DURALL

F9. FONT ORNAMENTAL

F10. JARDÍ CAN DURALL

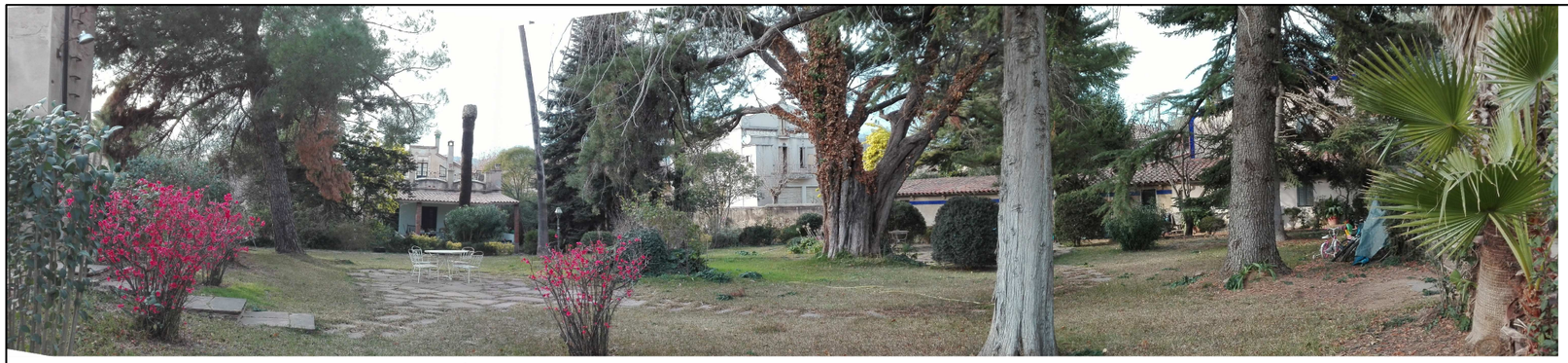
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

DESEMBRE 2017

I.3a

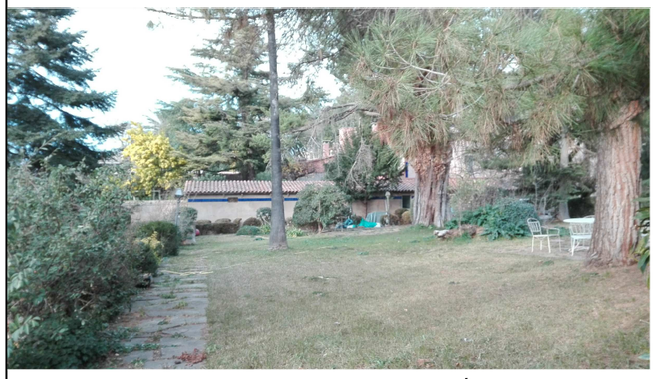


F1. VISTA DEL LA PART CENTRAL DEL JARDÍ DE CAN DURALL.

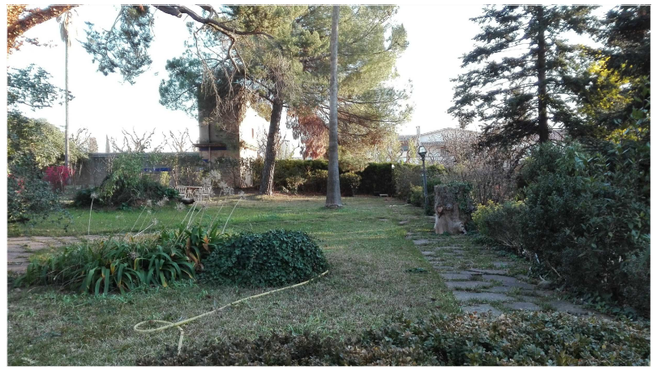
F2. XIPRER DE CAN DURALL *"Cupressus monocarpa"*

F3. VISTA DE LA PART CENTRAL DEL JARDÍ DE CAN DURALL

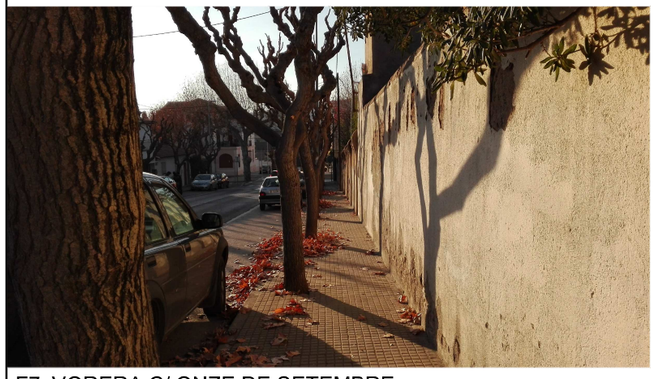
F4. ANTIGA BASSA DE REG



F5. VISTA DE LA PART CENTRAL DEL JARDÍ DE CAN DURALL

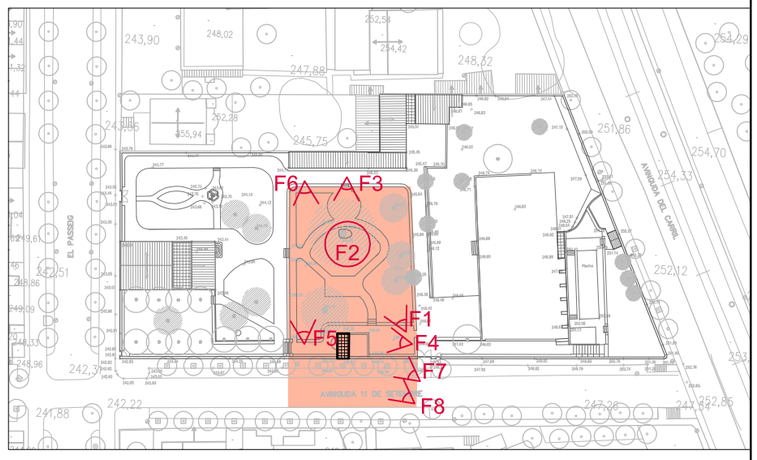


F6. VISTA DE LA PART CENTRAL DEL JARDÍ DE CAN DURALL



F7. VORERA C/ ONZE DE SETEMBRE

F8. C/ ONZE DE SETEMBRE



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

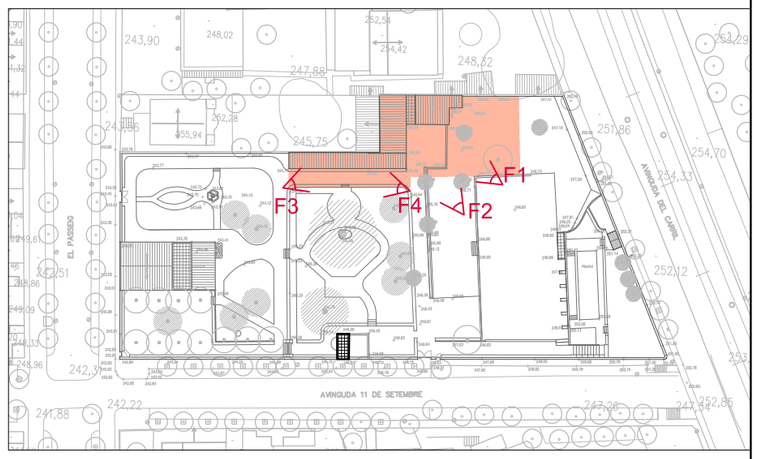
ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

DESEMBRE 2017

I.3b

F1. VISTA DE LA CASA DEL JARDINER AMB ELS AFEGITS EN PLANTA BAIXA

F2. VISTA DE LA CASA DEL JARDINER AMB ELS AFEGITS EN PLANTA BAIXA



F3. VISTA DEL VOLUM ANNEX A LA CASA DEL JARDINER.

F4. VISTA DEL VOLUM ANNEX DE LA CASA DEL JARDINER

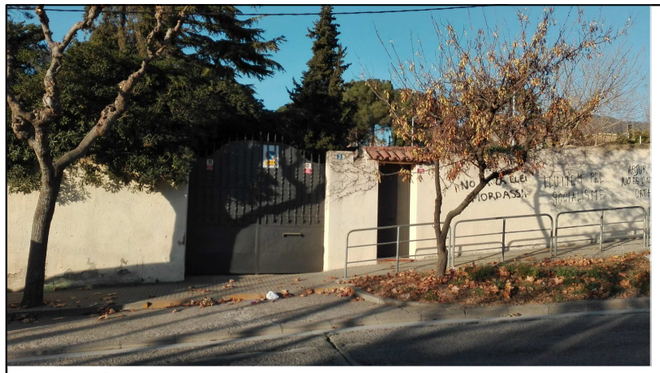
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

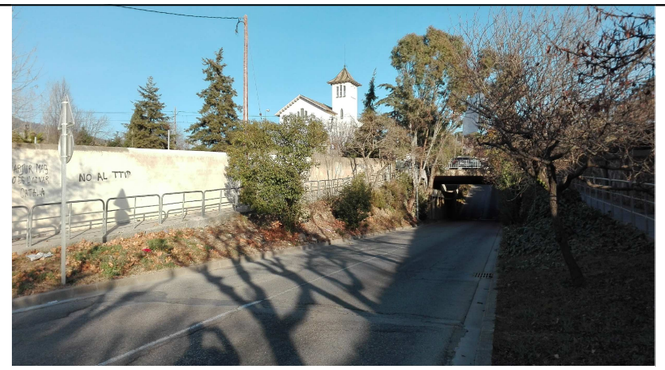
ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

DESEMBRE 2017

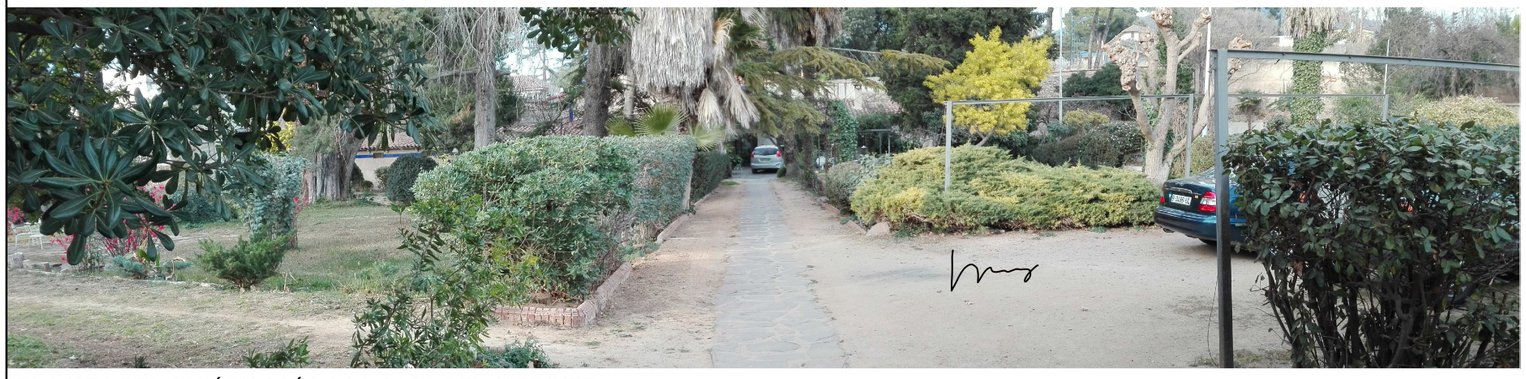
I.3c



F1. ACCÉS ACTUAL A LA FINCA. C/ ONZE DE SETEMBRE



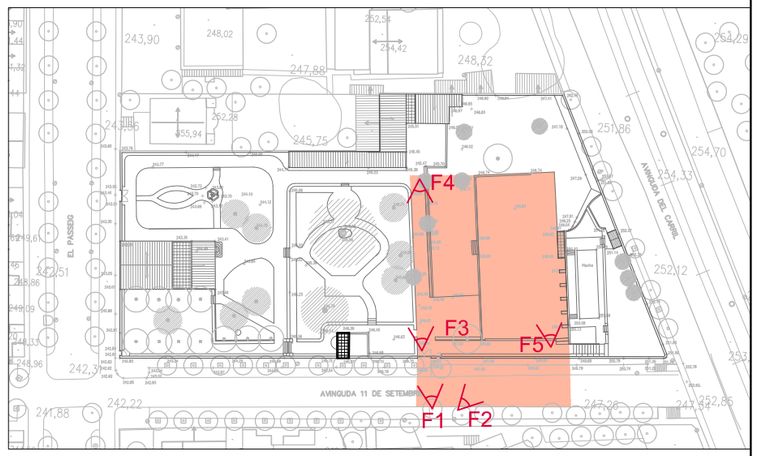
F2. VISTA DEL C/ ONZE DE SETEMBRE I LÍMIT DE LA FINCA



F3. VISTA DEL CAMÍ D'ACCÉS A LA CASA DEL JARDINER

F4. VISTA DEL CAMÍ D'ACCÉS A LA CASA DEL JARDINER

F5. VISTA DE L'ANTIGA PISTA DE TENNIS



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

DESEMBRE 2017

I.3d

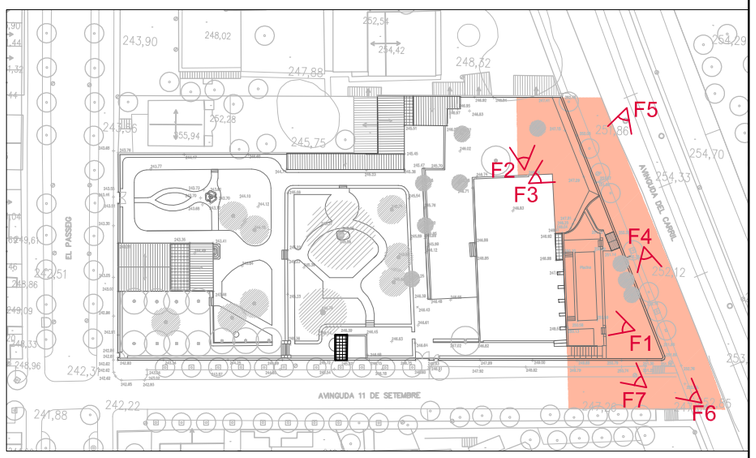
F1. VISTA DES DE L'EXTREM EST DE LA FINCA

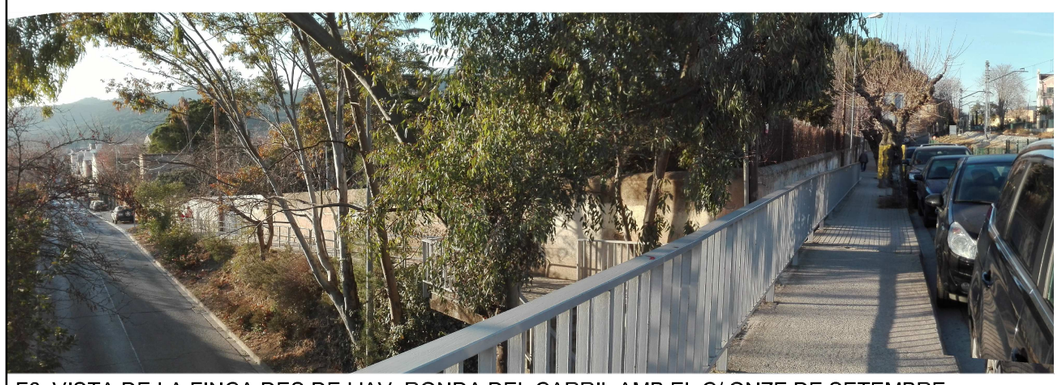
F2. VISTA DEL MUR MITJANER AMB FINCA VEÏNA

F3. VISTA DEL MUR DE CONTENCIÓ AMB L'AV. RONDA DEL CARRIL

F4. VORERA AV. RONDA DEL CARRIL

F5. LÍMIT DE LA FINCA AMB L'AV. RONDA DEL CARRIL





F6. VISTA DE LA FINCA DES DE L'AV. RONDA DEL CARRIL AMB EL C/ ONZE DE SETEMBRE

F7. VORERA CARRER ONZE DE SETEMBRE

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ESTAT ACTUAL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

DESEMBRE 2017

I.3e

38.35

54.13

12.20

43,19

59.25

114.30

EL PASSEIG

AVINGUDA 11 DE SETEMBRE

AVINGUDA DEL CARRIL

Piscina

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT = 5.036,32 m2

0 5m 25m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

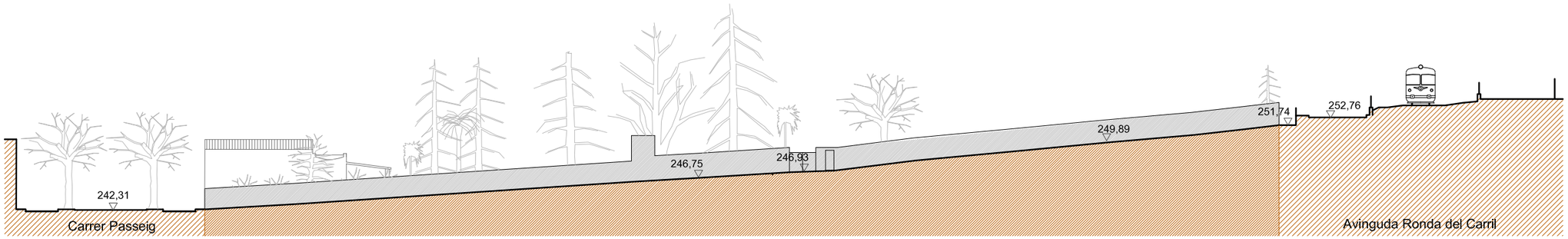
ESTAT ACTUAL
TOPOGRÀFIC

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

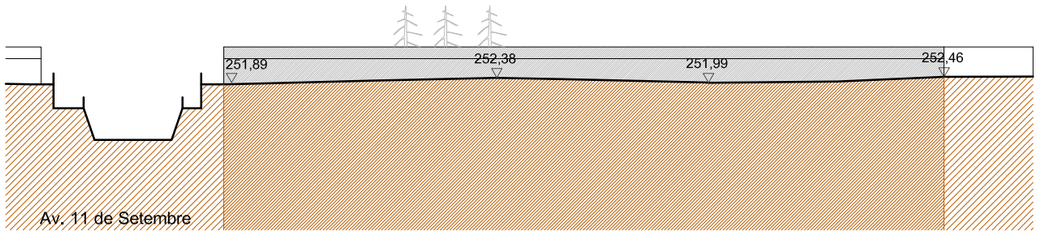
E 1:500

DESEMBRE 2017

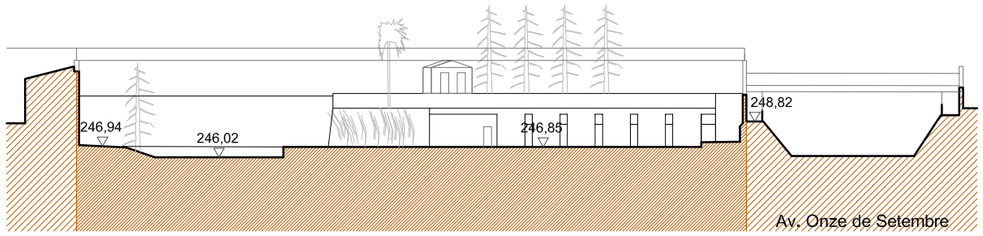
I.4



ALÇAT AVINGUDA ONZE DE SETEMBRE

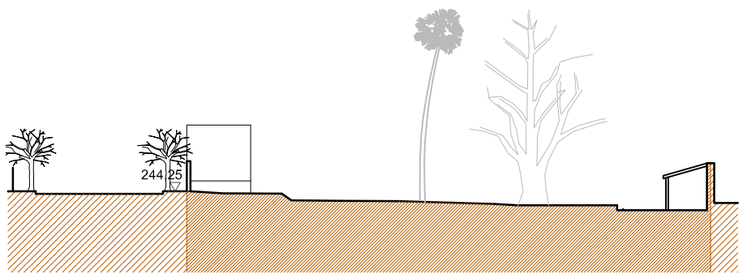


ALÇAT AVINGUDA RONDA DEL CARRIL

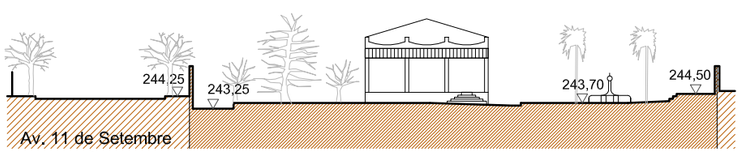


SECCIÓ T1-T1'

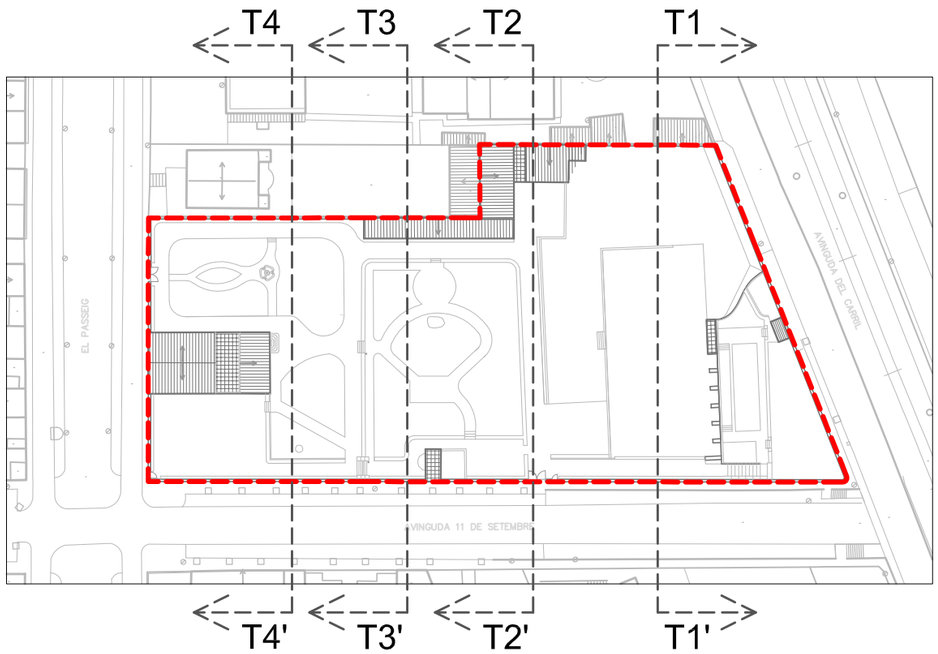
SECCIÓ T2-T2'



SECCIÓ T3-T3'



SECCIÓ T4-T4'



0 5m 25m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

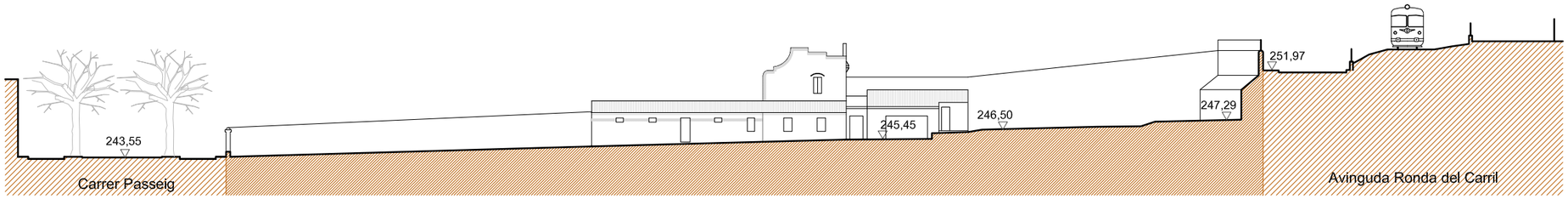
ESTAT ACTUAL
ALÇATS I SECCIONS

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

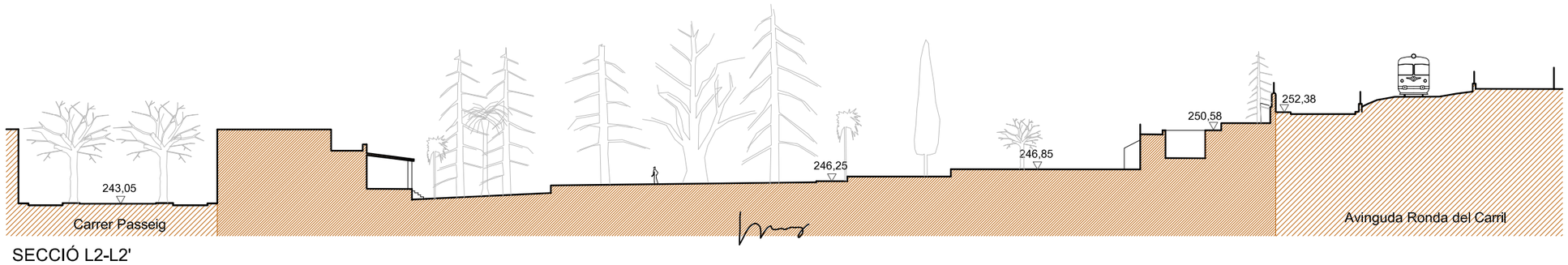
E 1:500

DESEMBRE 2017

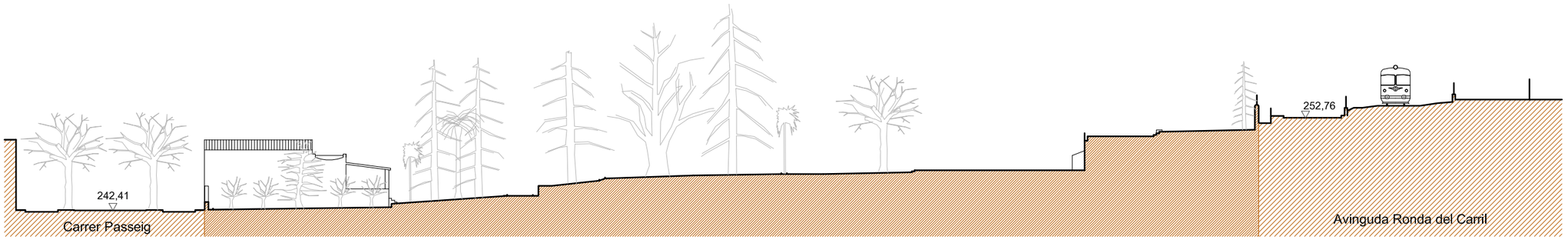
I.5



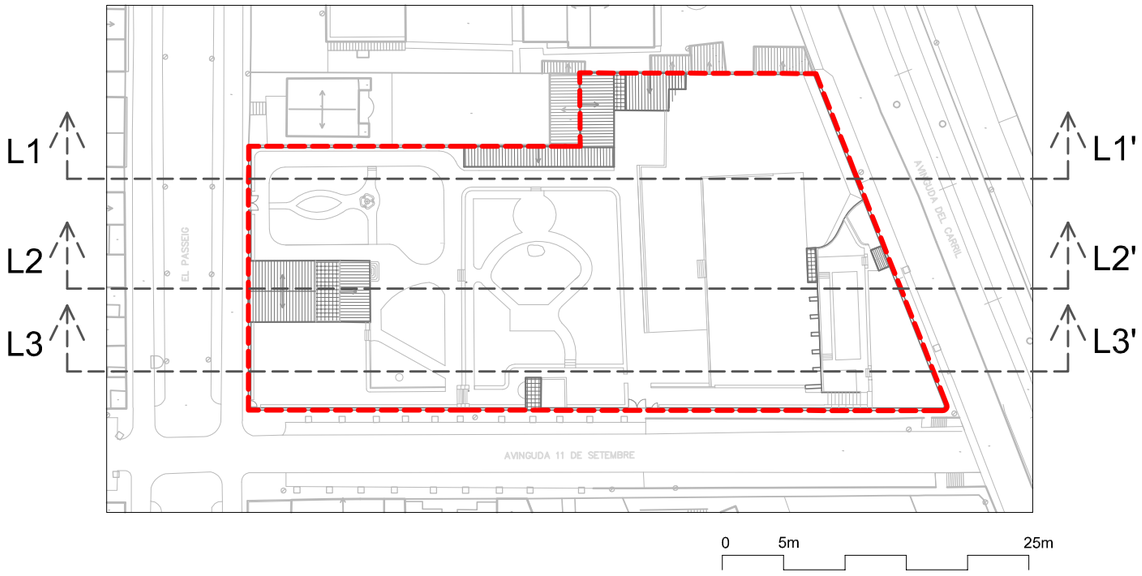
SECCIÓ L1-L1'



SECCIÓ L2-L2'



SECCIÓ L3-L3'



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

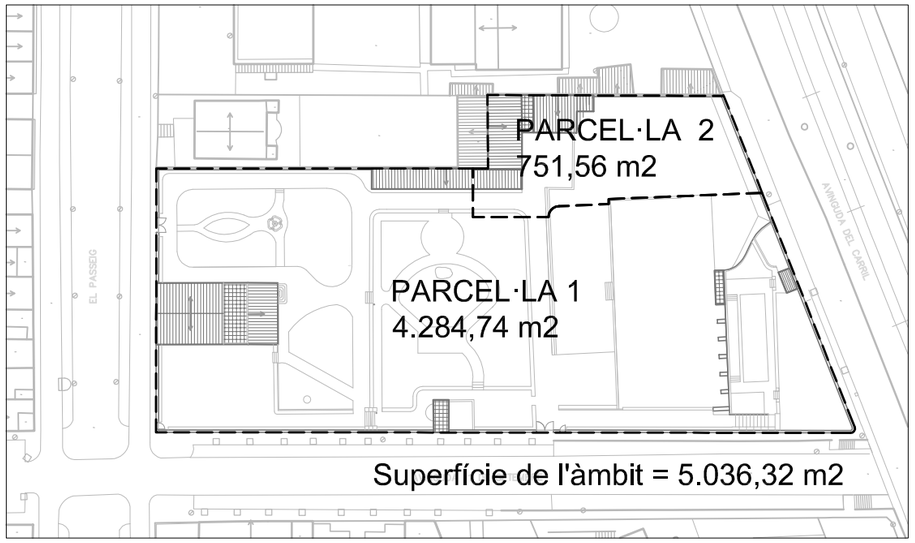
ESTAT ACTUAL
SECCIONS LONGITUDINALS

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:500

DESEMBRE 2017

I.6



FINQUES EXISTENTS

	Referència cadastral	Finca Registral	Propietari	Superfície m2	% sup. àmbit
FINCA 1	0847303DG4104N0001DF	1376	Herència Jacent de Maria Dolores Mallol Castells (C/ Passeig nº16, La Garriga)	4.284,74	85,08%
FINCA 2	0847305DG4104N0001IF	6976	FALCON SPACE, SL (C/ Onze de Setembre nº 3, La Garriga)	751,56	14,92%
TOTAL				5.036,32	100%

Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 27/11/2015
Hora 17:59:13

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 0847303DG4104N0001DF
Localización PS PASSEIG, EL 38
08530 LA GARRIGA (BARCELONA)
Clase Urbano
Superficie (*) 861 m²
Coeficiente de participación 100,000000 %
Uso Residencial
Año construcción local principal 1940

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización PS PASSEIG, EL 38
LA GARRIGA (BARCELONA)
Superficie construida 861 m²
Superficie suelo 4.050 m²
Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	T	OD	OS	210		
VIVIENDA	T	OD	OS	210		
VIVIENDA	T	OD	OS	210		
DEPORTIVO	T	OD	OS	55		
ALMACEN	T	OD	OS	176		

FITXA DEL CADASTRE. FINCA 1

Sede Electrónica del Catastro

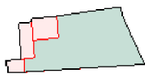
Fecha y hora

Fecha 27/11/2015
Hora 18:02:12

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 0847305DG4104N0001IF
Localización RD RONDA DEL CARRIL
08530 LA GARRIGA (BARCELONA)
Clase Urbano
Superficie (*) 153 m²
Coeficiente de participación 100,000000 %
Uso Residencial
Año construcción local principal 1940

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización RD RONDA DEL CARRIL
LA GARRIGA (BARCELONA)
Superficie construida 153 m²
Superficie suelo 767 m²
Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	T	OD	OS	153		

FITXA DEL CADASTRE. FINCA 2

0 10m 50m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

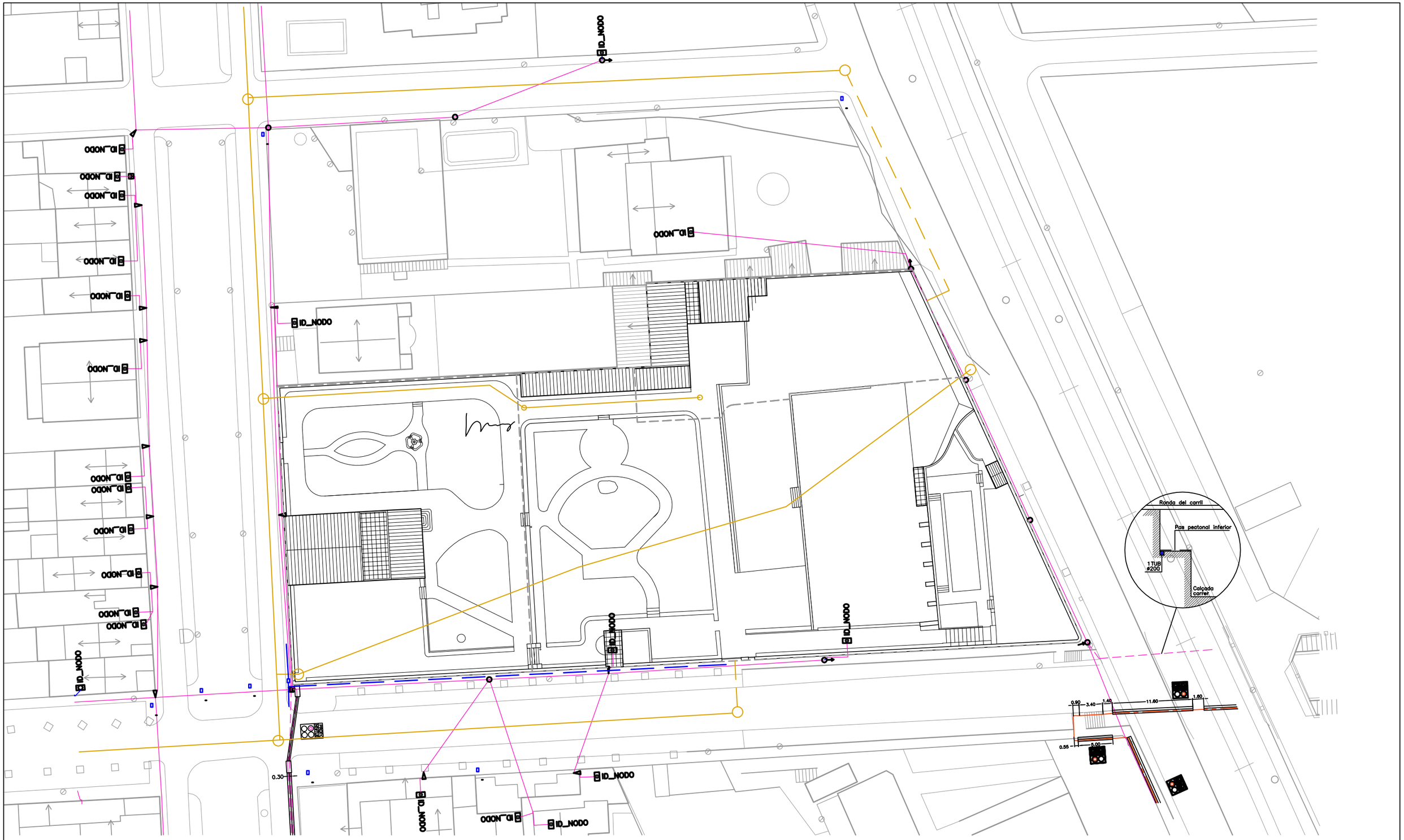
FINQUES EXISTENTS

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:1000

DESEMBRE 2017

I.7



AIGUA POTABLE

DISTRIBUCIÓ AIGUA

DISTRIBUCIÓ AIGUA A EXECUTAR

SANEJAMENT

XARXA CLAVEGUERAM

XARXA CLAVEGUERAM A EXECUTAR

XARXA ELÈCTRICA

LINIES DE B.T

LINIA SOTERRADA

LÍNIA AERIA

LINIES DE M.T

LINIA SOTERRADA

LÍNIA AÈRIA

TUBULAR

FIBRA OPTICA

SIMBOL.LOGIA

CENTRE TRANSFORMACIO

ARMARI DISTRIBUCIO URBANA

COMPTADOR

CENTRALITZACIO DE COMPTADORS

DSP

CGP

MENSULA

PAL DE FUSTA

PAL DE FORMIGO

PAL METAL.LIC

ARQUETA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2. FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

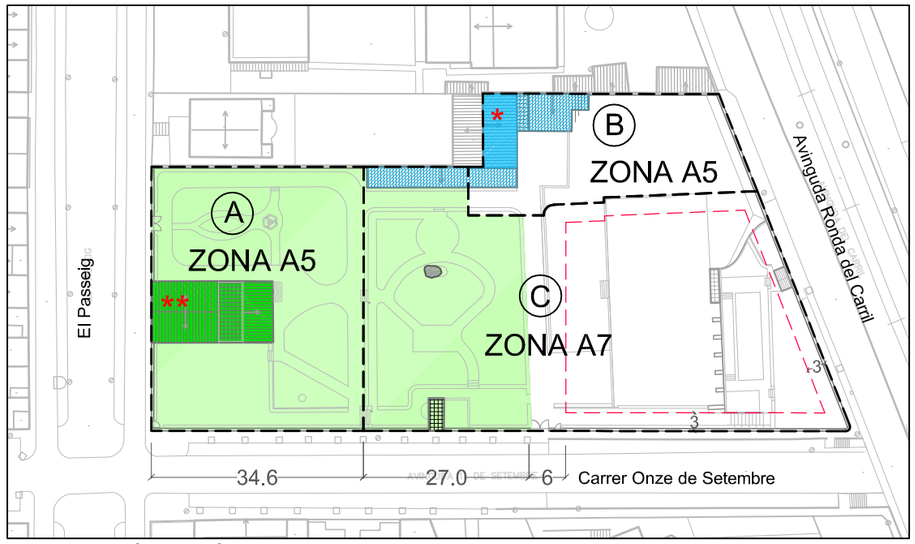
XARXES DE SERVEIS EXISTENTS I ESQUEMA DE LES CONNEXIONS PREVISTES

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:500

DESEMBRE 2017

I.8



ORDENACIÓ DEL SÒL

Zona ocupable per l'edificació.

Béns protegits

BCIL "Casa Can Durall"

BPU "Casa del Jardiner"

BPU "Casa del Jardiner" construccions annexes

BCIL Jardí Can Durall

Xiprer de Can Durall

PARCEL·LA "A" (Can Durall)	
Qualificació urbanística	Zona A5, edificacions singulars.
Límit de la parcel·la	a 34,6m des del Passeig
Superfície parcel·la	1.487,85 m2
Sostre total	358,85 m2 (sostre existent casa Can Durall)
Habitatges existents	1

PARCEL·LA "B" (Casa Jardiner)	
Qualificació urbanística	Zona A5, edificacions singulars.
Superfície parcel·la	751,56 m2
Sostre total	222,71 m2 (Casa Jardiner i construccions annexes)
Habitatges existents	1

PARCEL·LA "C"	
Qualificació urbanística	Zona A7, ordenació volumètrica.
Superfície parcel·la	2.796,91 m2
Sostre existent	55,42 m2 (construccions annexes Casa Jardiner)
Sostre pendent	2.586,26 m2
Sostre total	2.641,68 m2
Zona ocupable per l'edificació	Segons plànol d'ordenació
Ocupació màxima	35% de la zona A7
Nombre màxim de plantes	PB+2
Alçada reguladora màxima	10,50 m
Nombre màxim d'habitatges	7

0 10m 50m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

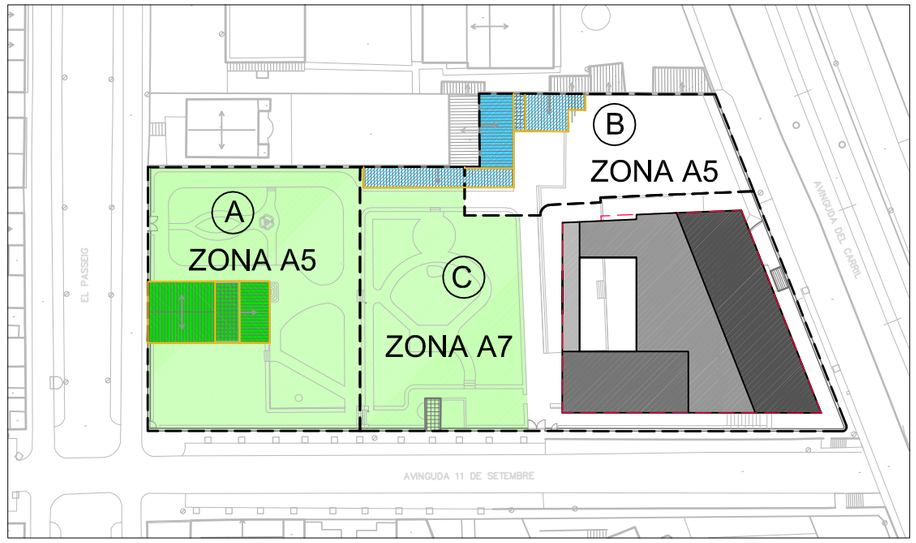
ORDENACIÓ DEL SÒL

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

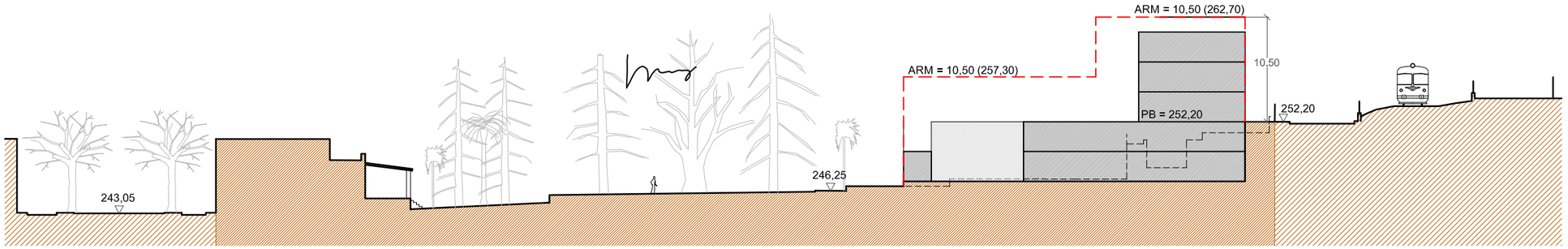
E 1:1000

DESEMBRE 2017

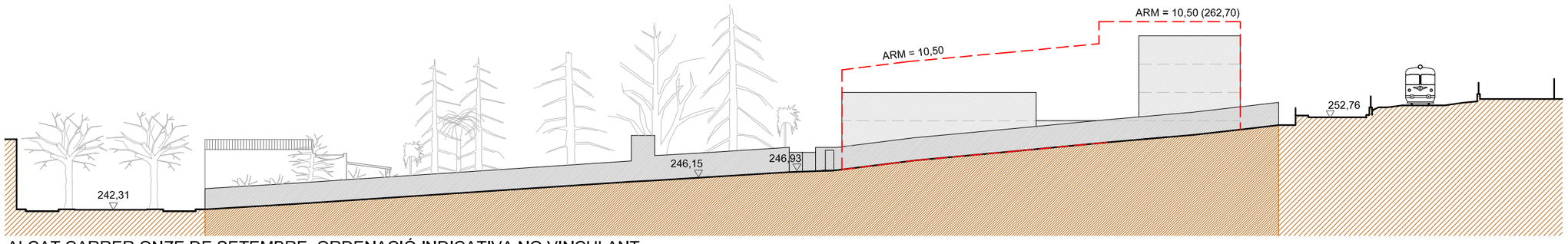
O.1



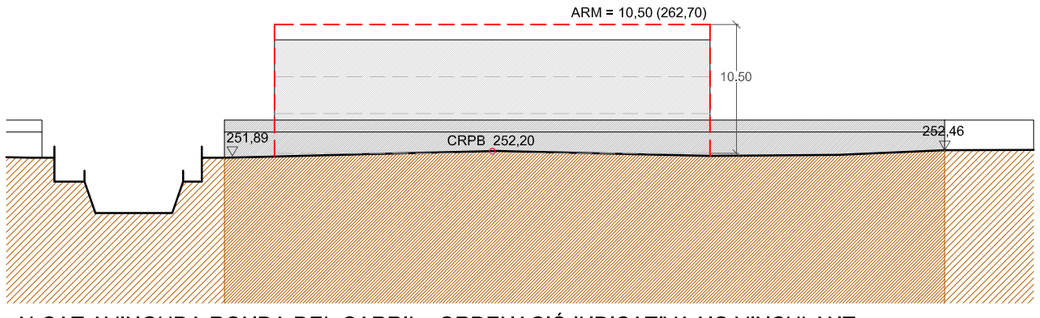
ORDENACIÓ INDICATIVA NO VINCULANT



SECCIÓ LONGITUDINAL. ORDENACIÓ INDICATIVA NO VINCULANT



ALÇAT CARRER ONZE DE SETEMBRE. ORDENACIÓ INDICATIVA NO VINCULANT



ALÇAT AVINGUDA RONDA DEL CARRIL. ORDENACIÓ INDICATIVA NO VINCULANT

0 10m 50m

0 5m 25m

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº2, FINCA ORIGINAL DE CAN DURALL

ORDENACIÓ INDICATIVA NO VINCULANT

ARQUITECTE:
ESTANISLAO PUIG DURALL

E 1:1000
E 1:500

DESEMBRE 2017

0.2

ANNEX I. Fitxa urbanística del sector PEU-2.

A continuació es reprodueix la fitxa urbanística del sector PE-2, continguda a l'article 6 de la MPGO 2007:

Article 6.- Pla Especial Urbanístic núm. 2

Aquest pla especial urbanístic té com a objectiu reordenar la parcel·la inicial de Can Durall per tal de protegir i conservar els aspectes més interessants d'aquesta: el jardí de Can Durall (Passeig 38), l'habitatge principal, protegit des del Pla General de 1984 i també pel PGOM-2001 i inclòs en el Pla Especial de Protecció i Actuació del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Urbanístic i Paisatgístic com a BCIL, així com l'antiga casa del jardiner, actualment segregada de la finca original, protegida com a BPU per aquest Pla Especial, i regular l'edificació en la resta de la finca original, amb façanes a l'Avda. Onze de Setembre i a la Ronda del Carril.

A tal fi, es modifica la divisòria entre la zona A5 al voltant de Can Durall, establint-la a 34.60m des del Passeig, s'estableix una nova zona A5 que inclou la parcel·la actual on s'assenta la casa del jardiner, es qualifica la resta de la finca original com a zona A7 (ordenació per volumetria específica) per tal de poder concentrar l'edificabilitat pendent a la zona del jardí mancada d'interès històrico-artístic i poder protegir a nivell de BCIL la part oest d'aquesta zona A7, que forma part del jardí original de Can Durall.

Amb la disposició del vigent PGOM-2001 a la zona A4-2 s'hi poden fer 8 habitatges unifamiliars aïllats atenent a la regulació de la façana mínima de les parcel·les, amb un sostre total màxim de 2.822,90 m2.

Atès que a la Zona A5 corresponent a la casa del Jardiner hi ha un habitatge amb 200,34 m2 de sostre construït, el pla especial urbanístic haurà d'ordenar l'edificabilitat restant (7 habitatges amb un sostre màxim de 2.622,56 m2) dintre de la zona qualificada com a A7, en un únic edifici plurifamiliar amb un màxim de 7 habitatges, d'acord amb els següents paràmetres:

A. Zona A5 (Can Durall)

Superfície de la parcel·la.	1.460,13 m2
Sostre edificat existent:	439,28 m2
Nombre d'habitatges:	1

Regulada d'acord amb la Secció 7, articles 82-87 del PGOM de 2001.

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga

NORMES URBANÍSTIQUES

Generalitat de Catalunya 8
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

B. Zona A5 (casa del jardiner)

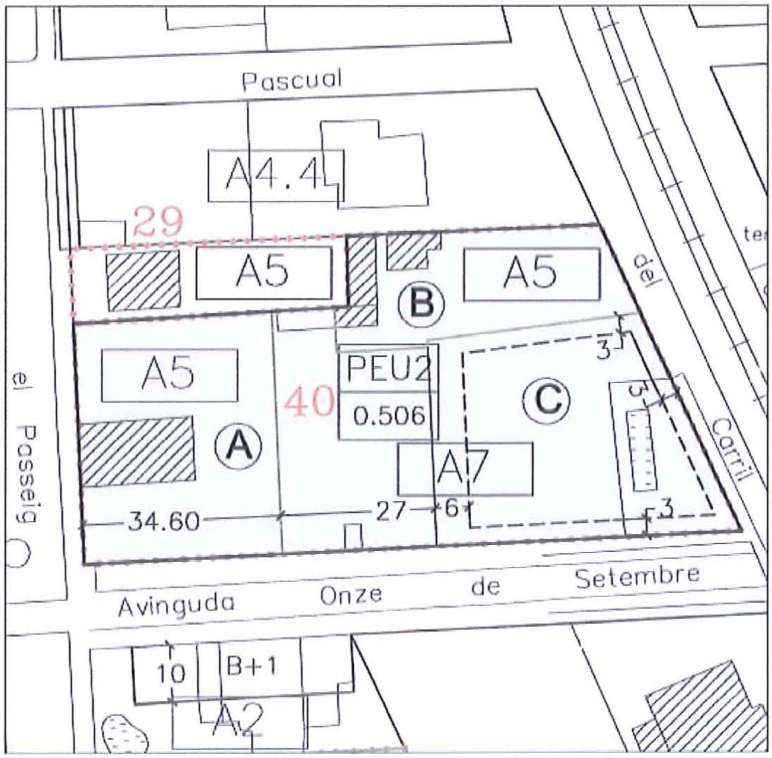
Superfície de la parcel·la.	883,96 m2
Sostre edificat existent:	200,34 m2
Nombre d'habitatges:	1

380

Regulada d'acord amb la Secció 7, articles 82-87 del PGOM de 2001.

C. Zona A7:

Sostre total màxim;	2.622,56 m2
Zona ocupable per l'edificació:	1.142,54 m2 (42%) (Assenyalada en el plànol 2Eg)
Ocupació màxima:	35% de la zona A7
Nombre màxim de plantes:	B+2
Nombre màxim d'habitatges:	7
Cota de referència de PB:	El punt mig de la façana a la Ronda del Carril
Usos de la Pl. Soterrani:	Garatge col·lectiu i espais comuns al servei dels habitatges i del jardí.
Coberta:	Plana



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Nº 2 E: 1/1000

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga

NORMES URBANÍSTIQUES

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

9

La part de jardí original compresa entre el jardí assignat a la parcel·la de Can Durall i el límit oest de la zona ocupable, amb una fondària de 27.00 m, es destinarà a jardí comunitari i s'hauran de conservar íntegrament els arbres, parterres, escales, camins i altres elements ornamentals existents.

En les actuacions a realitzar es posarà especial atenció a la protecció del Xiprer de Monterrey (cupressus macrocarpa), del què el Pla Especial proposa una declaració com a Arbre d'Interès Monumental.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ 381

Aquest pla especial urbanístic no suposa augment de l'edificabilitat ni de la densitat.

La MPGO 2007, en els articles 8 i 9 es modifiquen alguns aspectes pel que fa a la divisió dels habitatges existents a la Zona A-5:

Article 8.- Zona A-5 (concreció, pel que fa a la superfície mínima d'un habitatge, de les determinacions de l'article 85 del PGOM).

En tots aquells edificis en que, per les seves dimensions i quan per la qualificació urbanística que li sigui d'aplicació, sigui possible l'ús d'habitatge plurifamiliar (A-5) això serà possible en les següents condicions:

a) La superfície promig dels habitatges ha de ser de 150,- m2 amb un mínim de 100,- m2 quan les característiques de l'edifici protegit ho facin aconsellable per millor comprensió de l'edifici original, sense que això suposi incrementar el nombre d'habitatges permesos i per tant la densitat màxima permesa serà: Superfície de parcel·la/nombre d'habitatges potencials > 200,- m2.

b) La divisió haurà de mantenir l'estructura tipològica de l'edificació i l'organització dels habitatges resultants i els espais i elements de comunicació interna ja existents. El corresponent projecte arquitectònic haurà de demostrar la bondat de la solució proposada

Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga

NORMES URBANÍSTIQUES

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
11

Article 9.- Zona A-5, condicions d'ús.

L'habitatge plurifamiliar: s'admet un (1) habitatge cada 150,- m2 construïts

Article 10.- Coherència amb el Pla General d'Ordenació Municipal.

En tot allò que no és objecte de modificació en aquesta Modificació Puntual són d'aplicació les determinacions del vigent Pla General d'Ordenació Municipal

ANNEX II. PGO 2001

A continuació, es relacionen els articles del pla general vigent que tenen una incidència directa sobre el desenvolupament del sector PEU-2.

La zona A5, construccions singulars, es regula dels articles 82 a 87 del PGO 2001 tal i com es reprodueix a continuació:

Secció 7. CONSTRUCCIONS SINGULARS (clau A5)

Art. 82. Definició

1. Comprèn el sòl urbà amb edificacions existents de gran valor , producte d'una època de gran creixement per la població, que aquesta normativa pretén mantenir tant pel que fa a les seves característiques arquitectòniques com de parcel.lació i entorn urbà, però possibilitant la millora dels usos existents o la nova implantació d'usos i activitats.
2. L'objecte d'aquesta zona urbanística és la regulació d'aquest conjunt d'arquitectura singular, independentment a la protecció definida en el Catàleg del Patrimoni Artístico-Arquitectònic, adaptant-se en cada cas a la situació de l'edificació.
3. Els objectius de la regulació són:
   a) Afavorir el manteniment de l'edificació existent que per les seves condicions actuals tant arquitectònicament com d'ús no afavoreixen la seva utilització i per tant la seva rehabilitació.
   b) Potenciar l'ús d'aquestes edificacions, tot i possibilitant-ne de nous.
   c) Adequar la regulació urbanística a cada edificació evitant situacions de volum disconforme.

Art. 83. Tipus d'ordenació

L'ordenació d'aquestes edificacions responen al tipus d'edificació per edificació aïllada, en alguns casos alineades a vial.

Art. 84. Condicions de parcel.lació

Les parcel.les són les existents i no es permet la seva divisió. En el cas de diversos habitatges, l'espai lliure serà mancomunat.

Art. 85. Condicions d'edificació

1. Les condicions d'edificació que es defineixen seguidament són les que en l'actualitat té cadascuna de les edificacions, amb la finalitat de mantenir les condicions de l'edificació existents, no permetent cap augment de sostre ni de volum.
   - Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
   - Edificabilitat neta,
   - Ocupació màxima,
   - Separacions als límits de parcel· la són les actuals de l'edificació.
   - Tanques.
2. Es permet la subdivisió d'aquestes edificacions en diversos habitatges sempre i quan compleixin les condicions següents:
   - Cada habitatge tingui una superfície construïda mínima de 150 m2 i la parcel· la compleixi la condició següent: Superfície de la parcel·la / nº d'habitatges potencials > 200 m2
   - L'espai lliure d'edificació sigui comunitari per tots els habitatges.
   - El projecte dels habitatges sigui unitari i es resolgui conjuntament i amb una sola llicència d'obres.

MODIFICAT MPGO 2007.

3. Aparcament
   a) El compliment de les condicions d'aparcament definides en l'article 243 (Títol IV. Regulació de l'edificació. Capítol 2. Regulació d'aparcaments.
   b) En cas demostrat que això no fos possible, o bé en el cas que l'ús fos col· lectiu l'aparcament pot situar-se amb un radi de 50 m de l'edificació.
   c) Aquest últim cas es justificarà degudament en el projecte d'obres, essent preceptiu per l'obtenció de la llicència d'obres
4. Edificacions auxiliars
   a) Es podran realitzar noves edificacions auxiliars a la principal, amb un màxim d'un 5% de l'espai de parcel· la lliure d'edificació, que mai seran ampliació del programa de l'edifici.
   b) Les edificacions auxiliars es realitzaran amb els mateixos criteris de la zona ciutat jardí, (A4).
5. En cas d'enderroc de l'edificació existent la nova edificació es regirà per tots els paràmetres de la zona A4.4.

Art. 86. Condicions de la sol· licitud de llicència

Quan l'actuació en aquestes edificacions comporti augment d'habitatges o canvi d'ús, modificació de la distribució interior, modificació d'elements estructurals, enderrocs parcials, rehabilitació de façanes, modernització d'instal· lacions, de cuines i banys la sol· licitud de llicencia s'haurà d'incorporar un projecte tècnic (memòria de la intervenció, plànols) i l'acceptació de la direcció d'obres per un tècnic competent.

2490

Art. 87. Condicions d'ús

1. Ús global: Habitatge
2. Ús dominant: Habitatge unifamiliar
   Habitatge plurifamiliar / a raó d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts.
3. Usos compatibles: Hoteler
   Restauració
   Sanitari assistencial
   Cultural

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

L'article 85.2 ha estat modificat per la MPGO 2007, articles 8 i 9, ja reproduïts anteriorment.

Al Capítol 4, Regulació de l'edificació aïllada, articles 202 i 203, s'estableix les condicions que regulen la consideració de planta baixa i planta soterrani, respectivament.

Art. 202. Planta baixa

1. Planta baixa d'un edifici o d'una part de l'edifici és aquella el paviment del qual està situat com a màxim a 1m per damunt o per sota de la cota del terreny definitiu en tot el seu perímetre, per a cada volum edificatori en que es divideixi el conjunt.
2. S'entén com a terreny definitiu el terreny existent, modificat de la manera que convingui al projectista, d'acord amb les condicions d'adaptació topogràfiques permeses per aquesta normativa.

Art. 203. Planta soterrani

1. Planta soterrani és la que es troba soterrada o semisoterrada i que està situada per sota la que té consideració de planta baixa.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel· la per habitatges unifamiliars.
3. En el cas d'habitatges plurifamiliars la planta soterrània podrà ocupar fins un 30% de l'espai lliure d'edificació, mantenint la distància a veïns, però podent-se ajustar a vial.

A l'any 2005, s'introdueix una modificació en el PGO referida a la consideració de planta baixa i planta soterrani per l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial:

Es proposa per tant, que l'article 186.1 de la Normativa Urbanística del Pla General, quedi redactat de la manera següent:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
2

PLAÇA DE L'ESGLÉSIA, 2 CP 08530 TELÈFON 93 860 50 50 FAX 93 871 82 81

293

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

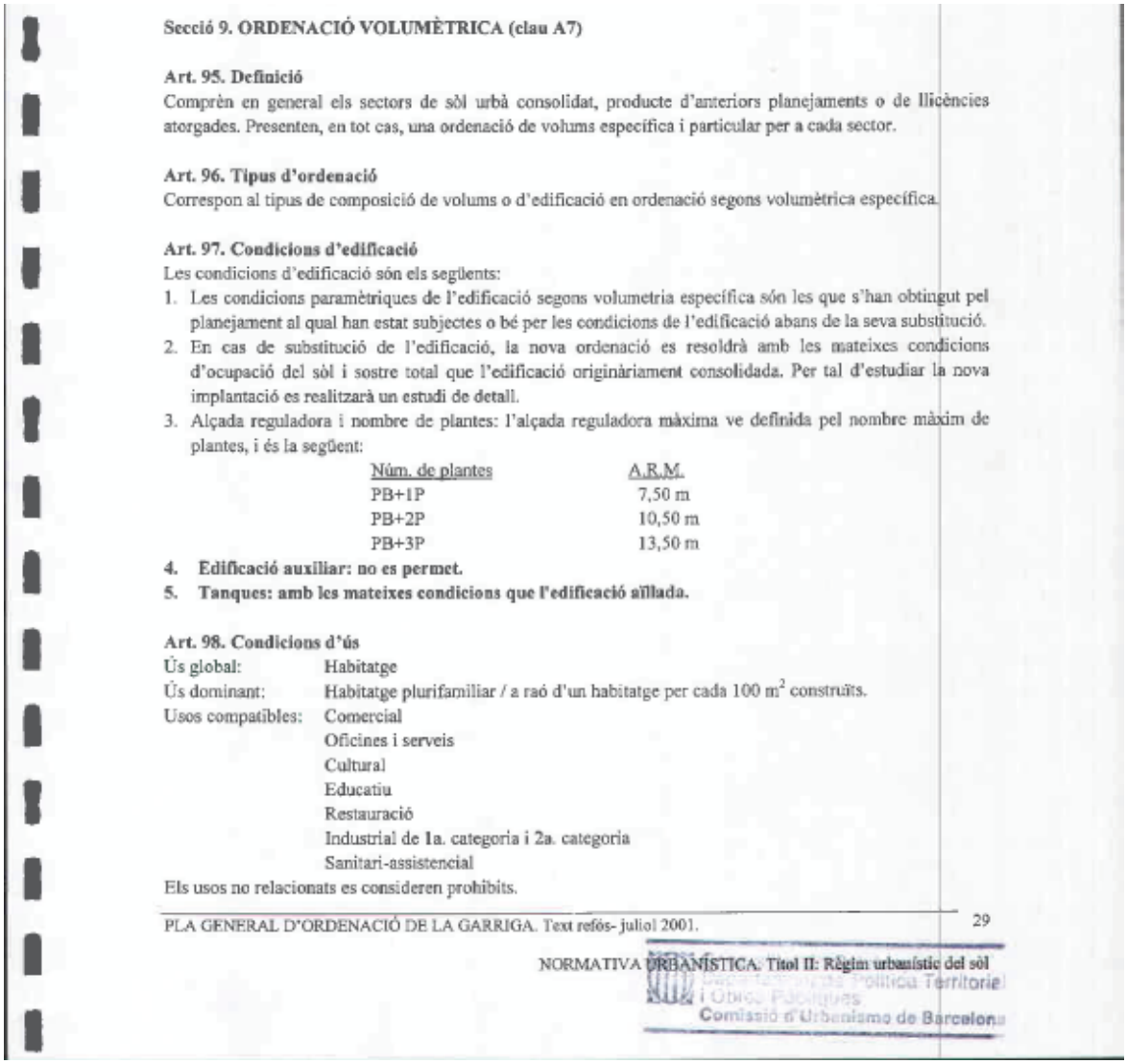
1). La planta baixa és aquella planta que té el paviment situat a una alçada tal, que en cap punt té una diferència de cota respecte de la rasant del vial a que dóna front l'edifici, de més de 1,00 m. per damunt o per sota..

La Garriga, 3 de novembre de 2005.

Esther Lara i Suriñach
Arquitecta Municipal

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 DES. 2005
La secretària
Mercè Albiol i Núñez

La zona A7, ordenació volumètrica, es regula dels articles 95 a 97, i l'ordenació per volumetria específica als articles 209 a 214, tal i com es reprodueix a continuació:



Secció 9. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (clau A7)

Art. 95. Definició

Comprèn en general els sectors de sòl urbà consolidat, producte d'anteriors planejaments o de llicències atorgades. Presenten, en tot cas, una ordenació de volums específica i particular per a cada sector.

Art. 96. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus de composició de volums o d'edificació en ordenació segons volumètrica específica.

Art. 97. Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació són els següents:

1. Les condicions paramètriques de l'edificació segons volumetria específica són les que s'han obtingut pel planejament al qual han estat subjectes o bé per les condicions de l'edificació abans de la seva substitució.
2. En cas de substitució de l'edificació, la nova ordenació es resoldrà amb les mateixes condicions d'ocupació del sòl i sostre total que l'edificació originàriament consolidada. Per tal d'estudiar la nova implantació es realitzarà un estudi de detall.
3. Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada reguladora màxima ve definida pel nombre màxim de plantes, i és la següent:

Núm. de plantes	A.R.M.
PB+1P	7,50 m
PB+2P	10,50 m
PB+3P	13,50 m

4. **Edificació auxiliar: no es permet.**
5. **Tanques: amb les mateixes condicions que l'edificació aïllada.**

Art. 98. Condicions d'ús

Ús global:	Habitatge
Ús dominant:	Habitatge plurifamiliar / a raó d'un habitatge per cada 100 m^2 construïts.
Usos compatibles:	Comercial
	Oficines i serveis
	Cultural
	Educatiu
	Restauració
	Industrial de 1a. categoria i 2a. categoria
	Sanitari-assistencial

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA. Text refós- juliol 2001. 29

NORMATIVA URBANÍSTICA. Títol II: Règim urbanístic del sòl

Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 209. Definició

1. L'edificació segons volumetria específica correspon a les construccions realitzades a partir de la composició o ordenació de volums.
2. Aquest tipus d'edificació es realitzarà per cada sector de planejament, en funció de les condicions urbanístiques definides, o bé per la zona de sòl urbà "Ordenació Volumètrica (clau A7)".
3. Els àmbits de sòl urbà qualificats com zona d'Ordenació Volumètrica (clau A7) es regiran per les condicions paramètriques de l'edificació obtingudes pel planejament al qual ha estat subjecte. La substitució de l'edificació es resoldrà amb les mateixes condicions d'ocupació de sòl, sostre total i volum que l'edificació originaria estudiant la nova implantació a traves d'un estudi de detall.
4. L'objecte del tipus d'ordenació per volumetria especifica es:
   a) la distribució de l'edificabilitat neta sobre les parcel· les
   b) l'ordenació de l'edificació en la parcel· la
   c) l'ordenació relativa de l'edificació amb criteris de composició volumètrica donant lloc a àmbits urbans.

Art. 210. Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà pel planejament a traves de la fixació dels següents paràmetres:
   a) alineació de l'edificació
   b) cotes de referència de la planta baixa
   c) alçada reguladora
   d) nombre màxim de plantes
   e) perímetre regulador
   f) perfil regulador
2. La col· locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
   a) separació mínima entre edificacions
   b) separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Art. 211. Cotes de referència de la planta baixa

1. El planejament definirà les cotes de referència dels plans de anivellament per l'edificació, podent-se definir diferents cotes de referència per un mateix edifici.
2. Es permetrà un ajust de les cotes fixades pel planejament amb una tolerància de mes/menys 0.60m sempre que aquesta quedi justificada per una millor concepció tècnica o urbanística del canvi de cota.

Art. 212. Alçada màxima de l'edificació i nombre de plantes

1. L'alçada de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.
2. Els valors de l'alçada màxima i el nombre de plantes es determinarà en les normes de cada planejament.
3. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les plantes esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
4. La superficie de les plantes sota-coberta no computarà a efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.
5. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
   a) La coberta definitiva del edifici, de pendent no superior al 30%, l'inici de la qual sigui una línia horitzontal paral· lela al pla de façana, amb el vol màxim permès, a una cota no superior a l'alçada reguladora màxima.
   b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m. Les baranes de façana i dels patis interiors amb un màxim d'1 m.
   c) Els elements tècnics de les instal· lacions: maquinària ascensors, caixa d'escala, aire condicionat, etc.
   d) Els elements de captació d'energia solar que tot i sobrepassant els plans màxims de la teulada siguin disposats amb una concepció integrada de la coberta. Aquest aspecte haurà d'ésser degudament justificat com a part especifica del projecte i sotmès a conformitat i llicència municipal.

Art. 213. Separacions mínimes de l'edificació

Les separacions mínimes entre edificacions dins d'una parcel· la seran com a mínim la meitat de l'alçada de l'edificació més alta, amb un mínim de 10 m.

Art. 214. Cossos sortints

En els percentatges d'ocupació màxima i en la superficie de sostre edificable es tindran en compte el vol dels cossos tancats, els semi-tancats i els oberts.

Pel que fa a les edificacions auxiliars, a la zona A7 no estan admeses, mentre que a la zona A5 es poden realitzar amb els mateixos criteris que a la zona A4, ciutat jardí. L'article 206 regula les construccions auxiliars de forma general, mentre que l'article 80 regula les condicions particulars d'aquestes construccions per les zones A4 i A5. Ambdós articles es reprodueixen a continuació:

Art. 80. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació són les següents:

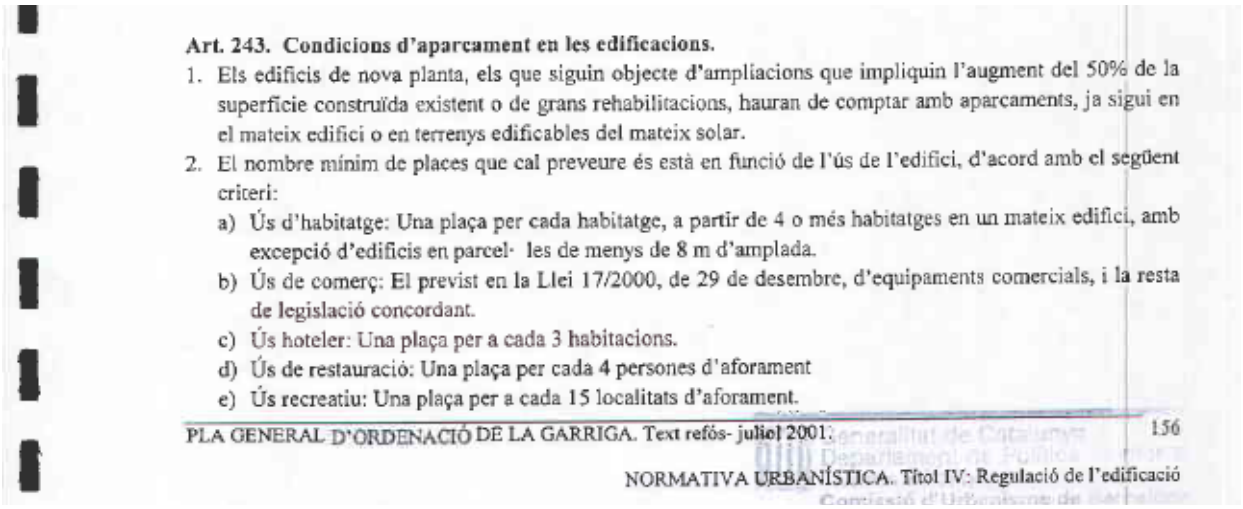
SUB-ZONES	TIPUS D'ORDENACIÓ	EDIFICAB. NETA m²/m²	OCUPA-CIÓ %	EDIF. AUX. Ocupació %	ALÇADA EDIFICACIÓ Nº plantes ARM	SEPARACIONS carrer m	lateral m	fons m
A4.1	Edif. Aïllada	1,00	40	-		3	2	2
A4.2	Edif. Aïllada	0,75	30	5		6	3	3
A4.3	Edif. Aïllada	0,40	20	5	PB+1P 6,30m	6	3	6
A4.4	Edif. Aïllada	0,50	20	5		10	5	5

2. Les edificacions auxiliars tindran una alçada màxima de 3 m des del nivell del terreny definitiu fins el punt d'arrencada de la coberta, i es cobrirà amb coberta inclinada (màxim al 30%), o bé plana no transitable.

Art. 206. Construccions auxiliars

1. És permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars amb accés propi al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, magatzem per material, vestidors, hivernacles i d'altres per l'estil, tant si es realitzen d'obra com amb material lleuger (alumini, vidre, etc.)
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, per l'ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel· la.
3. Les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les llindes de parcel· la amb excepció de substitució de les terres pel que fa a la franja de separació amb el vial, en aquells casos en que la topografia del terreny ho permeti. Podran adosar-se a la principal sempre que l'ús al qual es destina sigui el definit en el punt 1 d'aquest article.
4. L'edificabilitat de l'edificació auxiliar forma part de l'edificabilitat total de la parcel· la.
5. L'ocupació per l'edificació auxiliar és independent de l'edificació principal.
6. Les piscines podran situar-se:
   a) En la franja de separació entre el límit de parcel· la i edificació definida per a cada zona: separació mínima al límit de parcel· la de 2 m sempre que el pla superior del vas de la piscina i el pla definitiu del terreny, manipulat amb les condicions previstes en la present normativa, coincideixin.
   b) Dins de la zona definida per a poder situar l'edificació, prevista per a cada zona: el pla superior del vas de la piscina podrà situar-se i el pla del terreny definitiu , manipulat amb les condicions previstes en la present normativa, distant com a màxim 1 m.

Per la previsió d'aparcament, caldrà preveure una plaça d'aparcament per cada nou habitatge, ja sigui en el mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.



Art. 243. Condicions d'aparcament en les edificacions.

1. Els edificis de nova planta, els que siguin objecte d'ampliacions que impliquin l'augment del 50% de la superfície construïda existent o de grans rehabilitacions, hauran de comptar amb aparcaments, ja sigui en el mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places que cal preveure és està en funció de l'ús de l'edifici, d'acord amb el següent criteri:
   a) Ús d'habitatge: Una plaça per cada habitatge, a partir de 4 o més habitatges en un mateix edifici, amb excepció d'edificis en parcel· les de menys de 8 m d'amplada.
   b) Ús de comerç: El previst en la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i la resta de legislació concordant.
   c) Ús hoteler: Una plaça per a cada 3 habitacions.
   d) Ús de restauració: Una plaça per cada 4 persones d'aforament
   e) Ús recreatiu: Una plaça per a cada 15 localitats d'aforament.

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA. Text refós- juliol 2001. 156

NORMATIVA URBANÍSTICA. Títol IV: Regulació de l'edificació

ANNEX III: Fitxes dels béns catalogats (PE 2008).

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I ACTUACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA GARRIGA

DENOMINACIÓ:	CONJUNT DE CAN DURALL (CASES I JARDÍ)	NÚM.ELEMENT:	157	1/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	PASSEIG el, 38	TIPUS DE VIA:	PASSEIG	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0847303			

CRONOLOGIA:	1905
ESTIL:	Modernisme
TIPUS DE BÉ:	Immobles - jardí
ÚS ORIGINAL:	Habitatges unifamiliars
ÚS ACTUAL:	Habitatges unifamiliars

DENOMINACIÓ:	CONJUNT DE CAN DURALL (CASES I JARDÍ)	NÚM.ELEMENT:	157	2/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	PASSEIG el, 38	TIPUS DE VIA:	PASSEIG	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0847303			

35

DESCRIPCIÓ:

Petit conjunt format per l'edificació principal (habitatge estiuenc de la família Durall), l'habitatge destinat al jardiner (actualment rehabilitat i adaptat com habitatge d'una filla de l'actual propietària del conjunt) i un interessant jardí amb arbres d'interès i elements ornamentals remarcables (com l'estany-sortidor).

L'edificació principal és un casa unifamiliar aïllada de planta rectangular que consta de soterrani, planta baixa i golfes.

Les obertures del soterrani són d'arc rebaixat i estan tancades amb reixes de ferro forjat a cop de fuet que enllacen amb les baranes de les finestres de la planta baixa on se situa el portal d'entrada flanquejat per sengles finestres. Es tracta d'obertures de llinda plana amb engaltats decorats amb relleus vegetals esgrafiats als extrems de les llindes. El portal d'entrada condueix mitjançant cinc graons a un cancell amb arrambadors ceràmics de perfil sinuós recobert de trencadís i incorpora una vidriera amb vitralls emplomats. A la part de dalt del portal s'obre una tarja tancada amb una reixa de ferro forjat a cop de fuet. Les golfes tenen una finestra tripartida emmarcada per una motllura sinuosa amb motius vegetals en relleu, la del mig més alta, tancada amb baranes de ferro forjat a cop de fuet; els ampits són inclinats i tenen una sanefa esgrafiada amb dues flors en els extrems unides per una motllura coronada per relleus de motius vegetals.

(continua pàg. 5)

CONTEXT:	Zona de ciutat jardí estructurada al llarg d'un important eix conegut com el Passeig. Exemple històric de finals de s.XIX i primer terç del s.XX.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES:

INTERVENCIONS REALITZADES:

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL:	CUSPINERA FONT, Ll. (1978): La Garriga. Guia arquitectònica. pàg.15 CUSPINERA FONT, Ll. (1997): M.J. Raspall, arquitecte (1877-1937), Fundació La Caixa, pàg. 77 (continua pàg. 5)
FOTOGRAFIES:	157.1.jpg - 157.16.jpg - 157.17.jpg
ALTRES:	Inventari del Servei del Patrimoni Arquitectònic. Generalitat de Catalunya. 1983

VALORACIÓ DELS ELEMENTS I ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTRUCTURES PORTANTS:	Bé	FAÇANES:	Bé/Regular
FORJATS:	—	INTERIOR:	—
COBERTES:	Bé	SERVEIS:	—
ELEMENTS A DESTACAR:	Tanca, jardí, font de planta sinuosa i façana amb obertures regruixides amb ornamentació floral		

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DENOMINACIÓ:	CONJUNT DE CAN DURALL (CASES I JARDÍ)	NUM.ELEMENT:	157	3/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	PASSEIG el, 38	TIPUS DE VIA:	PASSEIG	
AUTOR:	Manuel Raspall i Moyol			
FITXA CADASTRAL:	0847303			

3572

PLANEJAMENT

PLANEJAMENT VIGENT:	**PGOM-2000**
CLASSIFICACIÓ SÒL:	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ URBANISTICA	A5
AFECTACIÓ:	
PROTECCIÓ EXISTENT:	PGOU (PG 84)

NIVELL DE PROTECCIÓ

		Bé Cultural d'Interès Nacional
☑	**BCIL**	Bé Cultural d'Interès Local
☑	**BPU**	Bé de Protecció Urbanística
		Element de protecció
		Bé d'Interès Documental

QUALIFICACIÓ PROPOSADA:	A5*

INTERVENCIONS I USOS ADMESOS:

BCIL (habitatge principal i jardí):
Manteniment de volum, façanes, coberta, coronaments i remats, tanques i jardí (inclosos elements ornamentals). A l'interior, conservació de l'accés, vestíbul i sala d'estar.

BPU (habitatge jardiner):
Manteniment de volum i façanes originals.

El conjunt es reordenarà a partir de la tramitació del PMU-2 establert a la Modificació Puntual de Pla General derivada d'aquest Pla Especial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DENOMINACIÓ:	CONJUNT DE CAN DURALL (CASES I JARDÍ)	NUM.ELEMENT:	157	4/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	PASSEIG el, 38	TIPUS DE VIA:	PASSEIG	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0847303			

3573

PLANIMETRIA DETALL:	PLÀNOL 2EG	REFERÈNCIES:	
		Coordenades UTM:	
		Alçada sobre nivell de mar	

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3574

DENOMINACIÓ:	CONJUNT DE CAN DURALL (CASES I JARDÍ)	NUM.ELEMENT:	157	5/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ	PASSEIG el, 38	TIPUS DE VIA:	PASSEIG	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0847303			

(continua descripció)

La casa descansa sobre un sòcol que imita pedra i emmarca les obertures del soterrani. Al damunt l'estucat és a base de franges horitzontals fins a la meitat de la part superior de les finestres de la planta baixa. A partir d'aquí l'estucat és llis fins a la meitat de la part inferior de les finestres de les golfes on una sanefa de rajoles amb motius florals emmarcada per motllures de secció rectangular, separa l'estucat llis dels esgrafiats del capcer de la façana principal. La sanefa és igual a la que es troba a la part superior del capcer. A les cantonades de les façanes hi ha estucats grans carreus de pedra sense polir.
La coberta és a dues aigües amb teules àrabs i a les vessants hi ha teules vidrades verdes que dibuixen formes geomètriques. El carener és perpendicular a la façana principal i està coronat per una cresteria de ceràmica de color verd. El capcer de la façana principal -flanquejat per medallons dels quals parteixen tres cintes estucades i que incorpora esgrafiats amb motius geomètrics i florals de gran qualitat- és motllurat i té una part superior central i dues més baixes que segueixen les pendents de la teulada. A la part superior es dibuixa una sanefa de rajoles decorades amb flors de color rosa, blau cel i groc sobre fons blanc.
L'antiga casa del jardiner, edificada al mateix temps que l'habitatge principal, és de planta rectangular, de planta baixa i pis, amb alguns afegits en planta baixa. A més del tractament de les façanes, de l'edifici s'ha de ressaltar el remat d'aquestes amb un fris de ceràmica vidriada blava.
Del jardí destaca una font de planta tribulada, amb un pilar al centre amb acabament esteric. Està revestida de ceràmica en trencadís. El mur de la tanca del jardí és de paredat i està arrebossat. De perfil sinuós el seu coronament està recobert de petits còdols, com en els capitells de les pilastres. Les portes i les baranes estan cellades al mur i a les pilastres, presenten formes sinuoses, seguint el mur, i són de ferro forjat treballades a cop de fuet .
D'entre l'important nombre d'arbres d'espècies i tamanys remarcable destaca el XIPRER de Monterrey (cupressus macrocarpa) que es protegeix de manera especial (veure fitxa N77).

(continua bibliografia i documentació)

CUSPINERA FONT, Ll. (1997): La Garriga un altre aire. Setanta anys d'arquitectura culta 1875-1944. pàg. 5
CUSPINERA FONT, Ll. (1988): "Manifestacions de l'Art Modernista a la Garriga (1900-1912)", Monografies Contrapunt, Editorial Rourich, Sant Cugat del Vallès, pàg. 32-34.

AMLG:
Instància del dia 29 de març de 1905 on Joan Colom Capdevila sol·licita permís per construir una casa i un mur de tanca al Passeig Marquès de Montroig.
Fotocòpia del Plànol de la façana i secció signat per l'arquitecte és J. Manuel Raspall i Mayol. Document del 29 de març de 1905.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I ACTUACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA GARRIGA

2434

DENOMINACIÓ:	**XIPRER DE CAN DURALL**	NÚM.ELEMENT:	N77 1/2
LOCALITZACIÓ:	PASSEIG, 38	TIPUS DE VIA:	passeig
FITXA CADASTRAL:			
ESPÈCIE:	Xiprer de Monterrey, *Cupressus macrocarpa*	FAMÍLIA:	cupressàcies

ALÇADA:	21.00m
VOLT DEL CANÓ:	5.30m
VOLT DE LA SOCA:	6.50m
DIÀMETRE:	
CAPÇADA:	16-21m
ALÇADA PRIMERA RAMIFICACIÓ:	3.00m
NÚMERO BRANQUES PRIMERA RAMIFICACIÓ:	2

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

2431

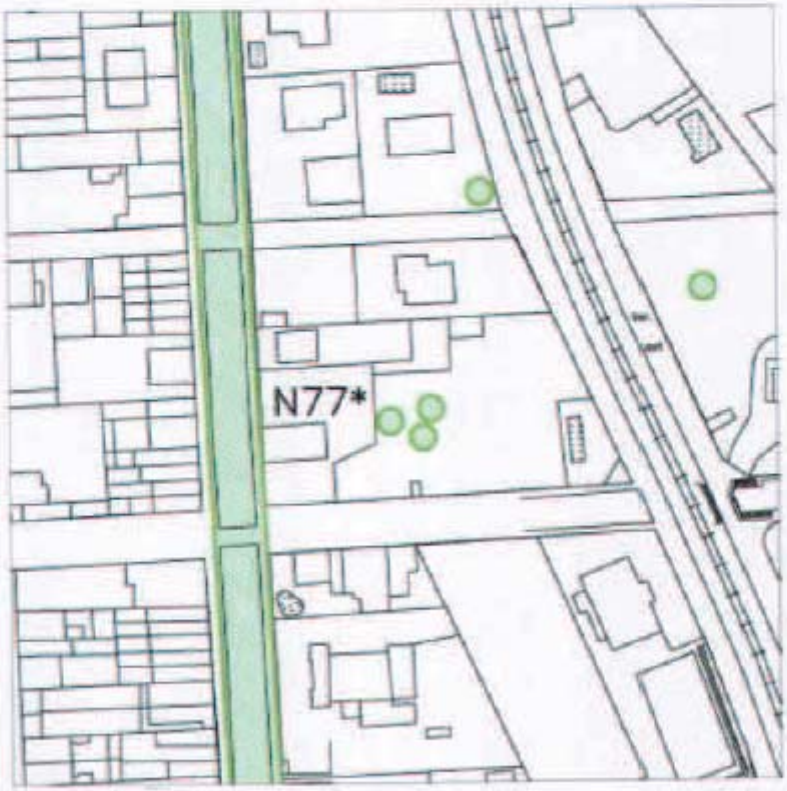
DENOMINACIÓ:	**XIPRER DE CAN DURALL**	NÚM.ELEMENT:	N77 2/2
LOCALITZACIÓ: PASSEIG, 38 FITXA CADASTRAL:		TIPUS DE VIA:	passeig
ESPÈCIE:	Xiprer de Monterrey, *Cupressus macrocarpa*	FAMÍLIA:	cupressàcies

COMENTARIS:
Al mig del magnific jardi de can Durall a una certa distància dels elements constructius d'aquesta finca i just a sobre d'on passava un antic torrent.
Segons els propietaris, l'arbre ha assolit aquestes impressionants dimensions pel fet d'haver estat plantat en un torrent. Una important nevada dels anys 80 li va esberlar una gran branca. La mateixa nevada va afectar greument a d'altres exemplars del jardí.
Per les informacions de la mestressa l'arbre va ser plantat a finals del XIX. Com a curiositat la família propietària l'ha anomenat des de sempre "el pi" i només des que els fills van tenir estudis tenen consciència que és un xiprer de Monterrey.
Aquest arbre és segurament el més important del municipi i potser hauria d'estar catalogat com a arbre monumental de Catalunya ja que podria ser el més gran. Sembla, però, que la zona ha de ser propicia al desenvolupament d'aquesta espècie ja que a Samalús hi trobem un exemplar que se li apropa en dimensions.

HISTORIAL DE PODA:

ESTAT ACTUAL:

ACTUACIONS A REALITZAR:



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: A4.2 (PMU-2)
COORDENADES UTM: ALTITUD:

ANNEX IV: Fitxes cadastrals i Notes Simples Registrals.

Finca 1: Fitxa Cadastral

Sede Electrónica del Catastro

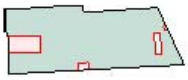
Fecha y hora

Fecha	27/11/2015
Hora	17:59:13

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	0847303DG4104N0001DF
Localización	PS PASSEIG, EL 38 08530 LA GARRIGA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	861 m²
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1940

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	PS PASSEIG, EL 38 LA GARRIGA (BARCELONA)
Superficie construida	861 m²
Superficie suelo	4.050 m²
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	T	OD	OS	210		
VIVIENDA	T	OD	OS	210		
VIVIENDA	T	OD	OS	210		
DEPORTIVO	T	OD	OS	55		
ALMACEN	T	OD	OS	176		

Finca 1: Nota Simple Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE GRANOLLERS 2
AVINGUDA SANT ESTEVE, 88, LOCAL 2
08402 - GRANOLLERS
Tel.: 938793458 - Fax: 938794234

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
EXPEDIDA A INSTANCIA DE DURALL MALLOL, MARÍA DOLORES

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de emisión: 15/12/2017 13:05:00
FINCA DE La Garriga Nº: 1376
IDUFIR: 08078000365230

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO, situada en el pueblo de La Garriga, con frentes al paseo de José Antonio, antes Wilson y más antes Montroig, a la calle Viñals y a la Ronda de Levante, en la cual se hallan construidas una casa torre compuesta de sótanos y planta baja y otras dependencias que mide en junto una superficie de **CUATRO MIL CUARENTA Y NUEVE METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS**, equivalentes a 107.183'379 palmos también cuadrados, y **LINDA:** por delante, Oeste, con dicho Paseo, considerado como su frente principal, por la derecha entrando, sur, con la calle Viñals por la izquierda, Norte, con don Vicente Mirabet en parte y en parte con finca segregada y por el fondo Este, con la vía férrea de Barcelona a San Juan de les Abadeses, mediante la citada Ronda de Levante, hoy Ronda del Carril.

TITULARIDADES

MARIA DOLORES MALLOL CASTELLS con DNI [redacted], titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **la totalidad** por título de Compraventa, según escritura de fecha 18/01/1950, por el notario de BARCELONA, DON JOSE MARIA FARRE MOREGO, que motivó, en fecha 27/03/1950, la inscripción 2ª, al folio 230, del tomo 184 del Archivo, libro 13. Habiéndose descrito el resto de esta finca en escritura de fecha 02/09/1987, por el notario de BARCELONA, DON RAFAEL HERRERO DE LAS HERAS, que motivó, en fecha 30/11/1987, la inscripción 3ª, al folio 68, del tomo 1910 del Archivo, libro 87.

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

NO hay cargas registradas

Finca 2: Fitxa Cadastral

Sede Electrónica del Catastro

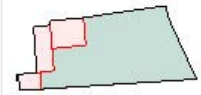
Fecha y hora

Fecha	27/11/2015
Hora	18:02:12

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	0847305DG4104N0001IF
Localización	RD RONDA DEL CARRIL 08530 LA GARRIGA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Superficie (*)	153 m²
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1940

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización	RD RONDA DEL CARRIL LA GARRIGA (BARCELONA)
Superficie construida	153 m²
Superficie suelo	767 m²
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	T	OD	OS	153		

Finca 2: Nota Simple Registral

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

K 6559468

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANOLLERS-2

Fecha de emisión: 19/12/2011
FINCA DE La Garriga Nº: 6976
IDUFIR: 08078000146969

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en el término de La Garriga, con frente a la Ronda de Levante, hoy Ronda del Carril, no tiene señalado número de policía, donde existe construida una antigua **EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA DE GUARDAS Y GARAJE** con una superficie construida aproximada de ciento cincuenta y tres metros cuadrados y ocupando la totalidad del solar setecientos sesenta y siete metros, cuarenta decímetros cuadrados, equivalentes a veinte mil trescientos dieciocho palmos siete décimos de palmo cuadrados. **Linda:** por su frente, en línea de diecisiete metros, con la Ronda de Levante, hoy Ronda del Carril; por la derecha entrando, en línea de treinta y ocho metros, con don Vicente Mirabet, antes el mismo y ahora, señores Creixell, don Jorge Graells y los herederos de don José Clausolles; por la izquierda entrando, en línea quebrada de veinticinco metros, ocho centímetros, ocho metros sesenta centímetros y doce metros, con resto de finca de que se segrega; y por el fondo, en línea quebrada de siete metros ochenta centímetros, en parte con resto de finca de que se segrega y parte dos metros cincuenta centímetros, trece metros con finca de don Vicente Mirabet, ante el mismo y ahora señores Lloret.

TITULARIDADES

FALCON SPACE, SL, titular del pleno dominio de **la totalidad** por título de Compraventa, según escritura de fecha 24/05/11, por el notario de FRANQUESES DEL VALLÈS, DON JAVIER SANTOS LLORO, con el número 529 de su protocolo, que motivó, en fecha 19/12/2011, la inscripción 5ª, al folio 67, del tomo 1.910 del Archivo, libro 87.

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

La finca o participación indivisa de finca a que se refiere la inscripción 4ª está afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir del día dieciocho de febrero del año dos mil once, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota puesta al margen de dicha inscripción.

Nota número 1 al margen del asiento 4, del tomo 1.910, libro 87, folio 67 con fecha 18 de Febrero de 2.011.

La finca o participación indivisa de finca a que se refiere la inscripción 5ª está afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al

ANNEX V: Certificat urbanístic de l'àmbit del PEU-2

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Joaquim Rosell i Lòpez, secretari de l'Ajuntament de la Garriga

CERTIFICO:

Que l'arquitecta municipal, en data 28 de juliol de 2014, ha emès el següent informe:

CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC 25/2014
(regulat per l'article 105 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 en la nova redacció donada per la llei 3/2012)

A petició de la sra. Maria Dolors Durall Mallol, en representació del sr. Lluís Durall Mallol, segons instància de data 16 de juliol de 2014 (registre d'entrada 4199/2014).

Finques amb les següents referències cadastrals:

a) 0847303DG4104N0001DF , amb adreça Passeig 38, té façanes a l'Avda. Onze de Setembre i a la Ronda del Carril.
Superfície segons fitxa cadastral: 4.050 m2.
Edificada amb un habitatge unifamiliar "Can Durall", inclòs en el catàleg de patrimoni arquitectònic de la Garriga com a bé cultural d'interès local.

b) 0847305DG4104N0001IF, amb adreça ronda del Carril s/núm., té façana a la Ronda del Carril.
Superfície segons fitxa cadastral: 767 m2.
Edificada amb un habitatge unifamiliar "Casa del jardiner", inclòs en el catàleg de patrimoni arquitectònic de la Garriga com a bé de protección urbanística.

1- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Pla d'Ordenació : Pla General 2001. (DOGC 5-11-2001)
Modificació Puntual del Pla General derivada del Pla Especial de Patrimoni (DOGC 29-10-2007)
Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat. Finques incloses en polígon d'actuació.

2- QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Les dues finques cadastrals formen l'àmbit del Pla Especial Urbanístic núm. 2

Aquest pla especial urbanístic té com a objectiu reordenar la parcel·la inicial de Can Durall per tal de protegir i conservar els aspectes més interessants d'aquesta: el jardí de Can Durall (Passeig 38), l'habitatge principal, protegit des del Pla General de 1984 i també pel PGOM-2001 i inclòs en el Pla Especial de Protecció i Actuació del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Urbanístic i Paisatgístic com a BCIL, així com l'antiga casa del jardiner, actualment segregada de la finca original, protegida com a BPU per aquest Pla Especial, i regular l'edificació en la resta de la finca original, amb façanes a l'Avda. Onze de Setembre i a la Ronda del Carril.

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Aquest pla especial urbanístic no suposa augment de l'edificabilitat ni de la densitat.

A tal fi, es modifica la divisòria entre la zona A5 al voltant de Can Durall, establint-la a 34.60m des del Passeig, s'estableix una nova zona A5 que inclou la parcel·la actual on s'assenta la casa del jardiner, es qualifica la resta de la finca original com a zona A7 (ordenació per volumetria específica) per tal de poder concentrar l'edificabilitat pendent a la zona del jardí mancada d'interès històrico-artístic i poder protegir a nivell de BCIL la part oest d'aquesta zona A7, que forma part del jardí original de Can Durall.

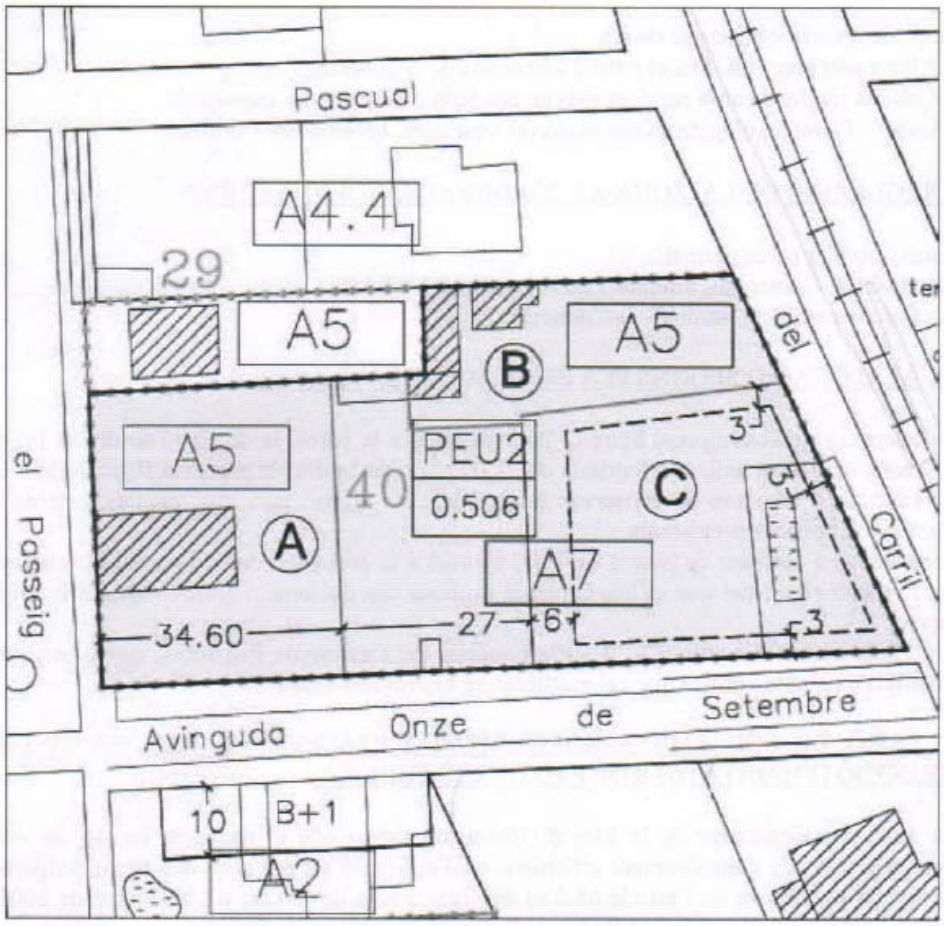
Amb la disposició del vigent PGOM-2001 a la zona A4-2 s'hi poden fer 8 habitatges unifamiliars aïllats atenent a la regulació de la façana mínima de les parcel·les, amb un sostre total màxim de 2.822,90 m2.

Atès que a la Zona A5 corresponent a la casa del Jardiner hi ha un habitatge amb 200,34 m2 de sostre construït, el pla especial urbanístic haurà d'ordenar l'edificabilitat restant (7 habitatges amb un sostre màxim de 2.622,56 m2) dintre de la zona qualificada com a A7, en un únic edifici plurifamiliar amb un màxim de 7 habitatges, d'acord amb els següents paràmetres:

A. Zona A5 (Can Durall)
Superfície de la parcel·la. 1.460,13 m2
Sostre edificat existent: 439,28 m2
Nombre d'habitatges: 1
Regulada d'acord amb la Secció 7, articles 82-87 del PGOM de 2001.
B. Zona A5 (casa del jardiner)
Superfície de la parcel·la. 883,96 m2
Sostre edificat existent: 200,34 m2
Nombre d'habitatges: 1
Regulada d'acord amb la Secció 7, articles 82-87 del PGOM de 2001
C. Zona A7:
Sostre total màxim; 2.622,56 m2
Zona ocupable per l'edificació: 1.142,54 m2 (42%)
Ocupació màxima: 35% de la zona A7
Nombre màxim de plantes: B+2
Alçada reguladora màxima: 10,50
Nombre màxim d'habitatges: 7
Cota de referència de PB: El punt mig de la façana a la Ronda del Carril
Usos de la Pl. Soterrani: Garatge col·lectiu i espais comuns al servei dels habitatges i del jardí.
Coberta: Plana

El sistema d'actuació serà el de reparcel.lació per compensació bàsica i les parcel.les resultants seran les A, B, i C que s'han descrit abans.

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA



3- REGULACIÓ DE LES DUES ZONES A5, "CONSTRUCCIONS SINGULARS"

- L'ordenació d'aquestes edificacions responen al tipus per edificació aïllada.
- Cal mantenir les condicions de l'edificació existents, no permetent cap augment de sostre ni de volum.
- Es permet la subdivisió d'aquestes edificacions en diversos habitatges sempre i quan compleixin les condicions següents:
  - Cada habitatge tingui una superfície construïda mínima de 150 m2 i la parcel·la compleixi la condició següent: Superfície de la parcel.la / nº d'habitatges potencials > 200 m2
  - L'espai lliure d'edificació sigui comunitari per tots els habitatges.
  - El projecte dels habitatges sigui unitari i es resolgui conjuntament i amb una sola llicència d'obres.
- També hi són compatibles els següents usos:

Hoteler, Restauració, Sanitari assistencial, Cultural i Educatiu

- Es podran realitzar noves edificacions auxiliars a la principal, amb un màxim d'un 5% de l'espai de parcel·la lliure d'edificació, que mai seran ampliació del programa de l'edifici.

AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Condicions de les edificacions auxiliars:

Altura màxima: 3m. fins el punt d'arrencada de la coberta.
Coberta inclinada amb pendent màxim del 30% o bé plana no transitable.
Usos: Garatge, magatzem per material, vestidors, hivernacles i similars.

4- REGULACIÓ DE LA ZONA A7, "ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA"

L'edificació auxiliar no es permet.
Usos compatibles: Comercial, oficines i serveis, cultural, educatiu, restauració, industrial de primera i segona categoria, sanitari- assistencial.

5- CATALOGACIÓ SEGONS PLA ESPECIAL DE PATRIMONI

La part de jardí original compresa entre el jardí assignat a la parcel·la de Can Durall i el límit oest de la zona ocupable, amb una fondària de 27.00 m., situada dins la parcel.la B, es destinarà a jardí comunitari i s'hauran de conservar íntegrament els arbres, parterres, escales, camins i altres elements ornamentals existents.
En les actuacions a realitzar es posarà especial atenció a la protecció del Xiprer de Monterrey (cupressus macrocarpa), del què el Pla Especial proposa una declaració com a Arbre d'Interès Monumental.
S'adjunta còpia de la fitxa núm. 157 del Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, que protegeix els dos edificis existents i indica que cal mantenir-ne els volums i façanes.

6- CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT I RESERVA DE SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

L'article 40.2. del Reglament de la Llei d'Urbanisme indica que el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic és d'aplicació als polígons que tinguin alguna de les finalitats establertes en l'article 68.2.a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 2005 (correspon a l'article 70.2.a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 2010)

Com que el polígon que limita l'àmbit del Pla Especial Urbanístic núm. 2 no té cap d'aquestes finalitats, no li és d'aplicació aquesta cessió.

Pel mateix motiu, i tal i com estableix l'article 57 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, tampoc no li és d'aplicació l'obligació de reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

I perquè consti, expedeixo aquest certificat, amb el vistiplau de la Sra. alcaldessa.

La Garriga, 28 de juliol de 2014

Vist i plau

AJUNTAMENT LA GARRIGA

Meritxell Budó i Pla
Alcaldessa

Joaquim Rosell Lòpez
Secretari