

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 1 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
D'ALELLA AL CARRER FERRAN NÚMERO 1**

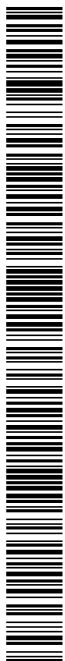
Juliol de 2023

ÍNDEX

Els documents que integren la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Alella (en endavant, "POUM"), d'acord amb el que s'estableix a l'article 118.1 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, (en endavant, "RLUC"), són els següents:

0.- ACORD DE COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

1.- MEMÒRIA.....	3
1.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	3
1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	4
1.3 ANTECEDENTS	4
1.4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	6
1.5 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	7
1.6 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. ACTUACIONS PREPARATÒRIES.	9
2.- MODIFICACIÓ.....	10
2.1 CONTINGUT.....	10
2.1 NORMES URBANÍSTIQUES	10
POLÍGON carrer Ferran	18
3.- GESTIÓ URBANÍSTICA.....	21
4.- MEMÒRIA SOCIAL.....	22
5.- SOBRE L'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA I INFORMACIÓ AMBIENTAL.....	22
6.- AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCIERA.....	22
7.- RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PROPOSADA.....	25
8.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ.....	25



0.- ACORD DE COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

Vista la proposta d'aprovació definitiva d'aquest expedient, s'incorporen les:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal d'Alella en la parcel·la situada al carrer Ferran nº1, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, supeditant la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que n'ha acordat l'aprovació provisional i degudament diligenciat que incorpori les prescripcions següents:

1.1. Caldrà delimitar sobre l'àmbit d'actuació un polígon d'actuació urbanística (PAU) que tingui com a objectiu garantir la cessió efectiva -si escau- del sòl públic amb qualificació de sistema viari, així com l'assumpció al seu càrrec dels costos d'urbanització, tot amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'edificació.

Es delimita un polígon d'actuació PAU 18. Carrer Ferran, que inclou la cessió, si s'escau, i urbanització del vial d'accés.

1.2. Caldrà qualificar la finca amb una clau urbanística compatible amb el supòsit de nova edificació tot integrant en la regulació urbanística de la clau genèrica, els paràmetres específics de la parcel·la al carrer Ferran 1.

Es qualifica com a Subzona 8b. Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

1.- MEMÒRIA.

1.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El present document té per objecte el reconeixement d'aprofitament urbanístic a la parcel·la situada al carrer Ferran número 1 d'Alella, en coherència amb la



situació jurídica i física de la mateixa i amb l'entorn en el qual s'integra. Per això es modifica l'article 207.1 "*Condicions de parcel·lació i d'edificació. Subzona 8.a. Casa amb Jardí consolidada*" de les Normes Urbanístiques del POUM.

La parcel·la objecte de la modificació puntual té referència cadastral número 1244018DF4914S0001JT i es troba inscrita al Registre de la Propietat de Mataró número 1, amb el número 411, al tom 3111, llibre 116, full 118 (la "**Parcel·la**").

Així mateix, el present document reconeix al vial públic, situat al carrer Ferran d'Alella que dona accés a la Parcel·la, la qualificació urbanística clau 1 "*Sistema Vial*" del POUM (el "**Vial**").

1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de Alella, d'acord amb allò previst els articles 76 i 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, "**TRLUC**"), aprovat mitjançant Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La modificació es tramita segons allò establert en els articles 96, 97 i 99 del TRLUC, tal com estableix l'article 6.6 del POUM. De conformitat amb l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

1.3 ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament, en sessió de 16 de juliol de 2014, el POUM amb la finalitat d'adoptar les mesures estratègiques encaminades a garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi d'Alella.

Per tal de materialitzar aquest objectiu, el POUM qualifica les diferents zones compreses en sòl urbà amb les claus núm.8 ("Casa amb jardí"); núm.9 ("Dotacions privades d'interès comunitari"); núm.10 ("Nucli antic"); núm.11 ("Volumetria definida"); núm.12 ("Eixample"), i; núm.13 ("Ciutat jardí"), identificades en els plànols d'ordenació.

De la regulació gràfica d'aquests plànols es desprèn que el POUM va assumir (erròniament, com després es justificarà) que la Parcel·la objecte de la present modificació formava part de la parcel·la confrontant denominada "Can Casas" i, per tant, va considerar que totes dues finques eren una única parcel·la integrant-la, com una única parcel·la, dins de la subzona 8.a).



No obstant això, la Parcel·la objecte de la present modificació, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Mataró amb el número 411 d'Alella, ha estat una parcel·la única i registralment independent des de que se'n té constància.

En aquest sentit, s'adjunten com a **Annex 1**, notes simples registrals de la finca registral corresponent a la Parcel·la i de la parcel·la confrontant "Can Casas", on consten totes dues com a finques registrals diferents amb propietaris diferents; com a **Annex 2**, certificat literal de l'esmentada finca registral corresponent a la Parcel·la; i, com a **Annex 3**, la informació cadastral corresponent.

D'acord amb la informació que consta inscrita al Registre de la Propietat i els antecedents gràfics i administratius que consten en aquest Ajuntament, sobre la Parcel·la hi existia una edificació, consistent en una casa de 622,85 m²st construïda anteriorment a l'aprovació inicial del PGOU de 1987, tal com es desprèn del plànol d'emplaçament que s'acompanya com a **Annex 4**, incorporat a l'escriptura pública de compravenda formalitzada davant el Notari de Barcelona Sr. Enrique Gabarró Sams en data 12 de maig de 1965, amb el número 1.288 del seu protocol. Del mateix plànol es desprèn el caràcter independent i autònom de la Parcel·la sobre la qual es dibuixa la construcció esmentada.

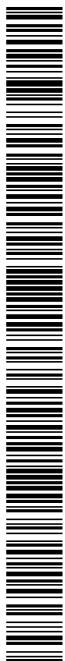
Aquesta construcció consta també degudament grafiada als plànols del PGOU de 1987.

En aquest sentit, val a dir que la Parcel·la es troba vacant en l'actualitat, en haver desaparegut la construcció que s'hi ubicava a sobre amb anterioritat a l'aprovació del POUM.

En conseqüència, es tracta d'un solar vacant que es troba qualificat com a subzona 8.a) ("Casa amb jardí consolidada"). Aquesta qualificació no permet la materialització d'una nova construcció, al tractar-se d'una subzona indicada per a solars amb edificacions existents consolidades que cal mantenir.

Per això, resulta necessari establir una qualificació més adient, en concret, la qualificació Subzona 8b. Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM, regulada en l'article 207.2 del POUM ("Condiciones de parcel·lació i edificació. "), atès la realitat física i jurídica de la Parcel·la atorgant-li l'aprofitament urbanístic corresponent a l'entorn en el qual es troba.

D'altra banda, actualment, el Vial que dona accés a la Parcel·la pel carrer Ferran, no es troba dins de l'àmbit d'ordenació urbanística del POUM, per la qual cosa és necessari que el planejament inclogui el Vial dins de la clau 1 "Sistema Vial", com



a part de la xarxa viària urbana de titularitat pública.

S'adjunta com **Annex 5** el pla P.5.6 del POUM on queda reflectida la situació del Vial.

1.4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació del POUM són la Parcel·la i el Vial, d'acord amb la informació que es recull a continuació.

Respecte a la Parcel·la:

Informació cadastral: Terreny en CL Ferran 0001, Alella – Barcelona (08003). Identificat com a finca cadastral 1244018DF4914S0001JT.

Informació registral: Registre de la Propietat de Mataró número 1, amb el número 411, al tom 3111, llibre 116, full 118.

Descripció:– “*URBANA: CASA con un portal fuera abriendo, bodega, piso y desván, con patio anexo, cuya medida superficial es de siete áreas, noventa y dos centiáreas, ochenta y dos decímetros cuadrados, o sea setecientos noventa y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados, situada en el pueblo de Alella, partido judicial de Mataró, en el lugar llamado Vallbona de Coma Clara, antiguamente lo Casalot de Mas Isern ahora calle de Ferran, donde tiene el número tres y linda por Oriente y Cierzo o izquierda y detrás con tierras de Juan Casas, hoy sus sucesores, por Mediodía o delante con tierra y patio de la casa de los sucesores de Pedro Ferran y por Poniente o derecha con honores de los mismos sucesores de Ferran.*”

Titularitat (en compliment de l'article 99.1.a TRLUC): Enrique Faixar Botey té el 25% del ple domini amb caràcter privatiu i Virginia Faixat Botey té el 75% del ple domini con caràcter privatiu.

Informació Urbanística: Subzona 8.a). Casa amb jardí consolidada.

Qualificació: Subzona 8.a. Classificació Sòl. - Urbà consolidat.

Usos admesos. – Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.

Respecte al Vial:

El Vial dona accés rodat a la Parcel·la pel carrer Ferran, comunicant amb el carrer



Verdaguer el municipi d'Alella.

En el planejament apareix representat gràficament en els plans de la sèrie P.5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable", concretament en el pla P.5.6 com "carrer Ferran".

1.5 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

En l'actualitat, el POUM qualifica la Parcel·la com a subzona 8.a "Casa amb jardí consolidada", que correspon a solars amb cases en les quals és necessari mantenir el sostre, el volum la composició de la façana, el tipus de coberta i el programa d'habitatge, o altre ús original existent o aprovat. Aquesta qualificació determina l'ordenació del planejament per a cases consolidades històricament. No obstant això, aquesta clau no es correspon (ni ara ni a l'aprovar-se el POUM vigent) amb la realitat de la Parcel·la atès que es tracta d'un solar sense edificació residencial.

La casa preexistent a la qual fa al·lusió el POUM va desaparèixer amb anterioritat a l'aprovació del POUM. Tot i així, això no es va tenir en compte i es va mantenir la qualificació com a subzona 8.a.

La Parcel·la situada en sòl urbà consolidat té la condició de solar de conformitat amb l'article 86 del POUM i l'article 29 del TRLUC al comptar amb tots els Serveis urbanístics requerits, això és: (i) està urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i, en tot cas, compta amb xarxa viària amb connexió ala trama viària municipal, compta amb xarxes de proveïment d'aigua i sanejament, així com amb subministrament d'energia elèctrica; (ii) té assenyalades les alineacions i rasants pel planejament; (iii) és susceptible de llicència urbanística immediata perquè no està inclosa en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament i; (iv) per a la seva edificació no s'ha de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies.

Així, la qualificació de la Parcel·la s'ha d'adequar a la seva situació permetent la materialització d'edificació sobre aquest solar vacant.

I és que aquest Ajuntament és conscient que quan es tracta de sòl urbà consolidat, no es pot prescindir de la realitat fàctica dels fets, que en el present cas tenen força normativa (Sentència del Tribunal Suprem, de 4 de març de 2013, entre altres).

SIGNATURES

1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



La no modificació del planejament, existint raons evidents i necessàries, conduiria a la congelació d'aquest, la qual cosa seria contrària a reiterada jurisprudència (Sentència del Tribunal Suprem de 5 de juliol de 2012, entre altres).

D'acord amb l'anterior, analitzant la menor ingerència per al planejament vigent, es considera que la qualificació de la subzona 8b definit en el text de l'article 207.2 del POUM és la més adient per a aquesta situació singular, reconeixent aprofitament urbanístic a aquesta finca registral que, amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, tenien edificacions construïdes que van desaparèixer.

Atenent la conveniència de que les construccions quedin integrades en l'entorn en el qual es situen, s'ha de reconèixer l'aprofitament urbanístic que originàriament van tenir amb un màxim de 300m².

Els paràmetres específics que es proposaran adopten un criteri adequat al POUM, sobre la base de regulació prevista per a la subzona 8.b) respecte a les condicions de parcel·lació i ordenació, i respectant-ne els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació d'aquesta subzona, i definint un polígon d'actuació que incorpora el vial d'accés

En aquest sentit, la present modificació manté l'ús d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, i l'edificabilitat que es reconeix és inferior a l'existent històricament.

La present modificació, es considera, a l'efecte de la TRLUC, un polígon d'actuació atès que s'ha d'urbanitzar el vial públic existent.

En conseqüència, la propietat de la Parcel·la ha de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació. El compliment del deure de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, es substituirà pel seu equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti la major edificabilitat atorgada per l'ordenament de conformitat amb el TRLUC.

D'aquesta forma, l'execució d'aquesta modificació podrà dur-se a terme en l'execució del polígon d'actuació, previ acompliment de tots els tràmits administratius que corresponguin i, en particular, de la presentació d'un projecte d'edificació, d'acord amb l'article 116.4 del TRLUC, sense necessitat de que s'aprovi posteriorment un Pla de Millora Urbana ni cap altre instrument de planejament urbanístic.

Així ho estableix, entre d'altres, les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 328/2009, de 27 de març de 2009 (recurs número 833/2004) i

SIGNATURES

1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



número 1048/2007, de 16 de novembre de 2017, sobre la procedència de l'execució directa.

En efecte, en considerar que la present modificació del POUM, que ordena íntegrament el municipi d'Alella, és suficientment complerta i omnicomprensiva pel que fa als paràmetres i condicions urbanístiques que han de possibilitar l'edificació en la Parcel·la que fa innecessària, per un criteri d'ordenació lògica i tècnica urbanística com de simplificació de tràmits, un instrument de planejament urbanístic addicional.

Adicionalment, com **Annex 6**, s'adjunta els estudis previs realitzats sobre la possible edificació resultant.

Finalment, cal destacar que la voluntat de l'Ajuntament d'Alella és aprovar una modificació del POUM que respecti les característiques físiques de l'entorn. En aquest sentit, s'inclou el Vial en l'àmbit d'ordenació del POUM, a través de la seva qualificació com a sistema viari.

En atenció als plans d'ordenació de la sèrie P.5 "*Qualificació sòl urbà i urbanitzable*", concretament el pla P.5.6, que estableix els límits entre el sistema de comunicació viari i les parcel·les, al llarg dels carrers, de les places, i dels espais lliures, el Vial queda denominat com "carrer Ferran" i representat gràficament com un accés viari entre el carrer Ferran i el carrer Verdaguer (donant accés a la Parcel·la).

Per això, és necessari que el planejament reconegui al Vial dins de l'àmbit d'ordenació urbanística amb la qualificació de sistema viari, clau 1, en ser part del teixit urbà del municipi i de titularitat pública.

1.6 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. ACTUACIONS PREPARATÒRIES.

La present modificació puntual és tramitarà d'acord amb allò previst als articles 96, 97 i 99 del TRLUC.

D'acord amb allò disposat a l'article 101.2 y 117.3 RLUC, en tractar-se d'una modificació puntual del POUM i a tenor del seu contingut i finalitat simple, no són necessàries les actuacions preparatòries següents: aprovació i publicació del programa de participació ciutadana; subjecció a informació pública d'un avanç de la modificació, ni consulta prèvia de l'article 75 del TRLUC.



2.- MODIFICACIÓ.

2.1 CONTINGUT

Forma part de la present modificació la present memòria, els documents adjunts, els plànols d'informació i ordenació i les normes urbanístiques.

A continuació es detallen les normes urbanístiques:

2.1 NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte i àmbit de la present Modificació

El present instrument urbanístic té per objecte la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbana d'Alella per al reconeixement d'aprofitament urbanístic a la Parcel·la situada al carrer Ferran 1, qualificada amb la Clau 8, subzona 8.b) ("Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM") del POUM, amb un límit de 300m2 de sostre. Per a això, es modifica l'article 207.2 "Condicions de parcel·lació i d'edificació. Subzona 8.a. Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM" de les Normes Urbanístiques del POUM.

El present instrument urbanístic també té per objecte la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbana d'Alella per a la qualificació urbanística del Vial situat al carrer Ferran, amb la clau 1 "Sistema Viari".

Article 2. Modificació de l'article 207.2 del POUM

L'article 207.2 de les normes urbanístiques del POUM diu:

"Article 207. Condicions de parcel·lació i d'edificació.

1. La qualificació de la subzona 8b, correspon majoritàriament a solars amb cases i jardí preexistents de característiques similars a les de la subclau 8a, on s'hi ha admès la construcció d'un nou volum edificat o ampliació de l'existent, d'acord amb el planejament urbanístic.

Les cases qualificades amb la subclau 8b "Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM" poden incrementar el sostre, la densitat i, establir nous usos respecte de la casa o masia original. Les cases qualificades amb la qualificació 8b són: Can Casals, Cal Doctor, Cal Peixet, Can Calderó, Can Serra, Can Ferran, Can Rifà i Can Balcells.

En el cas de Can Balcells (antigues Caves Signat) i Can Rifà els polígons d'actuació urbanística respectius, PAU 12 i PAU2, n'estableixen la seva regulació específica al POUM: En el cas de Can Ferran l'ordenació ja es delimita pel POUM en el plànol P6.1.

2.1 Sector de Cal Doctor.

El sector de la MPMGO de Cal Doctor, aprovat el 9 d'abril de 2003 per la CUB, incorporava els terrenys de 3 finques qualificades de Casa amb jardí són: Cal Peixet, Cal Doctor i Can Casals. El sector està consolidat, urbanitzat i recepcionat.



La normativa de cadascuna de les cases es regula tal i com segueix, adoptant com a base el planejament de l'any 2003. La implantació dels usos admesos i la construcció de noves edificacions fins assolir el sostre total admès a cada finca es concretarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana, el qual valorarà i justificarà la implantació en relació als valors arquitectònics i naturals protegits de cada finca.

Can Casals Riera Coma Fosca, 60

Qualificació: **8b**

Catalogada: ARQ 17

Ordenació: Específica, indicada al plànol P5

Parcel·la mínima: 4.580 m²

Ocupació màxima: L'existent

Sostre màxim: 825,01 m²st (edificació principal i annexes inclosos)

Densitat màxima: 2 habitatges

Alçada màxima: L'existent

Nombre màx. plantes: L'existent

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)

Ús admès: Els admesos en la qualificació 8a.

Cal Doctor Riera Coma Fosca, 42-44

Qualificació: **8b**

Catalogada: ARQ 32

Ordenació: Específica, indicada al plànol P5

Parcel·la mínima: 5.083 m²

Sostre màxim: 1.024,44 m² st (edificació principal, la "Casa Basca" i la "Barraca Valenciana", inclosos)

Densitat màxima: 4 habitatges

Alçada màxima: 7,50 m

Nombre màx. plantes: PB+1

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)

Parcel·les segregables S'admet la segregació de dues parcel·les respecte de la finca original

Parcel·les segregables 800 m²

Edificabilitat neta 0,40 m²st/m²s

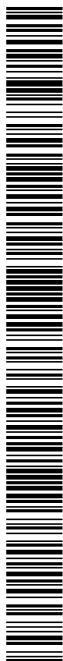
Sostre màxim 753,00 m²st

Densitat màxima 2 habitatges

Alçada màxima: 7 metres respecte PB i 9,50 metres al carener.

Nombre màx. plantes PB+1

Usos admesos Habitatge unifamiliar, en tots els supòsits.



Els admesos a la clau 8a, solament en el cas de formar part del conjunt arquitectònic a l'entorn de Can Calderó, sense segregació. El conjunt arquitectònic estarà ordenat pel pla de millora urbana.

2.3 Can Ferran.

Can Ferran Torrent Vallbona, 40-50, cantonada carrer Verdaguer

Qualificació: **8b**

Ordenació: Específica, indicada al plànol P6.1

Parcel·la mínima: Parcel·la mínima 400 m². Màxim dues parcel·les.

Les resultants de la cessió del sistema viari que l'afecta Ocupació màxima: 250 m² dividits en dos volums.

Sostre màxim: 500,00 m²st

Densitat màxima: 4 habitatges, (màxim 2 per parcel·la)

Alçada màxima: 7,00 metres a ràfec i 9,00 a carener

Nombre màx. plantes: PB+1, no s'admet terrasses a la coberta

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim 30%)

Separació a finques veïnes: Edificació existent sense separació

Nova edificació mínim 2 metres

Separació a carrer: Mínim 3 metres

Ús admès: Habitatge unifamiliar o bifamiliar.

2.4 Can Rifà, PAU-2

Can Rifà Carrer Mas Coll, 9

Qualificació: **8b**

Ordenació i regulació: Específica, indicada a la fitxa PAU 2

Superfície: 3.520 m²

Ordenació: Edificació existent alineada a passatge i ampliació

Tipologia: Volumetria específica

Edificabilitat neta: 0,23 m²st/ m²s

Nombre màxim habitatges: 3 ut

Sostre màxim: 656 m² (500 m² existents)

Sostre màxim espai lliure

semisoterrat o auxiliar: 36 m² destinats a aparcament i traster

Nombre de plantes: PB+1

Alçada reguladora màxima: 7,20 m

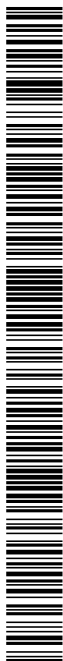
Ocupació màxima: L'indicada al plànol

Separació mínima llindars: 4 metres a tots els llindars de la parcel·la, inclosos els soterranis, excepte en la part alineada al passatge

Acabats: Conservar els elements protegits pel patrimoni local

Ús principal: Habitatge unifamiliar en filera dins volum a conservar

2.5 Can Balcells



Can Balcells Carrer de Charles Rivel, 6-8

Qualificació: **8b**

Catalogada ARQ 004

Ordenació i regulació: Específica, indicada a la fitxa PAU 12

Superfície: 4.777 m²

Ordenació: Edificació aïllada

Tipologia: Volumetria específica

Edificabilitat neta 0,29 m²st/m²s

Sostre màxim existent: 550 m²

Sostre màxim ampliació: 850 m²

Sostre màxim total: 1.400 m²

Parcel·les: Única i indivisible

Nombre de plantes: PB+1 ampliació

Volum actual edifici existent

Alçada reguladora màxima: 7,50 m ampliació

Ocupació sobre rasant: D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica

Ocupació sota rasant: L'edificació existent més els accessos i vestíbul del celler soterrats.

Separacions a llindars: D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica

Acabats : Determinar Pla de millora urbana

Ús principal: Hoteler, oficines i, els admesos per la qualificació 8a solament dins la casa protegida de Can Balcells.

En soterrani, celler i comercial restringit a venda pròpia.

El nou redactat de l'article 207.2 és el següent:

“Article 207. Condicions de parcel·lació i d'edificació.

1. La qualificació de la subzona 8b, correspon majoritàriament a solars amb cases i jardí preexistents de característiques similars a les de la subclau 8a, on s'hi ha admès la construcció d'un nou volum edificat o ampliació de l'existent, d'acord amb el planejament urbanístic.

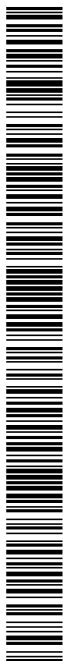
Les cases qualificades amb la subclau 8b “Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM” poden incrementar el sostre, la densitat i, establir nous usos respecte de la casa o masia original. Les cases qualificades amb la qualificació 8b són: Can Casals, Cal Doctor, Cal Peixet, Can Calderó, Can Serra, Can Ferran, Can Rifà i Can Balcells.

En el cas de Can Balcells (antigues Caves Signat) i Can Rifà els polígons d'actuació urbanística respectius, PAU 12 i PAU2, n'estableixen la seva regulació específica al POUM: En el cas de Can Ferran l'ordenació ja es delimita pel POUM en el plànol P6.1.

2.1 Sector de Cal Doctor.

El sector de la MPGO de Cal Doctor, aprovat el 9 d'abril de 2003 per la CUB, incorporava els terrenys de 3 finques qualificades de Casa amb jardí són: Cal Peixet, Cal Doctor i Can Casals. El sector està consolidat, urbanitzat i recepcionat.

La normativa de cadascuna de les cases es regula tal i com segueix, adoptant com a base el planejament de l'any 2003. La implantació dels usos admesos i la construcció de noves



edificacions fins assolir el sostre total admès a cada finca es concretarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana, el qual valorarà i justificarà la implantació en relació als valors arquitectònics i naturals protegits de cada finca.

Can Casals Riera Coma Fosca, 60

Qualificació: **8b**

Catalogada: ARQ 17

Ordenació: Específica, indicada al plànol P5

Parcel·la mínima: 4.580 m²

Ocupació màxima: L'existent

Sostre màxim: 825,01 m²st (edificació principal i annexes inclosos)

Densitat màxima: 2 habitatges

Alçada màxima: L'existent

Nombre màx. plantes: L'existent

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)

Ús admès: Els admesos en la qualificació 8a.

Cal Doctor Riera Coma Fosca, 42-44

Qualificació: **8b**

Catalogada: ARQ 32

Ordenació: Específica, indicada al plànol P5

Parcel·la mínima: 5.083 m²

Sostre màxim: 1.024,44 m² st (edificació principal, la "Casa Basca" i la "Barraca Valenciana", inclosos)

Densitat màxima: 4 habitatges

Alçada màxima: 7,50 m

Nombre màx. plantes: PB+1

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)

Parcel·les segregables S'admet la segregació de dues parcel·les respecte de la finca original

Parcel·les segregables 800 m²

Edificabilitat neta 0,40 m²st/m²s

Sostre màxim 753,00 m²st

Densitat màxima 2 habitatges

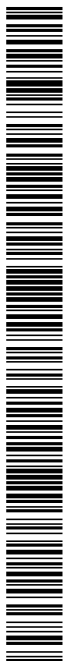
Alçada màxima: 7 metres respecte PB i 9,50 metres al carener.

Nombre màx. plantes PB+1

Usos admesos Habitatge unifamiliar, en tots els supòsits.

Els admesos a la clau 8a, solament en el cas de formar part del conjunt arquitectònic a l'entorn de Can Calderó, sense segregació. El conjunt arquitectònic estarà ordenat pel pla de millora urbana.

2.3 Can Ferran.



Can Ferran Torrent Vallbona, 40-50, cantonada carrer Verdaguer

Qualificació: **8b**

Ordenació: Específica, indicada al plànol P6.1

Parcel·la mínima: Parcel·la mínima 400 m². Màxim dues parcel·les.

Les resultants de la cessió del sistema viari que l'afecta Ocupació màxima: 250 m² dividits en dos volums.

Sostre màxim: 500,00 m²st

Densitat màxima: 4 habitatges, (màxim 2 per parcel·la)

Alçada màxima: 7,00 metres a ràfec i 9,00 a carener

Nombre màx. plantes: PB+1, no s'admet terrasses a la coberta

Coberta: Coberta inclinada (pendent màxim 30%)

Separació a finques veïnes: Edificació existent sense separació

Nova edificació mínim 2 metres

Separació a carrer: Mínim 3 metres

Ús admès: Habitatge unifamiliar o bifamiliar.

2.4 Can Rifà, PAU-2

Can Rifà Carrer Mas Coll, 9

Qualificació: **8b**

Ordenació i regulació: Específica, indicada a la fitxa PAU 2

Superfície: 3.520 m²

Ordenació: Edificació existent alineada a passatge i ampliació

Tipologia: Volumetria específica

Edificabilitat neta: 0,23 m²st/ m²s

Nombre màxim habitatges: 3 ut

Sostre màxim: 656 m² (500 m² existents)

Sostre màxim espai lliure

semisoterrat o auxiliar: 36 m² destinats a aparcament i traster

Nombre de plantes: PB+1

Alçada reguladora màxima: 7,20 m

Ocupació màxima: L'indicada al plànol

Separació mínima l·lindars: 4 metres a tots els l·lindars de la parcel·la, inclosos els soterranis, excepte en la part alineada al passatge

Acabats: Conservar els elements protegits pel patrimoni local

Ús principal: Habitatge unifamiliar en filera dins volum a conservar

2.5 Can Balcells

Can Balcells Carrer de Charles Rivel, 6-8

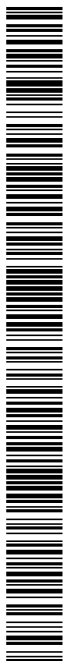
Qualificació: **8b**

Catalogada ARQ 004

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 16 de 71

SIGNATURES

1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



Ordenació i regulació: Específica, indicada a la fitxa PAU 12

Superfície: 4.777 m²

Ordenació: Edificació aïllada

Tipologia: Volumetria específica

Edificabilitat neta 0,29 m²st/m²s

Sostre màxim existent: 550 m²

Sostre màxim ampliació: 850 m²

Sostre màxim total: 1.400 m²

Parcel·les: Única i indivisible

Nombre de plantes: PB+1 ampliació

Volum actual edifici existent

Alçada reguladora màxima: 7,50 m ampliació

Ocupació sobre rasant: D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica

Ocupació sota rasant: L'edificació existent més els accessos i vestíbul del celler soterrats.

Separacions a llindars: 3 metres.

Acabat

Ús principal: Hoteler, oficines i, els admesos per la qualificació 8a solament dins la casa protegida de Can Balcells.

En soterrani, celler i comercial restringit a venda pròpia.

2.6 carrer Ferran PAU 18

Qualificació: 8b

Separació a límits: 2 metres

Superfície: 870 m²

Ordenació: Edificació aïllada

Tipologia: Volumetria específica

Ocupació màxima sobre rasant: 40%

Sostre màxim sobre rasant: 300 m²

Parcel·les: Única i indivisible

Nombre de plantes: PB+1

Alçada reguladora màxima: 7,00 metres

Ús principal: Residencial i, els admesos per la qualificació 8b.

En soterrani, garatge i d'altres usos complementaris previstos per la qualificació 8b.

Article 3. Clau del Vial

El vial públic situat al carrer Ferran del municipi d'Alella, que dona accés a la parcel·la situada al carrer Ferran 1 amb el carrer Verdaguer, es qualifica amb la clau 1 "Sistema Viari" com xarxa viària urbana.



El Vial queda delimitat en el plànol 03.

Article 4. Marc legal

El present document es formula a l'empara i d'acord amb allò establert a la normativa urbanística actualment d'aplicació, principalment el TRLU i el RLU.

Article 5. Obligatorietat i execució

La present Modificació Puntual del Pla General és pública, executiva i obligatòria.

Qualsevol actuació sobre l'àmbit objecte del planejament urbanístic, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les disposicions normatives, gràfiques i escrites d'aquesta Modificació.

Article 6. Contingut

El contingut d'aquesta modificació del Pla General dona compliment a allò previst en l'article 59 i concordants del TRLU, així com del article 118.4 del RLU i està format pels documents següents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'Ordenació i Informació

Les presents Normes Urbanístiques, així com els plànols d'ordenació, tenen caràcter normatiu.

Article 7. Vigència

Aquesta modificació del Pla General Metropolità entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva en el corresponent Diari Oficial.

La seva vigència serà indefinida en tant que no es procedeixi a la seva revisió.

Article 8. Iniciativa i promotor

La present modificació del Pla General és d'iniciativa pública: el promotor és l'Ajuntament d'Alella.

Article 9. Gestió urbanística



Respecte a la Parcel·la, la present modificació es configura com un polígon d'actuació.

L'execució de les previsions de la present modificació es realitzarà mitjançant un polígon d'actuació urbanística a reparcel·lar mitjançant el sistema de compensació bàsica.

Article 10. Fitxa urbanística del polígon d'actuació PAU18 carrer Ferran

S'incorpora la fitxa del nou polígon d'actuació PAU18, carrer Ferran:

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-18

POLÍGON carrer Ferran

Sòl Urbà consolidat
Residencial

1.- Àmbit:

El polígon comprèn la finca situada al carrer Ferran n.1 i el seu vial d'accés al carrer de Verdaguer. La superfície total és de 912 m².

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Objectius:

Cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic i del vial d'accés a la parcel·la si s'escau.

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions recull els objectius abans exposats.

Superfície:

870 m²

Ordenació:

Edificació aïllada

Tipologia: Volumetria específica

Sostre màxim edificable: 300 m²

4.- Regulació de zones, edificació i usos:

Qualificació: Clau 8b

Parcel·les: Única i indivisible



Nombre de plantes: PB+1
Alçada reguladora màxima: 7,00 metres
Ocupació sobre rasant: 40%
Ocupació sota rasant:
Separacions a l'indars: 3 metres.

Acabats : Amb els criteris generals
d'integració que s'adjunten en els estudis previs
annexes a aquest document.
Ús principal: Residencial. Un habitatge unifamiliar.

5.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 15% d'aprofitament es materialitzarà en el projecte de reparcel·lació.

6.- Gestió del polígon:

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

7.- Càrregues del polígon:

La urbanització del carrer Ferran.

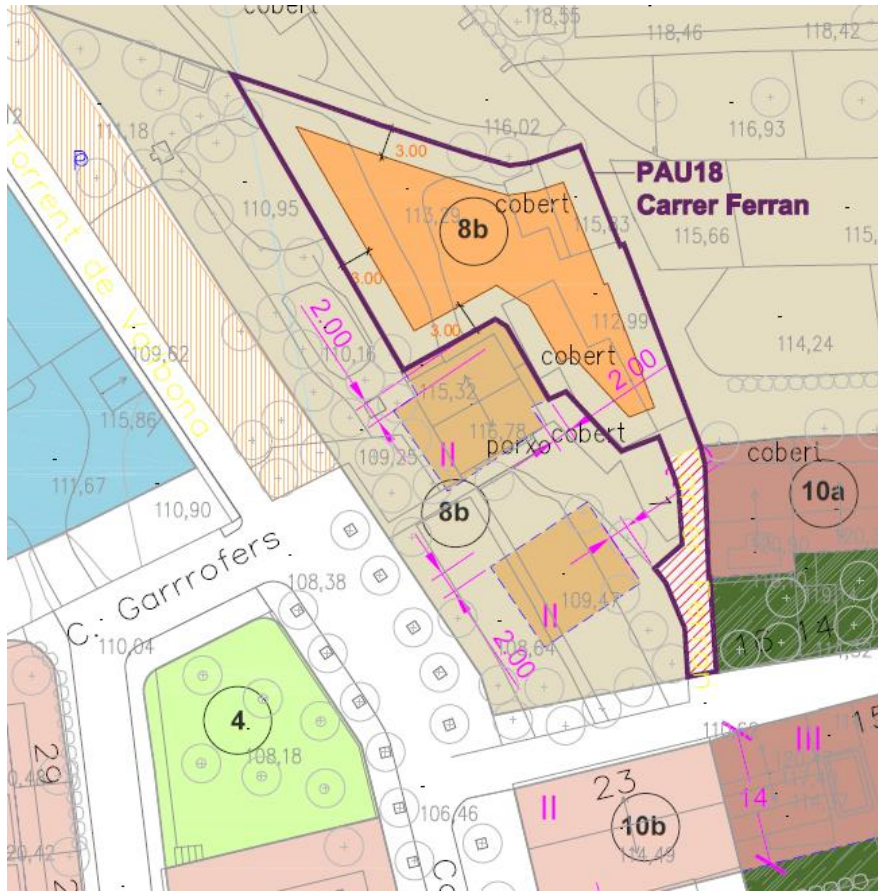
8.- Agenda:

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, s'ha de realitzar en el primer quinquenni des de la publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en un sola etapa.



PLÀNOL





3.- GESTIÓ URBANÍSTICA.

De conformitat amb l'article 100 del TRLUC, la modificació plantejada respecte a la parcel·la es tracta d'un polígon d'actuació urbanística que afecta amb caràcter puntual a la Parcel·la (un solar sense edificar d'aproximadament 792m2 segons inscripció registral).

El reconeixement de l'edificabilitat de la Parcel·la dona lloc al compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporta. Aquest percentatge és del 15% d'acord amb l'article 43.1 del TRLUC.

Així mateix, d'acord amb l'article 100.3, s'ha d'incorporar una cessió mínima de sòl destinada a zona verda i equipaments de 22,5 m²/ 100 m² de sostre edificable. Això suposa una cessió de 67,5 m² de sòl.

APROFITAMENT URBANÍSTIC		TOTAL
300,00 m2	453,24 €/m2	135.970,79 €

CESSIÓ 15% APROFITAMENT URBANÍSTIC

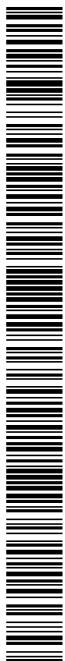
Cesión actuación aislada		22,5m2/100m2	
zona verde		45,00 m2	
equipamiento		22,50 m2	11.736,61 €
urbanització zones verdes de cessió	30,00 €/m2	45,00 m2	1.350,00 €

DESPESES URBANITZACIÓ

urbanització accés	114,00 m2	200,00 €/m2	22.800,00 €
--------------------	-----------	-------------	--------------------

DESPESES TOTAL 56.282,23 €

Aquestes xifres fan viable l'actuació.



4.- MEMÒRIA SOCIAL.

Atenent a la finalitat, contingut i abast de la present modificació puntual del POUM, així com a la regulació de la memòria social continguda als articles 59.1.h) del TRLUC i 69.3 del RLUC, i a allò disposat amb caràcter general a l'article 118.4 del RLUC, aquesta modificació puntual no ha d'incorporar memòria social.

5.- SOBRE L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA i INFORMACIÓ AMBIENTAL.

Respecte l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atenent a la finalitat, contingut i abast de la present modificació puntual del POUM, així com a allò disposat als articles 71 i 118.4 del RLUC en concordança amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 18 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquesta modificació puntual no ha d'incorporar l'esmentat estudi.

La modificació plantejada no constitueix una modificació de la classificació ni qualificació del sòl, així com tampoc la implantació de nous usos o activitats. Les modificacions plantejades s'efectuen sense alteració en relació amb el risc per a la seguretat i benestar de les persones, així com tampoc per a la conservació dels valors mediambientals susceptibles de preservació.

Respecte l'informe mediambiental, la present modificació no està sotmesa a avaluació ambiental, ja que no concorren cap de les circumstàncies previstes a l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. L'escassa entitat de la present modificació, sense produir efectes significatius en el medi ambient, fa innecessari l'estudi o altres treballs addicionals.

6.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCIERA

1. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació Art. 99.1.c

D'acord amb l'article 99.1.c, es detalla l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació:

Tot i que la proposta de modificació no té incidència en cap determinació continguda en l'agenda de les actuacions a determinar, l'art. 99 1.c del Decret Legislatiu 1/2010, determina que les modificacions de planejament que comportin increment de sostre edificable i/o transformació d'usos, han d'adjuntar com a separata, un document



d'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l' operació objecte de la modificació en relació a la rendibilitat econòmica del planejament vigent.

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten increment del sostre edificable, de la densitat de l' ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d' incloure en la documentació les especificacions següents:

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l' avaluació econòmica i financera, com a separata”.

1.1. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres vigents

El solar objecte de l'àmbit d'actuació de la present Modificació Puntual està classificat com a sol urbà consolidat i ostenta la qualificació urbanística de zona de casa amb jardí consolidada, clau 8a.

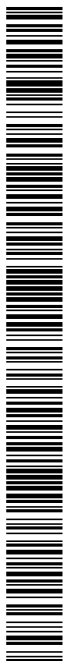
Tenint en compte que el planejament vigent no atorga cap nou aprofitament als sòls amb aquesta qualificació i que, actualment, no hi ha cap aprofitament en aquest solar segons el POUM vigent.

1.2. Rendibilitat urbanística amb els paràmetres modificats.

Els estudis econòmics del sector residencial pel que fa a analitzar una nova inversió, segons informació del sector, es fan en base una operació prefixada pel que fa als totals d'inversió, on intervenen: el valor del sòl, les intervencions de reforma i adequació, les despeses generals, així com la previsió de finançament amb funció de l'aplicació de recursos propis i en el seu cas el percentatge que s'aporta, la previsió d'ocupació i el rendiment que es pot obtenir.

Aplicant tot l'anterior, la proposta concreta de la present modificació puntual, que és la construcció d'un sol habitatge, és una operació assumible i aconsegueix les premisses fixades.

$$V_s = (V_v / 1,4 \times FI) - C_c = (300 \times 2.369 \text{ €/m}^2 / 1,4 \times 1) - 300 \times 1.400 \text{ €/m}^2 - 56.282,23 \\ = 143.925,08 \text{ €}$$



2. Valoració econòmica en substitució de la superfície d'aprofitament urbanístic de cessió previstes en la present modificació, i resum de cessions.

El present document de planejament, configura una actuació de transformació urbanística de dotació regulada en l'ordenament urbanístic vigent i d'aplicació. D'acord amb la legislació urbanística d'aplicació, per tal de garantir la justa equidistribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'aquesta actuació de transformació urbanística, cal cedir un 15% de l'increment de l'aprofitament resultant i un 22,5m² d'increment de zones verdes i espais lliures públics cada 100 m² de nou sostre residencial.

Donat que l'ordenació urbanística que resulta de dita actuació de transformació urbanística de dotació que conté la present Modificació Puntual dona lloc a una parcel·la única i indivisible, sent impossible materialitzar la cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic que es deriva de la operació urbanística, de conformitat amb el que preveuen els articles 43.3 i 100.4.c del Decret Legislatiu 1/2010, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment delaprofitament urbanístic i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures públics que comporti l'actuació de dotació es substituirà per llur equivalent dinerari.

Pel que fa a la valoració del 15% d'increment d'aprofitament, segons el planejament vigent el nou sostre residencial proposat és de 300 m². Si tenim en compte que el valor de repercussió residencial calculat és de 453 €/m²st segons estudi de viabilitat econòmica i financera de la proposta de modificació, veure **Annex 8**, el valor de la cessió serà:

CESSIÓ 15% APROFITAMENT URBANÍSTIC

15% aprofitament urbanístic	45,00 m ²	453,24 €/m ²	20.395,62 €
-----------------------------	----------------------	-------------------------	--------------------

Pel que fa a la cessió corresponent a les zones verdes i espais lliures públics es preveu, segons càlcul adjunt, una cessió de sòl de m², corresponents a 22,5m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable (67,5 m²). Donat que sobre aquest sòl de 782 m² es pot edificar 300 m² de sostre edificable, i que es disposa del valor de repercussió de sostre, s'obté:



Cesión actuación aislada	22,5m2/100m2		
zona verde	45,00 m2		
equipamiento	22,50 m2		11.736,61 €
urbanització zones verdes de cessió	30,00 €/m2	45,00 m2	1.350,00 €

En qualsevol cas, aquests valors són orientatius i d'acord amb el que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, s'han de valorar en el desenvolupament del polígon d'actuació.

7.- RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PROPOSADA.

D'una banda, amb la present modificació puntual, es reconeix a la Parcel·la l'aprofitament urbanístic històric que va tenir. Els paràmetres proposats es complementen amb les determinacions de la subzona 8.b del POUM, que seran els que regulin la nova construcció, sense necessitat de la redacció d'un Pla de millora urbana.

D'altra banda, amb la present modificació puntual és reconeix la correcta qualificació que ha de correspondre al Vial que, no va ser inclòs pel POUM, adaptant d'aquesta manera el planejament general a la situació real de l'entorn, amb l'objectiu en tot cas de compatibilitzar la modificació amb aquell.

8.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

Alella, a 5 de juliol de 2023

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 26 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 27 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer Nou de Sant Joan, 10 08800 Vilanova i la Geltrú

MODIFICACIÓ DE POUM D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano: **EMPLAÇAMENT**

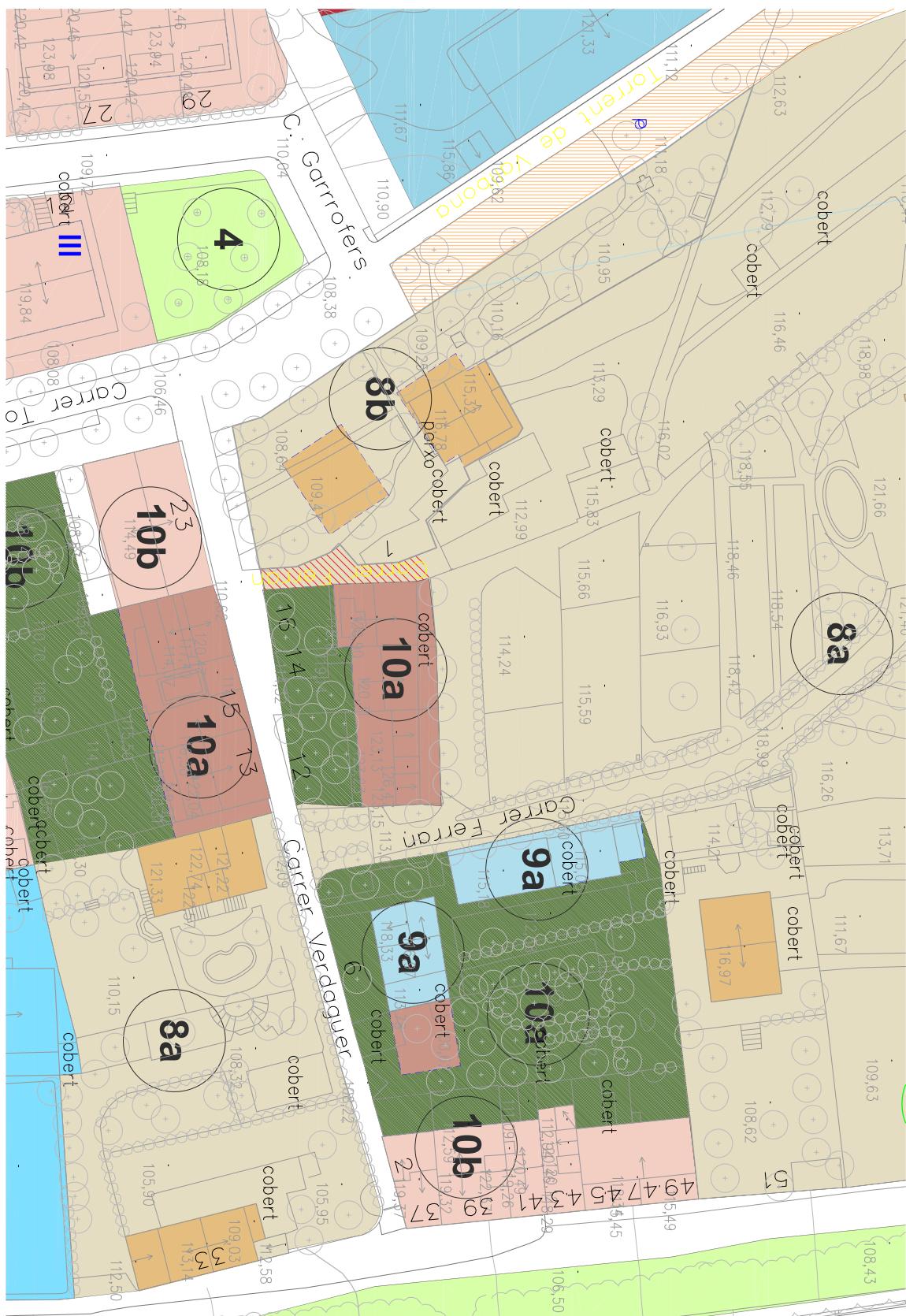
escala: 1:1000



data: JULIOL 2023

01





VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GADEA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P
Carrer de Verdons, 10 - 08035 Sant Joan de Vilatorrada (Barcelona)

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1
POM - PLANEJAMENT VIGENT

escala: 1:300

data: JULIOL 2023

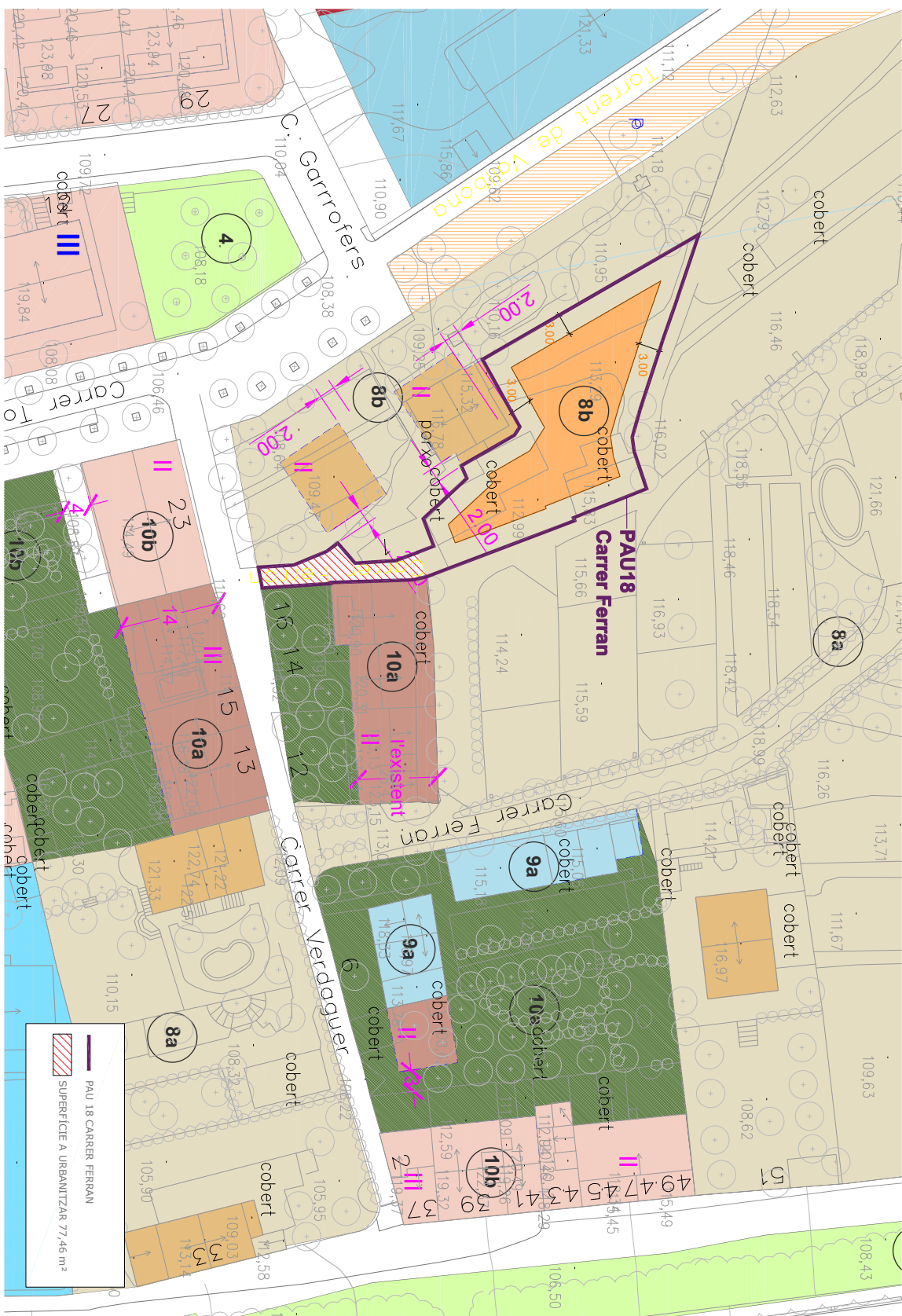
02



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 29 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GADENA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P
Carrer de Sant Joan de Vilatorrada, 103 08135 Sant Joan de Vilatorrada

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plànol: **POUM - PROPOSTA**

escala: 1:300

data: JULIOL 2023

03



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 30 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEXOS

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 31 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 1. NOTES SIMPLS REGISTRALS



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

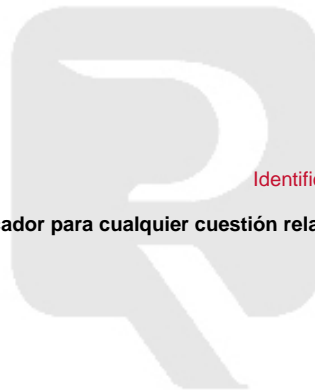
PRICEWATERHOUSECOOPERS JURIDICO Y FISCAL

con DNI/CIF: B80909278



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F05FH85T8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

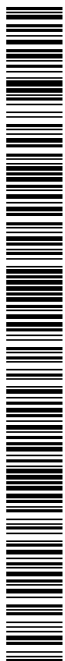
Su referencia:RP-22802

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 33 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Despacho: 01/02/2019

CRU: 08093000619640 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA Nº: 411
Tomo: 3111 Libro: 116 Folio: 118 Inscripción: 20
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

URBANA: CASA con un portal fuera abriendo, bodega, piso y desvan, con patio anexo, cuya medida superficial es de siete areas, noventa y dos centiareas, ochenta y dos decímetros cuadrados, o sea setecientos noventa y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados, situada en el pueblo de Alella, partido judicial de Mataro, en el lugar llamado Vallbona de Coma Clara, antiguamente lo Casalot de Mas Isern ahora calle de Ferran, donde tiene el numero tres y linda por Oriente y Cierzo o izquierda y detras con tierras de Juan Casas, hoy sus sucesores, por Mediodia o delante con tierra y patio de la casa de los sucesores de Pedro Ferran y por Poniente o derecha con honores de los mismos sucesores de Ferran.

RESUMEN DE TITULARES

FAIXAT BOTEY, ENRIQUE 46.111.369-A
25,000000%(1/4) en pleno dominio con carácter privativo por título de prelegado.
Formalizado en documento de fecha 13/03/09, autorizado en Barcelona, por DON Salvador Carballo Casado, nº de protocolo 428. según la inscripción 20ª de fecha 25/05/2009.

FAIXAT BOTEY, VIRGINA 46.112.486-Q
75,000000%(3/4) en pleno dominio con carácter privativo por título de prelegado.
Formalizado en documento de fecha 13/03/09, autorizado en Barcelona, por DON Salvador Carballo Casado, nº de protocolo 428. según la inscripción 20ª de fecha 25/05/2009.

RESUMEN DE CARGAS

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 20.004,6 euros.
Carga inscrita con fecha: 25/05/2009 caducidad: 25/05/2014
Tomo: 3.111 Libro: 116 Folio: 118 Al Margen de Insc/Anot: 20

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 52.903,6 euros.
Carga inscrita con fecha: 25/05/2009 caducidad: 25/05/2014
Tomo: 3.111 Libro: 116 Folio: 118 Al Margen de Insc/Anot: 20

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

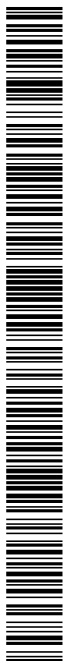
<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900105128578
Huella: 0dbcb0c-e7d4a59f-90cfd5f5-de5fb81c-5c1a1407-fda1b079-3ef98fc5-13b943a4

SIGNATURES

1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 01/02/2019

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

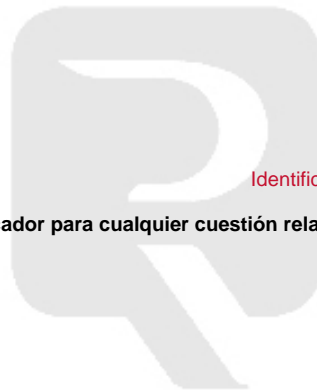
PRICEWATERHOUSECOOPERS JURIDICO Y FISCAL

con DNI/CIF: B80909278



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F05FH84N8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:RP-22803

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 36 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Despacho: 01/02/2019

CRU: 08093000904906 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA Nº: 7521
Tomo: 3973 Libro: 186 Folio: 119 Inscripción: 1
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 1244001DF4914S0001YT

URBANA.- PIEZA DE TIERRA de cabida aproximada nueve mil setenta metros cuadrados en el término municipal de Alella y en el paraje denominado Casalot del Mas Isern, inmediata al torrente de Vallbona, partida Comaclara, con acceso por la calle Verdaguer, 8-10, en cuya pieza de tierra existe una casa conocida por Can Casas, de planta baja y dos pisos altos, cubierta en parte con tejado y en parte con terrado con diferentes dependencias principales y accesorios. Linda, frente, la calle Verdaguer, D^a María Antonia Casals Solanas, D. Joseph Duquesnoy Pierre Yves y D^a María Rosa Ventejo Burgaya; izquierda, entrando, la calle Torrent de Vallbona, y D^a Carmen Ferran Oliveras; de-recha, D. Antonio de la Casa Uriarte, D. Víctor Ariño Alba y D^a Elisabet Alemany Jubert; y fondo, la calle del Romaní y D^a M. Amalia Bresca Mercadal.

RESUMEN DE TITULARES

HENCHMAN BOLUS, PHILIP ANTONY X0065986E
50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de agrupación.
Formalizado en documento de fecha 30/11/17, autorizado en Barcelona, por DON Tomás Giménez Duart, nº de protocolo 3.261. según la inscripción 1^a de fecha 23/01/2018.

BARTON, LUCINDA ANNE X5023788J
50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de agrupación.
Formalizado en documento de fecha 30/11/17, autorizado en Barcelona, por DON Tomás Giménez Duart, nº de protocolo 3.261. según la inscripción 1^a de fecha 23/01/2018.

RESUMEN DE CARGAS

De PROCEDENCIA por AGRUPACION. La finca 85 de Alella está inscrita en el catálogo del Patrimonio Histórico Arquitectónico Ambiental de Alella con un grado de protección de Nivel A según el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico Ambiental de Alella, aprobado por el pleno del Ayuntamiento en fecha veinticinco de Junio de 1998 y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en fecha 7 de Octubre de 1998
Inscripción 1^a, del tomo 3.973, libro 186, folio 119 con fecha 23/01/2018.

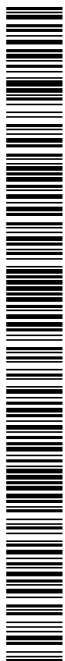
Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 195.500 euros.
(Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)
Carga inscrita con fecha: 23/01/2018 caducidad: 14/10/2020
Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Inscripción: 1^a

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) de la finca 85 de Alella a favor de TRICORON HOLDING, S.A. para responder de 840.000 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS al 3% anual, por un importe de 25.200 Euros; INTERESES DE DEMORA, por un importe de 100.800 Euros; 84.000 Euros para COSTAS Y GASTOS; con un plazo de amortización de 132 meses, a contar desde el 14 de Octubre de 2015 con fecha de vencimiento del 14 de Octubre de 2026 Formalizada en escritura autorizada en Barcelona por el Notario Tomás Giménez Duart el día 30 de Noviembre de 2017. Constituida en la inscripción 1^a de fecha 23 de Enero de 2018.
Inscripción: 1^a Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Fecha: 23/01/2018

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900105128448
Huella: b1e98212-65213084-e1e145aa-c68632c1-f86d6da8-8a3801fe-812dd6d2-a9ca12ee



POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 85 de 3-ALELLA, Asiento de Inscripción 13 con Fecha 14/10/2015, TOMO: 3111, LIBRO: 116, FOLIO: 111, Título HIPOTECA Asiento 1919 y Diario 247, del Notario DON DIEGO DE DUEÑAS ALVAREZ, Nº de Protocolo 1723/2014, Fecha de Documento 14/10/2014

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 22.500 euros.
 (Carga de PROCEDENCIA por AGRUPACION)
 Carga inscrita con fecha: 23/01/2018 caducidad: 14/10/2020
 Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Inscripción: 1ª

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) de la finca 157 de Alella a favor de TRICORON HOLDING, S.A. para responder de 6.000 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS al 3% anual, por un importe de 180 Euros; INTERESES DE DEMORA, por un importe de 720 Euros; 600 Euros para COSTAS Y GASTOS; con un plazo de amortización de 132 meses, a contar desde el 14 de Octubre de 2015 con fecha de vencimiento del 14 de Octubre de 2026 Formalizada en escritura autorizada en Barcelona por el Notario Tomás Giménez Duart el día 30 de Noviembre de 2017. Constituida en la inscripción 1ª de fecha 23 de Enero de 2018.

Inscripción: 1ª Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Fecha: 23/01/2018
 POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 157 de 3-ALELLA, Asiento de Inscripción 15 con Fecha 14/10/2015, TOMO: 3111, LIBRO: 116, FOLIO: 107, Título HIPOTECA Asiento 1919 y Diario 247, del Notario DON DIEGO DE DUEÑAS ALVAREZ, Nº de Protocolo 1723/2014, Fecha de Documento 14/10/2014

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) de la finca 87 de Alella a favor de TRICORON HOLDING, S.A. para responder de 354.000 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS al 3% anual, por un importe de 10.620 Euros; INTERESES DE DEMORA, por un importe de 42.480 Euros; 35.400 Euros para COSTAS Y GASTOS; con un plazo de amortización de 132 meses, a contar desde el 14 de Octubre de 2015 con fecha de vencimiento del 14 de Octubre de 2026 Formalizada en escritura autorizada en Barcelona por el Notario Tomás Giménez Duart el día 30 de Noviembre de 2017. Constituida en la inscripción 1ª de fecha 23 de Enero de 2018.

Inscripción: 1ª Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Fecha: 23/01/2018
 POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 87 de 3-ALELLA, Asiento de Inscripción 10 con Fecha 14/10/2015, TOMO: 3111, LIBRO: 116, FOLIO: 115, Título HIPOTECA Asiento 1919 y Diario 247, del Notario DON DIEGO DE DUEÑAS ALVAREZ, Nº de Protocolo 1723/2014, Fecha de Documento 14/10/2014

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 21.180,89 euros.
 Carga inscrita con fecha: 23/01/2018 caducidad: 23/01/2023
 Tomo: 3.973 Libro: 186 Folio: 119 Al Margen de Insc/Anot: 1

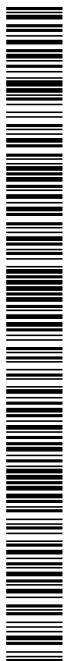
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
 NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

<http://www.registadores.org>

Pág. 3



- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 01/02/2019

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 39 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 2. CERTIFICAT LITERAL

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
 Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
 Pàgina 40 de 71

SIGNATURES
 1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

El Registrador Titular
JUAN FRANCISCO TUR VILAS
 N.I.F 41435981D
 C/Santa Teresa 19-21 3º
 08302 - MATARO(BCN)
 Tf: 93 7962400



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

SETE	NUM. FACTURA	FECHA	PROPIETARIO
A	1417	01/03/2019	MARCOS PARICIO CARRERAS

Entrada nº 001221/2019
 Borrador 2019/A 7167

NIF: 38.146.353-W
 CALLE D'ESCORNALBOU 15 , Pta.BX
 8041 BARCELONA

CONCEPTO	BASE	HONORARIOS	IMPORTE	CANTIDAD	TOTAL
4.1B CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS		24,040484	21,00	1	24,040484

VALOR : Declarado



En MATARO, a 1 de Marzo de 2019 (Barcelona)
 El Registrador Titular

BASE IMPONIBLE	24,04
IVA (21,00 %)	5,05
SURTIOS	0,00
BASE IMPONIBLE	0,00
TOTAL	29,09

RECURSOS: La presente minuta de honorarios podrá ser impugnada, ante el Registrador o ante la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 días hábiles, en la forma que establece la norma 6ª del R.D. 1.427/1.989 (B.O.E. nº 285 del 28 de Noviembre).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos el Responsable del tratamiento es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento la facturación de los servicios solicitados. En cuanto resulte compatible con la legislación específica, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, podrá ponerse en contacto con nuestro Delegado de Protección de Datos a través de un correo electrónico a dpo@corpme.es. El período de conservación de los datos se determinará conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento.



CERTIFICACIÓ



DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MATARO Y SU PARTIDO

CERTIFICO: Que a virtud de la precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

DATOS DE LA FINCA

CRU: 08093000619640 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA N°: 411

Tomo: 3111 Libro: 116 Folio: 118 Inscripción: 20

El tomo y folio también se indican en la última carga -si existe-

URBANA: CASA con un portal fuera abriendo, bodega, piso y desvan, con patio anexo, cuya medida superficial es de siete areas, noventa y dos centiareas, ochenta y dos decímetros cuadrados, o sea setecientos noventa y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados, situada en el pueblo de Alella, partido judicial de Mataro, en el lugar llamado Vallbona de Coma Clara, antiguamente lo Casalot de Mas Isern ahora calle de Ferran, donde tiene el numero tres linda por Oriente y Cierzo o izquierda y detras con tierras de Juan Casas, hoy sus sucesores, por Mediodia o delante con tierra de patio de la casa de los sucesores de Pedro Ferran y por Poniente con derecha con honores de los mismos sucesores de Ferran.

TITULARES ACTUALES

FAIXAT BOTEY, ENRIQUE

46.111.369-A

25,000000%(1/4) en pleno dominio con carácter privativo por título de prelegado.

Formalizado en documento de fecha 13/03/09, autorizado en Barcelona, por DON Salvador Carballo Casado, n° de protocolo 428. según la inscripción 20ª de fecha 25/05/2009.

FAIXAT BOTEY, VIRGINA

46.112.486-Q

25,000000%(3/4) en pleno dominio con carácter privativo por título de prelegado.

Formalizado en documento de fecha 13/03/09, autorizado en Barcelona, por DON Salvador Carballo Casado, n° de protocolo 428. según la inscripción 20ª de fecha 25/05/2009.

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
 Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
 Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
 Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.



CERTIFICACIÓ



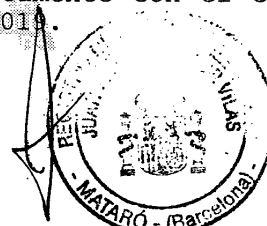
CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. En papel, se expide en hojas oficiales de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente; en caso de expedirse telemáticamente con el código de verificación CSV indicado. Mataró, a 20/02/2014.



BASE: Declarada Fiscal N° 2-2°-inciso 2°-D.AD-3a.-Ley-8/1989
HONORARIOS+I.V.A.--|--Nos. ARANCEL: 1 y 4.1b Euros: (Según minuta)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
 Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
 Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
 Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

SIGNATURES

1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



CERTIFICACIÓ



de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
 Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
 Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
 Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

CERTIFICACIÓ

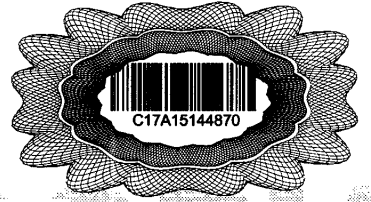


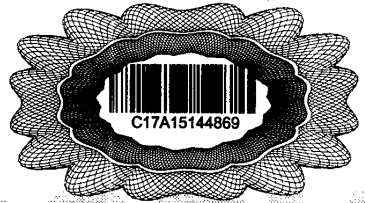
Table with 3 columns: NOTAS MARGINALES, CANCELACION, and PRELUDIO. Contains detailed legal notes and registration information.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació del Registre...
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.



CERTIFICACIÓ



<p>FINCA N.º 411</p>	<p>número 36202633H, DON JUAN FALCAT BOTRY, mayor de edad, casado y vecino de Esplugues de Llobregat, calle Bartolomé Bermejo 11, con D.N.I. número 46108655A, DON ENRIQUE FALCAT BOTRY, mayor de edad, casado y vecino de Barcelona, Sant Elias 21 ático con D.N.I. número 46111369A y DON FERNANDO FALCAT BOTRY, mayor de edad, casado y vecino de Barcelona, calle Martí i Ruda 8, con D.N.I. número 46119454S, actuando todos ellos en su propio nombre y derecho haciéndolo además Don Enrique Falcat Botry en nombre y representación de DOÑA VIRGINIA FALCAT BOTRY, mayor de edad, casada y vecina de Barcelona, Avenida Pearson 44, con D.N.I. número 46112486g, en virtud de poder conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Salvador Carballo Cabado el día dos de Marzo de dos mil nueve, han otorgado escritura autorizada por el citado Notario, Señor Carballo el día trece de Marzo de dos mil nueve por la que Don Josep Falcat Buesa, REGUNCIA pura y simplemente el legado de usufructo y Don Juan, Don Enrique, Don Fernando y Doña Virginia Falcat Botry ACERTAN pura y simplemente la herencia de la causante relacionando el causal relicto el cual, en lo concerniente a la demarcación propia de este Registro, consisten entre otros bienes en la finca de este número, cuyo dominio se adjudican Don Enrique Falcat Botry en la proporción de un veinticinco por ciento y Doña Virginia Falcat Botry en la proporción de un sesenta y cinco por ciento y les adjudican sus coherederos en cumplimiento del prelegado dispuesto a su favor por la causante. Se valora esta finca junto con otras dos en la suma de trescientos noventa y cuatro mil ciento cuatro euros con noventa y siete céntimos. En su virtud INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de DON ENRIQUE Y DOÑA VIRGINIA FALCAT BOTRY adquiriendo el primero un veinticinco por ciento y la segunda un sesenta y cinco por ciento a título de prelegado. ASI RESUELTA de los certificados de hábito y de últimas voluntades de la causante, de copia del citado testamento y de la relacionada escritura de manifestación y aceptación de herencia, documentos que han sido presentados a las once horas veinte minutos del día doce de Mayo de dos mil nueve según el asiento 27º del tomo 234 del Diario.Pegado al impuesto. Mataró, a veinticinco de Mayo de 2009.</p>
<p>N.º orden de inscripciones</p>	<p>NOTAS MARGINALES</p> <p>Se da fe de la cantidad de VEINTE MIL CUATRO EUROS y CINCO céntimos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Mataró a 25 de Mayo de 2009.</p> <p>Se ha hecho constar el número de inscripción de esta finca en el Registro de Mataró, a 25 de Mayo de 2009.</p> <p>Se cancelado por caducidad las anteriores notas de inscripción de esta finca en el Registro de Mataró, a 25 de Mayo de 2009.</p>

COPIA ESCOP

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: Los titulares de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar el contenido de los libros del Registro de la Propiedad.

Art. 335 del Reglamento del Registro de la Propiedad: El funcionario de la Propiedad que tiene facultad de certificar el contenido de los libros del Registro de la Propiedad es el Registrador de la Propiedad.

Art. 77 del Reglamento del Registro de la Propiedad: El funcionario de la Propiedad que tiene facultad de certificar el contenido de los libros del Registro de la Propiedad es el Registrador de la Propiedad.

Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 46 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 3. INFORMACIÓ CADASTRAL

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 47 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1244018DF4914S0001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL FERRAN 1	
	08328 ALELLA [BARCELONA]	
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN
		1986
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA, m ²
		48

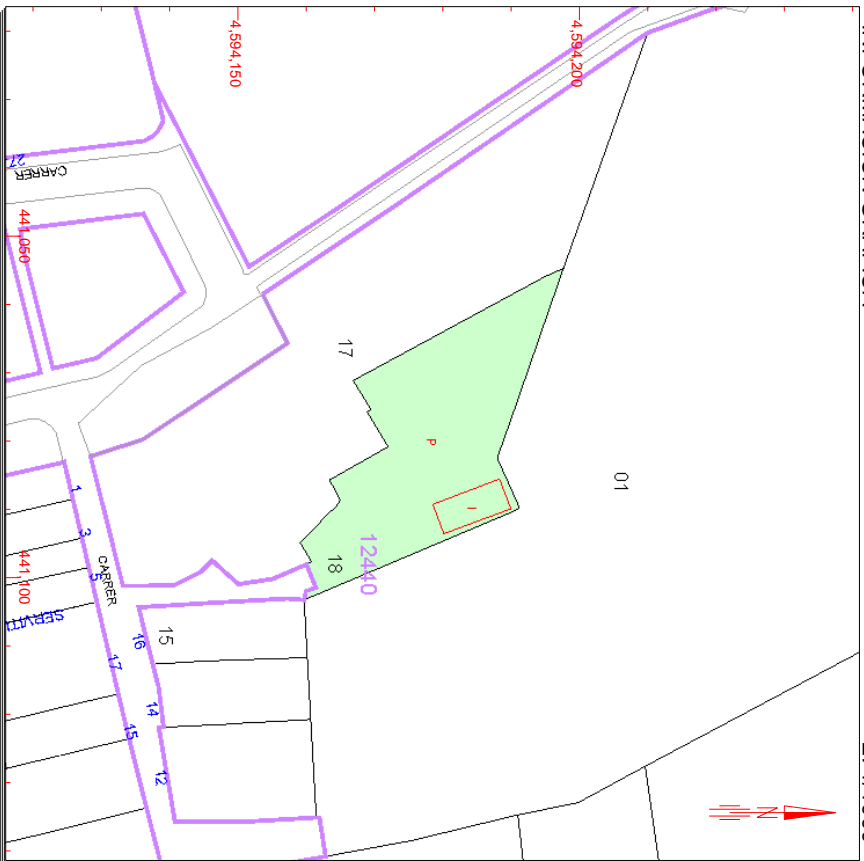
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL FERRAN 1	
	ALELLA [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA, m ²	48	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA, m ²
		818
		Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

Martes , 8 de Enero de 2019

- 4441,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



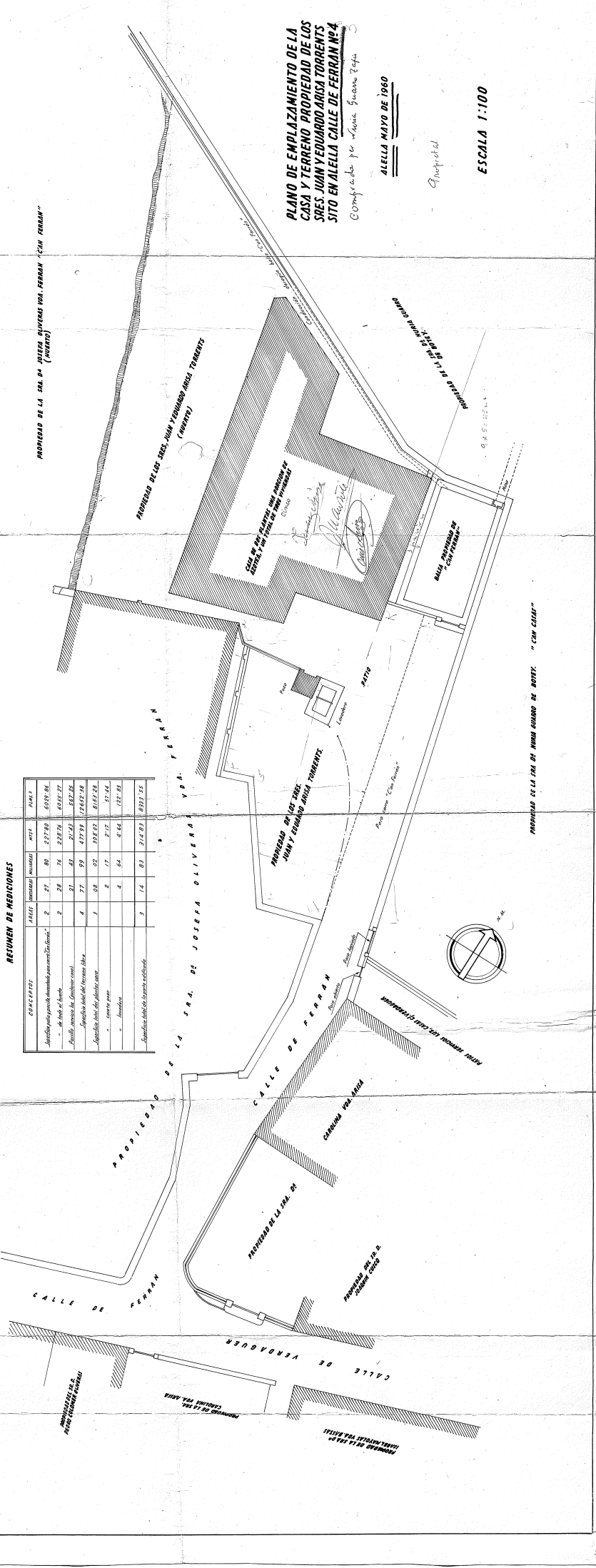
Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 48 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 4. PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT EDIFICACIÓ ANTIGA

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	REGISTRE D'ENTRADA E2023011368
Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232 Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30 Pàgina 49 de 71	SIGNATURES 1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28	



PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA CASA Y TERRENO PROPIEDAD DE LOS SRES. JUAN Y EDUARDO ARCA TORRENTS SITO EN ALELLA CALLE DE FERRAN Nº 4
 Comprado por Dña. Josefa 20/11/1960

ALELLA MAYO DE 1960

ESCALA 1:100

RESUMEN DE MEDICIONES

DESCRIPCIÓN	N.º MEDIDAS	VALORES MEDIDOS	VALORES CÁLCULO
Superficie por el perímetro del terreno "C.ª Ferran"	2	87	2.772,96
.. de los s.ªs de fachada	2	76	2.228,76
.. de fachada de fachada	2	42	2.015,27
Superficie total del terreno "C.ª Ferran"	4	77	4.779,99
Superficie total del terreno "C.ª Ferran"	3	82	3.028,63
.. de fachada	2	77	2.772,96
.. de fachada	4	64	1.297,44
Superficie total del terreno "C.ª Ferran"	7	14	2.141,81
Superficie total del terreno "C.ª Ferran"			2.937,55

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 50 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 5. PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL PGOU DE 1987

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 52 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 6. PLÀNOL P.5.6 DEL POUM - SITUACIÓ DEL VIAL

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 53 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



L		S		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z	
L		S		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z	
L		S		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
QUALIFICACIÓ
SOL URBÀ I URBANITZABLE

APROVACIÓ PROVISIONAL

POUM

PS.6

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 54 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 7. ESTUDIS PREVIS POSSIBLE EDIFICACIÓ FUTURA

Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 55 de 71

SIGNATURES

1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



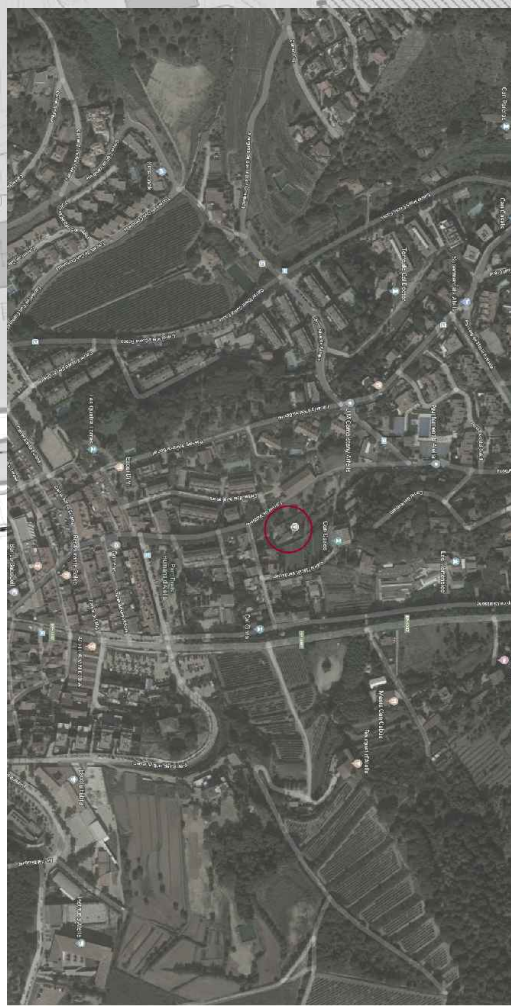
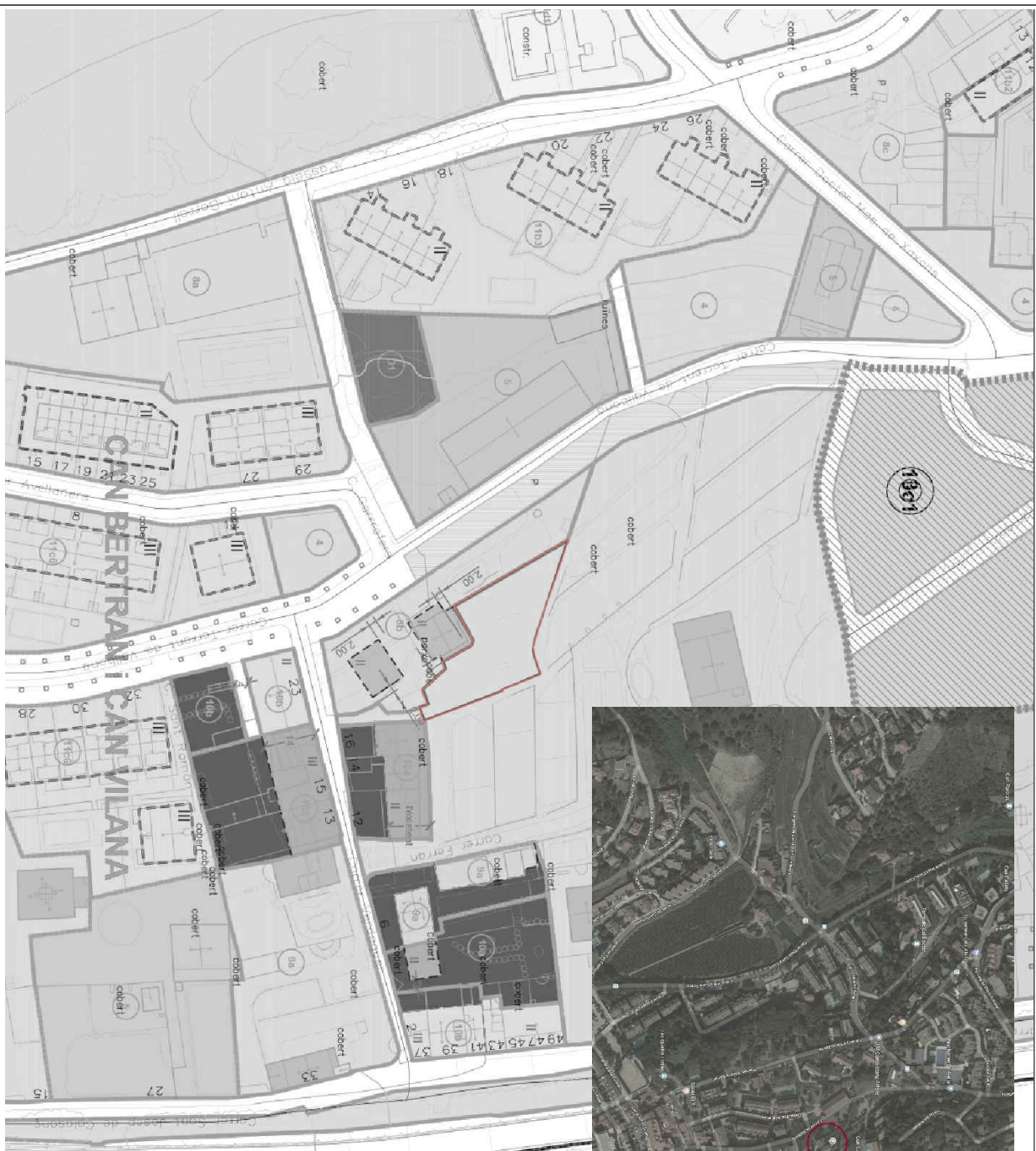
VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GADEA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P
Carrer Rosselló 138, Pts Terda 08036 barcelona



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 56 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GADGA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
C/ Sant Joan de Vilatorrada, 15 08130 Sant Joan de Vilatorrada (Barcelona)

MODIFICACIÓ DE PUM D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano: **EMPLAÇAMENT**

escala: 1:1000



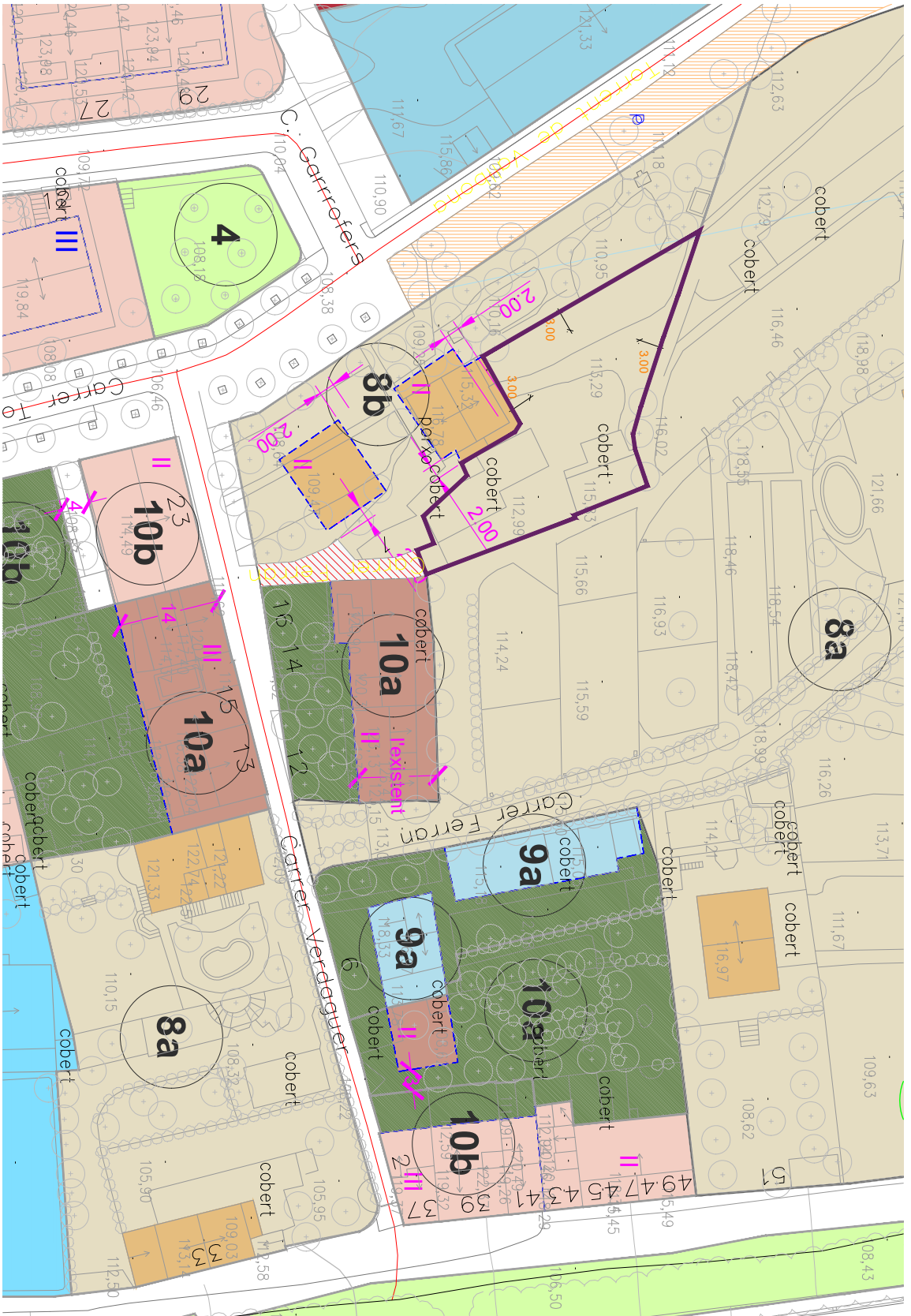
data: JUNY 2021

01



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 57 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GABEDA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer de Sant Joan de Vilatorrada, 18 08138 Sant Joan de Vilatorrada

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plànol: POU M - PLANEJAMENT VIGENT

escala: 1:300

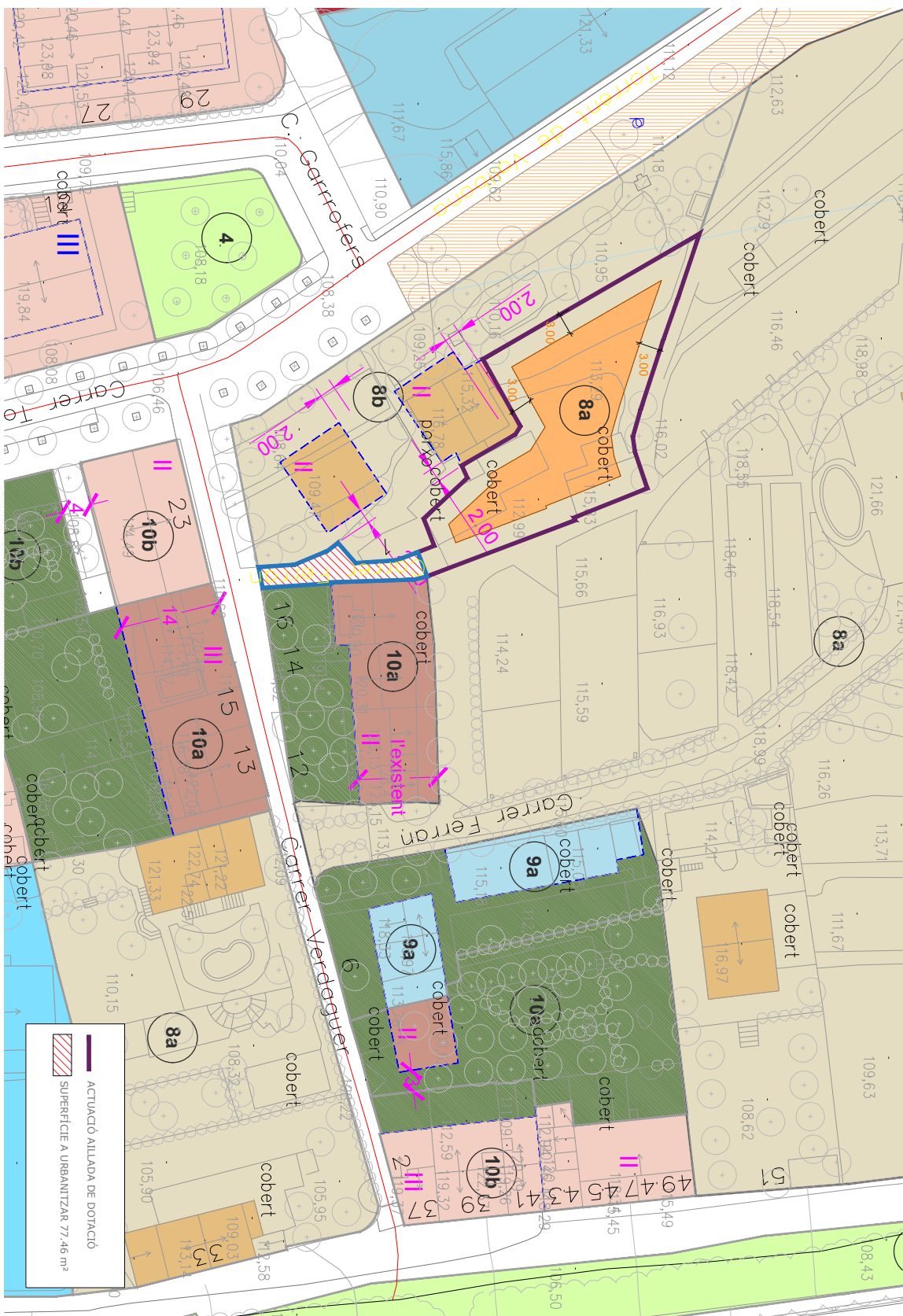
data: JUNY 2021



02



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 58 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



 ACTUACIÓ AILLADA DE DOTACIÓ
 SUPERFÍCIE A URBANITZAR 77,46 m²

VIRGINIA FAIXAT BOTEY

GABEDA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P
Carrer de Sant Joan de Vilatorrada, 183 08138 Sant Joan de Vilatorrada (Barcelona)

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1
Pàgina: **POUM - PROPOSTA**

escala: 1:300

data: JUNY 2021

03



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 59 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 **GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.**
Grup Empresarial del Territori i l'Arquitectura S.L.P.

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

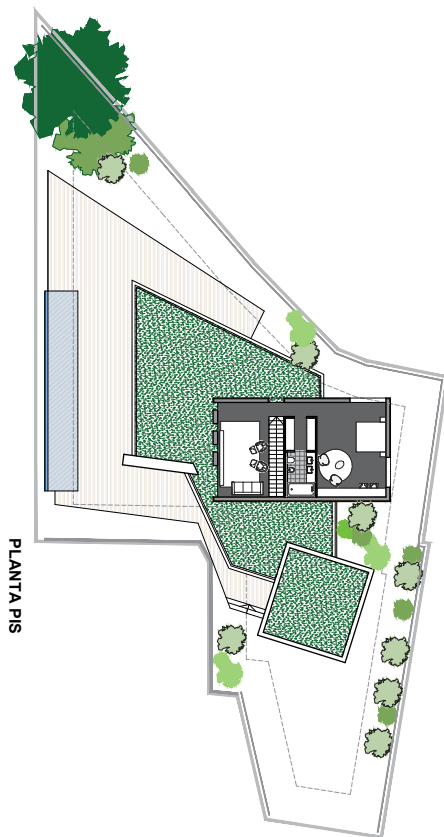
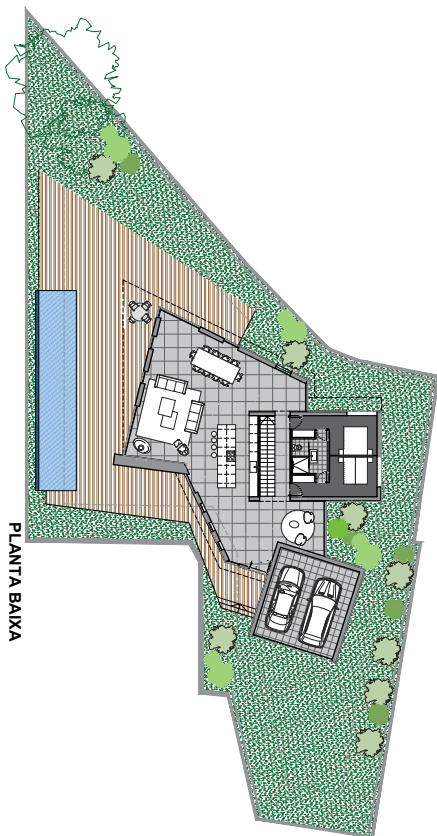
planta: **PLANTES**

escala: **1:300**

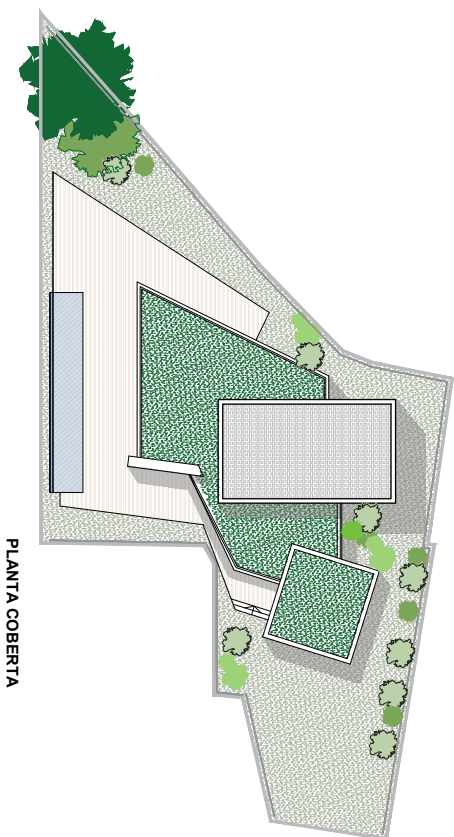


data: **JUNY 2021**

04



SOLAR: 782,67 m²
OCUPACIÓ: 238,62 m²
PLANTA BAIXA: 209,30 m²
PLANTA PIS: 81,42 m²
TOTAL: 290,72m²



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 60 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTÉY

GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer Ferrador del Pasadís, 8, 08134, Castell de Ferro, Barcelona

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

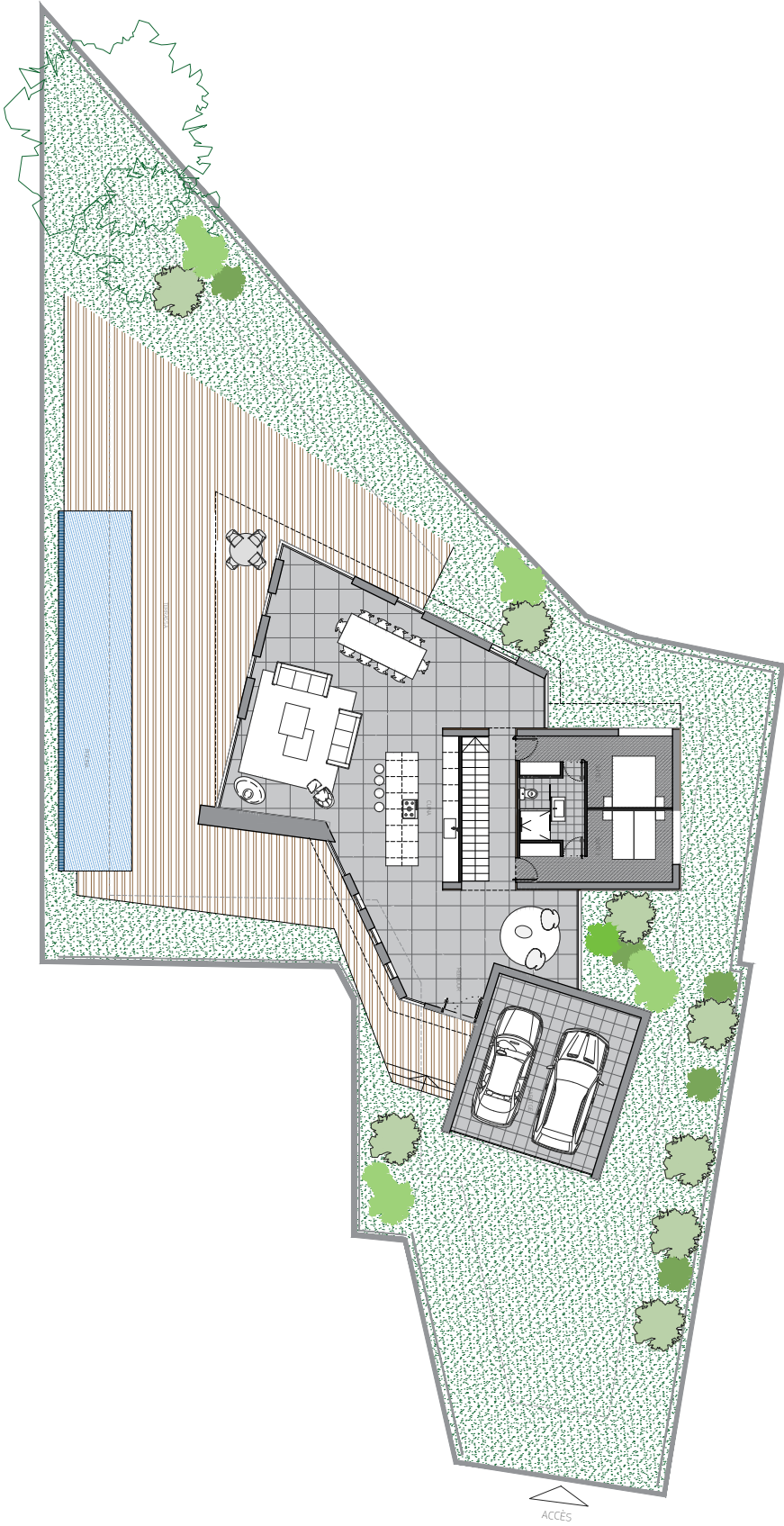
planta: PLANTA BAIXA

escala: 1:150

data: JUNY 2021

05

SOLAR: 782,67 m²
OCUPACIÓ: 298,62 m²
PLANTA BAIXA: 209,30 m²
PLANTA PIS: 81,42 m²
TOTAL: 290,72 m²



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 61 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTÉY


GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
C/Gran Via de les Illes, 100, 08001 Barcelona, Catalunya

MODIFICACIÓ DE POU D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

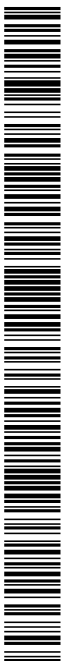
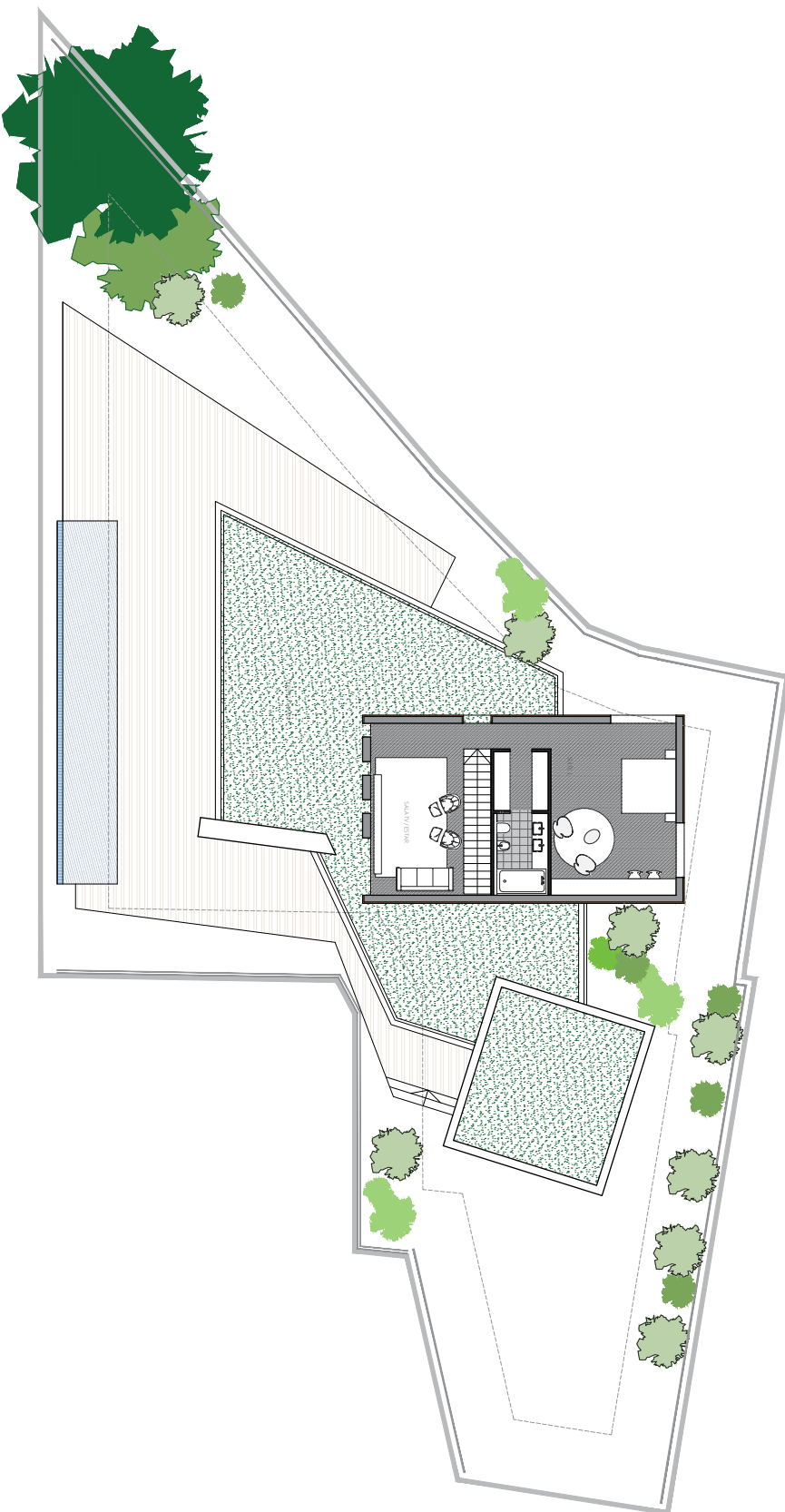
planta:
PLANTA PIS

escala:
1:150

data:
JUNY 2021

06

SOLAR: 782,67 m²
OCUPACIÓ: 298,62 m²
PLANTA BÀIXA: 209,30 m²
PLANTA PIS: 81,42 m²
TOTAL: 290,72 m²



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 62 de 71


SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTÉY

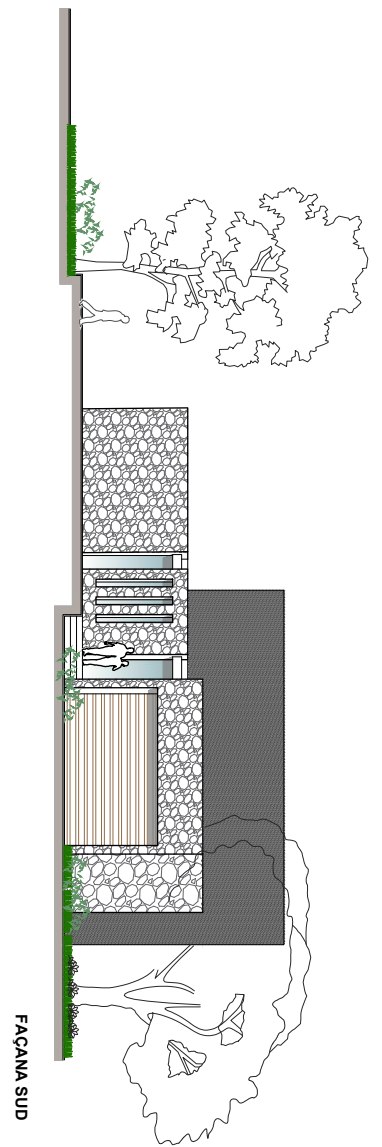
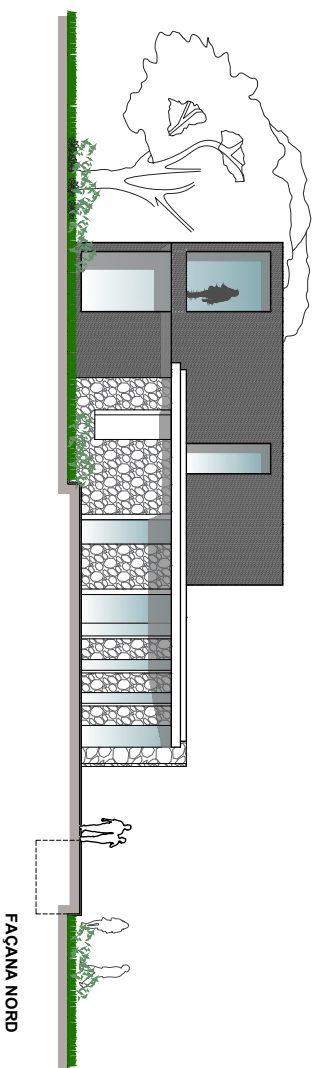
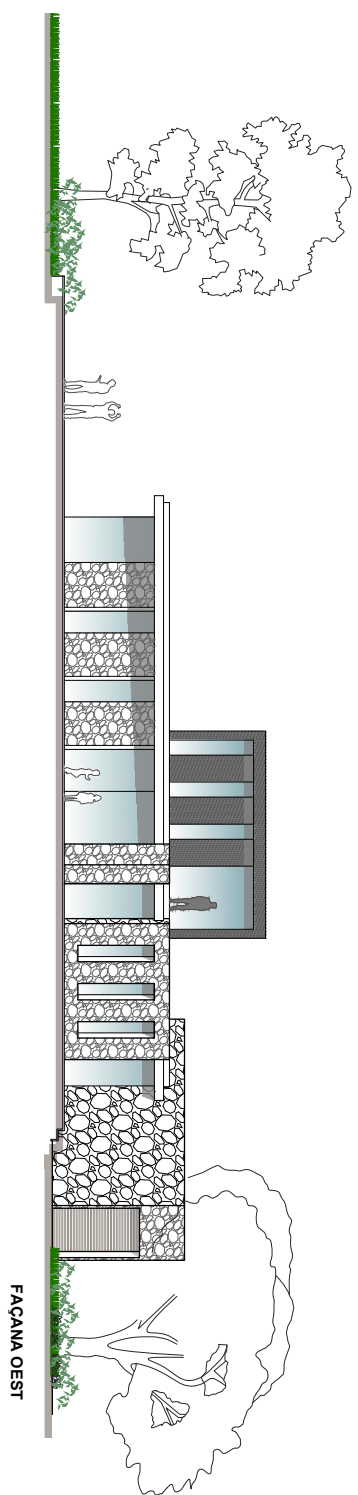
 **GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.**
Grup Econòmic IRLP, S.L. - IRLP, S.L. - IRLP, S.L.

platanol
MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1
FAÇANES

escala:
1:150

 *data:*
JUNY 2021

07



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 63 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer Boscadoro del Pedregal, 8-11, 08134, CALDES DE MALDEN, BARCELONA

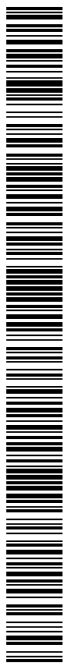
MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL.LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano:
IMATGE 3D

escaler:



data:
JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 64 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 **GADP TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.**
Grup Empresarial del Territori
R.C. S.L. C.I.F. B-10111914

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano:
IMATGE 3D

escaler:



data:
JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 65 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

 GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer Ferran 101, 101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 101G, 101H, 101I, 101J, 101K, 101L, 101M, 101N, 101O, 101P, 101Q, 101R, 101S, 101T, 101U, 101V, 101W, 101X, 101Y, 101Z, 101AA, 101AB, 101AC, 101AD, 101AE, 101AF, 101AG, 101AH, 101AI, 101AJ, 101AK, 101AL, 101AM, 101AN, 101AO, 101AP, 101AQ, 101AR, 101AS, 101AT, 101AU, 101AV, 101AW, 101AX, 101AY, 101AZ, 101BA, 101BB, 101BC, 101BD, 101BE, 101BF, 101BG, 101BH, 101BI, 101BJ, 101BK, 101BL, 101BM, 101BN, 101BO, 101BP, 101BQ, 101BR, 101BS, 101BT, 101BU, 101BV, 101BW, 101BX, 101BY, 101BZ, 101CA, 101CB, 101CC, 101CD, 101CE, 101CF, 101CG, 101CH, 101CI, 101CJ, 101CK, 101CL, 101CM, 101CN, 101CO, 101CP, 101CQ, 101CR, 101CS, 101CT, 101CU, 101CV, 101CW, 101CX, 101CY, 101CZ, 101DA, 101DB, 101DC, 101DD, 101DE, 101DF, 101DG, 101DH, 101DI, 101DJ, 101DK, 101DL, 101DM, 101DN, 101DO, 101DP, 101DQ, 101DR, 101DS, 101DT, 101DU, 101DV, 101DW, 101DX, 101DY, 101DZ, 101EA, 101EB, 101EC, 101ED, 101EE, 101EF, 101EG, 101EH, 101EI, 101EJ, 101EK, 101EL, 101EM, 101EN, 101EO, 101EP, 101EQ, 101ER, 101ES, 101ET, 101EU, 101EV, 101EW, 101EX, 101EY, 101EZ, 101FA, 101FB, 101FC, 101FD, 101FE, 101FF, 101FG, 101FH, 101FI, 101FJ, 101FK, 101FL, 101FM, 101FN, 101FO, 101FP, 101FQ, 101FR, 101FS, 101FT, 101FU, 101FV, 101FW, 101FX, 101FY, 101FZ, 101GA, 101GB, 101GC, 101GD, 101GE, 101GF, 101GG, 101GH, 101GI, 101GJ, 101GK, 101GL, 101GM, 101GN, 101GO, 101GP, 101GQ, 101GR, 101GS, 101GT, 101GU, 101GV, 101GW, 101GX, 101GY, 101GZ, 101HA, 101HB, 101HC, 101HD, 101HE, 101HF, 101HG, 101HH, 101HI, 101HJ, 101HK, 101HL, 101HM, 101HN, 101HO, 101HP, 101HQ, 101HR, 101HS, 101HT, 101HU, 101HV, 101HW, 101HX, 101HY, 101HZ, 101IA, 101IB, 101IC, 101ID, 101IE, 101IF, 101IG, 101IH, 101II, 101IJ, 101IK, 101IL, 101IM, 101IN, 101IO, 101IP, 101IQ, 101IR, 101IS, 101IT, 101IU, 101IV, 101IW, 101IX, 101IY, 101IZ, 101JA, 101JB, 101JC, 101JD, 101JE, 101JF, 101JG, 101JH, 101JI, 101JJ, 101JK, 101JL, 101JM, 101JN, 101JO, 101JP, 101JQ, 101JR, 101JS, 101JT, 101JU, 101JV, 101JW, 101JX, 101JY, 101JZ, 101KA, 101KB, 101KC, 101KD, 101KE, 101KF, 101KG, 101KH, 101KI, 101KJ, 101KK, 101KL, 101KM, 101KN, 101KO, 101KP, 101KQ, 101KR, 101KS, 101KT, 101KU, 101KV, 101KW, 101KX, 101KY, 101KZ, 101LA, 101LB, 101LC, 101LD, 101LE, 101LF, 101LG, 101LH, 101LI, 101LJ, 101LK, 101LL, 101LM, 101LN, 101LO, 101LP, 101LQ, 101LR, 101LS, 101LT, 101LU, 101LV, 101LW, 101LX, 101LY, 101LZ, 101MA, 101MB, 101MC, 101MD, 101ME, 101MF, 101MG, 101MH, 101MI, 101MJ, 101MK, 101ML, 101MM, 101MN, 101MO, 101MP, 101MQ, 101MR, 101MS, 101MT, 101MU, 101MV, 101MW, 101MX, 101MY, 101MZ, 101NA, 101NB, 101NC, 101ND, 101NE, 101NF, 101NG, 101NH, 101NI, 101NJ, 101NK, 101NL, 101NM, 101NN, 101NO, 101NP, 101NQ, 101NR, 101NS, 101NT, 101NU, 101NV, 101NW, 101NX, 101NY, 101NZ, 101OA, 101OB, 101OC, 101OD, 101OE, 101OF, 101OG, 101OH, 101OI, 101OJ, 101OK, 101OL, 101OM, 101ON, 101OO, 101OP, 101OQ, 101OR, 101OS, 101OT, 101OU, 101OV, 101OW, 101OX, 101OY, 101OZ, 101PA, 101PB, 101PC, 101PD, 101PE, 101PF, 101PG, 101PH, 101PI, 101PJ, 101PK, 101PL, 101PM, 101PN, 101PO, 101PP, 101PQ, 101PR, 101PS, 101PT, 101PU, 101PV, 101PW, 101PX, 101PY, 101PZ, 101QA, 101QB, 101QC, 101QD, 101QE, 101QF, 101QG, 101QH, 101QI, 101QJ, 101QK, 101QL, 101QM, 101QN, 101QO, 101QP, 101QQ, 101QR, 101QS, 101QT, 101QU, 101QV, 101QW, 101QX, 101QY, 101QZ, 101RA, 101RB, 101RC, 101RD, 101RE, 101RF, 101RG, 101RH, 101RI, 101RJ, 101RK, 101RL, 101RM, 101RN, 101RO, 101RP, 101RQ, 101RR, 101RS, 101RT, 101RU, 101RV, 101RW, 101RX, 101RY, 101RZ, 101SA, 101SB, 101SC, 101SD, 101SE, 101SF, 101SG, 101SH, 101SI, 101SJ, 101SK, 101SL, 101SM, 101SN, 101SO, 101SP, 101SQ, 101SR, 101SS, 101ST, 101SU, 101SV, 101SW, 101SX, 101SY, 101SZ, 101TA, 101TB, 101TC, 101TD, 101TE, 101TF, 101TG, 101TH, 101TI, 101TJ, 101TK, 101TL, 101TM, 101TN, 101TO, 101TP, 101TQ, 101TR, 101TS, 101TT, 101TU, 101TV, 101TW, 101TX, 101TY, 101TZ, 101UA, 101UB, 101UC, 101UD, 101UE, 101UF, 101UG, 101UH, 101UI, 101UJ, 101UK, 101UL, 101UM, 101UN, 101UO, 101UP, 101UQ, 101UR, 101US, 101UT, 101UU, 101UV, 101UW, 101UX, 101UY, 101UZ, 101VA, 101VB, 101VC, 101VD, 101VE, 101VF, 101VG, 101VH, 101VI, 101VJ, 101VK, 101VL, 101VM, 101VN, 101VO, 101VP, 101VQ, 101VR, 101VS, 101VT, 101VU, 101VV, 101VW, 101VX, 101VY, 101VZ, 101WA, 101WB, 101WC, 101WD, 101WE, 101WF, 101WG, 101WH, 101WI, 101WJ, 101WK, 101WL, 101WM, 101WN, 101WO, 101WP, 101WQ, 101WR, 101WS, 101WT, 101WU, 101WV, 101WW, 101WX, 101WY, 101WZ, 101XA, 101XB, 101XC, 101XD, 101XE, 101XF, 101XG, 101XH, 101XI, 101XJ, 101XK, 101XL, 101XM, 101XN, 101XO, 101XP, 101XQ, 101XR, 101XS, 101XT, 101XU, 101XV, 101XW, 101XX, 101XY, 101XZ, 101YA, 101YB, 101YC, 101YD, 101YE, 101YF, 101YG, 101YH, 101YI, 101YJ, 101YK, 101YL, 101YM, 101YN, 101YO, 101YP, 101YQ, 101YR, 101YS, 101YT, 101YU, 101YV, 101YW, 101YX, 101YY, 101YZ, 101ZA, 101ZB, 101ZC, 101ZD, 101ZE, 101ZF, 101ZG, 101ZH, 101ZI, 101ZJ, 101ZK, 101ZL, 101ZM, 101ZN, 101ZO, 101ZP, 101ZQ, 101ZR, 101ZS, 101ZT, 101ZU, 101ZV, 101ZW, 101ZX, 101ZY, 101ZZ

VIRGINIA FAIXAT BOTTEY

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano: IMATGE 3D

escala:



data: JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 66 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Carrer Boscadoro del Pedregal, 8, 08131, CALDES DE MALDEN, BARCELONA

MODIFICACIÓ DE POU M D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

plano:
IMATGE 3D

escaler:



data:
JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 67 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.
Grup Empresarial del Territori
R.C. 11.111.111.111

plano: MODIFICACIÓ DE POU D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1

imatge 3D

escalat:



data: JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 68 de 71

SIGNATURES
1.- FELIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28

VIRGINIA FAIXAT BOTEY

 **GADIA TERRITORI I ARQUITECTURA S.L.P.**
Grup Empresarial del Territori
R.C. 1511 0111 1001

plano: **MODIFICACIÓ DE POU D'ALELLA A LA PARCEL·LA DEL CARRER DE FERRAN N.1**

escala:



data:
JUNY 2021



Codi Segur de Verificació: 5bf991db-7803-4ccf-977d-a597a5fd0545
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_18050232
Data d'impressió: 15/01/2024 12:34:30
Pàgina 69 de 71

SIGNATURES
1.- FÉLIX-JOSÉ VALDÉS CONDE (TCAT) (Aprovat pel Ple municipal, en sessió ordinària, de data 30/11/2023. El secretari general.), 12/01/2024 11:28



ANNEX 8. ESTUDI DE MERCAT

ESTUDI DE MERCAT EN EL NUCLI URBÀ D'ALELLA

Aquest estudi de mercat orientatiu es basa en una mostra realitzada en l'entorn més proper de la finca en qüestió en el municipi d'Alella.

Muestra	Situación aproximada y descripción	Fuente	precio euros	superficie m ²	Vm precio unitario Euros/m ²
1	Duplex zona centre	Habitacalia	294.500 €	99	2.975
2	Casa en una parcel·la de 1.470 m2	Habitacalia	1.200.000 €	600	2.000
3	Casa adossada al carrer Bellaterra	Habitacalia	495.000 €	186	2.661
4	Casa aparellada al carrer Doctor Isidre Polit, en el centre d'Alella per a reformar	Habitacalia	500.000 €	424	1.179
5	Dúplex al carrer Dr Corbera 6	Habitacalia	395.000 €	140	2.821

Orientativament, s'han introduït uns coeficients correctors referent a l'estat actual de les mostres.

Muestra	Situación	antigüedad, estado de conservación	calidad constructiva	instal·lacions	total corrección	valor homogeneizado	
1	1,10	2005	1,00	1,10	1,00	1,21	2.458
2	0,80	2010	1,20	1,00	1,00	0,96	2.083
3	1,10	2018	1,00	1,00	1,00	1,10	2.419
4	1,00	2000	1,10	1,00	1,05	1,16	2.443
5	1,00	2000	1,10	1,00	1,05	1,16	2.443

2.369

Les despeses derivades de la promoció de l'habitatge:



Muestra	Situación	Vm	Cc	Gc	Gp	Gcom	Gfin	Ci (Cc+Gc+Gco m+Gfin)	coeficiente corrector	Vm neto
1	Duplex zona centre	2.458	1.416 €	113 €	156 €	42 €	14 €	1.742 €	0,90	645 €
2	Casa en una parcel·la de 1.470 m2	2.083	1.416 €	113 €	156 €	42 €	14 €	1.742 €	1,20	410 €
3	Casa adossada al carrer Bellaterra	2.443	1.416 €	113 €	156 €	42 €	14 €	1.742 €	0,90	631 €
4	Casa aparellada al carrer Doctor Isidre Polit, en el centre d'Alella per a reformar	2.443	1.416 €	113 €	156 €	42 €	14 €	1.742 €	0,90	631 €
5	Dúplex al carrer Dr Corbera 6	2.443	1.416 €	113 €	156 €	42 €	14 €	1.742 €	0,90	631 €

635 €

La repercussió del valor del sòl és de 453 €/m2.

Muestra	Situación	Vv	k	Vm neto
1	Duplex zona centre	645	1,4	461 €
2	Casa en una parcel·la de 1.470 m2	410	1,4	293 €
3	Casa adossada al carrer Bellaterra	631	1,4	451 €
4	Casa aparellada al carrer Doctor Isidre Polit, en el centre d'Alella per a reformar	631	1,4	451 €
5	Dúplex al carrer Dr Corbera 6	631	1,4	451 €
		635	1,4	453 €

D'acord amb el que disposa el TRLUC, la valoració de l'aprofitament de cessió es realitzarà en el marc de la corresponent llicència urbanística d'edificació.