

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ  
DE L'ÀMIT DEL PAU 103 AL  
CARRER SANT JOSEP DE CALASSANÇ**  
Terme municipal de **Granollers, Vallès Oriental**

ALBERT  
BRITO  
FERRAZ -  
DNI  
Digitally signed  
by ALBERT  
BRITO FERRAZ -  
DNI [REDACTED]  
Date: 2024.02.15  
10:44:52 +01'00'

albert brito ferraz  
arquitecte col·legiat n° 49.409/7  
C.O.A.C

Gener 2024

**IN. ÍNDEX DE LA MEMÒRIA.** CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Els documents que integren el present document tenen el següent contingut:

**I.MEMÒRIA**

- I.01. Introducció: antecedents, objecte de reparcel·lació i bases legals
- I.02. Planejament objecte d'execució
- I.03. Descripció de la unitat reparcel·lable
- I.04. Criteris de definició i valoració de les finques aportades
- I.05. Criteris de valoració de les finques resultants.
- I.06. Valoració indemnitzacions
- I.07. Criteris d'adjudicació.
- I.08. Justificació del compte de liquidació provisional.
- I.09. Càrregues d'urbanització.
- I.10. Quantificació de l'equivalent economic del deure de cessió.
- I.11. Identificació dels elements no indemnitzats.
- I.12. Existència de drets de real·lotjament.

**II. RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES**

**III. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS**

**IV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

**V.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

DG U 01. Situació	E.1/5.000
DG U 02. Emplaçament.	E.1/1.000
DG U 03. Plànol ordenació. POUM	E.1/500
DG U 04. Reparcel·lació. Finques aportades	E.1/150
DG U 05. Reparcel·lació. Àmbit PAU 103	E.1/150
DG U 06. Reparcel·lació. Finques resultants.	E.1/150
DG U 07. Reparcel·lació. Superposició finques aportades i resultants	E.1/150
DG U 08. Reparcel·lació. Plànol del POUM	E.1/150

**III.DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

**DC A. Annexos**

- DC A01. Informe de valoració del valor de repercussió del sòl urbanitzat
- DC A02. Estudi topogràfic  
Topografia Bosch. Bernat Bosch – Geòleg Col.5806
- DC A03. Informació registral
- DC A04. Informació catastral
- DC A05 Proforma de document de descripció de parcel·les resultants

## I.MEMÒRIA

## I.01. Introducció

### I.01.1. Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es va aprovar definitivament el 31 d'octubre de 2012 i es va publicar al DOGC el 15 de març de 2013.

La documentació referent a la normativa i a les Dades i plànols: polígons d'actuació urbanística (pau) i plans de millora urbana (pmu) sectors en sòl urbanitzable inclosos en aquest Planejament indica les dades urbanístiques a tenir en compte pel desenvolupament d'aquest àmbit el qual queda identificat com a PAU 103.

### I.01.1. Objecte d'aquesta reparcel·lació

Es rep l'encàrrec de reparcel·lació per part del propietari de les finques situades al carrer Sant Josep de Calassanç amb número 88, 90 i 92 del municipi de Granollers ja que una part de la parcel·la està qualificada de sistema viari i conforme l'article 108.1 del TRLU, es troba en situació de fora d'ordenació.

El present document té per objecte la reparcel·lació de l'anomenat **PAU 103** amb la delimitació i condicions establertes en el document *Dades i plànols: polígons d'actuació urbanística (pau) i plans de millora urbana (pmu) sectors en sòl urbanitzable inclòs* en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es va aprovar definitivament el 31 d'octubre de 2012 i es va publicar al DOGC el 15 de març de 2013.

Segons la fitxa corresponent al **PAU 103** d'aquest document, el sistema d'actuació d'aquest serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Segons el primer apartat de l'article 167: Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns del Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006: 167.1: En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació. Per tant, en tant que la reparcel·lació motiu d'aquest projecte de reparcel·lació afecta un únic propietari, no ha sigut necessari constituir cap Junta de Compensació.

### I.01.3. Bases legals

Així doncs, aquest projecte de reparcel·lació es realitza per la modalitat de compensació i es redacta d'acord amb la normativa continguda en els articles 116 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i per la Llei 7/2011 de 27 de juliol de mesures fiscals i financeres, i en base als seus Reglaments 305/2006 i 64/2004.

Entre ells, es tenen en compte especialment, els paràmetres definits en l'article 124. Objecte de la reparcel·lació, de la secció primera: Reparcel·lació del capítol III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, que es transcriu a continuació:

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.
2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si s'escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.

#### **I.01.4. Contingut del projecte de reparcel·lació**

---

Aquest projecte de reparcel·lació s'ajusta en els seus documents i continguts a les prescripcions establertes en els articles 144 i següents del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els diferents documents que l'integren són els següents:

- Memòria  
Relació de propietaris i finques aportades.
- Proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants.
- Compte de liquidació provisional.
- Plànols.
- Annexs.

La **memòria** recull els diferents apartats que s'indiquen a l'*article 144. Contingut de la memòria* del Reglament de la Llei d'Urbanisme i que es llisten a continuació, a més dels antecedents, les bases legals i el contingut descriptiu del projecte de reparcel·lació:

- El planejament objecte d'execució.
- La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- La justificació del compte de liquidació provisional.
- La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser, per tant, assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- La quantificació, si s'escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- La identificació dels elements que no s'han indemnitzat perquè es poden conservar provisionalment.
- La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu.

La **relació de propietaris i finques aportades** recull els diferents apartats que s'indiquen en els *articles 145. Persones interessades en l'expedient i 146. Circumstàncies de les finques aportades* del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- Enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, especificant llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.
- La relació de les finques aportades amb la seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
- La titularitat dominical de les finques aportades, amb especificació del títol d'adquisició.
- En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de d'administració actuant en aplicació del què estableix l'article 132.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- En el supòsit que alguna de les finques s'inclouï només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació, especificant el límit per on es practica la segregació respecte de la finca

matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

- En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecia l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses.
- També s'han d'indicar les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del que estableix l'article 134 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La **proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants** recull els diferents apartats que s'indiquen en l'*article 147. Definició i adjudicació de finques resultants* del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, de entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la Propietat. Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sòl no contigües entre si amb la mateixa destinació urbanística.
- El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les càrregues d'urbanització.
- La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.
- La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la Propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en règim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituït règim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar per ser incompatible amb les determinacions del pla que és objecte d'execució, l'adjudicació de la finca resultant, quan no és d'aplicació el que estableix l'article 120.1.d de la Llei d'Urbanisme, s'efectua en règim de comunitat de béns, fixant-se les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida.
- En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries quan així ho determini el pla que s'executa.

En l'apartat de **càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal** es recullen els diferents apartats que s'indiquen en l'*article 148. Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal*:

- A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:
  - a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.
  - b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.
  - c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades.
  - d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.
  - e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

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

En el **compte de liquidació provisional** es recullen els diferents apartats que s'indiquen en l'*article 149. Compte de liquidació provisional* del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tenint en compte allò establert també en l'*article 120: despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

- f) La determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, especificant la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.
- g) Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.
- h) Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.
- i) S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.


Els **plànols** inclosos en el projecte de reparcel·lació han d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica establerta en l'*article 150. Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació* del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- j) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- k) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució sobre cartografia topogràfica digital a escala 1:500 o 1:1000.
- l) Plànol de finques aportades.
- m) Plànol de finques resultants i adjudicacions.
- n) Plànol de superposició de finques aportades i resultants sobre cartografia topogràfica digital a escala 1:500 o 1:1000.

## I.02. Planejament objecte d'execució

Els terrenys subjectes a aquesta reparcel·lació són els inclosos en el PAU 103 indicats en el document *Dades i plànols: polígons d'actuació urbanística (pau) i plans de millora urbana (pmu) sectors en sòl urbanitzable inclòs* del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es va aprovar definitivament el 31 d'octubre de 2012 i es va publicar al DOGC el 15 de març de 2013.

A continuació s'adjunta la fitxa del PAU extreta de l'anomenat document:

 <p>AJUNTAMENT DE GRANOLLERS</p>	<p><b>Dades urbanístiques dels PAU, PMU i Sectors urbanitzables</b></p> <p>Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers // Document Text refós // 2006</p>
<b>Nom:</b>	PAU 103
<b>Classificació del Sòl:</b>	Sòl urbà no consolidat
<b>Zonificació:</b>	1B-Zona residencial en illa tancada -Façana ampla-
<b>Superfície Àmbit:</b>	433 m2
<b>Superfície de Sòl Públic:</b>	108 m2
<i>Superfície de Vial Públic:</i>	108 m2
<i>Superfície de Verd Públic:</i>	- m2
<i>Superfície d'Equipament Públic:</i>	- m2
<b>Ordenació:</b>	Vinculant
<b>Índex d'Edificabilitat Bruta:</b>	Veure plànol m2st/m2s
<b>Sostre:</b>	Veure plànol m2
<b>Densitat d'Habitatges:</b>	350 Hab / Ha
<b>Cessió Aprofitament Urbanístic:</b>	-
<b>Usos:</b>	Segons zonificació
<b>Desenvolupament:</b>	Projecte de reparcel·lació + Projecte d'urbanització
<b>Sistema Actuació:</b>	Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
<b>Sostre d'HPP:</b>	-
<b>Objectius:</b>	-Cessió de vialitat per ampliació del c/ Foment.
<b>Observacions:</b>	-No es objecte d'aquesta actuació cap de les finalitats establertes en l'article 68.2.a del Decret legislatiu 1/2005 de 26 juliol -Amb la parcel·lació existent és difícil resoldre l'afectació de vialitat al c/ Foment, per aquest motiu es proposa el polígon per agrupar parcel·les i aconseguir la cessió.



Com es pot comprovar en aquesta fitxa aportada, l'objectiu d'aquest PAU és ampliar la secció viària del carrer Foment.

Superfície total de l'àmbit segons POUM	433,00 m <sup>2</sup>	100%
Superfície total de l'àmbit segons estudi topogràfic	434,85 m <sup>2</sup>	100%
<b>SISTEMES</b>		
Sistema viari	108,48 m <sup>2</sup>	25%
<b>ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Sòl clau 1B	326,37 m <sup>2</sup>	75%

*\*Es pren com a bona la superfície obtinguda a partir de l'estudi topogràfic*

Tot l'àmbit destinat a sòl privat queda qualificat com a clau 1B, és a dir, zona residencial en illa tancada -façana ampla-. La normativa d'aquesta qualificació queda recollida en el Text Refós del POUM de Granollers del 2012 en el Títol V. Regulació del sòl urbà, Capítol 2. Reguñació del sòl urbà consolidat, Zona residencial en illa tancada, façana ampla (Clau 1B).

### I.03. Descripció de la unitat reparcel·lable

La unitat reparcel·lable és la definida pel **PAU 103** establert pel POUM de Granollers que es va publicar al DOGC el 15 de març de 2013.

Aquest àmbit limita a nord en línia recta de 21,21m, amb el carrer de Foment. A est llinda també en línia recta de 18,74m amb el carrer Sant Josep de Calassanç. A sud llinda fent mitgera de 21,68m amb la parcel·la situada al carrer Sant Josep de Calassanç número 94. Finalment al costat oest llinda fent mitgera amb línia de 21,84 amb la parcel·la situada al carrer Foment número 24.

La superfície total de l'àmbit és de **434,85 m<sup>2</sup>** segons l'estudi topogràfic realitzat i que s'aporta en la documentació gràfica d'aquesta memòria.

Actualment l'àmbit forma un únic solar buit on s'han realitzat els enderrocs de les edificacions pre-existents que l'ocupaven. Aquest solar queda delimitat amb l'espai públic que l'envolta per una tanca d'obra metàl·lica.

El conjunt de l'àmbit està format per un total de tres finques: carrer Sant Josep de Calassanç 88, carrer Sant Josep de Calassanç 90 i carrer Sant Josep de Calassanç 92. Les 3 finques són del mateix propietari. Les finques situades al carrer Sant Josep de Calassanç 90 i 92 tenen una única referència cadastral.

## **I.04. Criteris de definició i valoració de les finques aportades**

En aquest apartat s'indiquen els criteris de definició dels drets dels titulars dels terrenys aportats a la reparcel·lació, així com els criteris de valoració dels mateixos, procedint a la valoració dels terrenys afectes de la seva participació en el resultat de la reparcel·lació en funció de les seves aportacions a la unitat reparcel·lable i, finalment, s'indiquen els criteris de definició i valoració de les càrregues que pesen sobre ells que, en cas que s'extingeixin són objecte de valoració en l'apartat del *Compte de liquidació provisional*.

### **I.04.1. Criteris de definició sobre els drets dels titulars**

Els drets dels titulars dels terrenys es defineixen d'acord amb els preceptes continguts en l'article 126. *Criteris dels projectes de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 133. *Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació* del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quan existeixin diferències entre els títols aportats i la realitat física de les finques, es resoldran d'acord amb allò establert a l'article 132. *Obligacions d'informació i supòsits de discrepància* del Reglament de la Llei d'Urbanisme: “*En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.*”

En cas de discrepàncies relatives a la titularitat dels drets, s'atendrà igualment a allò disposat en el mateix article 132. *Obligacions d'informació i supòsits de discrepància* del Reglament de la Llei d'Urbanisme: “*També és d'aplicació la legislació sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística pel que fa als supòsits de immatriculació de finques, reanudació del tracte successiu, discrepàncies quant a la seva titularitat, persones titulars en parador desconegut o titularitat desconeguda.*”

Segons el punt 1 de l'article 133. *Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació* del Reglament de la Llei d'Urbanisme: “*El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les parcel·les originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.*”

### **I.04.2. Criteris de valoració dels drets dels propietaris**

D'acord amb l'article 126. *Criteris dels projectes de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: “*a) Els drets de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.*”

### **I.04.3. Valoració dels terrenys aportats**

Els drets o valors amb els quals participa cada un dels propietaris del sector a reparcel·lar es determinarà proporcionalment a la superfície de les finques aportades. Als efectes de definir aquests drets dins del sector d'aquesta reparcel·lació, es pren com a base l'amidament realitzat sobre el plànol topogràfic real realitzat. Les superfícies amidades es consideren com les realment aportades i adjudicades, tenint en compte la seva major fiabilitat i precisió respecte les dades de superfície cadastrals i registrals.

Com s'ha comentat anteriorment, l'àmbit a reparcel·lar disposa d'una superfície de 434,85m<sup>2</sup>, dels quals 108,48 m<sup>2</sup> es corresponen a la cessió de vials a realitzar per tal d'ampliar la secció viària del carrer Foment (que és l'objectiu d'aquest PAU).

Tot aquest àmbit, d'una superfície relativament petita, té unes característiques molt similars i homogènies, per la qual cosa es descarta la utilització de coeficients d'homogeneïtzació (o coeficient de localització) per a la seva regularització, tal i com es descriu en l'*article 140. Valoració de les finques resultants* del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les superfícies, valoració de les finques aportades, el nom del propietari de cada una d'elles i el reconeixement de drets per l'adjudicació de les parcel·les resultants s'exposen en el quadre de finques aportades del següent capítol, tot i que cal tenir en compte que totes les finques aportades són del mateix propietari i, per tant, totes les parcel·les resultants seran també del mateix propietari i totes les despeses hauran d'anar a compte d'aquest mateix propietari.

#### **I.04.4. Criteris de definició i valoració de les càrregues**

---

Les càrregues existents en els béns i drets inclosos en la unitat reparcel·lable podran ser de dos tipus: els que s'extingeixen amb l'execució del planejament i els que no s'extingeixen amb l'execució del mateix.

A tal efecte, es tindran en compte les consideracions definides en l'*article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació* i l'*article 127. Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme on s'indica, entre d'altres, que "*L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:*". I entre ells: "*c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les*" i "*e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.*"

Per tant, les càrregues i servituds incompatibles amb el nou planejament s'extingiran, donant lloc a la corresponent indemnització als titulars de les mateixes si la supressió de la càrrega servitud suposa detriment dels seus drets.

La valoració de les indemnitzacions que fan referència als béns i drets que s'extingeixen com a conseqüència de l'execució del planejament es realitza a l'apartat 6. *Valoració d'indemnitzacions* i en el *Compte de liquidació provisional*, respecte a la seva taxació.

## **I.05. Criteris de valoració de les finques resultants**

En aquest apartat s'exposen els criteris utilitzats per a la valoració de les finques resultants, per posteriorment aplicar-los en les valoracions de la reparcel·lació, tot i que cal tenir en compte que, en tant que totes les finques són del mateix propietari, només es preveu generar una única finca resultant

### **I.05.1. Criteris generals de valoració**

Per a la valoració de les finques resultants es tindran en compte, especialment els següents apartats dels articles descrits:

Apartat 1.b de l'article 126. *Criteris dels projectes de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: "Les finques resultants es valoren de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5."

L'article 37. *Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic* del Reglament de la Llei d'urbanisme especifica que: "A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització."

Respecte el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es tindrà en compte l'article 140. *Valoració de les finques resultants*:

- 1) "La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'Urbanisme.
- 2) La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor."

Igualment, respecte el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es tindrà en compte l'article 139. *Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques*, i entre els seus apartats, principalment:

- 1) "No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme el planejament.
- 2) Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones co-propietàries.
- 3) Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

### I.05.2. Valoració de les finques resultants

---

Les finques resultants es valoren sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic.

En aquest cas, s'ha tingut en compte la seva edificabilitat i el seu ús, que serà el residencial per tota la finca resultant una vegada realitzada la cessió de vials. La valoració de cada parcel·la serà el resultat de la seva edificabilitat corregida pels coeficients del valor relatiu homogeneïtzat entre les diferents zones incloses en el sector, i que recullen els conceptes establerts en l'article 37 de la Llei d'Urbanisme, és a dir, la intensitat d'usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, l'ur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Segons l'*annex 1: estudi del valor de repercussió del sòl urbanitzat* aquest valor de repercussió de sòl urbanitzat s'estableix en 473,08 €/m<sup>2</sup> de sostre.

El valor de cada finca s'indicarà en unitats de valor, i serà el resultat de multiplicar la seva edificabilitat pels esmentats coeficients d'homogeneïtzació.

Donades les característiques de la única finca resultant i l'ús de la mateixa, només serà necessari aplicar dos tipus de coeficients d'homogeneïtzació. Un referent a l'ús del sostre edificat i l'altre referent al pati de la parcel·la.

No es té en compte cap coeficient de localització, en tant que l'àmbit a reparcel·lar té unes característiques molt similars, tant de topografia com d'accés i d'altres. De fet, l'àmbit és prou petit (inferior a 1.000 m<sup>2</sup>) com per que existeixin variacions que requereixin de la utilització de cap coeficient de localització.

Tampoc es té en consideració cap coeficient de zona, en tant que tot l'àmbit a reparcel·lar, es destina a l'ús residencial.

Igualment, no es té en consideració cap coeficient de façana, en tant que la forma de la parcel·la resultant es considera aprofitable i no existeix cap longitud de façana menor que l'usual i/o que comporti una dificultat afegida al seu aprofitament, amb independència de la seva edificabilitat.

Així doncs, segons les superfícies edificables i que es corresponen als paràmetres indicats en el PAU 103 i a la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers i tenint en compte les cessions i l'establiment de les reserves de sostre indicades en la Llei d'Urbanisme i el propi PAU 103, resulta la següent distribució de sostre en l'àmbit a reparcel·lar:

	Superfície	Sostre
Clau 1b (zona residencial en illa tandada)	326,37 m <sup>2</sup>	1.625,00 m <sup>2</sup>

**5.2.1.- Coeficient d'ús**

El coeficient d'ús fixa el valor relatiu del sostre edificable en funció de la diferència de valor de cada un dels usos que es donen. En aquest cas només existeix un únic ús que és el residencial, per la qual cosa es valora donant el valor d'1 a tots els m2 de sostre edificable.

Valor del sostre residencial		
Tipologia de sostre	Valor sostre construït	Coeficient
Sostre d'ús residencial	326,37 m <sup>2</sup>	1,00

Aquests coeficients aplicats a les superfícies construïbles de cada una de les diferents tipologies suposen les següents unitats d'aprofitament per cada un d'ells:

Tipologia sostre	Sostre construïble	Coeficient	Unitats aprofitament
Sostre residencial	1.625 m <sup>2</sup>	1,00	1.625
<b>TOTAL</b>	<b>1.625 m<sup>2</sup></b>		<b>1.625</b>

**5.2.2.- Coeficient de pati**

El coeficient de pati (pati lliure d'edificació) fixa el valor diferencial de les parcel·les en funció de la superfície de pati que resta sense edificar segons el Planejament aplicable.

En definitiva és un coeficient que permet donar més valor a les parcel·les proporcionalment al pati del que disposen.

Per obtenir el valor dels patis lliures d'edificació es fixa un valor amb un coeficient de 0,40 basant-se amb els valors de preus de mercat.

D'aquesta manera, aquest pati es valora amb les següents unitats de valor en funció de la seva superfície:

	Superfície pati	Coeficient	Unitats aprofitament
Pati	1,37 m <sup>2</sup>	0,40	0,55
<b>TOTAL</b>	<b>1,37 m<sup>2</sup></b>		<b>0,55</b>

## I.06. Valoració d'indemnitzacions

Tal com s'indica en l'apartat f de l'article 126. *Criteris dels projecte de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les valoracions que són susceptibles de realitzar-se es refereixen a plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no puguin conservar-se: *“Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.”*

Com s'ha comentat anteriorment el solar es troba buit, sense cap instal·lació o edificació susceptible de ser enderrocada per tal de fer la seva urbanització. Només existeix una tanca perimetral d'obra, però el cost del seu enderroc serà incorporat a la valoració del projecte d'urbanització en el cas de la zona afectada per la cessió de vials, i al projecte d'edificació en el cas de la tanca que delimita el sòl privat.



## **I.07. Criteris d'adjudicació**

Principalment els criteris d'adjudicació són els descrits en l'article 126. *Criteris dels projectes de reparcel·lació* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i els de la *Secció tercera. Adjudicació de finques resultants* (articles 138 a 143) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **I.07.1. Criteris generals**

Entre aquests, cal destacar els següents:

*L'apartat c del punt 1 de l'article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme que es repeteix en un altre apartat c del punt 1 del ara article 120. Criteris dels projectes de reparcel·lació del Reglament de la Llei d'Urbanisme: "S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent."*

*Igualment, cal destacar l'apartat d del mateix punt 1 de l'article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i que es repeteix en l'apartat d del també punt 1 de l'article 120. Criteris dels projectes de reparcel·lació del Reglament de la Llei d'Urbanisme: "Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic."*

En el cas que ens ocupa existeix un únic propietari, per tant, els seus drets són superiors al 15% de la parcel·la mínima edificable. De la mateixa manera, en tant que només existeix un propietari, és evident que les parcel·les resultants compleixen els criteris de proximitat a les parcel·les aportades.

### **I.07.2. Criteris específics**

Com s'ha comentat anteriorment el fet que l'actuació només disposi d'un únic propietari simplifica els diferents criteris d'adjudicació i valoració de finques, i a més permet que aquesta reparcel·lació es pugui realitzar amb les premisses desitjades per aquest propietari, sempre i quan es compleixin els requeriments indicats per la pròpia Llei d'Urbanisme i els seus Reglaments, així com pel Planejament General Municipal.

Així doncs, es proposa la creació d'una única parcel·la que englobi tot el terreny edificable i que permeti a la propietat realitzar-hi un edifici d'habitatges plurifamiliar amb la major flexibilitat possible permetent esgotar el sostre edificable amb el millor rendiment possible.

## **I.08. Justificació del compte de liquidació provisional**

Segons l'article 144. Contingut de la memòria del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació ha d'especificar les següents partides:

*“1r.El pressupost provisional de despeses d'urbanització.  
2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i , si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.  
3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.”*

Totes elles queden especificades i justificades en el capítol del Compte de Liquidació Provisional d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

## I.09. Càrregues d'urbanització

A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establerts pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme.

Aquestes obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas, les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

En aquest cas, en tant que no es disposa del corresponent projecte d'urbanització, el qual encara no ha estat redactat, es pren com a valor de referència l'indicat en la base de dades editada per l'IVE (Institut Valencià de l'Edificació). En aquesta base de dades, a partir de la tipologia de la urbanització, tenint en compte la seva superfície i indicant les instal·lacions i dotacions que es preveuen, s'obté un mòdul de referència a partir del qual s'aconsegueix un cost real aproximat de la urbanització. Aquesta justificació del pressupost d'urbanització s'indica en l'apartat 2.1- *Costos de la urbanització* del capítol 2.- *Valoració econòmica* del Títol *Compte de liquidació provisional* d'aquest projecte de reparcel·lació.

Les càrregues d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria són les indicades en l'*apartat 3* de l'*article 127. Càrregues d'urbanització* del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

*“a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques o morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-se a aquestes. Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*

*b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.”*

### **I.10. Quantificació de l'equivalent econòmic del deure de cessió**

No es realitza la quantificació de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, en tant que no es preveu cap cessió de sòl amb aprofitament urbanístic segons la fitxa del PAU 103 del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers, llevat de la corresponent cessió del sistema viari que es realitza completament segons la mateixa fitxa.

### **I.11. Identificació dels elements no indemnitzats**

A continuació s'indiquen els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

En aquest cas es preveu conservar les tanques d'obra que delimiten el polígon d'actuació i que s'enderrocaran a mesura que es realitzi la construcció de l'edifici d'habitatges plurifamiliar que s'hi preveu o que s'executi el projecte d'urbanització.

### **I.12. Existència de drets de real·lotjament**

No es preveu la realització de cap tipus de real·lotjament.

## II.RELACIÓ DE PROPIETARIS I FINQUES APORTADES

---

La relació de propietaris i finques aportades es circumscriu a les propietats existents en el moment de la redacció d'aquest projecte de reparcel·lació.

A continuació es relaciona el llistat de propietaris afectats per l'àmbit de la reparcel·lació, indicant la finca aportada tal i com s'assenyala en els plànols. Finques aportades, amb la superfície real segons estudi topogràfic de cada una d'elles i amb el percentatge que suposa dins l'àmbit a reparcel·lar.

<b>Finca</b>		<b>Propietari</b>	<b>Superfície (m<sup>2</sup>)</b> <i>Segons estudi topogràfic</i>	<b>Percentatge (%)</b>
Sant Josep de Calassanç 90	Finca 01	Bonum Invest Holding S.L.	160,00	37%
Sant Josep de Calassanç 88	Finca 02	Bonum Invest Holding S.L.	118,06	27%
Sant Josep de Calassanç 92	Finca 03	Bonum Invest Holding S.L.	156,79	36%
<b>TOTAL</b>			434,85	100%

Seguidament es realitza la descripció detallada de les finques inicials:

#### **FINCA 1**

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 90, integrant del PGOUM de Granollers de **160,00 m<sup>2</sup>** segons estudi topogràfic, de referència cadastral **0861307DG4006E0001BI** juntament amb la finca 03.

#### **Dades Registrals:**

Finca número 2487 de Granollers.

Tomo: 3109 Libro: 1416 Folio: 158 Inscripció: 8

#### **Descripció Registral:**

URBANA. Casa de planta baixa solament senyalada con el número noventa en la calle Lletjós, hoy calle Sant Josep de Calassanç, número 90, de esta ciudad de Granollers, que mide siete metros setenta y siete centímetros de ancho, por diecinueve metros noventa centímetros de fondo, lo que constituye una superficie de ciento cincuenta y cuatro metros seiscientos setenta y tres milímetros cuadrados. Lindante: al Este, frente, con dicha calle; al Sur, con la finca registral número 2488; al Norte, con sucesores de José Valls; y al Oeste, con sucesores de Esteban Riera. Referencia Catastral, junto con otra: 0861307DG4006E0001BI.

#### **Càrregues:**

##### **AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 7a de esta finca, obrante al folio 196 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de mayo del año dos mil veintidós.

##### **AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 5.100,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 196 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós.

##### **AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 45.900,00 euros, según nota al margen de la inscripción 8a de esta finca, obrante al folio 158 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

#### **Descripció segons topogràfic:**

LLinda: costat **oest**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861305DG4006E0001WI** i adreça carrer de Foment número 24, en línia de **set metres i cincuenta centímetres**. Costat **sud**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861308DG4006E0001YI**, adreça carrer de Sant Josep de Calassanc número 92, en línia de **vint-i-un metres i trenta-i-tres centímetres**. Front, costat **est**, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana **set metres i cinquanta-i-un centímetres**. Costat **nord**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861306DG4006E0001AI**, adreça carrer de Sant Josep de Calassanc número 88, en línia de **vint-i-un metres i trenta-tres centímetres**.

Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861307DG4006E0001BI

**FINCA 2**

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 88, integrant del PGOUM de Granollers de superfície **118,06m<sup>2</sup>** segons estudi topogràfic i **114,00 m<sup>2</sup>** segons informació cadastral de referència **0861306DG4006E0001AI**.

**Dades Registrals:**

Finca número 2688 de Granollers

Tomo: 3109 Libro: 1416 Folio: 125 Inscripció: 6

**Descripció Registral:**

URBANA. CASA senyalada con el número ochenta y ocho compuesta solamente de bajos, con un patio interior y departamentos a la espalda, situada en la calle Sant Josep de Calassanç, de Granollers, que mide de ancho de Norte a Mediodia cuatro metros diez centímetros en el lado de Oriente y cuatro metros cincuenta y dos centímetros en el de Poniente y de largo de Oriente a Poniente diez y nueve metros ochenta centímetros, lo que constituye una superficie de ochenta y cinco metros treinta y tres decímetros ochenta centímetros cuadrados, de los cuales corresponde a lo edificado, cincuenta metros cuadrados y el resto al patio; lindante por Oriente frente con la citada calle, por Mediodia derecha saliendo con Esteban Tuset Agell, por Poniente espalda con Mateo Font Serra y por Norte izquierda con la calle de Fomento, existiendo en el linde de Mediodia un pozo medianero contiguo a la casa del citado Esteban Tuset. Referencia Catastral: 0861306DG4006E0001AI.

**Càrregues:**

**AFECCIÓ**

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día once de abril de dos mil diecinueve, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 5a, al folio 134 del tomo 2876 del Archivo, libro 1183.

**AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 2.400,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 134 del tomo 2.876 del Archivo, libro 1.183, de fecha ocho de septiembre del año dos mil veintidós.

**AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 21.600,00 euros, según nota al margen de la inscripción 6a de esta finca, obrante al folio 125 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

**Descripció segons topogràfic:**

LLinda: costat **oest**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861305DG4006E0001WI** i adreça carrer de Foment número 24, en línia de **cinc metres i cinquanta-quatre centímetres**. Costat **sud**, amb la parcel·la de mateixa referència cadastral, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 90, en línia de **vint-i-un metres i trenta-tres centímetres**. Front, costat **est**, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana de **cinc metres i cinquanta-dos centímetres**. Front, costat **nord**, amb el carrer Foment, façana de **vint-i-un metres i vint-i-un centímetres**.

Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861306DG4006E0001AI

**FINCA 3**

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 92, integrant del PGOUM de Granollers de **156,79 m<sup>2</sup>** segons estudi topogràfic, de referència cadastral **0861307DG4006E0001BI** juntament amb la finca 01.

**Dades Registrals:**

Finca número 2488 de Granollers

Tomo: 3109 Libro: 1416 Folio: 162 Inscripció: 8

**Descripció Registral:**

URBANA.- PORCION DE TERRENO sobre la que se hallan edificados dos cubiertos, con frente a la calle de Lletjós, donde está señalado con el número noventa y dos, hoy calle Sant Josep de Calassanç, número 92, de Granollers, que mide seis metros sesenta centímetros de ancho en la parte Oriente, y ocho metros noventa y cuatro centímetros en la de Poniente, y de fondo diecinueve metros noventa decímetros en el lado Norte, y veinte metros en el lado Sur; lo que constituye una superficie aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados. Lindante: al frente Este, con la mencionada calle; por Oeste, con los sucesores de Esteban Riera; al Norte, con la finca antes descrita; y al Sur, con Doña Maria Tuset. Referencia Catastral, junto con otra: 0861307DG4006E0001BI.

**Càrregues:**

**AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 7a de esta finca, obrante al folio 199 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de mayo del año dos mil veintidós.

**AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 5.100,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 199 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós.

**AFECCIÓ**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 45.900,00 euros, según nota al margen de la inscripción 8a de esta finca, obrante al folio 162 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

**Descripció segons topogràfic:**

LLinda: costat **oest**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861305DG4006E0001WI** i adreça carrer de Foment número 24, en línia de **vuit metres i vuitanta-i-un centímetres**. Costat **sud**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861308DG4006E0001YI**, adreça carrer de Sant Josep de Calassanc número 94, en línia de **vint-i-un metres i seixanta-vuit centímetres**. Front, costat **est**, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana de **cinc metres i seixanta-i-cinc centímetres**. Costat **nord**, amb la parcel·la de mateixa referència cadastral, adreça carrer de Sant Josep de Calassanc número 90, en línia de **vint-i-un metres i trenta-tres centímetres**.

Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861307DG4006E0001BI



### III. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

A continuació es llisten les parcel·les i la seva superfície adjudicades a cada propietari, així com un quadre resum del seu aprofitament, i posteriorment la descripció i càrregues de cada una d'elles:

Propietari	Finca Adjudicada	Superfície (m <sup>2</sup> )
Bonum Invest Holding S.L.	Sant Josep de Calassanç 88-90-92	326,37
<b>TOTAL</b>		<b>326,37</b>

Finca		Propietari	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge (%)
Sant Josep de Calassanç 88-90-92	Parcel·la A	Bonum Invest Holding S.L.	326,37	75%
Vial – c/Foment	Parcel·la B	Ajuntament de Granollers	108,48	25%
<b>TOTAL</b>			<b>434,85</b>	<b>100%</b>

#### PARCEL·LA A

Parcel·la urbana: Solar resultant situat al carrer Sant Josep de Calassanç 88-90-92, integrant del POUM de la ciutat de Granollers de superfície **326,37 m<sup>2</sup>**. L'hi correspon un sostre total de **1.625 m<sup>2</sup>** i és apta per la construcció d'un màxim de 15 habitatges en règim lliure.

Propietat: S'adjudica a favor de la societat Bonum Investment Holding, SL com a propietària única del sector.

LLinda: costat **oest**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861305DG4006E0001WI** i adreça carrer de Foment número 24, en línia de **setze metres i vuitanta centímetres**. Costat **sud**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861308DG4006E0001YI**, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 94, en línia de **vint-i-un metres i seixanta-vuit centímetres**. Front, costat **est**, amb el carrer Sant Josep de Calassanç, façana de **tretze metres i seixanta-tres centímetres**. Front, costat **nord**, amb parcel·la resultat B en línia de **vint-i-un metres i trenta-tres centímetres**.

Procedeix per subrogació real de les finques registral 2688, 2487 i 2488 de Granollers.

La parcel·la participa amb un coeficient del 100% de les despeses d'urbanització del sector PAU-103.

Càrregues: es traslladen totes les càrregues existents de les finques inicials

#### PARCEL·LA B

Sistema viari a Granollers integrant del sistema viari del POUM de Granollers de superfície **108,48 m<sup>2</sup>**.

Propietari: Ajuntament de Granollers

LLinda: Front, costat **nord**, amb carrer Foment, línia de **vint-i-un metres i vint-i-un centímetres**. Front, costat **est**, amb el carrer Sant Josep de Calassanç, façana de **cinc metres i onze centímetres**. Costat **oest**, amb la parcel·la de referència cadastral **0861305DG4006E0001WI** i adreça carrer de Foment número 24, en línia de **cinc metres i cinc centímetres**. Costat **sud**, amb la parcel·la resultant A adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 88-90, en línia de **vint-i-un metres i trenta-tres centímetres**.

Participació: 100% ple domini

FINQUES RESULTANTS:

Parcel·la resultant	Sant Josep de Calassanç 88-90-92	
Superfície	326,37 m <sup>2</sup>	<b>326,37 m<sup>2</sup></b>
Superfície d'ocupació	Segons ordenació PAU 103	
Edificabilitat	1625,00 m <sup>2</sup>	<b>1625,00 m<sup>2</sup></b>
Pati	0,55 m <sup>2</sup>	<b>0,55 m<sup>2</sup></b>
Valor finca (ua)	1625,55 ua	<b>1625,55 ua</b>

*Valor ua del sostre residencial*       $1m^2=1,00 ua$

*Valor ua del pati*                       $1m^2=0,40 ua$

## IV.COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

### IV.1. Concepte de compte de liquidació provisional

.Segons el punt 5 de l'article 120. *Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: "Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació."*

Els conceptes que comprenen aquestes despeses queden indicades en el punt 1 del mateix article 120. *Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: "Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*

- a) *La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) *Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- c) *Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) *El cost del avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) *Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) *Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.*
- g) *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*

A més, tal i com s'indica en l'apartat 1.e de l'article 126. *Criteria del projecte de reparcel·lació, també s'hi indiquen les compensacions econòmiques que esdevinguin per diferència d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic: "Les diferències d'adjudicació han d'esser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible."*

Així doncs, el Compte de Liquidació Provisional fixa la quota de participació de cada una de les finques resultants en el repartiment de costos d'urbanització i en la valoració estimativa i distribució d'aquests costos.

## IV.2. Valoració econòmica

### IV.2.1. Costos de la urbanització

En tant que encara no es disposa del corresponent projecte d'urbanització es pren com a valor de referència el calculat a través dels mòduls del col·legi d'arquitectes. A continuació es detalla el seu càlcul:

Justificació de l'obtenció del pressupost de referència. El pressupost de referència (Pr) serà la suma de les quantitats parcials que resultin de multiplicar cada mòdul de referència (Mr) per la superfície parcial a la qual s'ha d'aplicar.

$$\mathbf{Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cu}$$

$$\mathbf{Pr = \sum(Sup \times Mb \times Cg \times Ct \times Cu)}$$

Segons les següents definicions:

**Mb**\_ Mòdul basic de l'any en curs. En el 2023 es de **641€**.

**Cg**\_ Coeficient corrector geogràfic que pondera la localització de l'obra. Al terme municipal de Granollers li correspon un Cg de **0,95**.

**Ct**\_ Coeficient corrector que pondera la tipologia de la intervenció.

-Treball d'urbanització **1,10** .

**Cq**\_ Coeficient corrector que pondera la qualitat

-Nivell estàndard **1,00** .

**Cu**\_ Coeficient corrector que pondera l'ús projectat.

- Obra civil. Urbanització bàsica **0,20**.

- Obra civil. Urbanització complementaria **0,20**.

Així doncs es calcula el mòdul del cost de la urbanització:

$$\mathbf{Mr= 641 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,40 = 267,94€}$$

Tenint en compte que la superfície de parcel·la a urbanitzar és de **108,48 m<sup>2</sup>** s'obté el costat total de la urbanització:

$$\text{- Costos d'urbanització} = 108,48\text{m}^2 \times 267,94€ = \mathbf{29.066,13 €}$$

A aquest PEM cal afegir-hi les despeses de seguretat i salut, les despeses generals, el benefici industrial i l'IVA corresponent, a més de les despeses administratives de gestió i el seu corresponent IVA, segons el quadre adjunt:

<b>TOTAL PEM</b>		<b>29.066,13 €</b>
Seguretat i salut	2%	581,32 €
<b>TOTAL PEM + SS</b>		<b>29.647,45 €</b>
Despeses generals	13%	3.854,17 €
Benefici industrial	6%	1.778,85 €
<b>TOTAL</b>		<b>35.280,47 €</b>
IVA 21%		7.408,90 €
<b>TOTAL</b>		<b>42.689,37 €</b>
Despeses administratives i de gestió	3%	1.058,41 €
IVA 21%		222,27 €
<b>TOTAL DESPESES DE GESTIÓ</b>		<b>1.280,68 €</b>
<b>COSTOS TOTAL URBANITZACIÓ</b>		<b>43.970,05 €</b>

Així doncs, segons l'estudi realitzat, els costos d'urbanització del sector es preveuen d'un total de **43.970,05 euros** per al compte de liquidació provisional del sector. Aquest cos compren el propi del pressupost de contracte valorat en **42.689,37 euros**, a més de les despeses administratives i de gestió que es valoren en **1.280,68 euros**.

#### IV.2.2. Costos de gestió

Els costos de gestió i administració s'indiquen en el mateix estudi que es reflexa en l'apartat anterior prenent com a valor de referència l'indicat en el mòdul del COAC per tal d'extreure un pressupost inicial per a l'execució de la urbanització al qual se li apliquen els percentatges corresponents als costos de gestió i administració.

Així doncs, segons l'estudi realitzat indicat en l'anterior apartat, els costos de gestió i administració de la urbanització a realitzar es preveuen d'un total de **1.280,68 euros** per al compte de liquidació provisional del sector.

#### IV.2.3. Compensacions econòmiques per diferències d'adjudicació

La diferència de valors entre el sostre finalment adjudicat a cada propietari i el que li correspondria com a adjudicació teòrica s'hauria de calcular tenint en compte que el valor de les unitats d'aprofitament ve determinat per l'exposat en l'apartat 5.2. *Valoració de les finques resultants* i, tenint en compte també, els coeficients d'aplicació indicats en els apartats posteriors del mateix. Tal com s'exposa en l'apartat indicat, el valor de les unitats d'aprofitament pel sòl urbanitzat queda fixat en **473,03 €/m<sup>2</sup>**

Segons els diferents apartats del títol 5.2 *Valoració de les finques resultants*, el sector disposa d'un total de **1.625,55 ua** (unitats d'aprofitament), per la qual cosa el valor del sector resultant és de **768.933,92 €**

$$473,03 \times 1.625,55 = 768.933,92 \text{ €}$$

Per altra part, les càrregues imputables al sector sumen un total de **42.689,37 €**.

Per tant, el valor total del sòl no urbanitzat serà la diferència entre el valor del sector urbanitzat i les càrregues imputables a aquesta urbanització, és a dir, **726.244,55 €**

$$768.933,92 \text{ €} - 42.689,37 \text{ €} = 726.244,55 \text{ €}$$

Per la qual cosa, el valor de cada unitat d'aprofitament per al sòl no urbanitzat és de **446,77 €/ua**. Aquest és el valor utilitzat per compensar les diferències entre el sostre adjudicat i el sostre que li correspondria a cada propietari, tot i que en el cas que ens ocupa, en tant que només existeix un propietari per tot el sector i només es preveu la creació d'una parcel·la, no és necessari realitzar cap tipus de compensació.

$$726.244,55 \text{ €} / 1.625,55 \text{ ua} = 446,77 \text{ €/ua}$$

#### IV.2.4 Valoració d'indemnitzacions

Tal i com s'indica en l'apartat f de l'article 126. *Criteris dels projectes de reparcel·lació: "Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament"*.

Com s'ha comentat anteriorment el solar es troba buit, sense cap instal·lació o edificació susceptible de ser enderrocada per tal de fer la seva urbanització. Només existeix una tanca perimetral d'obra, però el cost del seu enderroc serà incorporat a la valoració del projecte d'urbanització en el cas de la zona afectada per la cessió de vials, i al projecte d'edificació en el cas de la tanca que delimita el sòl privat, per la qual cosa no es valora cap tipus d'indemnització en aquest projecte de reparcel·lació.

**IV.3. Compte de liquidació provisional**

Així doncs, d'acord amb allò disposat a l'article 149. *Compte de liquidació provisional* del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i d'acord amb allò descrit en els apartats anteriors, el compte imputable a cada parcel·la resultant és l'indicat en el següent quadre.

Cal tenir en compte que, segons allò especificat en el PAU 103 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers, aquest sector queda lliure de la cessió de qualsevol aprofitament urbanístic.

Conjuntament amb els requeriments d'aquest PAU, també s'ha tingut en compte la normativa del propi Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Granollers publicat al DOGC el 15-3-2013, que estableix les condicions de reparcel·lació i d'edificació:

	Clau 1B
Parcel·la mínima	Façana de 5 m per habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres
	Façana de 6 m per habitatge plurifamiliar entre mitgeres
	No s'admet la subdivisió de les parcel·les actuals si les resultants o alguna d'elles no disposa de façana mínima de 10 m.
Ordenació	Segons plànol d'ordenació
Índex d'edificabilitat bruta	Segons plànol d'ordenació PAU 103
Sostre	Segons plànol d'ordenació PAU 103 (1625,00m2)
Densitat d'habitatges segons PAU	350 habitatges/ha (15 habitatges)
Cessió d'aprofitament urbanístic	-
Usos	Segons zonificació
Sostre HPP	-

Les finques aportades pels propietaris actuals (un únic propietari) del sector són les identificades a continuació, on s'aprecia que existeix una diferència despreciable inferior a 1 m2 entre la superfície total del sector indicada en el PAU i la realment existent:

Finca		Propietari	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge (%)
Sant Josep de Calassanç 90	Finca 01	Bonum Invest Holding S.L.	316,79	37%
Sant Josep de Calassanç 88	Finca 02	Bonum Invest Holding S.L.	118,06	27%
Sant Josep de Calassanç 92	Finca 03	Bonum Invest Holding S.L.	316,79	36%
<b>TOTAL</b>			<b>434,85</b>	<b>100%</b>

Per propietaris, el repartiment de finques realitzat és el següent:

Finca	Propietari	Superfície parcel·la	Sostre edificable	Sup. pati
Sant Josep de Calassanç 88-90-92	Bonum Invest Holding S.L.	326,37 m <sup>2</sup>	1625,00 m <sup>2</sup>	0,55 m <sup>2</sup>
Cessió de vials	Ajuntament de Granollers	108,48 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>434,85 m<sup>2</sup></b>	<b>1625,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55 m<sup>2</sup></b>

Ofici: arquitectura

Per tant, aplicant els coeficients descrits en els apartats anteriors i tenint en compte el sostre edificable, sempre destinat a ús residencial, i la superfície de pati, resulta un total de 1625,55 unitats d'aprofitament

	<b>Superfície</b>	<b>Coefficient</b>	<b>Unitats d'aprofitament</b>
Superfície sostre residencial	1625,00 m <sup>2</sup>	1,00	1625,00
Superfície de pati	1,37 m <sup>2</sup>	0,40	0,55
<b>Total</b>			<b>1625,55</b>

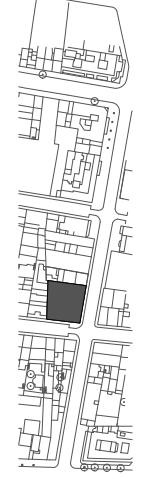
Com s'ha comentat, no es preveu cap tipus de cessió en aquest sector, per tant, totes les unitats d'aprofitament es correspondran al mateix i únic propietari d'aquest sector.

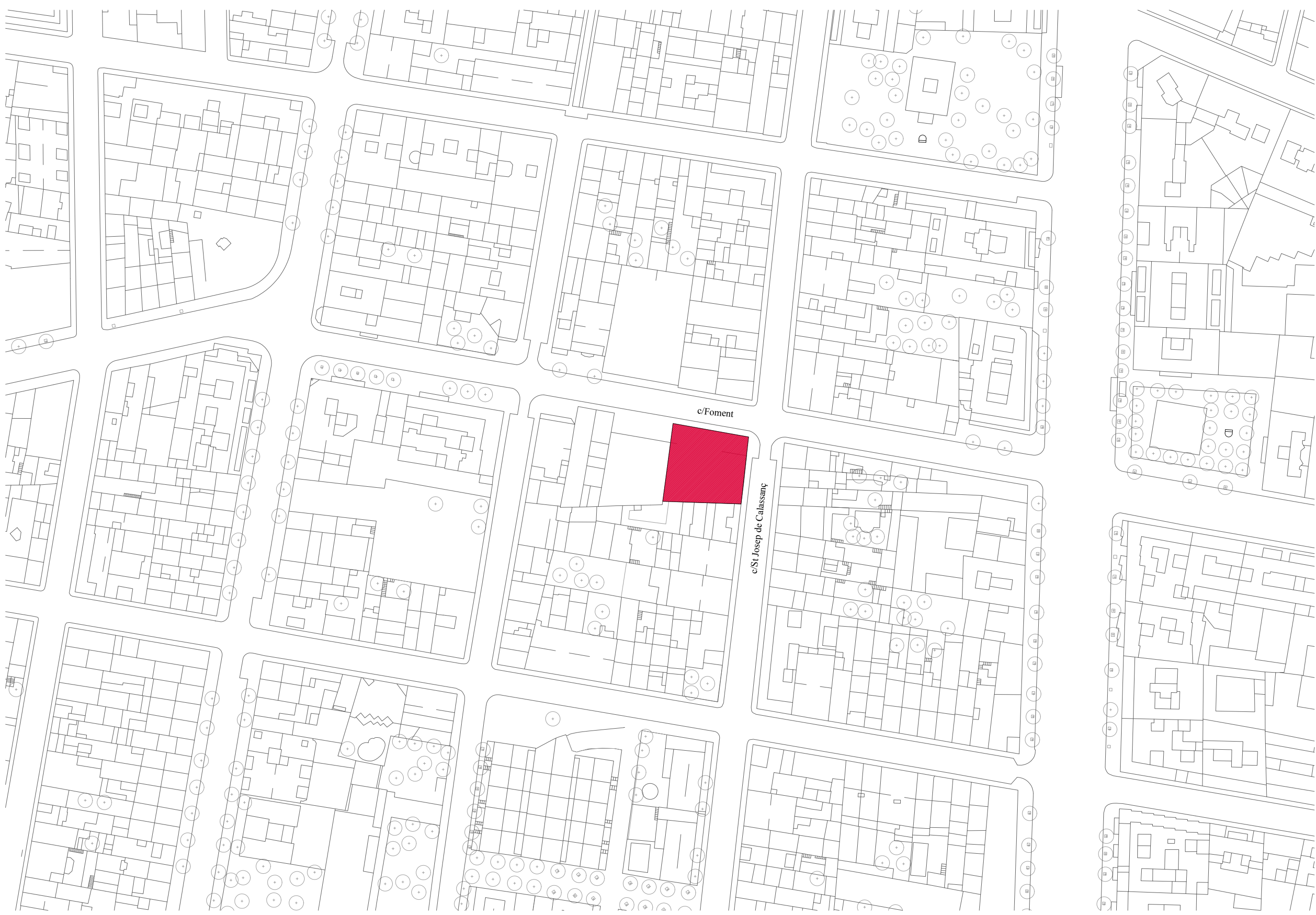
	<b>COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL</b>		
<b>Finca aportada</b>	Sant Josep de Calassanç 88	Sant Josep de Calassanç 90	Sant Josep de Calassanç 92
<b>% drets</b>	27%	37%	36%
<b>Parcel·la adjudicada</b>	Sant Josep de Calassanç 88-90		
<b>Valors adjudicats (ua)</b>	1625,55 ua		
<b>Valor proporcional a drets</b>	1625,55 ua		
<b>% finca adjudicada</b>	100%		
<b>% participació en despeses</b>	100%		
<b>Repartiment despeses</b>	<b>42.689,37 €</b>		



**V.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

<b>DG U 01.</b> Situació	E.1/5.000
<b>DG U 02.</b> Emplaçament.	E.1/1.000
<b>DG U 03.</b> Plànol ordenació. POUM	E.1/500
<b>DG U 04.</b> Reparcel·lació. Finques aportades	E.1/150
<b>DG U 05.</b> Reparcel·lació. Àmbit PAU 103	E.1/150
<b>DG U 06.</b> Reparcel·lació. Finques resultants.	E.1/150
<b>DG U 07.</b> Reparcel·lació. Superposició finques aportades i resultants	E.1/150
<b>DG U 08.</b> Reparcel·lació. Plànol POUM	E.1/150







### Dades urbanístiques dels PAU, PMU i Sectors urbanitzables

Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Granollers // Document Text refós // 2006

Nom: PAU 103  
Classificació del Sòl: Sòl urbà no consolidat  
Zonificació: 1B-Zona residencial en illa tancada -Façana ampla-

Superfície Àmbit: 433 m2  
Superfície de Sòl Públic: 108 m2  
Superfície de Vial Públic: 108 m2  
Superfície de Verd Públic: - m2  
Superfície d'Equipament Públic: - m2

Ordenació: Vinculant  
Índex d'Edificabilitat Bruta: Veure plànol m2st/m2s  
Sostre: Veure plànol m2  
Densitat d'Habitatges: 350 Hab / Ha  
Cessió Aprofitament Urbanístic: -

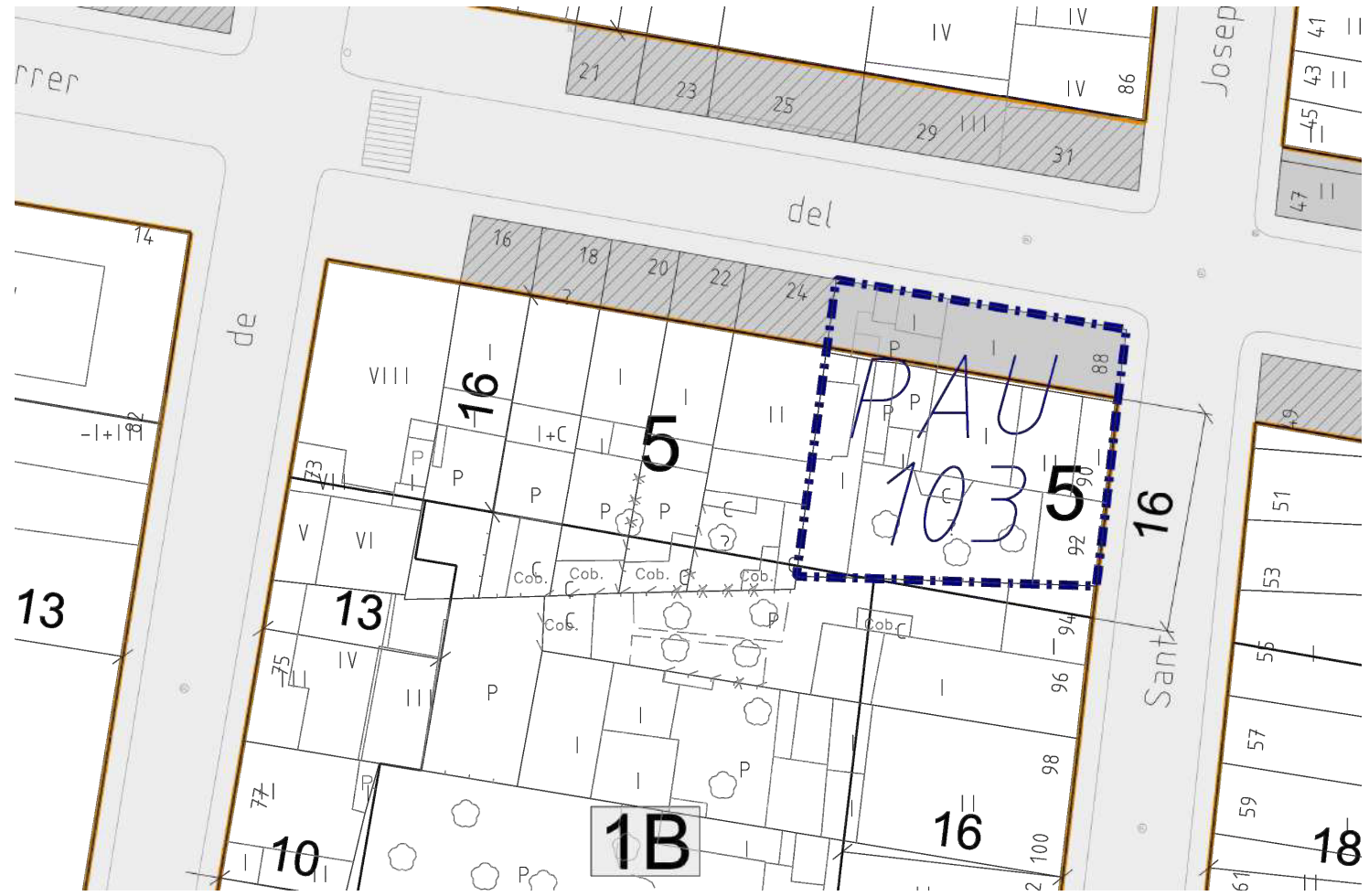
Usos: Segons zonificació  
Desenvolupament: Projecte de reparcel·lació + Projecte d'urbanització

Sistema Actuació: Per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.  
Sostre d'HPP: -

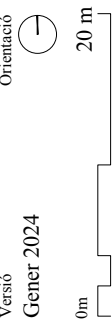
Objectius:  
-Cessió de vialitat per ampliació del c/ Foment.

Observacions:  
-No es objecte d'aquesta actuació cap de les finalitats establertes en l'article 68.2.a del Decret legislatiu 1/2005 de 26 juliol  
-Amb la parcel·lació existent és difícil resoldre l'afectació de vialitat al c/ Foment, per aquest motiu es proposa el polígon per agrupar parcel·les i aconseguir la cessió.

Annex Normatiu 2



Paràmetre	Planejament
Ordenació	PAU 103 – Sòl urbà no consolidat 1B Zona residencial en illa tancada – Façana Ampla
Superfície àmbit	433m <sup>2</sup>
Alineació	Alineació a vial
Profunditat màxima edificable	16.00 metres
Alçada reguladora ref. a parcel·la	17,75 m (PB+4PP en carrer igual o superior a 14.00m d'ample)
Densitat d'Habitatges	350 Hab /Ha (433m <sup>2</sup> àmbit)=15,15 habitatges
Ocupació màxima de la parcel·la	Segons alineació i profunditat edificable = 325m <sup>2</sup>
Edificació màxima de la parcel·la	Segons alineació i profunditat edificable. P.E. > 16m: PB+4PP 325,00 x 5 = 1.625,00m <sup>2</sup>
Ús	Habitatge



Situació: C.Sant Josep de Calissanç 88-90 Granollers  
Client: Bonum Investment Holding SL  
Plano: DG U03  
Plànol Urbanístic Escala 1/500

Projecte: PARCEL·LACIÓ 2310\_SJC  
Fase: Projecte  
Reparcel·lació

Arquitecte: Albert Brito Ferraz

No. col·legiat: 49.409/7

Ofici: arquitectura

estudi@oficiarquitectura.com T +34 931 300 467

### DESCRIPCIÓ FINCA 01

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 90, integrant del PGOUM de Granollers de 160,00 m2 segons estudi topogràfic, de referència cadastral 0861307DG4006E0001BI juntament amb la finca 03.

LLinda: costat oest, amb la parcel·la de referència cadastral 0861305DG4006E0001WI i adreça carrer de Foment número 24, en línia de set metres i cinc-centes centímetres. Costat sud, amb la parcel·la de referència cadastral 0861308DG4006E0001YI, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 92, en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres. Front, costat est, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana set metres i cinquanta-i-un centímetres. Costat nord, amb la parcel·la de referència cadastral 0861306DG4006E0001AI, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 88, en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres.

Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861307DG4006E0001BI

Inscripció: 1, tom 2679, llibre 986, full 196, finca número 2487 de Granollers

### DESCRIPCIÓ FINCA 02

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 88, integrant del PGOUM de Granollers de superfície 118,06m2 segons estudi topogràfic i 114,00 m2 segons informació cadastral de referència 0861306DG4006E0001AI.

LLinda: costat oest, amb la parcel·la de referència cadastral 0861305DG4006E0001WI i adreça carrer de Foment número 24, en línia de cinc metres i cinquanta-quatre centímetres. Costat sud, amb la parcel·la de mateixa referència cadastral, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 90, en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres. Front, costat est, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana de cinc metres i cinquanta-dos centímetres. Front, costat nord, amb el carrer Foment, façana de vint-i-un metres i vint-i-un centímetres.

Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861306DG4006E0001AI

Inscripció: 1, tom 2876, llibre 1183, full 134, finca número 2688 de Granollers

### DESCRIPCIÓ DE LA FINCA 03

Parcel·la a Granollers, carrer Sant Josep de Calassanç 92, integrant del PGOUM de Granollers de 156,79 m2 segons estudi topogràfic, de referència cadastral 0861307DG4006E0001BI juntament amb la finca 01.

LLinda: costat oest, amb la parcel·la de referència cadastral 0861305DG4006E0001WI i adreça carrer de Foment número 24, en línia de vuit metres i vuitanta-i-un centímetres. Costat sud, amb la parcel·la de referència cadastral 0861308DG4006E0001YI, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 94, en línia de vint-i-un metres i seixanta-vuit centímetres. Front, costat est, amb el carrer Sant Josep de Calassanç façana de cinc metres i seixanta-i-cinc centímetres. Costat nord, amb la parcel·la de mateixa referència cadastral, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 90, en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres.

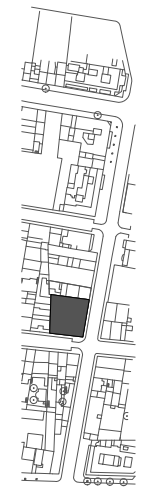
Actualment la parcel·la objecte d'aquest projecte de parcel·lació està buida i tancada amb una valla metàl·lica provisional.

La parcel·la objecte d'aquesta memòria no conté cap servitud de pas.

Referència cadastral: 0861307DG4006E0001BI

Inscripció: 1, tom 2679, llibre 986, full 199, finca número 2488 de Granollers





### DESCRIPCIÓ PARCEL·LA A

Parcel·la urbana: Solar resultant situat al carrer Sant Josep de Calassanç 88-90-92, integrant del POUM de la ciutat de Granollers de superfície 326,37 m<sup>2</sup>. L'hi correspon un sostre total de 1.625 m<sup>2</sup> i és apta per la construcció d'un màxim de 15 habitatges en règim lliure.

Propietat: S'adjudica a favor de la societat Bonum Investment Holding, SL com a propietària única del sector.

Linda: costat oest, amb la parcel·la de referència cadastral 0861305DG4006E0001WI i adreça carrer de Foment número 24, en línia de setze metres i vuitanta centímetres. Costat sud, amb la parcel·la de referència cadastral 0861308DG4006E0001YI, adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 94, en línia de vint-i-un metres i seixanta-vuit centímetres. Front, costat est, amb el carrer Sant Josep de Calassanç, façana de tretze metres i seixanta-tres centímetres. Front, costat nord, amb parcel·la resultant B en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres.

Procedeix per subrogació real de les finques registrals 2688, 2487 i 2488 de Granollers.

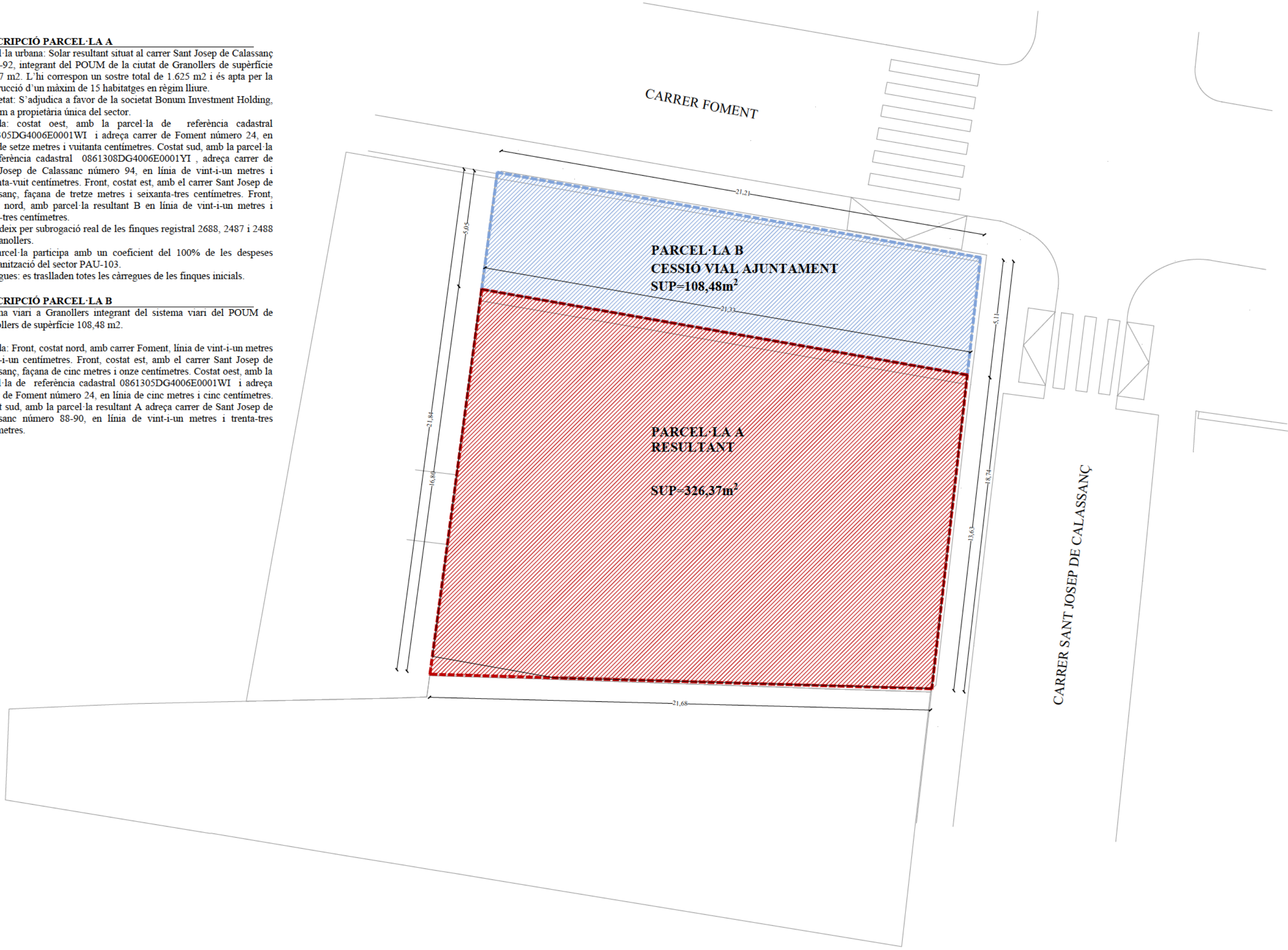
La parcel·la participa amb un coeficient del 100% de les despeses d'urbanització del sector PAU-103.

Càrregues: es traslladen totes les càrregues de les finques inicials.

### DESCRIPCIÓ PARCEL·LA B

Sistema viari a Granollers integrant del sistema viari del POUM de Granollers de superfície 108,48 m<sup>2</sup>.

Linda: Front, costat nord, amb carrer Foment, línia de vint-i-un metres i vint-i-un centímetres. Front, costat est, amb el carrer Sant Josep de Calassanç, façana de cinc metres i onze centímetres. Costat oest, amb la parcel·la de referència cadastral 0861305DG4006E0001WI i adreça carrer de Foment número 24, en línia de cinc metres i cinc centímetres. Costat sud, amb la parcel·la resultant A adreça carrer de Sant Josep de Calassanç número 88-90, en línia de vint-i-un metres i trenta-tres centímetres.



PARCEL·LA 03  
SUP=156,79m<sup>2</sup>

PARCEL·LA 02  
SUP=118,06m<sup>2</sup>

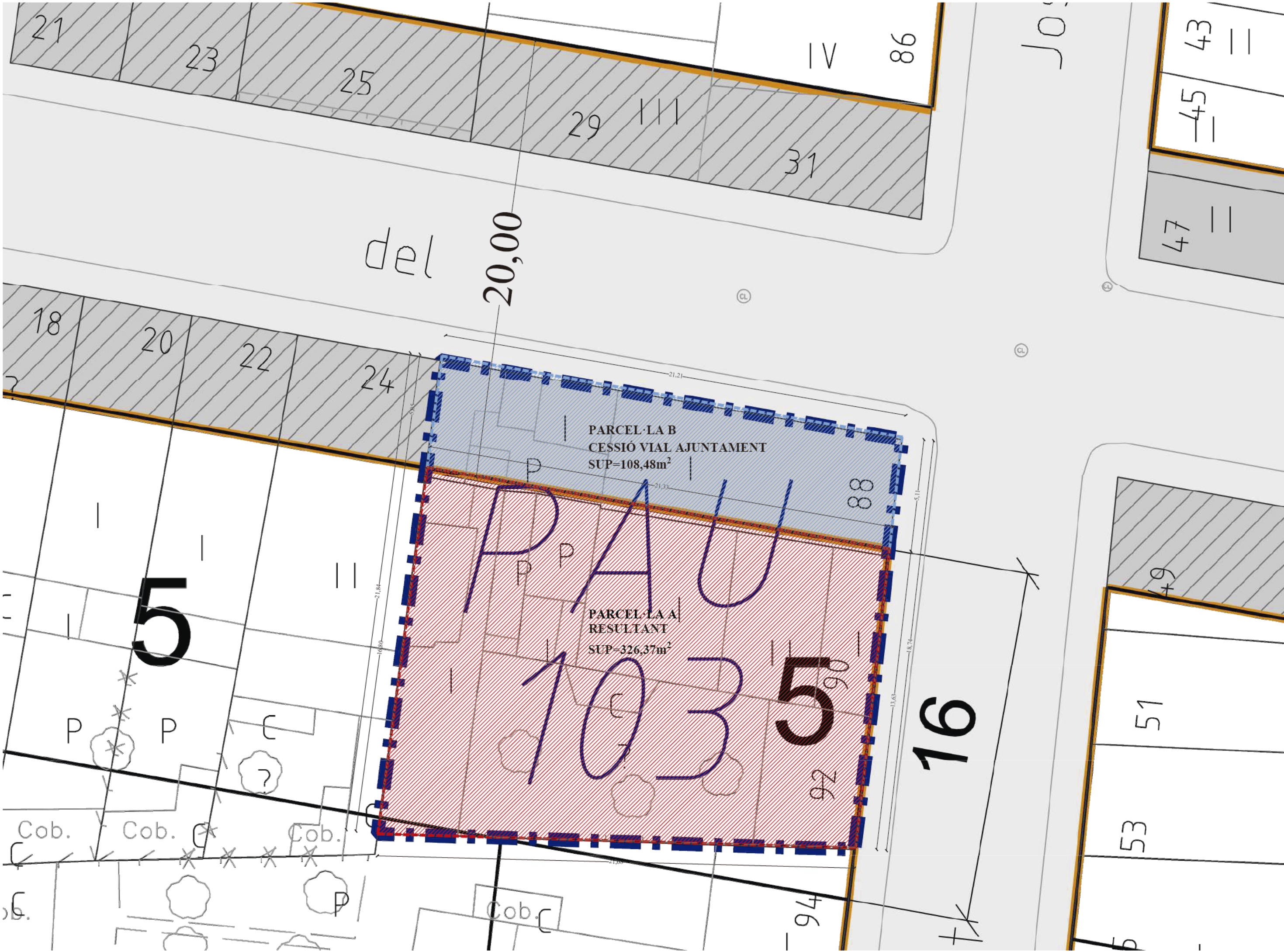
PARCEL·LA 01  
SUP=160,00m<sup>2</sup>

PARCEL·LA B  
CESSIÓ VIAL AJUNTAMENT  
SUP=108,48m<sup>2</sup>

PARCEL·LA A  
RESULTANT  
SUP=326,37m<sup>2</sup>







PARCEL·LA B  
CESSIÓ VIAL AJUNTAMENT  
SUP=108,48m<sup>2</sup>

PARCEL·LA A  
RESULTANT  
SUP=326,37m<sup>2</sup>

55

1035

16

del 20,00



**VI.DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

**DC A01.** Informe de valoració del valor de repercussió del sòl urbanitzat

**DC A02.** Estudi topogràfic

Topografia Bosch. Bernat Bosch – Geòleg Col.5806

**DC A03.** Informació registral

**DC A04.** Informació catastral

**DC A05.** Proforma de document de descripció de parcel·les resultants

## DC A01. INFORME DE VALORACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT

---

L'objectiu d'aquesta valoració és el de fixar el valor de repercussió de les finques resultants del projecte de reparcel·lació del PAU 103 de Granollers, en aplicació de l'article 27 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre:

*“Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.*

*1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.”*

### 01. CRITERIS PER REALITZAR LA VALORACIÓ

Així doncs, l'obtenció del valor de repercussió del sòl es calcularà segons el que estableix l'article 22 del Reglament de Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre. En concret, atès que els usos són els mateixos en tota la reparcel·lació, es tindrà en compte el punt 2 d'aquest article:

*“Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*En què:*

*VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

*Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*

*K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:*

*a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

*b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.*

## Ofici: arquitectura

*V<sub>c</sub> = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

*Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl."*

Per obtenir el valor V<sub>v</sub>, els valors de mercat es prendran d'un estudi d'ofertes del segment de mercat relatiu a les finques de similars característiques a les que es pretenen valorar i que resultin comparables amb les finques objecte de la valoració.

En els valors comparables obtinguts, es realitzarà una correcció tenint en compte les característiques de cada immoble comparable per tal d'homogeneïtzar la mostra, segons els criteris de situació, superfície edificable, antiguitat, qualitat constructiva i estat de conservació.

Adicionalment, es desglossa el preu de cada mostra segons la seva superfície construïda i la superfície de pati. D'aquesta manera se li assignen els següents percentatges, segons el coneixement dels valors de mercat en general: a la zona de pati un 40% del valor de la superfície construïda. Per altra part, en tant que les superfícies construïdes indicades en l'estudi de mercat realitzat, només indiquen les pròpies de l'habitatge, sense tenir en compte l'espai comú necessari, cal considerar que aquests espais comuns representen un 12% del sostre construït. Amb aquests percentatges podem desglossar els preus obtinguts de l'estudi de mercat i obtenir un preu/m<sup>2</sup> per aplicar-lo a cada zona de la finca objecte de valoració, un cop homogeneïtzat.

Pel coeficient K es considerarà el valor general de 1,40 sense que calgui considera-hi cap reducció o augment.

Finalment, el valor V<sub>c</sub>, es prendrà en base a una de les publicacions de més ús en la construcció en el nostre entorn pel que fa a l'establiment dels valors i costos de la construcció, com és el *Butlletí Econòmic de la Construcció*, essent la publicació més recent la núm. 331, referent al 3er trimestre del 2022. En aquesta publicació s'estableixen uns valors de construcció, segons tipologia edificada, que inclouen despeses directes i indirectes d'obra, amb el benefici industrial, despeses generals, seguretat i salut, honoraris tècnics i permisos d'obra.

Per a la valoració de la parcel·la resultant, en funció de la seva edificabilitat i ús, es prenen els valors indicats a "*casa de renda normal entre medianeras*" els quals es considera que són els que més s'assimilen a la tipologia del present estudi de mercat. El valor del cost de la construcció és de 1.447,20 euros/m<sup>2</sup>

## 02. ANÀLISI DEL MERCAT

De l'estudi de mercat realitzat sobre una mostra d'6 habitatges de promocions residencials amb característiques similars, s'obtenen els següents valors comparables, on s'ha tingut en compte que la mostra estigués formada per habitatges de 2, 3 i 4 habitacions tal i com es preveuen en l'edifici a construir:

	Mostra	Sup.Construïda	Nº habitacions	Preu de venda
1	Passeig muntanya 127	100 m <sup>2</sup>	3	281.500 €
2	Passeig muntanya 127	96 m <sup>2</sup>	2	310.000 €
3	Passeig muntanya 127	117 m <sup>2</sup>	4	340.500 €
4	Aragó 39-41	109 m <sup>2</sup>	3	340.000 €
5	Minetes 26	80 m <sup>2</sup>	2	241.000 €
6	Minetes 26	99 m <sup>2</sup>	3	295.000 €

Per a obtenir un preu de repercussió que tingui en compte els espais comuns de l'edifici de tota la mostra obtinguda, es té en compte:

-Que a la superfície de sostre construït de cada habitatge se li afegeix un 12% en concepte de la part proporcional d'espai comú que caldrà construir en l'edifici.

D'aquesta manera, s'obté el següent quadre amb la corresponent superfície de sostre equivalent:

	Mostra	Sup.Construïda	Sup. de sostre equivalent de repercussió de l'espai comú(12%)	Sup. Construïda equivalent
1	Passeig muntanya 127	100 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
2	Passeig muntanya 127	96 m <sup>2</sup>	11,52 m <sup>2</sup>	107,52 m <sup>2</sup>
3	Passeig muntanya 127	117 m <sup>2</sup>	14,04 m <sup>2</sup>	131,04 m <sup>2</sup>
4	Aragó 39-41	109 m <sup>2</sup>	13,08 m <sup>2</sup>	122,08 m <sup>2</sup>
5	Minetes 26	80 m <sup>2</sup>	9,60 m <sup>2</sup>	89,60 m <sup>2</sup>
6	Minetes 26	99 m <sup>2</sup>	11,88 m <sup>2</sup>	110,88 m <sup>2</sup>

A més, de les dades de les finques de la mostra cal realitzar una homogeneïtzació en relació a la finca valorada, segons els paràmetres exposats a l'apartat 2 d'aquest informe i aplicat al preu de venda de manera que s'obtingui un valor homogeneïtzat de preu equivalent per m<sup>2</sup> de sostre construït. Per a realitzar aquesta homogeneïtzació s'ha tingut en compte:

-Que les mostres aportades són totes d'obra nova, per la qual cosa no cal realitzar cap homogeneïtzació per antiguitat.

-Que les mostres indicades fan referència a diferents plantes (planta baixa, planta +1, planta +2 i planta +3), amb la qual cosa s'entén que aquesta ja s'homogeneïtza suficientment e aquest sentit.

-Que les mostres indicades fan referència a habitatges de 2, 3 i 4 habitacions, com les que es volen construir en la parcel·la resultant, per la qual cosa també es considera la mostra suficientment homogeneïtzada per aquest paràmetre.

	Mostra	Preu de venda	Sup. construïda equivalent	Coefficient de situació	Coefficient d'antiguitat	Coefficient de qualitat	Preu de venda homogeneïtzat
1	Passeig muntanya 127	281.500 €	112 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.513,39 €/m <sup>2</sup>
2	Passeig muntanya 127	310.000 €	107,52 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.883,18 €/m <sup>2</sup>
3	Passeig muntanya 127	340.500 €	131,04 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.598,44 €/m <sup>2</sup>
4	Aragó 39-41	340.000 €	122,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.785,06 €/m <sup>2</sup>
5	Mínetes 26	241.000 €	89,60 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.689,73 €/m <sup>2</sup>
6	Mínetes 26	295.000 €	110,88 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	2.660,54 €/m <sup>2</sup>

Així doncs, la mitjana obtinguda del valor Vv de preu/m<sup>2</sup> un cop homogeneïtzat és de 2.688,39 €/m<sup>2</sup>.

### 03. VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

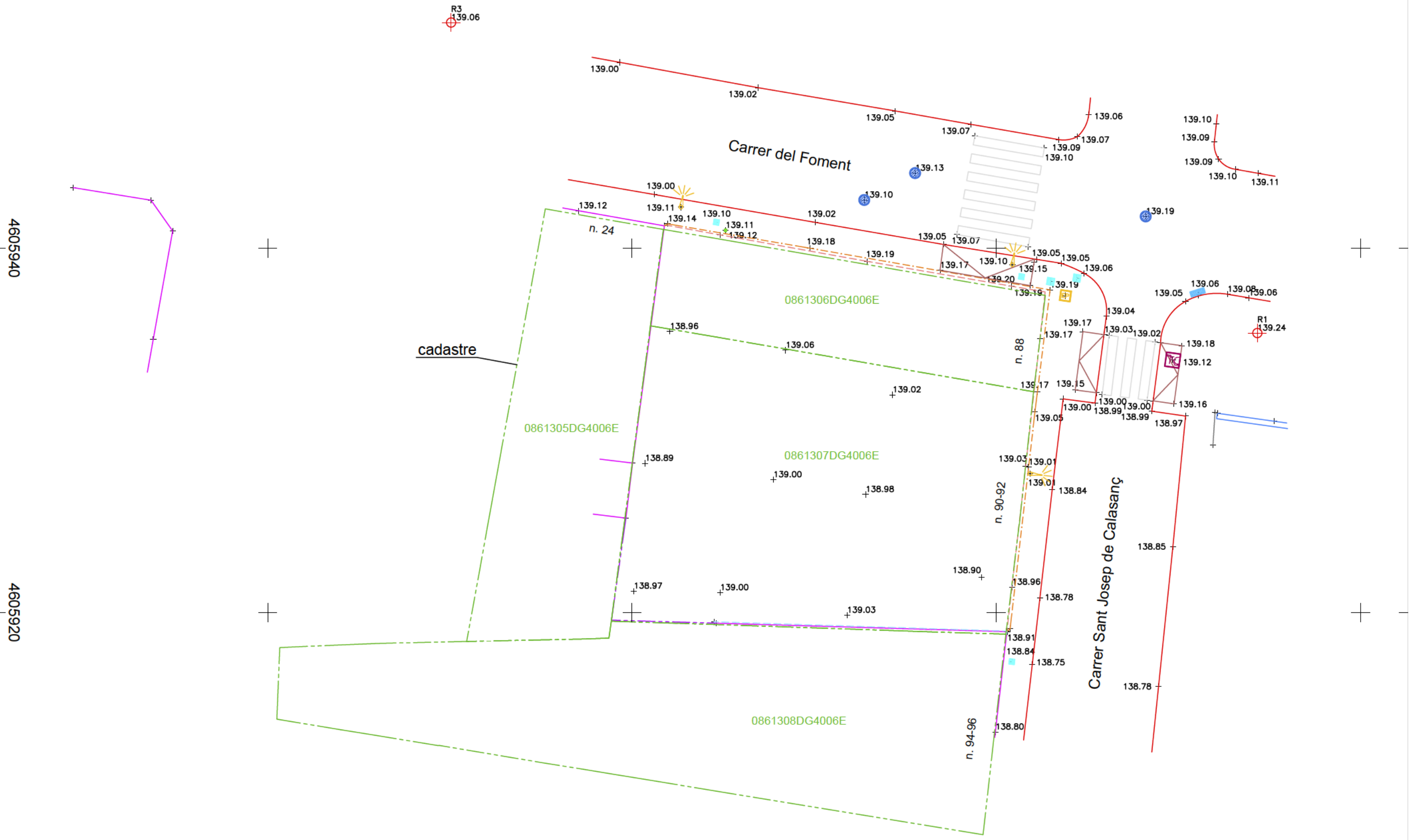
Aplicant els valors obtinguts a l'expressió  $VRS = (VV/K) - VC$  :


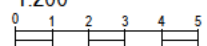
$$VRS = (2.688,39€/m^2 / 1,40) - 1.447,20 €/m^2 = 473,03 €/m^2,$$

Per tant, obtenim un **valor de repercussió** del sòl urbanitzat, de **473,03 €/m<sup>2</sup>** de sostre.

**DC A02. ESTUDI TOPOGRÀFIC**

---



 <p>Àngel Guimerà, 67, Baixos, 4a 08397 - Pineda de Mar +34 656 658 185 boschtop@gmail.com</p>	Signatura	Títol del projecte:	Situació:	Referència cadastral:	Sistema de coordenades planimètric:	Escales:	Plànol num.  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">           23-093  <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100px;"> <span>0</span> <span>1</span> <span>2</span> <span>3</span> <span>4</span> <span>5</span> </div> </div>
	Bernat Bosch Adrogué Enginyer T. en Topografia - Col. 5806	Plànol topogràfic	Carrer Sant Josep de Calassanç, 88 Granollers	0861306DG4006E 0861307DG4006E	UTM ETRS89 - Zona 31N Sistema de coordenades altimètric: EGM08D595 - Nivell mitjà de la mar amb origen a Alacant Data aixecament: 31 jul 2023 Data última revisió: 31 jul 2023	1:200 	



Ofici: arquitectura

**DC A02. INFORMACIÓ REGISTRAL**

---

Información Registral expedida por:

**ALVARO DE LANZAS LOPEZ**

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 1

Avinguda Sant Esteve, 88 baixos  
08402 - GRANOLLERS (B)

Teléfono: 938792475

Fax: 938702402

Correo electrónico: granollers1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA**

con DNI/CIF: B67673087

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación para contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F64ZN53N**

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

*Su referencia:*



**REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO 1 DE GRANOLLERS**  
Avinguda Sant Esteve, 88 baixos. 08402 Granollers  
Tel: 938792475 / Fax: 938702402

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Solicitante: la entidad **BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA** con N.I.F. B67673087

Fecha: 07/12/2023

FINCA DE GRANOLLERS N°: 2688

C.R.U.: 08117000139370

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 3109 Libro: 1416 Folio: 125 Inscripción: 6

**DESCRIPCION**

**URBANA. CASA** señalada con el número ochenta y ocho compuesta solamente de bajos, con un patio interior y departamentos a la espalda, situada en la calle Sant Josep de Calassanç, de Granollers, que mide de ancho de Norte a Mediodía cuatro metros diez centímetros en el lado de Oriente y cuatro metros cincuenta y dos centímetros en el de Poniente y de largo de Oriente a Poniente diez y nueve metros ochenta centímetros, lo que constituye una superficie de ochenta y cinco metros treinta y tres decímetros ochenta centímetros cuadrados, de los cuales corresponde a lo edificado, cincuenta metros cuadrados y el resto al patio; lindante por Oriente frente con la citada calle, por Mediodía derecha saliendo con Esteban Tuset Agell, por Poniente espalda con Mateo Font Serra y por Norte izquierda con la calle de Fomento, existiendo en el linde de Mediodía un pozo medianero contiguo a la casa del citado Esteban Tuset. Referencia Catastral: 0861306DG4006E0001AI.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

En cumplimiento de los Artículos 15 y 136.5 c) de la Llei 18/2007 del 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2016 de 23 de diciembre, de mesures de protecció del Dret a l'Habitatge de les persones en risc d'exclusió social, como área de demanda residencial fuerte acreditada.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : **BONUM INVESTMENT HOLDING SL**  
C.I.F. : B67673087  
Título : Opción (Ejecución)  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **(100,00%)**  
Fecha Escritura : 15 de noviembre de 2022  
Notario : Don Albert Domingo Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Protocolo : 2069/2022.



Inscripción : 6ª  
Fecha inscripción : 11/01/2023  
Tomo/Libro/Folio : 3109/1416/125

#### **CARGAS**

##### **AFECCIÓN**

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día once de abril de dos mil diecinueve, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 5ª, al folio 134 del tomo 2876 del Archivo, libro 1183.

##### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 2.400,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 134 del tomo 2.876 del Archivo, libro 1.183, de fecha ocho de septiembre del año dos mil veintidós.

##### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 21.600,00 euros, según nota al margen de la inscripción 6ª de esta finca, obrante al folio 125 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

#### **Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

- 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 1 a día siete de diciembre del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 208117287B6C1FE8

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



C.S.V.: 208117287B6C1FE8

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

**ALVARO DE LANZAS LOPEZ**

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 1

Avinguda Sant Esteve, 88 baixos

08402 - GRANOLLERS (B)

Teléfono: 938792475

Fax: 938702402

Correo electrónico: granollers1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA**

con DNI/CIF: B67673087

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación para contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F64ZN59Z**

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

*Su referencia:*



**REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO 1 DE GRANOLLERS**

Avinguda Sant Esteve, 88 baixos. 08402 Granollers

Tel: 938792475 / Fax: 938702402

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Solicitante: la entidad **BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA** con N.I.F. B67673087

Fecha: 07/12/2023

FINCA DE GRANOLLERS N°: 2487

C.R.U.: 08117000220504

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 3109 Libro: 1416 Folio: 158 Inscripción: 8

**DESCRIPCION**

**URBANA. Casa** de planta baja solamente señalada con el número noventa en la calle Lletjós, hoy calle Sant Josep de Calassanç, número 90, de esta ciudad de Granollers, que mide siete metros setenta y siete centímetros de ancho, por diecinueve metros noventa centímetros de fondo, lo que constituye una superficie de ciento cincuenta y cuatro metros seiscientos setenta y tres milímetros cuadrados. Lindante: al Este, frente, con dicha calle; al Sur, con la finca registral número 2488; al Norte, con sucesores de José Valls; y al Oeste, con sucesores de Esteban Riera. Referencia Catastral, junto con otra: 0861307DG4006E0001BI.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

En cumplimiento de los Artículos 15 y 136.5 c) de la Llei 18/2007 del 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2016 de 23 de diciembre, de mesures de protecció del Dret a l'Habitatge de les persones en risc d'exclusió social, como área de demanda residencial fuerte acreditada.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : **BONUM INVESTMENT HOLDING SL**  
C.I.F. : B67673087  
Título : Compraventa  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **(100,00%)**  
Fecha Escritura : 15 de noviembre de 2022  
Notario : Don Albert Domingo Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Protocolo : 2070/2022.  
Inscripción : 8<sup>a</sup>  
Fecha inscripción : 11/01/2023  
Tomó/Libro/Folio : 3109/1416/158





## CARGAS

### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 196 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de mayo del año dos mil veintidós.

### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 5.100,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 196 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós.

### **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 45.900,00 euros, según nota al margen de la inscripción 8ª de esta finca, obrante al folio 158 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

## Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

- 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 1 a día siete de diciembre del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 20811728EA7C2B4B

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos



C.S.V.: 20811728EA7C2B4B

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

**ALVARO DE LANZAS LOPEZ**

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 1

Avinguda Sant Esteve, 88 baixos  
08402 - GRANOLLERS (B)

Teléfono: 938792475

Fax: 938702402

Correo electrónico: granollers1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA**

con DNI/CIF: B67673087

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación para contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F64ZN66H**

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

*Su referencia:*



**REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO 1 DE GRANOLLERS**  
Avinguda Sant Esteve, 88 baixos. 08402 Granollers  
Tel: 938792475 / Fax: 938702402

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Solicitante: la entidad **BONUM INVESTMENT HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA** con N.I.F. B67673087

Fecha: 07/12/2023

FINCA DE GRANOLLERS N°: 2488

C.R.U.: 08117000141311

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 3109 Libro: 1416 Folio: 162 Inscripción: 8

**DESCRIPCION**

URBANA.- PORCION DE TERRENO sobre la que se hallan edificados dos cubiertos, con frente a la calle de Lletjós, donde está señalado con el número noventa y dos, hoy calle Sant Josep de Calassanç, número 92, de Granollers, que mide seis metros sesenta centímetros de ancho en la parte Oriente, y ocho metros noventa y cuatro centímetros en la de Poniente, y de fondo diecinueve metros noventa decímetros en el lado Norte, y veinte metros en el lado Sur; lo que constituye una superficie aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados. Lindante: al frente Este, con la mencionada calle; por Oeste, con los sucesores de Esteban Riera; al Norte, con la finca antes descrita; y al Sur, con Doña Maria Tuset. Referencia Catastral, junto con otra: 0861307DG4006E0001BI.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Según declaración efectuada en el título que ha motivado la inscripción 8ª, en la finca de este número NO se ha realizado una actividad potencialmente contaminante del suelo.

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : **BONUM INVESTMENT HOLDING SL**  
C.I.F. : B67673087  
Título : Opción (Ejecución)  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Participación : **(100,00%)**  
Fecha Escritura : 15 de noviembre de 2022  
Notario : Don Albert Domingo Castellà  
Población : Vilassar de Mar  
Protocolo : 2070/2022.  
Inscripción : 8ª  
Fecha inscripción : 11/01/2023  
Tomó/Libro/Folio : 3109/1416/162



**CARGAS**

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 199 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de mayo del año dos mil veintidós.

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 5.100,00 euros, según nota al margen de la Anotación A de esta finca, obrante al folio 199 del tomo 2.679 del Archivo, libro 986, de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós.

**AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Liberada de dicha afección por la suma de 45.900,00 euros, según nota al margen de la inscripción 8ª de esta finca, obrante al folio 162 del tomo 3.109 del Archivo, libro 1.416, de fecha once de enero del año dos mil veintitrés.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

- 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 1 a día siete de diciembre del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 20811728E4AF5797

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos



C.S.V.: 20811728E4AF5797

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).





**DC A03. INFORMACIÓ CADASTRAL**

---



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0861306DG4006E0001AI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL SANT JOSEP CALASSANÇ 88  
08402 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 86 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1900

### Construcción

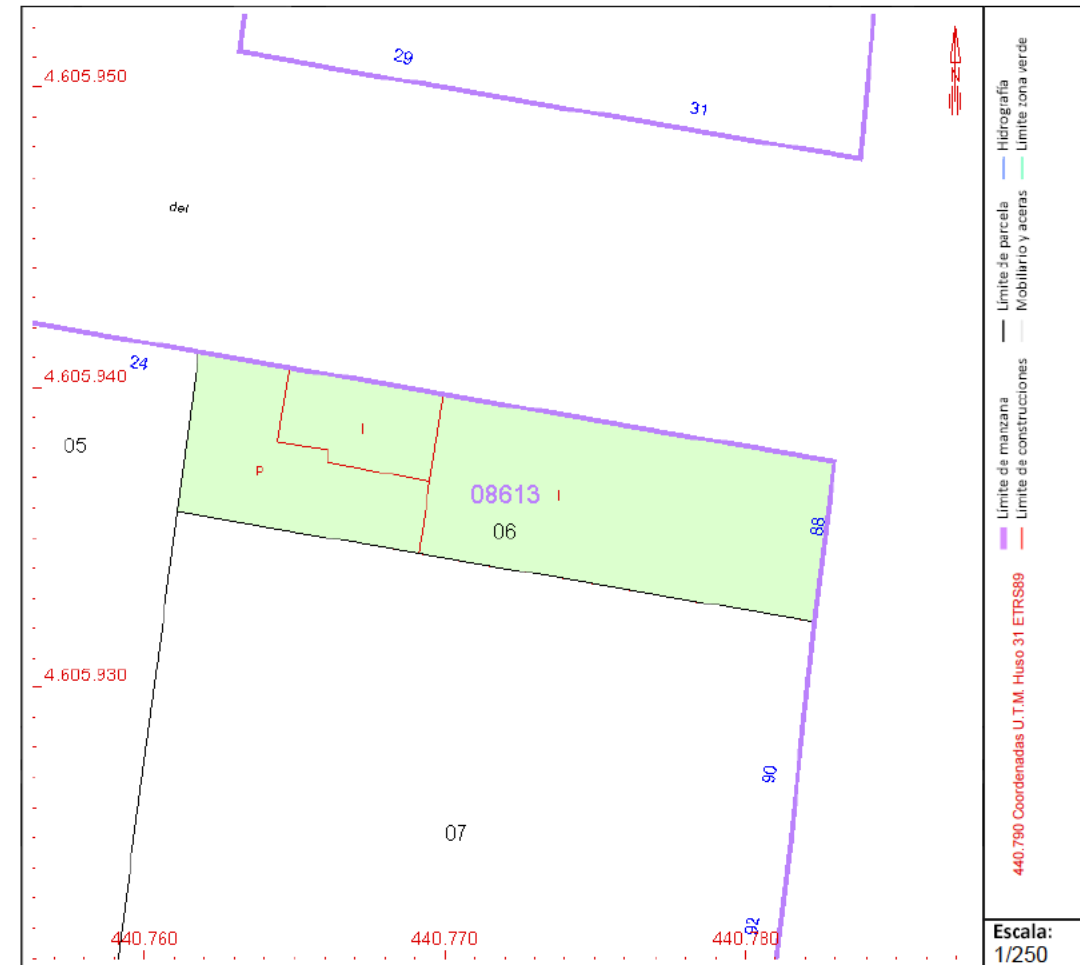
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA		86

## PARCELA

Superficie gráfica: 114 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



Ofici: arquitectura

**DC A04. PROFORMA DE DOCUMENT DE DESCRIPCIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS**

---

Ofici: arquitectura

Aquest és l'últim full de la memòria del projecte de reparcel·lació d'una parcel·la al carrer del Sant Josep de Calassanç 88-90-92 del municipi de Granollers de tota la documentació presentada.

Albert Brito Ferraz, Arquitecte.  
Barcelona, Gener 2024