

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI

Finca Can Mandri
Sant Andreu de Llavaneres



Aprovat inicialment per la
Junta de Govern Local en
sessió ordinària el dia 24
de novembre de 2025.

Firmado por JOSEP LLUIS
VALENTIN MARTINEZ - DNI
***9253** (TCAT) el día
26/11/2025 con un
certificado emitido por
EC-SectorPublic

Sant Vicenç de Montalt, abril de 2025



Promotors

ROGAMI INMO SL

NIF B-65973562

Carrer Sol Naixent 34

08394 - Sant Vicenç de Montalt - Barcelona

REALSER HOMES SL

NIF B-16713364

Passatge d'Adolf Comeron 4 2-9

08302 - Mataró - Barcelona

Redactor Pla Especial de protecció del Patrimoni

Estudi d'arquitectura Alarcón-Sauras

SERGI SAURAS COLLADO

Arquitecte col·legiat 74.121-3

Avinguda Montaltnou 29

08394 - Sant Vicenç de Montalt - Barcelona

ÍNDEX

A. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 1. Objectiu**
- 2. Promotor**
- 3. Àmbit d'actuació**
- 4. Planejament vigent**
- 5. Marc legal i justificació**
- 6. Característiques de la solució adoptada**
 - 6.1. Abast de la protecció**
 - 6.2. Quadre general de superfícies**
 - 6.3. Distribució per usos**
 - 6.4. Detall d'intervencions a l'edificació**
 - 6.4.1. Tractament de façanes i coberta**
 - 6.4.2. Instal·lacions complementàries**
 - 6.4.3. Serveis urbanístics**
- 7. Normes urbanístiques**
- 8. Justificació dels paràmetres urbanístics**

B. ANNEXOS

- 1. Fitxes catàleg**
- 2. Títol propietat**
- 3. Certificat urbanístic**
- 4. Documentació fotogràfica**
 - 4.1. Fotografies exteriors: entorn, façanes i jardí**
 - 4.2. Fotografies interiors**

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. Plànols informatius**
 - PI 01 Situació i emplaçament**
 - PI 02 Fotopla**
 - PI 03 Estat actual. Topogràfic. Quadre urbanístic**
 - PI 04 Planta baixa estat actual**
 - PI 05 Planta primera estat actual**
 - PI 06 Planta segona estat actual**
 - PI 07 Planta coberta estat actual**
 - PI 08 Seccions estat actual**
 - PI 09 Façana avinguda Catalunya. Façana posterior interior**
Façana carrer Sant Joan. Alçat mur i font carrer Cardenal Vives
 - PI 10 Fotografies de l'exterior**
 - PI 11 Fotografies façanes, font i murs exteriors**
- 2. Plànols normatius/ordenació**
 - PO 01 Situació i emplaçament. Fitxa urbanística**
 - PO 02 Fitxa catàleg CB_NU 29. Fitxa catàleg CB_NU 34**
 - PO 03 Ocupació planta baixa. Quadre urbanístic**

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA COMPLEMENTÀRIA

1. Plànols d'avant-projecte NO NORMATIUS

PAP 01 Plantes usos actuals/usos definitius

PAP 02 Plantes baixa i soterrani estat reformat

PAP 03 Planta primera estat reformat

PAP 04 Planta segona estat reformat

PAP 05 Planta sotacoberta estat reformat

PAP 06 Planta coberta estat reformat

PAP 07 Seccions estat reformat

PAP 08 Façana avinguda Catalunya. Façana posterior interior

Façana carrer Sant Joan. Alçat mur i font carrer Cardenal Vives

PAP 09 Espais exteriors/Fotografies

PAP 10 Jardineria

A. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. OBJECTIU

El present Pla Especial de Protecció del Patrimoni té per objecte l'establiment de les mesures de protecció de l'edificació actualment existent anomenada Can Mandri, a l'avinguda Catalunya, 24, de Sant Andreu de Llavaneres, província de Barcelona, que constitueix les fitxes CB_NU 29, Can Mandri, i CB_NU 34, Font del carrer del Cardenal Vives, del Catàleg de béns a protegir del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

El Catàleg de béns a protegir és un document inclòs en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM) en compliment del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) segons la qual els plans d'ordenació urbanística municipal han de contemplar, en la seva documentació, el catàleg de béns a protegir.

2. PROMOTORS

ROGAMI INMO SL amb CIF B-65973562, domicili fiscal al carrer Sol Naixent, 34, de Sant Vicenç de Montalt, província de Barcelona i representada per Christian Garralaga Alonso amb NIF [REDACTED] i Lina María Mina González amb NIF [REDACTED]

REALSER HOMES SL amb NIF B-16713364, domicili fiscal al passatge d'Adolf Comeron, 4, 2-9, de Mataró, província de Barcelona i representada per Victor Rueda Izquierdo amb NIF [REDACTED] i Carlos Pellicer Calcena amb NIF [REDACTED] ambdós actuant com a administradors mancomunats.

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació està constituït per la finca anomenada Can Mandri situada a l'avinguda Catalunya, 24, de Sant Andreu de Llavaneres, província de Barcelona.

La finca està inclosa en el catàleg de béns a protegir del POUM (fitxa CB_NU 29, Can Mandri, i fitxa CB_NU 34, Font del carrer del Cardenal Vives), amb les següents determinacions:

- Nivell de protecció B. Elements d'interès Històric-Artístic i Arquitectònic. Són aquells elements del catàleg que mantenen un valor històric-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.

- Tipus de protecció total.

Inclou el respecte per edificació i jardins o espais del seu entorn. La protecció afecta a tots els seus elements físics exteriors (façana, cobertes...) així com al

respecte pels materials originals, els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn de l'element. L'edificació que cal protegir, així com l'espai del seu entorn associat al mateix que cal protegir, i si s'escau millorar el seu tractament, s'assenyalen en el plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.

- Categoria d'intervenció tipus B.

No s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses, han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent i identificada en els plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM).



Detall façana principal avinguda Catalunya 24



Façana carrer Sant Joan



Finestra amb inscripció façana carrer Sant Joan

Façana carrer Cardenal Vives



Font Cardenal Vives



Detall passarel·la



Detall jardí posterior



Detall font interior



Detall piscina

La finca està inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, amb un Codi Registral Únic 08096000465620 en el tom 3.777, llibre 287 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 83, finca 887, amb la següent descripció registral:

URBANA: PORCION DE TERRENO sita en el término de Sant Andreu de Llavaneres, partida "La Vall", con frente a la Avinguda de Catalunya, donde tiene señalado el número 24, a la calle Sant Joan, donde le corresponde el número 11 y a la calle Vives, sin número, en la que hay construida una CASA, de superficie dos mil ciento veinticinco metros cuadrados, que LINDA: por el frente, con la Avda. Catalunya; por la izquierda entrando, con la calle Sant Joan; por la derecha entrando, con finca de los Señores Pher; y por el fondo, con la calle Cardenal Vives.

La finca està identificada cadastralment amb la referència número 7027003DG5072N0001JG i pertany a ROGAMI INMO SL i REALSER HOMES SL.

La parcel·la està constituïda per una edificació de tres cossos en un estat de conservació d'acord amb l'antiguitat, de 1.847 m² construïts, segons cadastre. La primera construcció és una masia del segle XIV que data del 1380 de la qual se'n conserva la cuina. Posteriorment, s'hi van afegir dos cossos nous, un l'any 1687 i l'altre l'any 1829 (cos central més alt que la resta). L'última reforma de l'any 1950 deixà la casa en la seva configuració actual.

L'edificació és de planta rectangular i consta de planta baixa i dues plantes pis. La coberta és a quatre aigües. A la part posterior de l'edificació s'hi troba un jardí limitat amb un mur perimetral. El jardí es troba a nivell de planta primera però té un pas a nivell de planta baixa que dona sortida, ventilació i il·luminació a aquesta planta i que es comunica amb el jardí mitjançant escales. Al jardí s'hi conserva una bassa antiga.

Al carrer Cardenal Vives, al mur perimetral que envolta la finca, s'hi troba la Font del Cardenal Vives inclosa al catàleg de Béns a protegir.

Quant als límits de la parcel·la, al nord limita amb el carrer Cardenal Vives, on hi ha un mur perimetral de 52 m en bon estat de conservació; a l'est limita amb la

finca veïna (avinguda Catalunya 22 i Cardenal Vives 15) on hi ha una mitgera de 25 ml d'edificació i 32 ml de tanca; al sud limita amb l'avinguda Catalunya 24 on hi ha la façana principal de l'edificació de 40 ml; a l'est limita amb el carrer sant Joan on hi ha la façana lateral de l'edificació de 27 ml i un mur perimetral de tancament de la finca de 15 ml.

Els serveis urbanístics de sanejament, electricitat i aigua potable arriben a la finca.

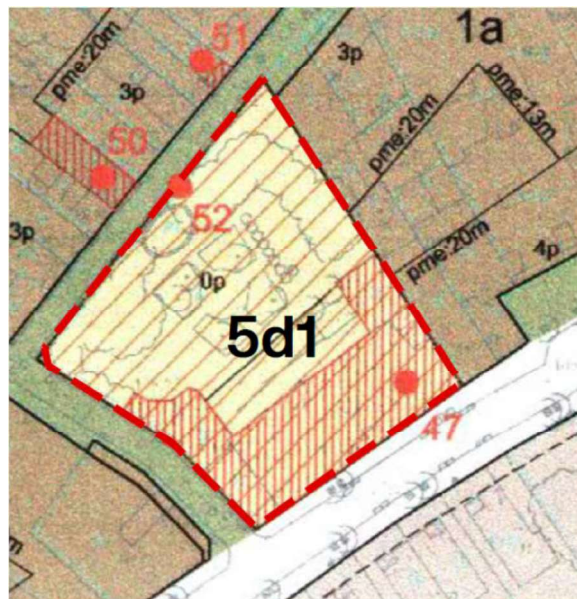
4. PLANEJAMENT VIGENT

Tal i com ja s'ha esmentat, la finca està inclosa en el catàleg de béns a protegir del POUM (fitxa CB_NU 29, Can Mandri, i fitxa CB_NU 34, Font del carrer del Cardenal Vives).

El règim urbanístic de la finca ve determinat pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament en data 27 de gener de 2011, acordada la seva publicació en data 20 de setembre de 2012, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 5 de març de 2013.

En data 12 de juliol de 2024 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació número 5 del POUM pel canvi de la qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'avinguda de Catalunya, número 24. L'acord ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 2 d'octubre de 2024.

La finca està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a subzona d'Habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni (clau 5d1).



Ordenació de la finca segons el plànol de qualificacions de la Modificació núm. 5 del POUM

Els paràmetres bàsics d'ordenació establerts pel POUM per la finca són:

1. Condicions de parcel·lació.
 - 1.1. Parcel·la mínima.
L'existent.
 - 1.2. Front mínim de parcel·la.
L'existent.
 - 1.3. Fondària mínima de parcel·la.
L'existent.
2. Paràmetres referits a carrer.
 - 2.1. Alineació de carrer.
Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
3. Paràmetres referits a la parcel·la.
 - 3.1. Edificabilitat màxima de la parcel·la.
L'existent.
 - 3.2. Densitat màxima d'habitatges neta.
7 habitatges.
 - 3.3. Ocupació màxima de la parcel·la.
L'existent.
 - 3.4. Alçada reguladora referida a parcel·la.
L'existent.
 - 3.5. Nombre de plantes.
L'existent.
 - 3.6. Separacions mínimes.
Les existents.
4. Paràmetres referits a l'edificació.
 - 4.1. Posició de l'edificació.
La posició de l'edificació ve determinada per l'actual edificació.
 - 4.2. Edificacions auxiliars.
No s'admeten

5. Condicions d'ús.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condicionat (3)	Condicionat (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible

Administratiu	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

5. MARC LEGAL I JUSTIFICACIÓ

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC), el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM), en el seu redactat vigent en el seu redactat vigent després de l'aprovació definitiva Modificació número 5 del POUM pel canvi de la qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'avinguda de Catalunya, número 24.

La Llei d'urbanisme disposa la possibilitat de redactar plans especials, en desenvolupament de les previsions de planejament general, per a, entre altres objectius, l'ordenació de conjunts artístics, la recuperació i millora del paisatge urbà o per a qualsevol altra finalitat anàloga.



SCUB/O0381/2023 / 081559 / B/4375786

CU: 14
Expedient:2023 / 081559 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 12 de juliol de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de la Modificació puntual número 5 del POUM pel canvi de l'actual qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'Avinguda de Catalunya, número 24 , de Sant Andreu de Llavaneres, ha estat promogut per Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i tramès per l'Ajuntament.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona adopta l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual número 5 del POUM pel canvi de l'actual qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'Avinguda de Catalunya, número 24, de Sant Andreu de Llavaneres, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

A l'article 14. de la Normativa urbanística POUM, s'indica el següent:

article 14. Plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials urbanístics de desenvolupament i plans especials urbanístics autònoms per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 i 68 del TRLU, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

A l'article 13. de la Normativa del Catàleg de béns a protegir del POUM, es detalla:

article 13. Instruments

Per al desenvolupament d'aquest "Catàleg de béns a protegir" es podran redactar plans especials per a l'ordenació de volums d'elements catalogats i/o els seus entorns, així com dels conjunts urbans d'interès, d'acord amb l'article 67.1.b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: La protecció de béns catalogats.

6. CARACTERÍSTIQUES DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

6.1. Abast de la protecció

El present Pla Especial protegeix els elements que componen la finca anomenada Can Mandri, és a dir, l'edifici que s'hi aixeca i el seu entorn. L'àmbit de protecció contempla les façanes de l'edificació, la volumetria, la distribució i els elements del jardí interior (piscina, porxos i safarejos), el mur exterior i la font del carrer Cardenal Vives.

Actualment, l'edifici no té divisió horitzontal i està destinat a habitatge plurifamiliar. Té una distribució interior molt desordenada (grans espais, llargs passadissos i distribuïdors, quatre cuines, magatzem-trasters, sales-menjador, porxo, pati interior i un gran nombre de dormitoris amb banys).

El present document proposa el manteniment de les façanes i la coberta, l'aprofitament del subsòl per dotar el conjunt amb places d'aparcament privades i vinculades als habitatges, i la millora de l'accessibilitat universal (entre plantes de l'edifici, zones comunes, aparcament i jardí comunitari) segons Decret 209/2023 Codi Accessibilitat de Catalunya.

El Pla proposa, d'acord amb les determinacions del Catàleg actualment vigent, el manteniment de l'edificació existent, reparant els elements malmesos i redistribuint l'interior de l'edifici per a millorar-ne la funcionalitat, accessibilitat universal i ecoeficiència. Es preveu una redistribució interior d'acord amb el seu ús existent i una adaptació de l'entorn per a aconseguir una millor distribució i funcionament de l'edifici plurifamiliar amb 7 habitatges, aparcament privat i un local.

Justificació de l'actuació segons la categoria de protecció

No hi ha cap actuació de les proposades a la reforma que es trobi fora de la volumetria definida per l'edificació existent segons l'ordenació i la qualificació urbanístiques.

El Pla respecta l'edificació, els patis, els jardins i els espais no edificats del seu entorn protegint tant els elements físics exteriors (façana, cobertes...) com els materials originals. També protegeix l'edificació i l'espai del seu entorn millorant el seu tractament, la seguretat i el manteniment de la coberta i els ràfecs exteriors. No hi ha ampliacions.

Les obres de conservació o reestructuració proposades són de consolidació, restauració, reforma, realçament i ampliació, establertes segons les ordenances perquè no s'alteri l'aspecte de les parts protegides, segons els àmbits de protecció, definits en les Fitxes; s'apliquin les tècniques constructives tradicionals emprades en la construcció original de l'element, i s'utilitzin materials, textures i colors, d'acord amb les preexistències de l'element original.

En el cas que ens ocupa, no hi ha actuacions excepcionals a les parts protegides.

Justificació de les actuacions

a. Conservació

L'edifici necessita obres de reparació de les parts malmeses d'alguns elements que comprometen la integritat del conjunt, ràfecs de coberta i repàs de la teulada, terrasses a impermeabilitzar en patis i porxos, etc.

b. Consolidació

Hi ha treballs de consolidació necessaris per reparar, recuperar o restituir alguna part de l'element en procés de degradació com bigues de coberta de fusta i biguetes de forjats de bigues de fusta per tractar.

c. Restauració

Es retorna amb la restauració i tractament superficial de la pell de les façanes a la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, i que actualment a gran part encara es conserva, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. Aquestes actuacions preserven la memòria arquitectònica de l'element de façana, ràfecs, brancals de pedra, reixes, escopidors, etc.

d. Realçament

En general amb la restauració es millorarà l'acabat i aspecte estètic dels elements. Com són la neteja, pintura, millora de les fusteries exteriors. Cal ressaltar que es tenen en compte les preexistències quant a textura i cromatisme. En actuacions sobre els tancaments de façana, com fusteria, porticons o persianes, es segueix amb el mateix criteri anterior. El tractament de les obertures serà homogeni a totes les façanes. Amb el soterrament del trenat del cablejat elèctric aeri existent de la façana principal també es realçarà el conjunt arquitectònic de manera notable.

e. Reforma o reestructuració

Les obres de reforma interior són necessàries i importants per dotar l'edifici i els habitatges que es creïn amb les infraestructures necessàries per les instal·lacions, accessibilitat, sanejament, seguretat i habitabilitat que li són requerides amb la normativa actual. Amb la qual cosa es modifica parcialment l'estructura, funcional i portant de l'edifici per reordenar-la i adaptar-la a les noves necessitats estètiques i/o funcionals al qual es destina.

f. Ampliació

A l'edifici no hi haurà cap ampliació volumètrica.

Les actuacions a l'edifici catalogat donen compliment a l'article 28 "Materials permesos en edificis inclosos en el catàleg" de les Normes Urbanístiques del Catàleg de Bens protegits del POUM.

- Parament de façana

Les façanes de l'edifici estan arrebossades amb estuc a la calç. Es realitzarà una primera intervenció repicant elements malmesos i recomposant els desprendiments amb revestiment d'arrebossat i posterior pintat amb pintura de silicats, estucat sintètic o a la calç amb pigments naturals. Els brancals i dintells de les obertures, balconeres, porticons, finestres són de granet. Es mantindran i netejaran per tal de realçar-los i millorar-ne l'aspecte. En el pla de façana i dins de les obertures de planta baixa i plantes pis s'admeten revestiments de pedra calcària, sorrenca o granítica sense polir, sempre en harmonia amb el conjunt. Qualsevol ampliació per funcionalitat o habitabilitat (com per exemple l'accés a l'aparcament) tindrà el mateix tractament que l'actual.

- Color

El color serà l'original. En cas de ser possible, s'admetrà la gamma dels ocres, terrossos i beixos als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana i d'altres que puguin establir diàleg cromàtic amb els colors de les façanes preexistents. Expressament, no hi haurà colors de tractament generalitzat (negre, blau, vermell, groc).

- Ràfecs, encerclats i motllures

Es restauraran els existents amb el tractament original, mamposteria de peces escairades de granet. Algunes obertures està revestides amb arrebossat i pintat. Es restaurarà amb repàs i consolidació del revestiment i es pintarà amb pintura de silicats o amb estuc de calç amb pigments naturals.

- Sòcols

Es restauraran els sòcols existents i proteccions a les parts baixes de les façanes sense canviar la seva textura, color i materials. En edificis amb paraments de façana revestits, el sòcol podrà ser del mateix revestiment que la resta de la façana o de pedra calcària, acabada a tall de serra o a buixarda.

- Ampits i llindes de finestra i coronaments de façana

Alguns brancals de façana, escopidors i marxapeus necessiten ser restaurats i es farà amb el mateix material que tenien originàriament.

- Balcons

No hi ha balcons.

- Fusteria i portam

Seràn de fusta pintada amb porticons del color originari. La forma i repartiment dels fulls s'executarà igual que les fusteries originals de l'edifici. Els vidres de les finestres, balconeres, galeries i portes seran transparents o bé rentats a l'àcid. No hi ha vitralls emplomats.

- Reixes de finestres

Es restauraran les reixes existents o es reposaran iguals que les originals.

- Baixants

En la restauració o reposició de baixants s'admet la col·locació de tubs de coure, zinc negre i fosa.

- Persianes/porticons de fusta

Les finestres compten amb porticons de llibret de fusta pintada en mal estat. Els porticons de fusta es mantindran del mateix material de fusta i del mateix color que la fusteria actual.

- Xemeneies

Algunes s'anul·len. Tant les que es mantenen com les que es creen noves tindran el mateix tractament i barrets de protecció que les actuals.

RESUM :	ZONA APARCAMENT	LOCAL	ZONES COMUNS	ZONA RESIDENCIAL HABITATGE	SUPERFICIE EXTERIOR				residencial
					PORXO	PATI / JARDI	TERRASSA	PISCINA	
TOTAL SUPERF. CONTRUIDES =	369,2 m²	67,6 m²	146,3 m²	1.278,1 m²	171,3 m²	1.278,2 m²	50,4 m²	37,0 m²	1.278,1 m²
Nº PLACES APARCAMENT	11 pk				↓	↓			comercial
LOCAL =		1 loc.			PORXO PRIVAT	PATI/JARDI PRIVAT	TERRASSA PRIVAT		67,6 m²
Nº HABITATGES =				7 hab.	105,5 m²	301,5 m²	26,0 m²		aparcam.
									369,2 m²
Edificabilitat =	1.760 m²				PORXO COMUNIT.	PATI/JARDI COMUNITARI	TERRASSA COMUNIT.	PISCINA	1.714,8 m²
Ocupació =	777,0 m² x 25% =		194,3 m² (màx. soterrani)		66 m²	976,7 m²	24,4 m²	37,0 m²	

Es presenten plànols d'informació, normatius d'ordenació amb topogràfic, plantes, alçats i seccions del volum edificat. També es presenten plànols complementaris de l'avantprojecte i habitatges resultants.

6.3. Distribució per usos

L'ús d'aprofitament urbanístic que es proposa és el d'edifici plurifamiliar amb un màxim de 7 habitatges. També hi ha la previsió d'un local d'us terciari (comerç, serveis, etc.) a nivell de planta baixa.

L'edifici es distribueix en planta soterrani destinada a aparcament, baixa, dues plantes pis i sotacoberta amb el següent detall:

Planta soterrani

Es preveu la construcció d'un soterrani al subsol segons la normativa municipal, art. 259.6/NNUU amb l'ocupació màxima del 25% de la superfície d'ocupació de l'edifici principal. Ç

CÀLCUL OCUPACIONS EDIFICACIÓ :		
SUPERF. OCUPACIÓ EDIFICACIÓ PRINCIPAL =	777 m ²	
SUPERFICIE OCUPACIÓ CONSTR. AUXILIAR =	66 m ²	
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE D'OCUPACIÓ =	777 m²	
JUSTIF. OCUPACIÓ SOTERRANI art. 259.6/NNUU :		
	s/NORMATIVA	PROJECTE
25% OCUPAC. MÀX PL SOTERRANI =	194 m ²	OCUPAC. SOT.
	>	186 m ²

La part soterrada, ocupada al jardí, junt amb una part de la planta baixa amb accés directe del transit rodat per l'avinguda Catalunya està destinat a un aparcament de vehicles amb una capacitat d'11 o 12 turismes. Aquesta part soterrada de l'aparcament tindrà un tractament de coberta de terrassa plana impermeabilitzada i enjardinada amb gespa natural.

Per accessibilitat universal a les zones comunes enjardinades i piscina es preveu la creació d'un ascensor que comuniqui la planta baixa amb la plataforma de jardí situada a uns 3 m de desnivell. La part del volum de l'ascensor s'integra a la construcció auxiliar pre-existent del jardí comunitari.

Planta baixa

Es manté l'actual volum edificat i es distribueix en porta d'accés de vehicles a l'aparcament de la planta baixa (i soterrani al fons de la finca); hall; distribuïdor d'accés a l'aparcament; habitatges i un local destinat a us terciari: comerç, serveis o us comunitari; i un nucli central a l'edifici per crear els espais de comunicació vertical per escala comunitària interior d'accés a les plantes superiors i ascensor.

Planta primera

Es manté íntegre el que hi ha construït actualment i es distribueix en habitatges. També hi trobem l'escala interior d'accés a les plantes inferior i superiors, l'ascensor i el passadís comunitari de sortida a la passarel·la volada cap a les zones de jardí exterior, porxos i piscina a nivell de planta primera.

Planta segona

Es mantenen la volumetria i superfícies actuals. Es crea una zona comunitària amb l'escala interior d'accés a les plantes inferiors i planta superior. També hi trobem habitatges i l'ascensor.

Es preveu la creació d'un pati interior a un habitatge per atribuir-li una millora quant a l'habitabilitat i espais de ventilació normatius amb integració dins del volum de la coberta donat que es desmonta l'entrebigat i teules deixant les bigues principals i biguetes de fusta.

Planta sotacoberta

S'aprofita l'espai sotacoberta per crear un badalot per l'escala d'accés al terrat comunitari, fora de vistes des de l'exterior segons el Decret d'Habitabilitat 141/2012. Es genera un espai de terrassa comunitària sota el volum de coberta per a l'assecatge exterior de la roba i per a l'integració dels elements d'ecoeficiència (unitats exteriors d'aerotèrmia i/o plaques fotovoltaïques).

S'aprofita la creació de la terrassa comunitària a la part més alta de l'edifici coberta general, per dotar l'edifici d'un espai segur i fàcilment accessible per a la neteja de canals i el manteniment dels ràfecs perimetrals i de la coberta de teula àrab.

6.4. Detall d'intervencions a l'edificació

6.4.1. Tractament de façanes i coberta

Respecte a les façanes es proposa el mateix tractament actual, brancals, escopidors i dintells de granet i revestiment general amb estuc i/o arrebossat i pintat a la calç de color terrós.

Façana principal avinguda Catalunya - Es proposa mantenir les mateixes obertures sense crear-ne de noves. Només hi ha la previsió d'ampliar uns 60 cm la porta d'entrada per millorar l'accessibilitat a l'aparcament sense modificar l'estètica dels emmarcats de granet i de la porta.

Façana lateral carrer Sant Joan - Es proposa mantenir les mateixes obertures. Només hi ha la previsió d'ampliar una finestra amb el mateix tractament perimetral que els actuals per donar compliment al Decret d'Habitabilitat d'un dormitori.

Façana posterior pati interior - Es procedeix a ordenar el conjunt amb el mateix criteri d'eixos original i restaurar les obertures actuals amb el mateix revestiment perimetral de finestres que l'actual. Amb aquestes propostes de restauració i rehabilitació es pretén ordenar, millorar i realçar la imatge de les façanes actuals.

Mur exterior carrer Cardenal Vives - Es procedeix a respectar i realçar la Font amb la rehabilitació i consolidació del mur exterior que envolta la finca, paraments arrebossats i pintats.

Coberta - Es manté el volum, tipologia de faldons inclinats i material de cobertura (teula àrab recuperada) de la coberta existent de l'edifici. Es pretén generar un espai d'integració dins del volum de la coberta actual pels aparells de millora de l'eficiència energètica que se li requereix a les instal·lacions de l'edifici. La coberta necessita un bon accés pel manteniment periòdic de canals, teules, ràfecs, etc. amb les mesures de seguretat i salut acords a les necessitats del conjunt edificat.

Fusteria exterior - L'actual serà restaurada o nova de fusta pintada amb el color originari i la mateixa disposició de les fulles, la protecció solar serà amb porticons de fusta i del mateix color i tonalitat marró que l'actual.

6.4.2. Instal·lacions complementàries

Es mantindrà i rehabilitarà la piscina existent amb la millora del sistema de tractament i desinfecció de l'aigua amb clorisi salina i integració dels equips de depuració fora de les vistes (en armari existent adossat al mur exterior). La disposició i distribució de l'espai enjardinat es respectarà.

Es generarà un soterrani amb una superfície màxima del 25% de l'ocupació actual de l'edifici destinat a aparcament privat pels habitatges que es crearan.

El garatge comptarà amb una sortida al jardí situat a un nivell/planta superior, per mitjà d'una escala descoberta i un ascensor integrat dins de la construcció auxiliar (porxo) existent al jardí. Aquesta instal·lació no és visible, no distorsiona el conjunt i dona compliment a la llei d'accessibilitat universal dels elements comunitaris vinculats als habitatges.

6.4.3. Serveis urbanístics

La finca compta amb tots els serveis urbanístics (aigua, electricitat, enllumenat públic, telefonia i xarxa de sanejament amb connexió soterrada a l'avinguda Catalunya). Es preveu la millora de la façana amb el soterrat del trenat elèctric vist que passa actualment per la façana principal i la creació d'una nova xarxa de sanejament separativa (residual/pluvial) connectada a la xarxa de clavegueram municipal.

6.4.4. Residus

La finca compta amb construccions auxiliars amb coberta de fibrociment. Es desconeix si aquest element compté amiant, en cas positiu es retirarà amb el protocol de desmuntatge i es donarà compliment a la normativa pel tractament de retirada dels residus especials i/o per l'erradicació de l'amiant.

6.4.5 Espais exteriors

Les actuacions als espais exteriors seran respectuoses amb les preexistències: distribució dels espais enjardinats, paviments, piscina, porxos, pas elevat, pilastres, parterres i vegetació composta bàsicament de xipresos, oliveres i altres plantacions.

Els espais i distribució actual del jardí, passos i parterres, actualment estan molt descuidats i tenen terra natural i males herbes, estan dividits amb un totxo massís disposat en sardinell. Es respectarà aquesta geometria i es plantarà gespa natural amb sistema de reg automatitzat per aspersors.

Veure plànol PAP 09 Espais exteriors/fotografies.

Espais de circulació i pavimentació exterior

Es mantindrà la distribució actual del jardí amb passos emmarcats amb totxo manual disposat en sardinell. Les superfícies pavimentades, tova manual i rajola comuna ceràmica de color vermellós es netejaran i es mantindran.

Les superfícies pavimentades amb tova manual de color vermellós, detallades al plànol de jardineria, es respectaran.

No hi haurà augment de superfícies pavimentades.

La part de la superfície ocupada pel soterrani projectat s'enjardinarà amb el mateix tractament que la resta del jardí, gespa natural amb sistema de reg automatitzat per aspersors.

Plantacions i elements vegetals

Les superfícies de terra, actualment amb males herbes, seran esbrossades i enjardinades amb gespa natural.

El tractament de la coberta ocupada pel garatge soterrat es tractarà com una terrassa transitable amb tractament de gespa natural.

S'hi farà una neteja profunda i es substituiran els xiprers que estan en mal estat per eliminar riscos, sobretot els xipresos de gran envergadura, molts d'ells en mal estat de conservació, malalts i amb les parts inferiors seques, que dificulten el seu manteniment i comprometen la seguretat dels ocupants per despreniment de branques a la via pública i/o a l'interior del jardí o risc d'incendi per la sequedat de branques i troncs.

Els xipresos actuals es repondran en la mateixa disposició que es troben per xipresos nous amb una alçada d'uns 3 o 4 m.

Es netejaran les oliveres i es mantindran al mateix lloc on es troben actualment. També s'esbrossarà el jardí, es netejarà d'espècies invasores i es complementarà amb la disposició de plantacions d'espècies mediterrànies com el castanyer mediterrani, l'alzina, verdissa de coníferes i algunes palmeres del tipus Washingtonia i magnòlies de copa per a completar la integració paisatgística.

Piscina

Es mantindrà la piscina amb la impermeabilització del vas i s'actualitzarà el sistema de depuració amb tractament de l'aigua amb clorisi salina sense utilització de clor ni de productes químics.

L'equip de depuració actual de la piscina (motxilla vista de pvc) distorsiona la seva integració en el paisatge del jardí, es complementarà amb les instal·lacions necessàries de depuració salina, sense clor ni productes químics, que es situaran en un armari tècnic existent adossat al mur. La localització del qual està detallada al plànol número PAP 10 de Jardineria del present Pla Especial.

Porxos i construccions auxiliars

La finca compta amb unes construccions auxiliars diferenciades del cos principal. El porxo pròxim al pas elevat té una coberta de planxa ondulada de fibrociment. Es desconeix si aquest element conté amiant, en cas positiu es retirarà amb el protocol de desmuntatge i es donarà compliment a la normativa pel tractament de retirada dels residus especials i/o per l'erradicació de l'amiant. El porxo al jardí té una coberta de teula àrab de color vermellós que es mantindrà i s'integrarà al badalot donant compliment d'accessibilitat universal als espais exteriors i piscina per un badalot d'ascensor integrat al mateix porxo.

S'indiquen tipus d'arbrats i superfícies dels espais enjardinats a tractar al plànol de Jardineria assenyalat amb el núm. PAP 10 del present Pla Especial.

7. NORMES URBANÍSTIQUES

7.1. TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i finalitat

L'objecte i finalitat d'aquest Pla es protegir i conservar el bé catalogat existent a la finca de Can Mandri, i regular les intervencions i usos de la finca i del seu entorn.

La finca es troba situada a l'avinguda Catalunya, 24, de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 2. Règim de protecció del bé catalogat

La finca de Can Mandri està inclosa en el catàleg de béns a protegir del POUM (fitxa CB_NU 29, Can Mandri, i fitxa CB_NU 34, Font del carrer del Cardenal Vives).

Article 3. Règim jurídic aplicable

Aquest pla especial s'ha redactat d'acord amb el que estableix l'ordenament urbanístic vigent, més específicament amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC), el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM), en el seu redactat vigent en el seu redactat vigent després de l'aprovació definitiva Modificació número 5 del POUM pel canvi de la qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'avinguda de Catalunya, número 24.

Per tot allò no especificat en aquest Pla especial, serà d'aplicació el que estableixi el POUM de Sant Andreu de Llavaneres en el seu redactat vigent, juntament amb llurs modificacions, així com les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (Llei 9/1993).

7.2. TÍTOL II. NORMES DE PROTECCIÓ DEL BÉ CATALOGAT

Article 4. Àmbit de protecció territorial

L'àmbit territorial del Pla Especial està constituït per la finca anomenada Can Mandri situada a l'avinguda de Catalunya, 24, i per la Font del carrer del Cardenal Vives, de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 5. Valors a protegir

Els elements a protegir de protecció pel pla seran la volumetria de l'edifici de Can Mandri i tots els elements exteriors de la façana (ràfecs de coberta, revestiments: materials, textura i color, obertures, brancals de pedra, porticons, fusteries i reixes i elements ornamentals) i la volumetria de l'edifici. També seran susceptibles de protecció el jardí vinculat a la finca i la Font del carrer del Cardenal Vives.

Article 6. Nivell de protecció

La Finca de Can Mandri té els béns a protegir amb les següents determinacions:

- Nivell de protecció B. Elements d'interès Històric-Artístic i Arquitectònic.

Són aquells elements del catàleg que mantenen un valor històric-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.

- Tipus de protecció total.

Inclou el respecte per edificació i jardins o espais del seu entorn. La protecció afecta tots els seus elements físics exteriors (façana, cobertes...) així com el respecte pels materials originals, els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn de l'element. L'edificació que cal protegir, així com l'espai del seu entorn associat al mateix, i si s'escau millorar el seu tractament, s'assenyalen en el plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.

- Categoria d'intervenció tipus B.

No s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses, han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent i identificada en els plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM).

7.3. TÍTOL III. CONDICIONS D'ÚS

Article 7. Usos permesos

Són admissibles els usos no específicament prohibits, compatibles amb les exigències de conservació i protecció, en els termes de la legislació aplicable, essent prevalent aquells en què el respecte de les seves exigències permeten mantenir el bon ús del patrimoni cultural.

1. L'adaptació de les edificacions protegides als diferents usos admesos no podran implicar obres de grau diferent al contemplat en cada cas d'acord amb el grau de protecció.

2. En els edificis protegits amb el nivell B i que la seva qualificació urbanística correspongui a subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni (clau 5d1), s'admeten a més dels usos dominants (habitatge unifamiliar) i usos compatibles (residencial especial, esportiu corresponents a aquesta zona), els usos condicionats d'habitatge plurifamiliar, hotel·ler, comerç petit, ofici i serveis, restauració, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, administratiu.

Article 8. Usos prohibits o condicionats

A més dels usos dominants, la qualificació urbanística clau 5d1 admet els usos condicionats d'habitatge plurifamiliar, hotel·ler, comerç petit, ofici i serveis, restauració, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, administratiu. Aquests usos no crearan distorsions en el teixit edificat i s'integrarà en el conjunt urbà consolidat.

Per la seva qualificació urbanística els usos prohibits són: habitatge rural, residencial mòbil, comerç mitjà, comerç gran, recreatiu, magatzem, indústria I, II i III, serveis tècnics, estacionament i aparcament, agrícola, ramader i forestal.

7.4 TÍTOL IV. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

Article 9. Tipologies d'intervenció admeses

1. Els tipus d'obres poden ésser:

- a) De manteniment: tenen per objecte mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics.
- b) De consolidació: tenen per objecte consolidar, reforçar o substituir elements deteriorats per tal d'assegurar l'estabilitat de l'edifici i el manteniment de les seves condicions bàsiques d'ús amb possibles modificacions menors de la seva estructura i distribució.
- c) De restauració: tenen per objecte la restitució d'un edifici existent o part del mateix a les seves condicions o estat original, comprenent a més obres de consolidació o demolició parcial justificades per la restauració.
- d) De modernització: milloren les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, i inclús la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques.
- e) De reestructuració: afecten els elements estructurals de l'edifici causant modificacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta el conjunt de l'edifici, inclús el buidat interior del mateix, i parcial quan l'obra es realitza sobre part dels locals o plantes de l'edifici o, quan afectant el seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.
- f) De reconstrucció: tenen per objecte la reposició, total o parcial, d'un edifici preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques a partir de parts originals.
- g) D'augment de volum o ampliació: tenen per objecte incrementar el volum construït dins d'una parcel·la o l'ocupació en planta a partir d'edificacions existents.
- h) De substitució: tenen per objecte l'enderrocament d'una edificació existent o part d'ella i, en el sòl que ocupava, construir-hi una de nova. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.
- i) De nova planta: tenen per objecte la construcció de solars buits dins de peces considerades com a conjunts i en les quals es tenen en compte les característiques morfològiques generals del sector.

j) De demolició: suposa la desaparició, total o parcial, de l'edificació en els casos contemplats i d'acord amb el procediment específic establert. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.

k) De desplaçament: permet re-localitzar elements urbans que pel seu interès cal conservar, preferentment a prop de la seva localització actual.

2. A efectes de l'aplicació d'aquesta regulació s'entendrà per rehabilitació l'actuació destinada a aconseguir el mínim d'habitabilitat que es defineix al Decret 141/2012 d'Habitabilitat o un altre superior, per a totes les condicions que el determinen, evitant, però, la seva substitució i preservant els seus valors.

3. Tanmateix, a efectes de l'aplicació d'aquesta regulació, s'entendrà per reestructuració l'actuació destinada a aconseguir els mínims d'accessibilitat que es defineix al Decret 209/2023, de 28 de novembre, Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

4. Tanmateix, s'admeten les intervencions que permetin l'estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé, d'acord amb allò que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català.

Article 10. Criteris generals d'intervenció

Es respectaran els materials originals i les tècniques tradicionals preexistents. Quant a la substitució d'elements constructius només es farà quan estigui tècnicament justificat. Es tractaran el mateixos criteris cromàtics existents, amb el manteniment i millora dels acabats i la recuperació d'elements originals.

Article 11. Instal·lacions i serveis

Qualsevol intervenció en antenes, rètols, conduccions i accessibilitat a l'exterior es regularà d'acord amb les ordenances específiques municipals i sectorials.

Les ordenances municipals corresponents defineixen la regulació específica aplicable als edificis protegits per aquest pla en matèria de:

- a) La col·locació de publicitat, rètols, tendals i marquesines.
- b) Les instal·lacions urbanes elèctriques o de telecomunicacions.
- c) La utilització de maquinària que produeixi vibracions que puguin pertorbar l'edifici o alterar les seves condicions d'estabilitat.

Les regulacions específiques establertes en relació als béns protegits referents a antenes de televisió, pantalles de recepció d'ones i dispositius similars s'han d'entendre preferents a les obligacions establertes en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions en els termes de l'article 6, apartat 2.

Les instal·lacions i serveis de tot tipus s'han de realitzar amb autorització municipal i d'acord amb el principi de mínim impacte sobre els valors protegits, que, en tot cas, s'han de ponderar a l'autorització. Aquest criteri d'intervenció és especialment d'aplicació en el cas de manca de regulació específica de les condicions d'implantació de les diferents instal·lacions i serveis en edificis protegits.

7.5. TÍTOL V. CONDICIONS VOLUMÈTRIQUES I D'ENTORN

Article 12. Volumetria i alineacions

El pla identificarà els elements protegits, la volumetria i les alineacions actuals.

En cas d'aprofitament del subsòl lliure d'edificació es justificarà d'acord amb l'art. 259.6/NNUU que determina que es podrà ocupar una part del subsòl lliure d'edificació amb un màxim del 25% de la superfície d'ocupació total de l'edifici principal.

Article 13. Entorn i espais lliures

L'entorn i els espais lliures exteriors es respectaran segons la distribució i geometria original.

Les actuacions als espais exteriors seran respectuoses amb les preexistències: distribució dels espais enjardinats, paviments, piscina, patis, murs exteriors, fonts, porxos, pas elevat, camins i accessos, pilastres, parterres i vegetació composta bàsicament de xiprers, oliveres i altres plantacions.

7.6. TÍTOL VI. RÈGIM D'AUTORITZACIONS

Article 14. Llicències i autoritzacions prèvies

El present Pla de Protecció de Patrimoni de la Finca de Can Mandri requerirà d'un informe del Departament de Cultura.

Article 15. Documentació del Pla i Valor normatiu

Formen part de de la documentació del Pla Especial, la memòria justificativa, les normes urbanístiques, els annexos i els plànols.

7.7. TÍTOL VII. FOMENT I GESTIÓ

Article 16. Mesures de foment

Es podran sol·licitar si cal, quan hi hagi propostes de convenis amb les administracions públiques per tal de fomentar la millora de l'entorn i urbanització en el perímetre de l'àmbit protegit.

Es podran sol·licitar, prèvia convocatòria de l'administració, l'accés a ajuts o subvencions per a la conservació.

Article 17. Coordinació amb altres administracions

Les actuacions de conservació i restauració es coordinaran amb els serveis competents en matèria de patrimoni de la Generalitat de Catalunya

7.8. TÍTOL VIII. DISPOSICIONS FINALS

Article 18. Prevalença normativa

Les determinacions del present Pla especial prevalen sobre les normes urbanístiques generals del POUM dins del seu àmbit.

Article 19. Normativa supletòria

Serà d'aplicació supletòria la Llei de patrimoni cultural i del TRLUC.

8. JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

La finca està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni (clau 5d1). Veure punt 7. Normes Urbanístiques de del present Pla "planejament vigent".

QUADRE NORMATIU:		Sòl urbà consolidat			
ZONA 5d1 Subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni					
	NORMATIVA		ESTAT ACTUAL		PROJECTE
- SUPERFICIE SOLAR	2.135 m²	=	2.135 m²	=	2.135 m²
- PARCEL·LA MÍNIMA:	l'existent		2.135 m²	=	2.135 m²
- FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	l'existent		l'existent		l'existent
- FONDARIA MÍNIMA DE PARCEL·LA:	l'existent		l'existent		l'existent
- EDIFICABILITAT MÀXIMA:	l'existent		1.760 m²	=	1760 m²
- DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:	7 hab.	≥	1 hab.	=	7 hab.
- OCUPACIÓ MÀXIMA	l'existent		777 m²	=	777 m²
- NOMBRE DE PLANTES	l'existent		PL. BAIXA + 2 PL. PIS		PL. BAIXA + 2 PL. PIS
- SEPARACIONS MÍNIMES	l'existent		l'existent		l'existent
- CONSTRUCCIÓ AUXILIAR	NO S'ADMETEN		NO ES MODIFICA		NO ES MODIFICA
- SOTERRANI (GARATGE) :	194 m²	>	0 m²	>	186,3 m²
	↑ (màxim)				
JUSTIF. OCUPACIÓ SOTERRANI art. 259.6/NNUU : 25% * S.O.					
	↑				
SUPERF. OCUPACIÓ (S.O.)=	777 m²				

Sant Vicenç de Montalt, abril de 2025

El tècnic facultatiu

Sergi Sauras Collado
Col·legiat 74.121-3

B. ANNEXOS

1. FITXES CATÀLEG

Can Mandri

CB_NU 29

clau d'identificació plànol

47

adreça

altitud

Avinguda Catalunya, 24

UTM

Greenwich

456983, 4602676

referència cadastral

referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003 DGPC 8921

tipus d'element patrimonial

6 Arquitectura Agrària

3.1 Masos

titularitat

sostre (m²)

Particular

ús original

ús actual

2a residència 2a residència

descripció

Masia del segle XIV, la primera construcció data de 1380 i era una casa de pagès molt petita d'estil romànic amb dues vessants de teulada, pròpies d'una masia del grup II. S'han afegit nous cossos l'any 1687 i 1829. Segons la seva configuració actual és una casa senyorial que pertany al grup VI, amb quatre teulades que vessen les aigües, cada una a la seva façana.

És un edifici de planta rectangular consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a quatre aigües. Les obertures són de pedra picada. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.

Notícies històriques: Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380, es conserva la cuina, que avui es estança museu. Al 1687 s'hi van afegir nous cossos i el 1829 s'aixeca el cos central, més alt que la resta. L'any 1950 va ser l'última reforma.

<i>època</i>	<i>època secundària</i>	<i>estil</i>
S.XVII	S.XIX	Popular
<i>conservació general</i>	<i>forjats</i>	<i>interiors</i>
Bo	Bo	Bo
<i>façanes</i>	<i>cobertes</i>	<i>exterior</i>
Bo	Bo	Bo

apartat tipològic (art. 5)

Edifici o element arquitectònic

nivell de protecció (art.6)

Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció total. Categoria B

qualificació urbanística

Zona d'habitatge aïllat , clau 5d1

emplaçament



declaració

....

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...

Font del carrer del Cardenal Vives

CB_NU 34

clau d'identificació plànol

52

adreça

altitud

Carrer del Cardenal Vives, s/n

UTM

Greenwich

456967, 4602721

referència cadastral

referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003

tipus d'element patrimonial

3 Arquitectura Civil

font

titularitat

sostre (m²)

Particular

ús original

ús actual

font

descripció

Font amb una pica de pedra picada i una rajola molt malmesa. Hi consta la inscripció "mentre jo vulguia". L'aigua provenia de la mina de Can Mandri.



època

època secundària

estil

S.XVII

S.XVI

conservació general

forjats

interiors

Bo

façanes

cobertes

exterior

apartat tipològic (art. 5)

nivell de protecció (art.6)

Edifici o element arquitectònic

Bé catalogat, nivell B



àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Protecció parcial. Categoria B

Restauració

Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

qualificació urbanística

consideracions d'ordenació

Sistema viari, clau X

...

2. TÍTOL PROPIETAT

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

Rambla, 32-34-36 2º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962550

correspondiente a la solicitud formulada por

FRANCESC ALARCON MORENO

con DNI/CIF



Interés legítimo alegado:

REDACCION DE PLA ESPECIAL

Identificador de la solicitud: F53ZZ73N3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CAN MANDRI

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Unico -CRU-: 08096000465620
Referencia Catastral: 7027003/DG5072N/0001/JG
Finca: 887 de SANT ANDREU DE LLAVANERES

DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO sita en el término de Sant Andreu de Llavaneres, partida "La Vall", con frente a la Avinguda de Catalunya, donde tiene señalado el número 24, a la calle Sant Joan, donde le corresponde el número 11 y a la calle Vives, sin número, en la que hay construida una CASA, de superficie dos mil ciento veinticinco metros cuadrados, que LINDA: por el frente, con la Avda. Catalunya; por la izquierda entrando, con la calle Sant Joan; por la derecha entrando, con finca de los Señores Pher; y por el fondo, con la calle Cardenal Vives.

TITULO:

Titular/es:

MARIA SOLEDAT DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
MARIA DE LOS REYES DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
MARIA DE LOS ANGELES DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
Participación: una quinta parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos

Título : HERENCIA
Notario/Autoridad: Javier García Ruiz
Población : Barcelona
Protocolo : 538
Fecha documento : 14/02/2013
Inscripción : 6ª
Fecha inscripción: 09/06/2016
Tomo/Libro/Folio : 3777/287/83
Finca : 887

ICIAR FONT BALAGUER, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
SALVADOR FONT DE BALAGUER, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
Participación: una décima parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos

Título : HERENCIA
Notario/Autoridad: Francisca Aloy Martorell
Población : Barcelona
Protocolo : 5405
Fecha documento : 31/10/2024
Inscripción : 8ª
Fecha inscripción: 22/11/2024
Finca : 887

INES DE BALAGUER NADAL, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
JORGE DE BALAGUER NADAL, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
CLARA DE BALAGUER NADAL, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
XAVIER DE BALAGUER NADAL, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
PAZ BALAGUER NADAL, con DNI/CIF/NIE [REDACTED]
Participación: una veinticincoava parte indivisa en plena propiedad cada uno de ellos

Título : HERENCIA
Notario/Autoridad: Javier García Ruiz
Población : Barcelona
Protocolo : 538
Fecha documento : 14/02/2013
Inscripción : 6ª

Fecha inscripción: 09/06/2016
Tomo/Libro/Folio : 3777/287/83
Finca : 887

CARGAS:

1) Afecta al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro, al margen de la inscripción 8ª de la finca número 887 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución -artículo 656 LEC-, de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de cuatro años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

PRESENTACION:

Con referencia a la finca de que se trata, hay presentado en el libro diario y pendiente de inscripción, entendiéndose que esta información comprende los asientos presentados hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición, el siguiente documento:

Asiento: 235 Diario: 2025.

Fecha de presentación: 21/01/2025. Fecha de caducidad: 15/04/2025.

"NOTARIA presenta telemáticamente copia electrónica a las 16:55:38 horas, escritura autorizada con el número 113, por el Notario de Vilassar de Mar, Albert Domingo i Castellà, el día 21/01/2025, en la que: MARIA SOLEDAT DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, MARIA DE LOS REYES DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, MARIA DE LOS ANGELES DE BALAGUER SANCHEZ-ARJONA, ICIAR FONT BALAGUER, SALVADOR FONT DE BALAGUER, INES DE BALAGUER NADAL, JORGE DE BALAGUER NADAL, CLARA DE BALAGUER NADAL, XAVIER DE BALAGUER NADAL y PAZ BALAGUER NADAL, VENDE a ROGAMI INMO S.L. y REALSER HOMES S.L., casa c/. Catalunya, 24, de Sant Andreu de Llavaneres, finca registral 887.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

*** FIN DE INFORMACION ***

Mataró, a veintitrés de abril de dos mil veinticinco.

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS

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 Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Código Seguro de Verificación (CSV): **099999991792E386BEB84FB9**

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv>



3. CERTIFICAT URBANÍSTIC



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació: 6cdaad5850e4516ba95d302b6957028001

Url de validació: <https://sedesimplicia01.abcisccloud.com/absis/di/arxidiarxabsaweb/catala/asp/verificadofirma.asp?NodeAbsisni=012>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2024/6527 - Data Registre: 08/10/2024 12:35:00

Origen: Origen administració

Estat d'elaboració: Original



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

NUM EXP. 2024/3975

EN JOSEP LLUIS VALENTIN MARTINEZ, LLICENCIAT EN DRET, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.

CERTIFICO: Que els Serveis Tècnics Municipals amb data 2 d'octubre de 2024 han emès el següent informe:

Informe Tècnic relatiu a l'expedient número **2024/3975** (informe **073/2024**), referent a la sol·licitud del règim urbanístic de la finca situada a l'avinguda de Catalunya, 24, amb referència cadastral 7027003DG5072N0001JG.

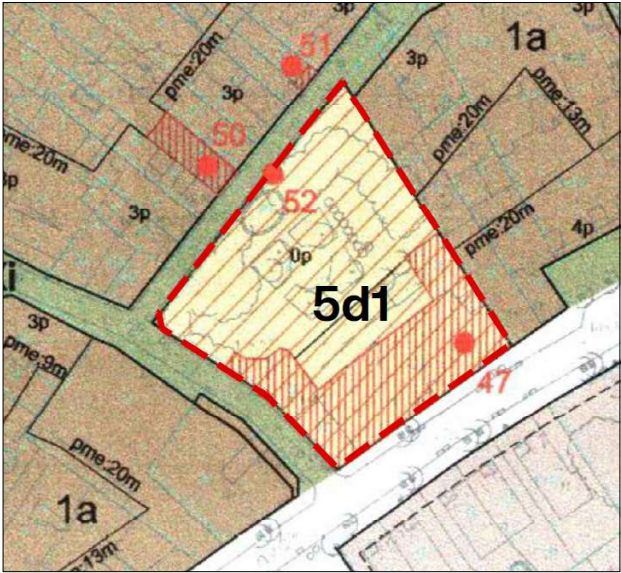
En data 12 de setembre de 2024 el Sr. Francesc Alarcón Moreno va presentar davant l'Ajuntament un escrit en què sol·licitava un certificat sobre el règim urbanístic de la finca esmentada.

A la vista del contingut de la sol·licitud s'informa del següent:

- I. El règim urbanístic de la finca ve determinat pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament en data 27 de gener de 2011, acordada la seva publicació en data 20 de setembre de 2012, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 5 de març de 2013.

En data 12 de juliol de 2024 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació número 5 del POUM pel canvi de la qualificació urbanística de la finca de Can Mandri, situada a l'avinguda de Catalunya, número 24. L'acord ha estat publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 2 d'octubre de 2024.

- II. La finca està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a subzona d'Habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni (clau 5d1).



Ordenació de la finca segons el plànol de qualificacions de la Modificació número 5 del POUM

- III. Els paràmetres bàsics d'ordenació establerts pel POUM per la finca són els següents:

1. Condicions de parcel·lació:

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila,1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.ajllavaneres.cat

Signatura 1 de 1		
Josep Lluís Valentín Martínez	08/10/2024	SECRETARI



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

NUM EXP. 2024/3975

- 1.1. Parcel·la mínima: L'existent.
- 1.2. Front mínim de parcel·la: L'existent.
- 1.3. Fondària mínima de parcel·la: L'existent.
2. Paràmetres referits a carrer:
- 2.1. Alineació de carrer: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
3. Paràmetres referits a la parcel·la:
- 3.1. Edificabilitat màxima de la parcel·la: L'existent.
- 3.2. Densitat màxima d'habitatges neta: 7 habitatges.
- 3.3. Ocupació màxima de la parcel·la: L'existent.
- 3.4. Alçada reguladora referida a parcel·la: L'existent.
- 3.5. Nombre de plantes: L'existent.
- 3.6. Separacions mínimes: Les existents.
4. Paràmetres referits a l'edificació:
- 4.1. Posició de l'edificació: La posició de l'edificació ve determinada per l'actual edificació.
- 4.2. Edificacions auxiliars: No s'admeten

5. Condicions d'ús:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condicionat (3)	Condicionat (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible

Administratiu	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert en el POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila,1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.ajllavaneres.cat

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2024/6527 - Data Registre: 08/10/2024 12:35:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Signatura 1 de 1

Josep Lluís Valentín Martínez 08/10/2024 SECRETARI



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

NUM EXP. 2024/3975

altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resolrà de conformitat amb les disposicions del POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Segons les condicions establertes a l'apartat 3.2.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (3) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.
6. Condicions de l'ús d'aparcament:
- 6.1. Nombre mínim de places d'aparcament: No s'estableix l'obligació de places d'aparcament en la finca, atès que la seva ubicació suposaria distorsions molt rellevants de l'edificació patrimonial que es vol i és necessari mantenir.
- IV. La finca està inclosa en el catàleg de béns a protegir del POUM (fitxa CB_NU 29, Can Mandri, i fitxa CB_NU 29, Font del carrer del Cardenal Vives), amb les següents determinacions:
- Nivell de protecció B. Elements d'interès Històrico-Artístic i Arquitectònic: Són aquells elements del catàleg que mantenen un valor històrico-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural
 - Tipus de protecció total: Inclou el respecte per edificació i jardins o espais del seu entorn. La protecció afecta a tots els seus elements físics exteriors (façana, cobertes...) així com al respecte pels materials originals, els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn de l'element. L'edificació que cal protegir, així com l'espai del seu entorn associat al mateix que cal protegir, i si s'escau millorar el seu tractament, s'assenyalen en el plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.
 - Categoria d'intervenció tipus B: no s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses, han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent i identificada en els plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM).
- V. D'acord amb la disposició addicional segona del TRLUC, en el present cas resulten aplicables les següents obligacions:
- (i). De cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació.
 - (ii). De cessió a l'Ajuntament d'una superfície de 10 m² per habitatge destinada a sistemes d'espais lliures i equipaments.

De conformitat amb la possibilitat prevista als articles 46 i 100.4.c).2n del TRLUC, respectivament, es preveu la substitució dels referits deures de cessió pel seu equivalent econòmic. D'acord amb l'informe d'avaluació econòmica els valors són els següents:

- (i) Valor del sòl residencial = 478.110 € Valor del sòl terciari = 164.771 €
10% de l'increment d'aprofitament = 31.333,90 €*
(ii) Valor unitari mig del sòl en un radi de 500 metres = 311,27 €/m² sòl Reserva mínima de sistemes = 70 m² sòl

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila,1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.ajllavaneres.cat

Signatura 1 de 1		
Josep Lluís Valentín Martínez	08/10/2024	SECRETARI



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

NUM EXP. 2024/3975

Valor reserva de sistemes = 322,27 €/m² sòl x 70 m² sòl = 21.789 €*
*Aquests valors s'actualitzaran en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

El pagament de les quantitats corresponents es podrà dur a terme, de conformitat amb l'incís final de l'apartat 4 de la Disposició Addicional segona del TRLUC, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra.

VI. Per realitzar les obres de restauració de l'edificació es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic de protecció de patrimoni del bé catalogat.

I perquè es pugui acreditar, lliuro aquest certificat els efectes oportuns.

Sant Andreu de Llavaneres, a data de la signatura electrònica.

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

6cdaadc5850e4516ba95d302b6957028001

<https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/fidi/arx/diariarabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisin=012>

Núm. Registre sortida: SALID 2024/6527 - Data Registre: 08/10/2024 12:35:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

NIF: P 0819600 H Plaça de la Vila,1 08392 Sant Andreu de Llavaneres Tel. 93 702 36 00 Fax 93 702 36 37 www.ajllavaneres.cat

Signatura 1 de 1		
Josep Lluís Valentín Martínez	08/10/2024	SECRETARI

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

4.1. FOTOGRAFIES EXTERIORS: ENTORN, FAÇANES I JARDÍ

VISTA AÈRIA CONJUNT RESIDENCIAL



Conjunt residencial Can Mandri

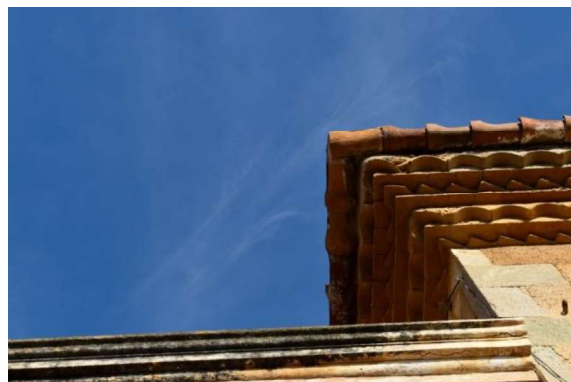
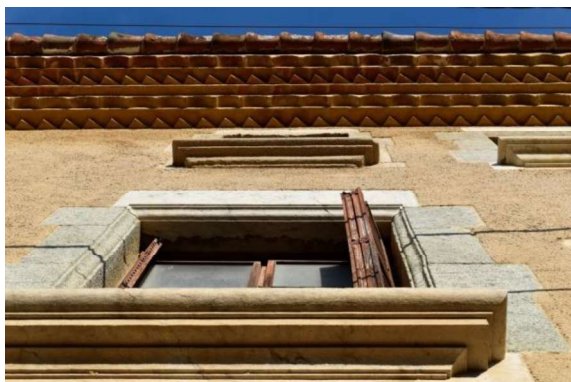
FAÇANA PRINCIPAL AVINGUDA CATALUNYA 24



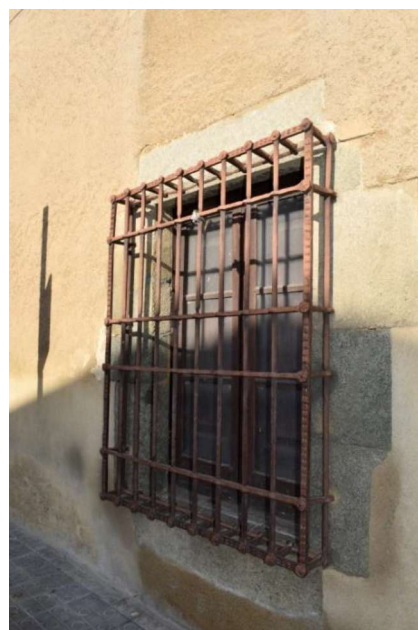
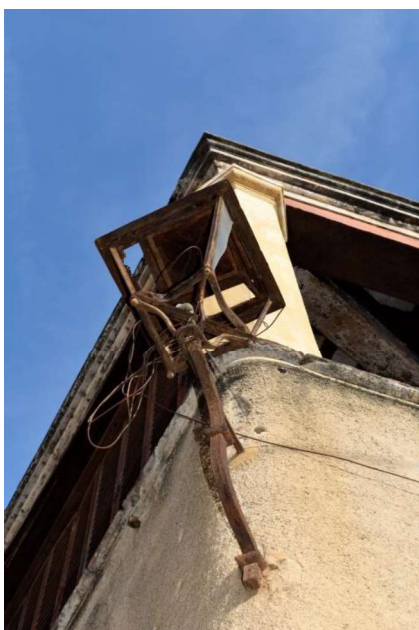
Detall façana principal avinguda Catalunya 24



Detalls fusteria exterior façana principal



Detalls voladissos façana principal



Detalls façana principal

FAÇANA LATERAL CARRER SANT JOAN



Vistes façana lateral



Detall zona porxada



Detall reixa finestra



Detall finestra amb inscripció

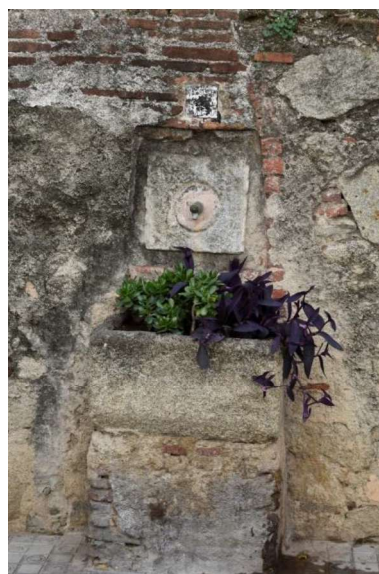
FAÇANA POSTERIOR CARRER CARDENAL VIVES



Vistes façana posterior



Detall façana zona piscina



Detall font façana



Detall inscripció font

VISTA AÈRIA FAÇANA POSTERIOR DE L'EDIFICI I JARDÍ



Vista aèria façana posterior de l'edifici i jardí

FAÇANA POSTERIOR DE L'EDIFICI I JARDÍ



Vista façana posterior



Vista jardí posterior



Detall passarel·la



Detall jardí posterior



Detalls façana posterior



Detalls fusteria façana posterior



Detall reixa



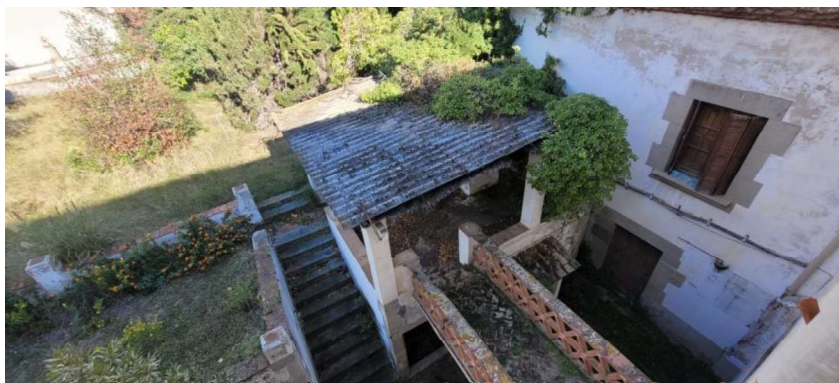
Detall font interior



Detall fusteria exterior



Porxo 1



Porxo 2



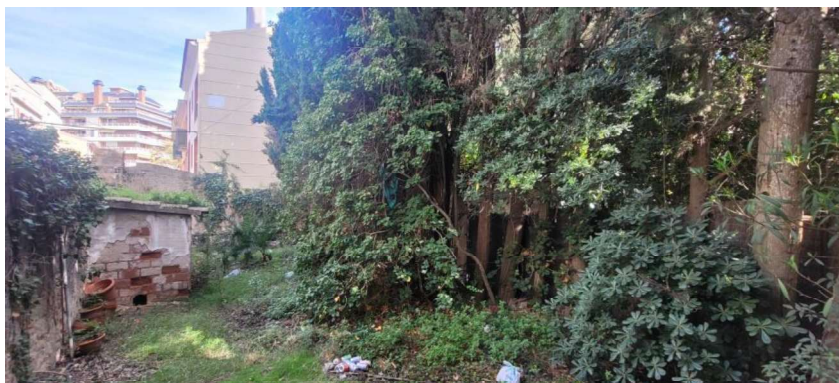
Porxo 2 i passarel·la sobre planta baixa



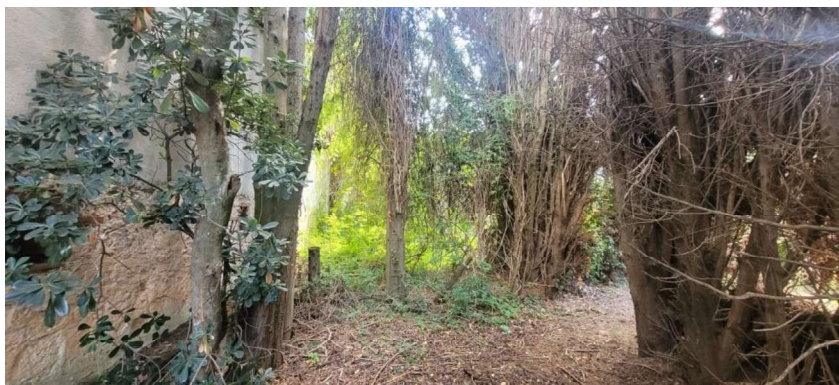
Porxo 3



Porta d'entrada a jardí accés posterior



Detall jardí posterior



Detall jardí posterior



Vista piscina



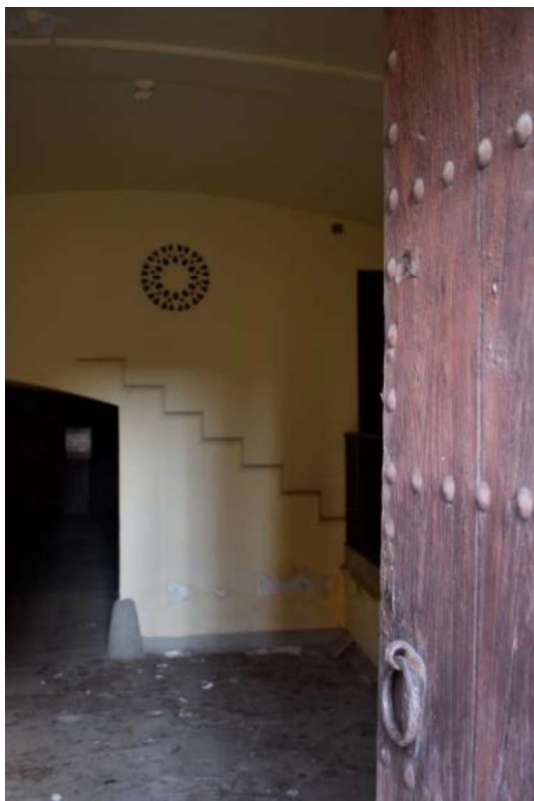
Detall piscina



Detall piscina

4.2. FOTOGRAFIES INTERIORS

PLANTA BAIXA



Entrada a vestíbul



Escala interior planta baixa a primera

PLANTA PRIMERA



Distribuidor planta primera



Sala



Habitació



Quarto de bany



Cuina



Escala a planta segona



Escala a planta baixa



Escala 2 distribuïdor de planta primera a planta segona



Habitació



Detall sostre de fusta

PLANTA SEGONA



Passadís



Claraboia



Escala des de la planta primera



Habitació



Habitació



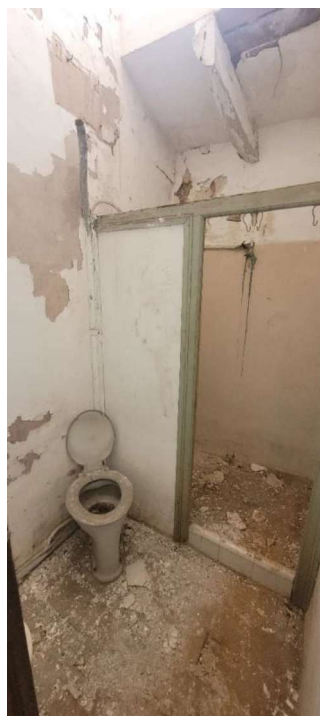
Habitació



Habitació



Passadís



Quarto de bany



Sostre habitació

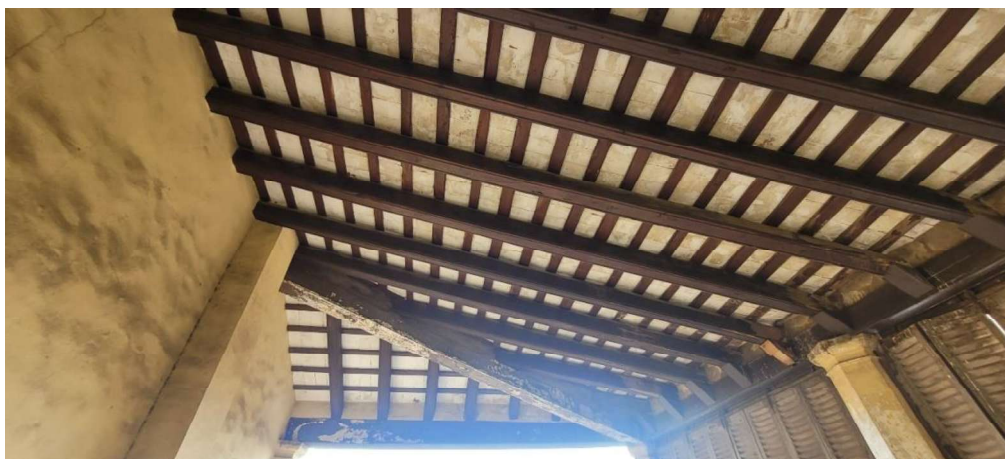


Habitació

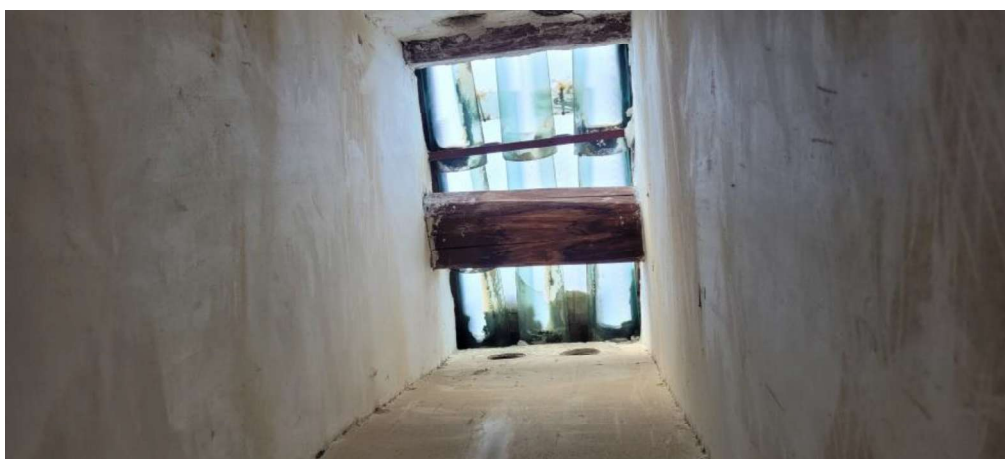


Traster

COBERTA



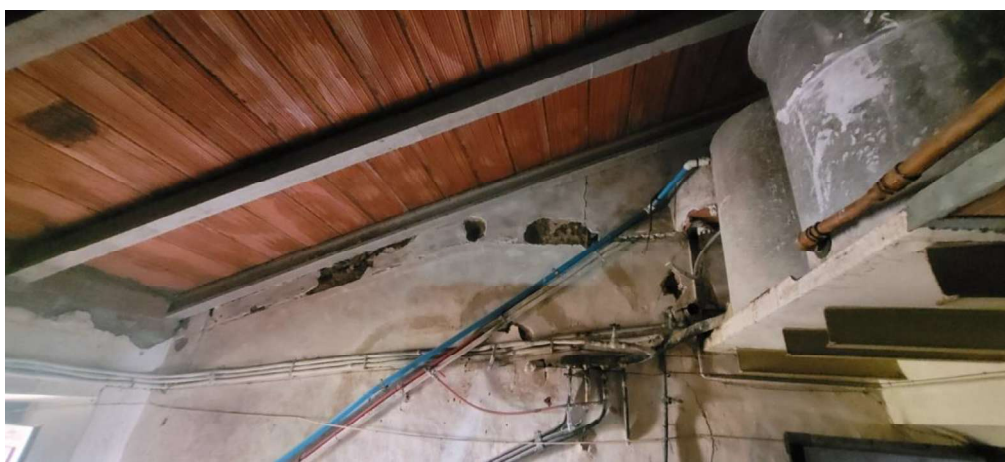
Coberta porxo planta primera



Lluernari banys



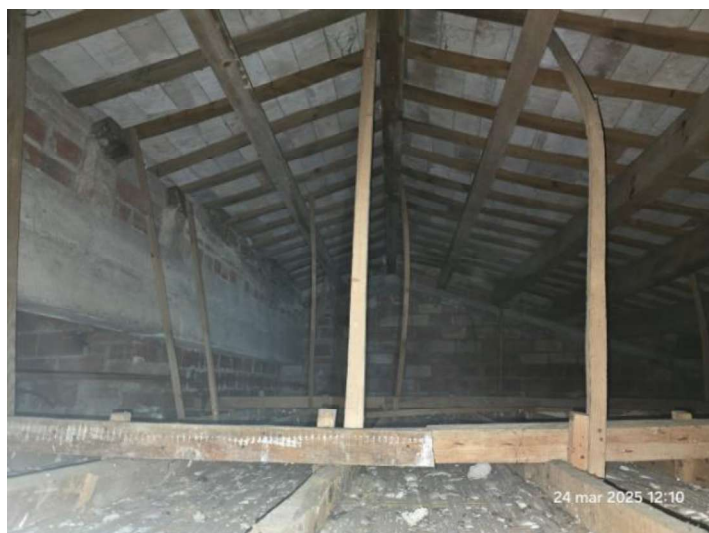
Quartos de bany



Detall coberta traster



Detall coberta



Detall coberta



Detall coberta

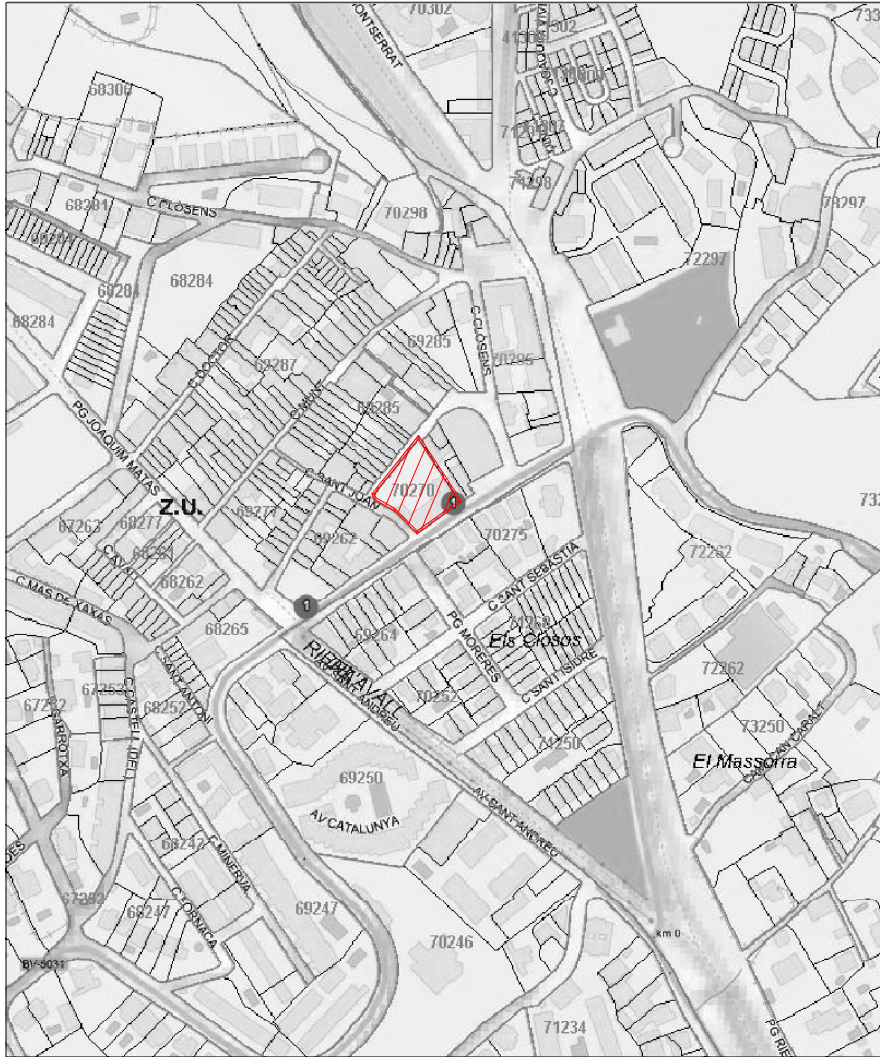


Detall coberta

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

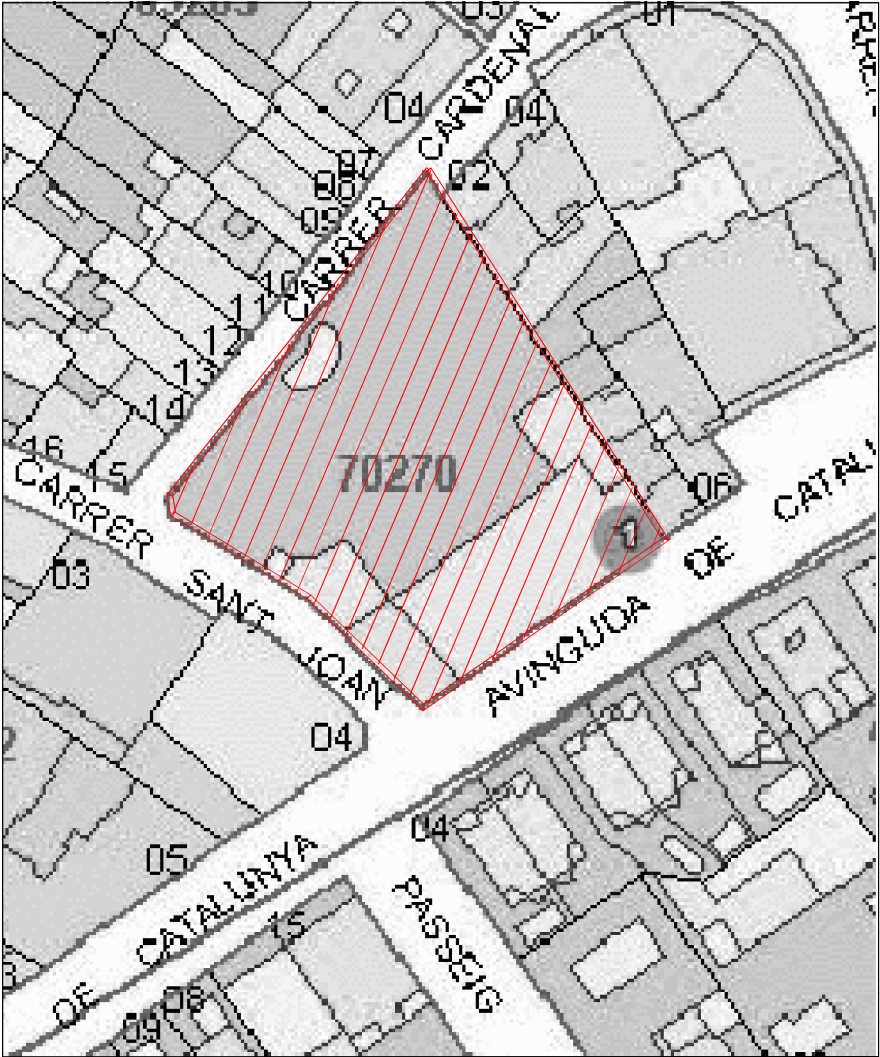
- 1. Plànols informatius**
- 2. Plànols normatius/ordenació**

1. PLÀNOLS INFORMATIUS



SITUACIÓ

escala 1/5000



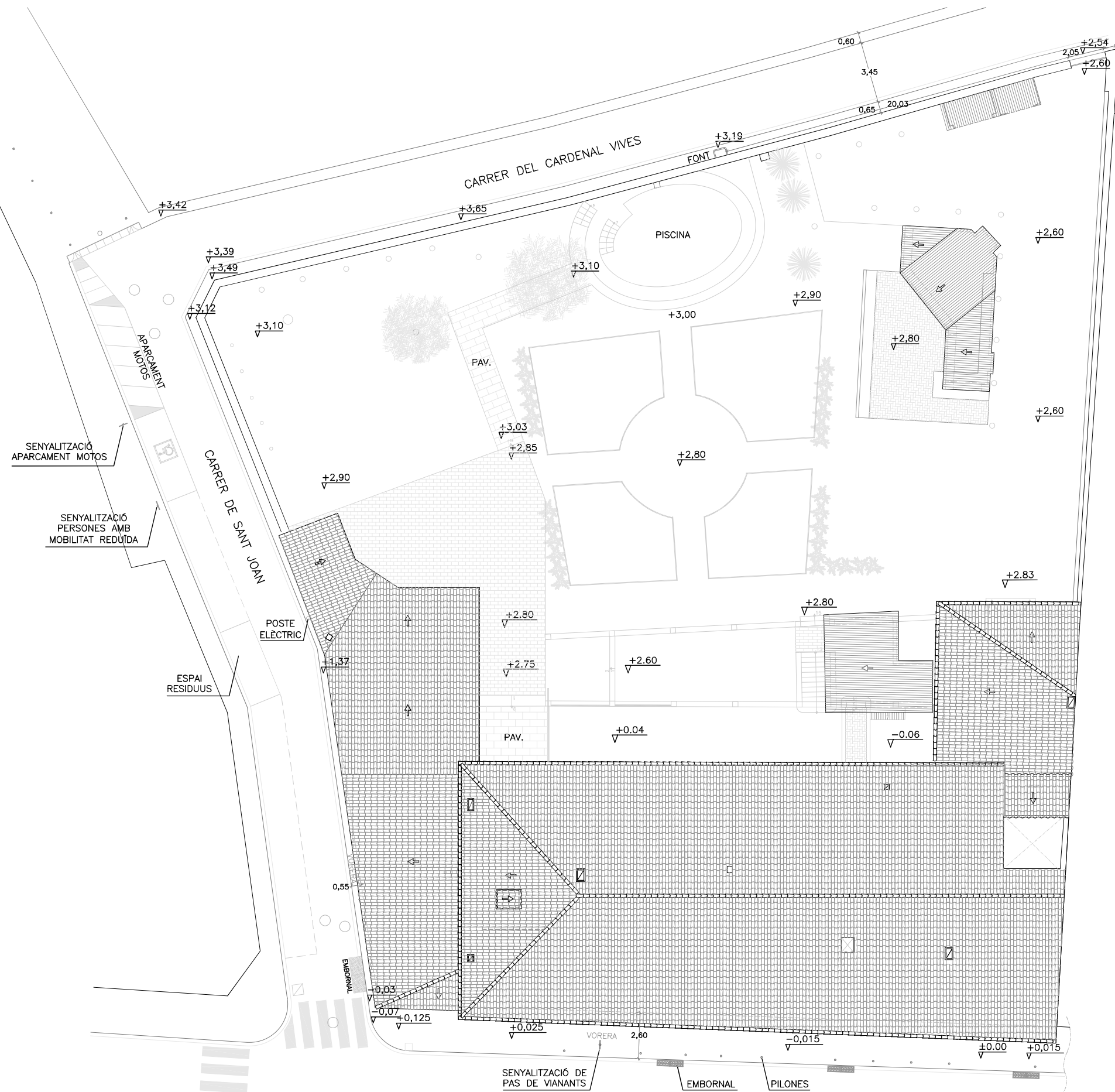
EMPLAÇAMENT

escala 1/1000

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
		
ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS		
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
	PI.01	ABRIL DE 2025



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
FOTOPLÀ		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
	PI.02	ABRIL DE 2025



QUADRE NORMATIU:		Sòl urbà consolidat			
ZONA 5d1 Subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni					
	NORMATIVA		ESTAT ACTUAL		PROJECTE
- SUPERFICIE SOLAR	2.135 m ²	=	2.135 m ²	=	2.135 m ²
- PARCEL·LA MÍNIMA:	l'existent		2.135 m ²	=	2.135 m ²
- FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	l'existent		l'existent		l'existent
- FONDARIA MÍNIMA DE PARCEL·LA:	l'existent		l'existent		l'existent
- EDIFICABILITAT MÀXIMA:	l'existent		1.760 m ²	=	1760 m ²
- DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:	7 hab.	≥	1 hab.	=	7 hab.
- OCUPACIÓ MÀXIMA	l'existent		783 m ²	=	783 m ²
- NOMBRE DE PLANTES	l'existent		PL. BAIXA + 2 PL. PIS		PL. BAIXA + 2 PL. PIS
- SEPARACIONS MÍNIMES	l'existent		l'existent		l'existent
- CONSTRUCCIÓ AUXILIAR	NO S'ADMETEN		NO ES MODIFICA		NO ES MODIFICA
- SOTERRANI (GARATGE):	194 m ²	>	0 m ²	>	186,3 m ²
	↑ (màxim)				
JUSTIF. OCUPACIÓ SOTERRANI art. 259.6/NNUU: 25% * S.O.					
	↑				
SUPERF. OCUPACIÓ (S.O.):=			777 m ²		

TOPOGRÀFIC

escala 1/250

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI
FINCA CAN MANDRI
-PLANOLS D'INFORMACIÓ-

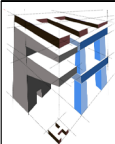
Situació

AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26,
SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

TOPOGRÀFIC

Peticionari

ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL

ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS
SERGI SAURAS, ARQUITECTE

Escala

1/250

Número

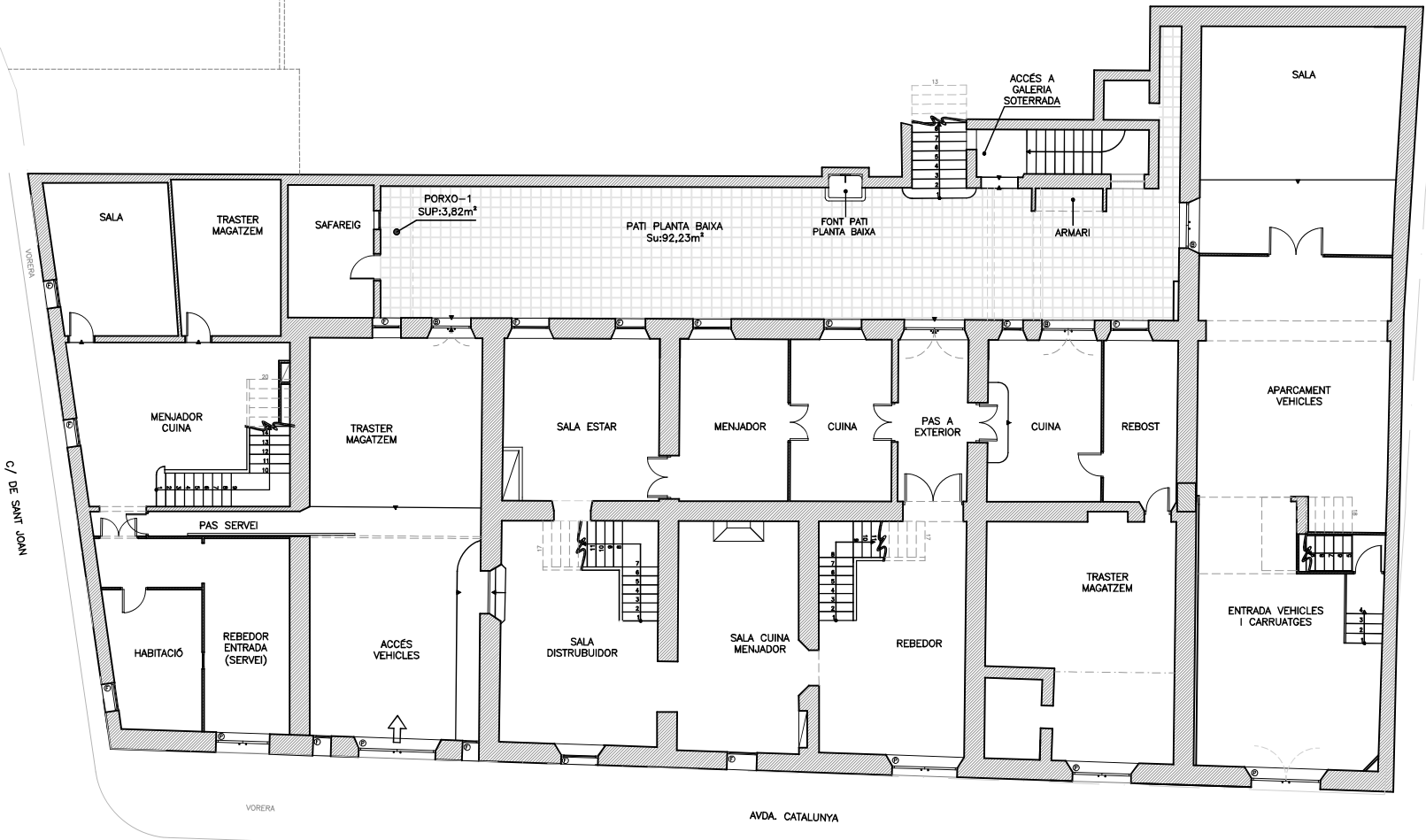
PI.03

SANT VICENÇ DE MONTALT,

ABRIL DE 2025

PLANTA BAIXA

escala 1/200



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA BAIXA (ESTAT ACTUAL)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PI.04	ABRIL DE 2025



PLANTA PRIMERA

escala 1/200

AVINGUDA DE CATALUNYA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA PRIMERA (ESTAT ACTUAL)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PI.05	ABRIL DE 2025



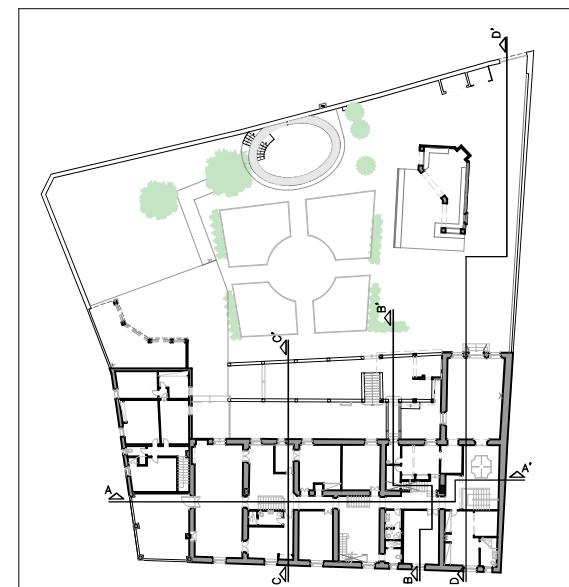
PLANTA SEGONA
escala 1/200



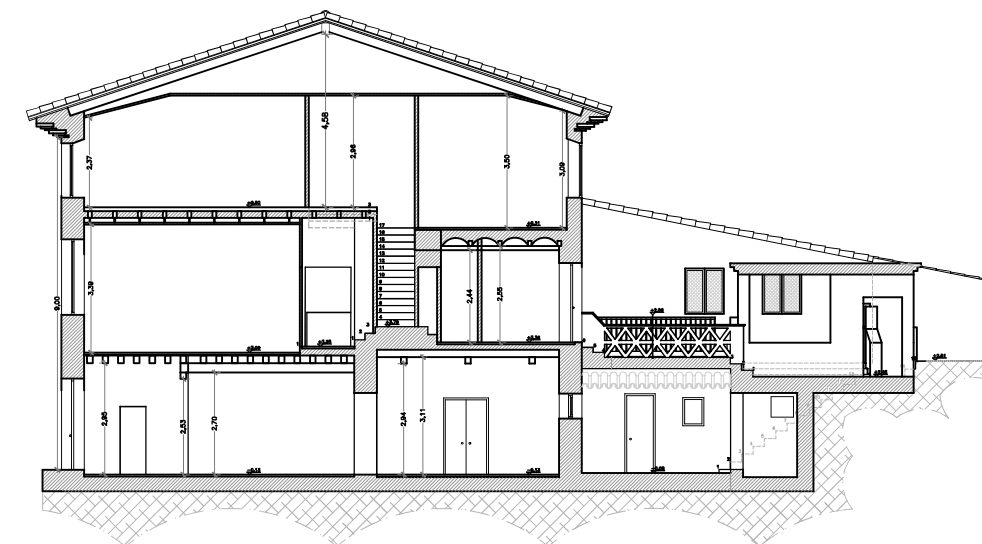
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA SEGONA (ESTAT ACTUAL)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
		
ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS		
SERGI SAURAS, ARQUITECTE		
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PI.06	ABRIL DE 2025



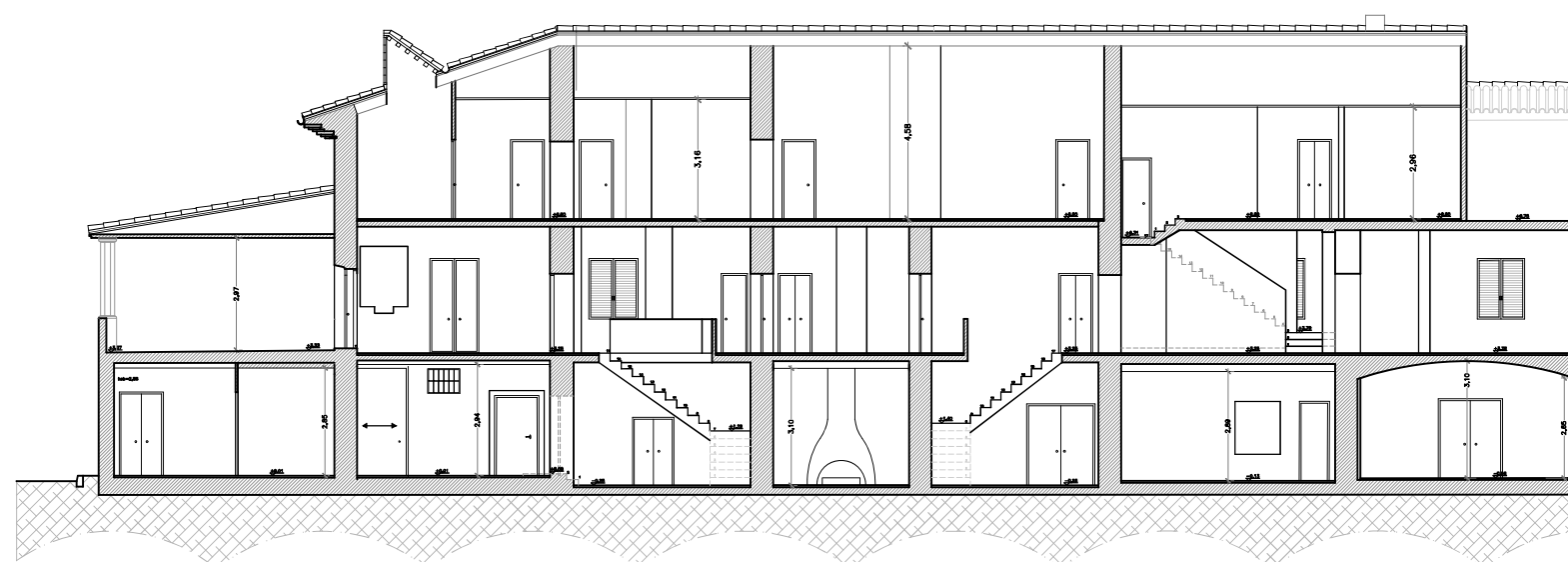
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA COBERTA (ESTAT ACTUAL)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PI.07	ABRIL DE 2025



PLANO GUÍA



ESCALA GRAFICA



SECCIÓ A-A'

—PLÀNOLS D'INFORMACIÓ—

SECCIONS A, B, C I D
(ESTAT ACTUAL)

Escala

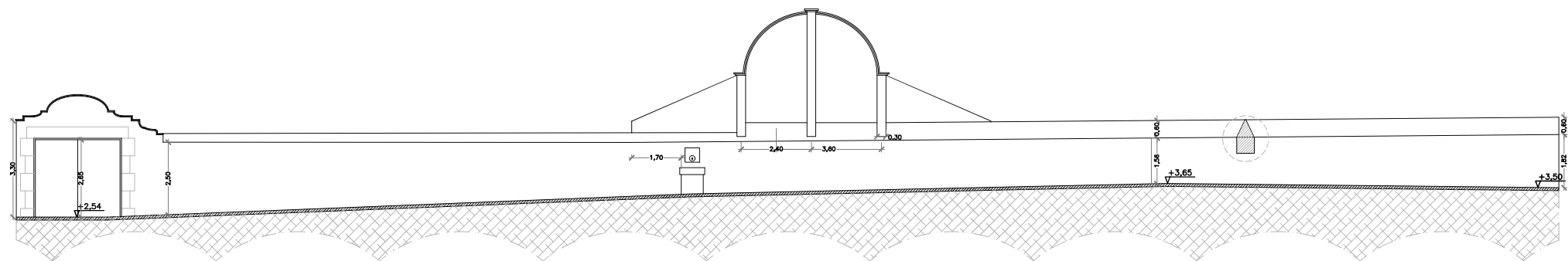
Número

SANT VICENÇ
DE MONTALT,

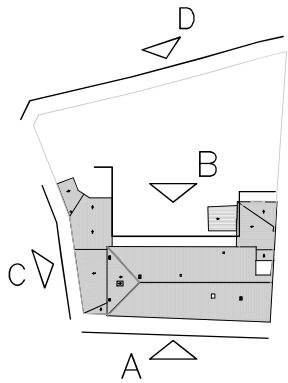
1/200

PI.08

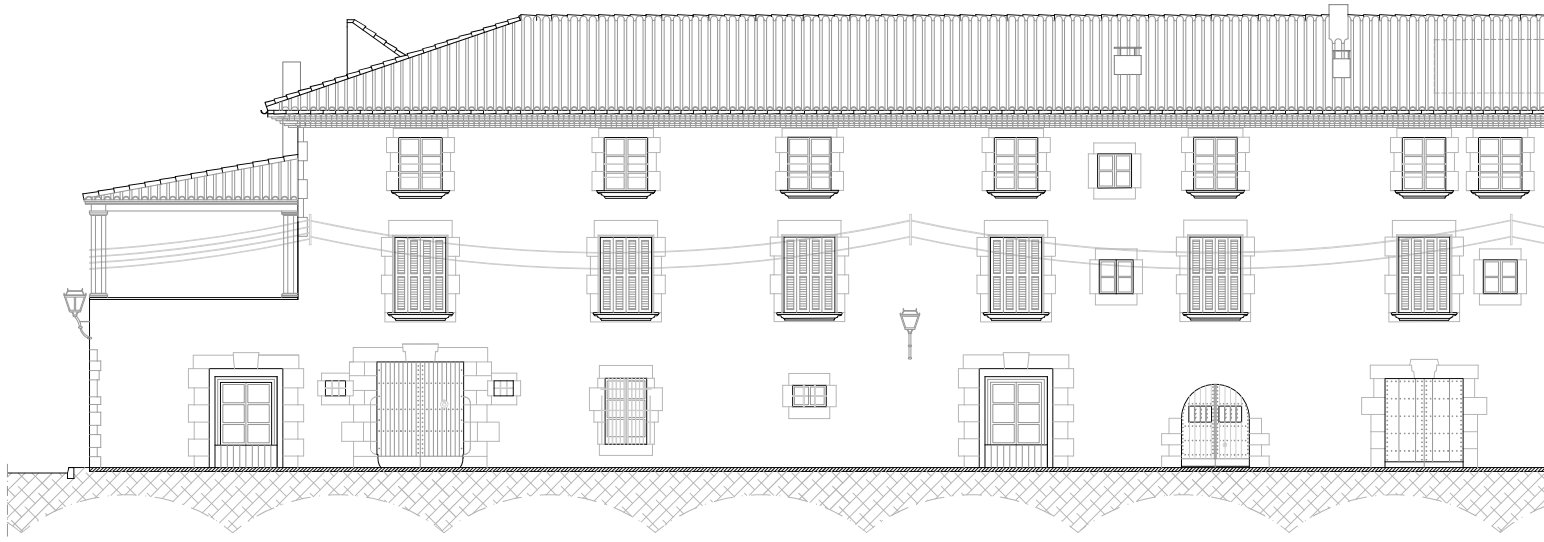
ABRIL DE 2025



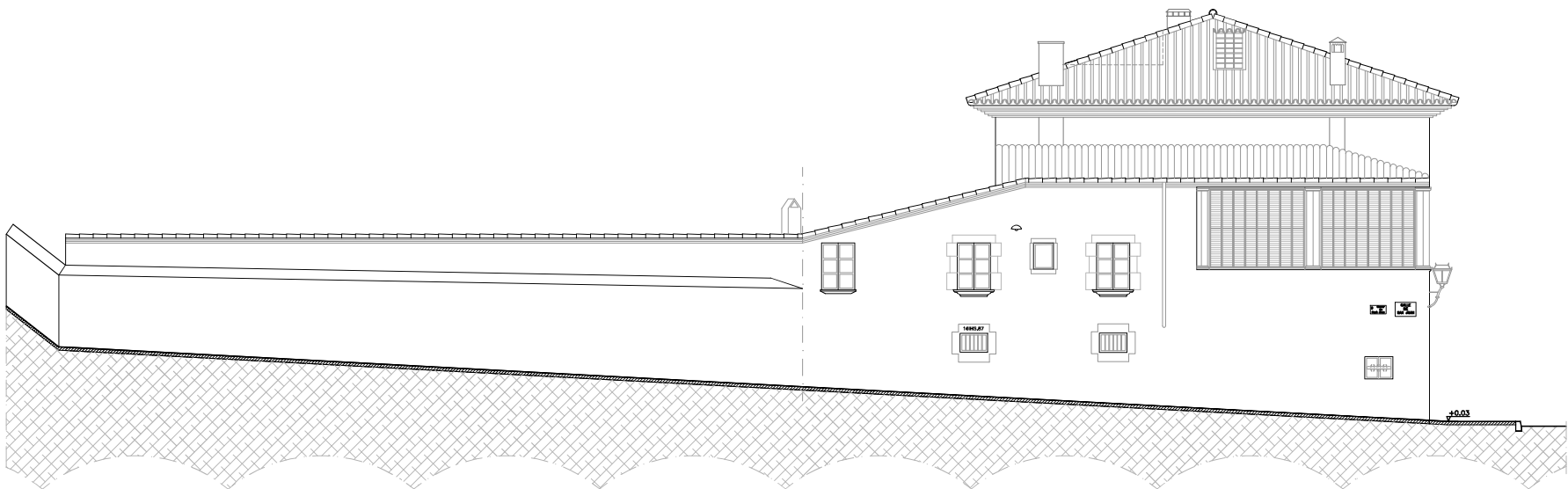
ALÇAT FAÇANA POSTERIOR -D- ESTAT ACTUAL
escala 1/200



ALÇAT FAÇANA POSTERIOR EDIFICI -B- ESTAT ACTUAL
escala 1/200

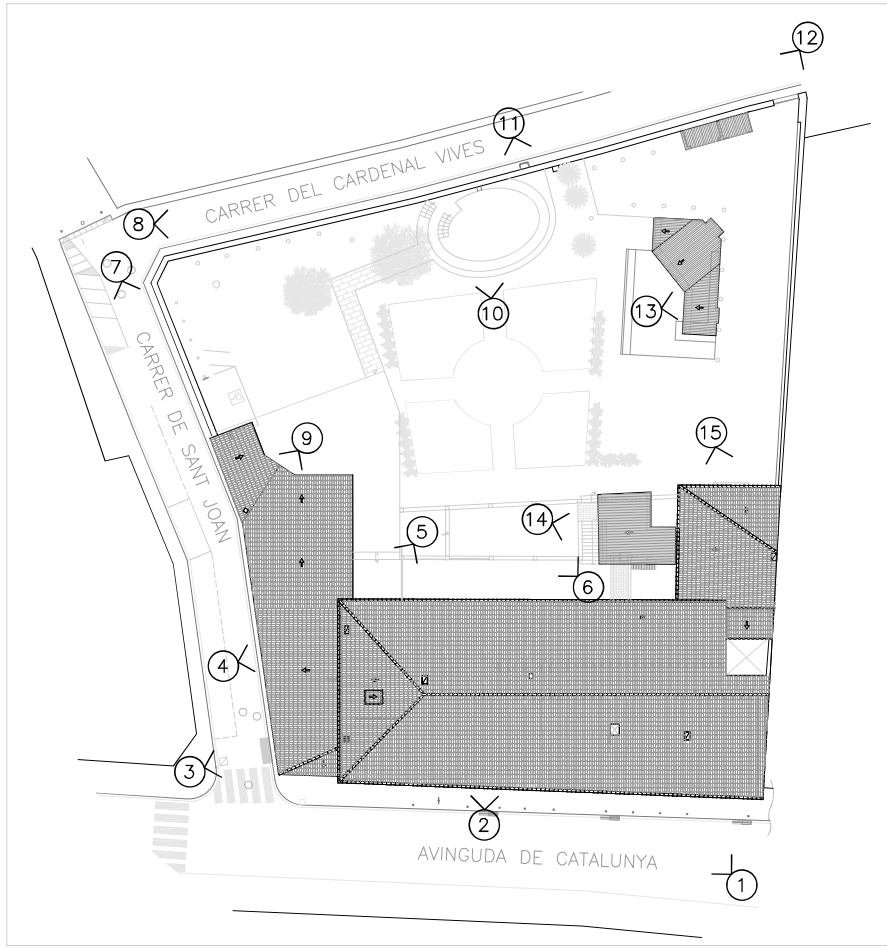


ALÇAT FAÇANA PRINCIPAL -A- ESTAT ACTUAL
escala 1/200



ALÇAT FAÇANA LATERAL -C- ESTAT ACTUAL
escala 1/200

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
FAÇANES PRINCIPAL, POSTERIOR, LATERAL I MUR POSTERIOR I FONT (ESTAT ACTUAL)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PI.09	ABRIL DE 2025



0 1 2 4 6 8 10m
ESCALA GRAFICA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS D'INFORMACIÓ-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/600	PI.10	ABRIL DE 2025



MUR EXTERIOR C/ CARDENAL VIVES



FONT C/ CARDENAL VIVES

INSCRIPCIÓ DINTELL DE PEDRA C/ SANT JOAN



MUR EXTERIOR I FAÇANA C/ SANT JOAN



FAÇANA AVDA. CATALUNYA, 24

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI**

—PLÀNOLS D'INFORMACIÓ—

Situació AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24–26,
SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

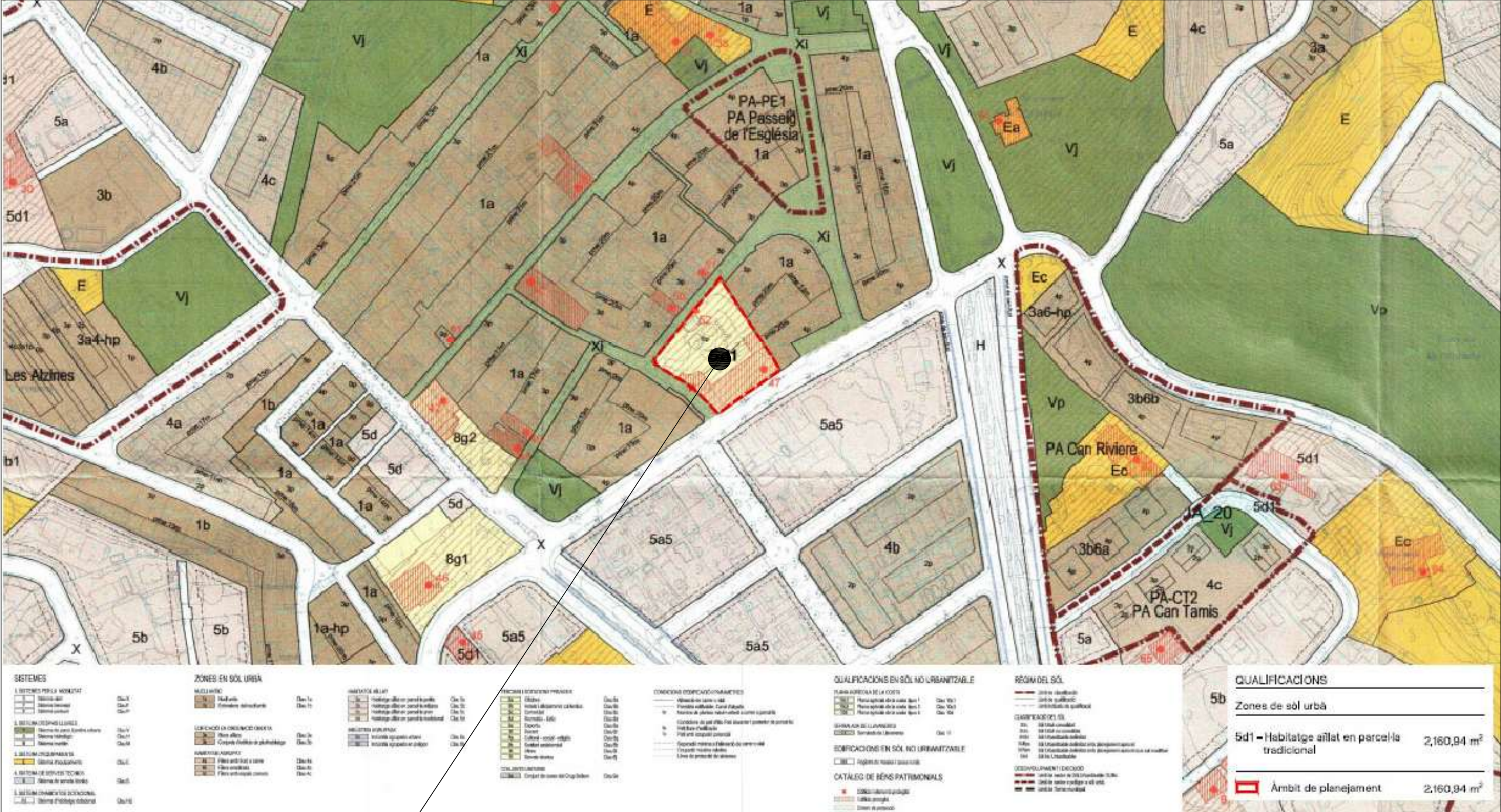
FAÇANES, FONT I MURS
EXTERIORS

Peticionari ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL

ESTUDI ARC AI ARCON—SAURAS

Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALI,
	PI.11	ABRIL DE 2025

2. PLÀNOLS NORMATIUS/ORDENACIÓ



QUADRE NORMATIU:		Sòl urbà consolidat			
ZONA 5d1 Subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni					
	NORMATIVA		ESTAT ACTUAL		PROJECTE
- SUPERFÍCIE SOLAR	2.135 m²	=	2.135 m²	=	2.135 m²
- PARCEL·LA MÍNIMA	l'existent		2.135 m²	=	2.135 m²
- FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA	l'existent		l'existent		l'existent
- FONDARI MÍNIM DE PARCEL·LA	l'existent		l'existent		l'existent
- EDIFICABILITAT MÀXIMA	l'existent		1.760 m²	=	1760 m²
- DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	7 hab.	≥	1 hab.	=	7 hab.
- OCUPACIÓ MÀXIMA	l'existent		783 m²	=	783 m²
- NOMBRE DE PLANTES	l'existent		PL BAIXA+2 PL. PS		PL BAIXA+2 PL. PS
- SEPARACIONS MÍNIMES	l'existent		l'existent		l'existent
- CONSTRUCCIÓ AUXILIAR	NO S'ADMETEN		NO ES MODIFICA		NO ES MODIFICA
- SOTERRANI (GARATGE):	194 m²	>	0 m²	>	186,3 m²
	↑ (màxim)				
JUSTIF. OCUPACIÓ SOTERRANI art. 259.6 INEUI: 25% S.O.					
			↑		
	SUPERF. OCUPACIÓ (S.O.)=		777 m²		

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI					
-PLÀNOLS D'ORDENACIÓ-					
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)			SANT VICENÇ MONTALT, ABRIL 2025	
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT. FITXA URBANÍSTICA					
Escala	Número	Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL		ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS
	PO.01				SERGI SAURAS, ARQUITECTE

Can Mandri

CB_NU 29

adreça	altitud
Avinguda Catalunya, 24	
UTM	Greenwich
456983, 4602676	
referència cadastral	referència a d'altres inventaris
Pol 9, parc.7027003	DGPC 8921
tipus d'element patrimonial	
6 Arquitectura Agrària	
3.1 Masos	
titularitat	sostre (m²)
Particular	
ús original	ús actual
2a residència	2a residència
descripció	

Masia del segle XIV, la primera construcció data de 1380 i era una casa de pagès molt petita d'estil romànic amb dues vessants de teulada, pròpies d'una masia del grup II. S'han afegit nous cossos l'any 1687 i 1829. Segons la seva configuració actual és una casa senyorial que pertany al grup VI, amb quatre teulades que vessen les aigües, cada una a la seva façana.

És un edifici de planta rectangular consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a quatre aigües. Les obertures són de pedra picada. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.

Notícies històriques: Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380, es conserva la cuina, que avui es estança museu. Al 1687 s'hi van afegir nous cossos i el 1829 s'aixeca el cos central, més alt que la resta. L'any 1950 va ser l'última reforma.

època	època secundària	estil
S.XVII	S.XIX	Popular
conservació general	forjats	interiors
Bo	Bo	Bo
façanes	cobertes	exterior
Bo	Bo	Bo
apartat tipològic (art. 5)		nivell de protecció (art.6)
Edifici o element arquitectònic		Bé catòlogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

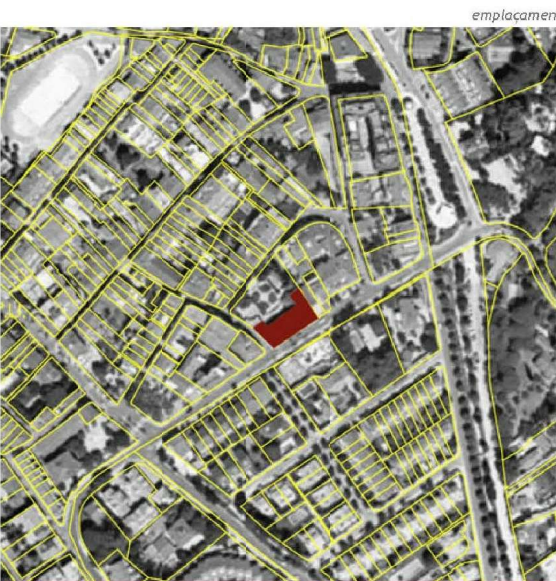
Protecció total. Categoria B

qualificació urbanística

Zona d'habitatge aïllat, clau 5d1

clau d'identificació plànol

47



declaració

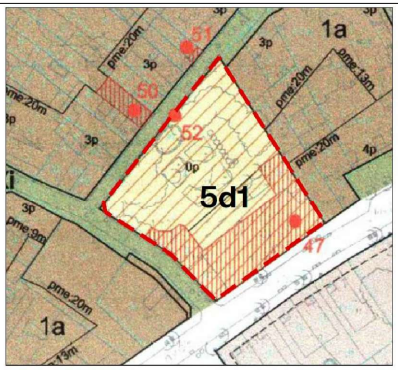
....

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...



PLANO GUIA

Font del carrer del Cardenal Vives

CB_NU 34

adreça	altitud
Carrer del Cardenal Vives, s/n	
UTM	Greenwich
456967, 4602721	
referència cadastral	referència a d'altres inventaris
Pol 9, parc.7027003	
tipus d'element patrimonial	
3 Arquitectura Civil	
font	
titularitat	sostre (m²)
Particular	
ús original	ús actual
font	
descripció	

Font amb una pica de pedra picada i una rajola molt malmesa. Hi consta la inscripció "mentre jo vulguia". L'aigua provenia de la mina de Can Mandri.

clau d'identificació plànol

52



època	època secundària	estil
S.XVII	S.XVI	
conservació general	forjats	interiors
Bo	---	---
façanes	cobertes	exterior
---	---	---
apartat tipològic (art. 5)		nivell de protecció (art.6)
Edifici o element arquitectònic		Bé catòlogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció parcial. Categoria B

qualificació urbanística

Sistema viari, clau X

declaració

...

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

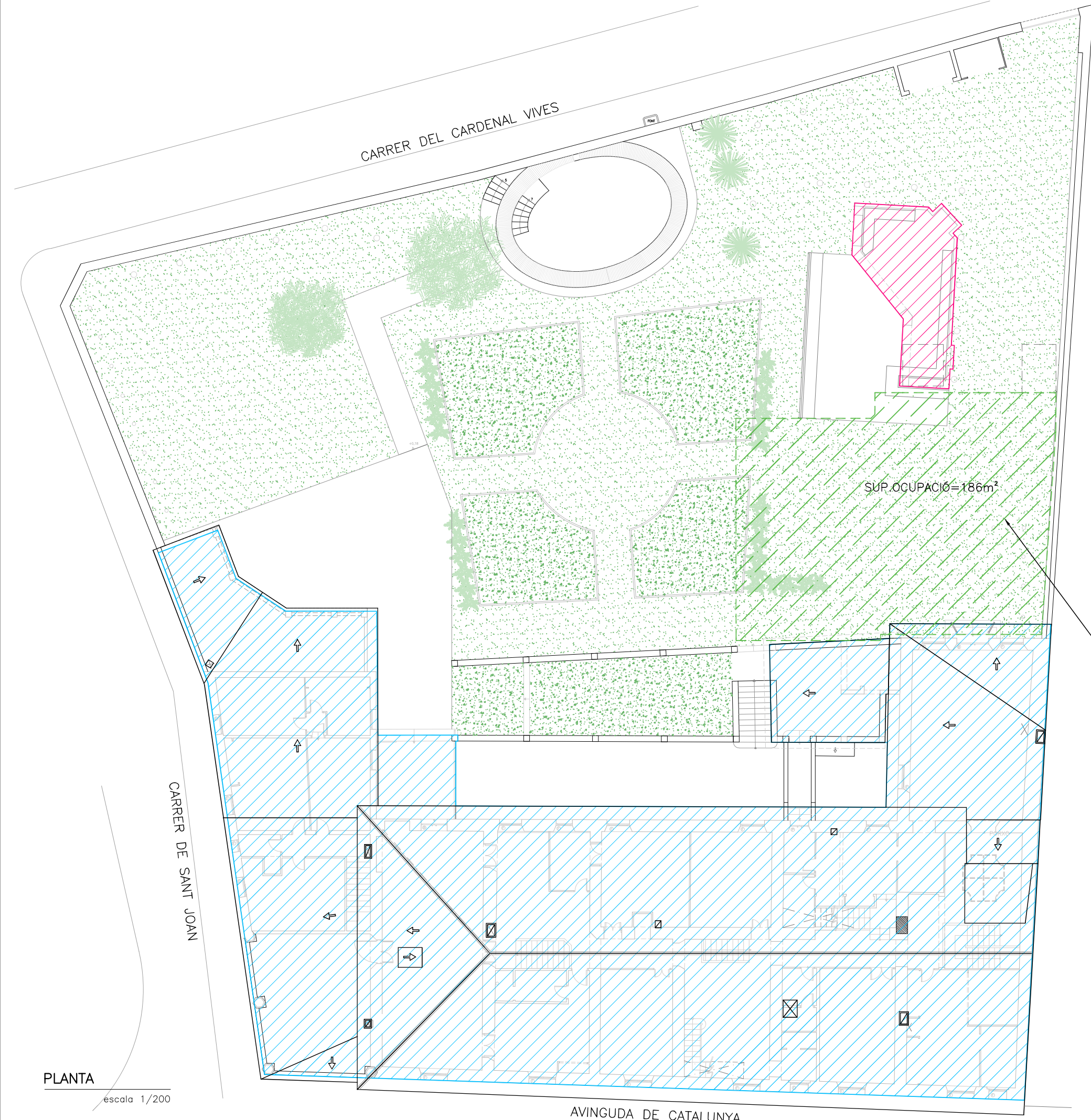
...

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI
-PLÀNOLS D'ORDENACIÓ-

Situació AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA) SANT VICENÇ MONTALT, ABRIL 2025

FITXA CATÀLEG CB_NU 29
FITXA CATÀLEG CB_NU 34

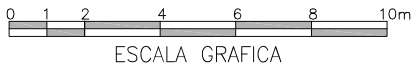
Escala	Número	Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS
	PO.02			SERGI SAURAS, ARQUITECTE



QUADRE NORMATIU:		Sòl urbà consolidat		
ZONA 5d1 Subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni				
	NORMATIVA		ESTAT ACTUAL	PROJECTE
- SUPERFÍCIE SOLAR	2.135 m²	=	2.135 m²	= 2.135 m²
- PARCEL·LA MÍNIMA:	l'existent		2.135 m²	= 2.135 m²
- FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA	l'existent		l'existent	l'existent
- FONDÀRIA MÍNIMA DE PARCEL·LA:	l'existent		l'existent	l'existent
- EDIFICABILITAT MÀXIMA:	l'existent		1.760 m²	= 1760 m²
- DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:	7 hab.	>	1 hab.	= 7 hab.
- OCUPACIÓ MÀXIMA	l'existent		783 m²	= 783 m²
- NOMBRE DE PLANTES	l'existent		PL. BAIXA + 2 PL. PIS	PL. BAIXA + 2 PL. PIS
- SEPARACIONS MÍNIMES	l'existent		l'existent	l'existent
- CONSTRUCCIÓ AUXILIAR	NO S'ADMETEN		NO ES MODIFICA	NO ES MODIFICA
- SOTERRANI (GARATGE):	194 m² ↑ 'màxim)	>	0 m²	> 186,3 m²
JUSTIF. OCUPACIÓ SOTERRANI art. 259.6/NINUU: 25% * S.O.				
↑				
SUPERF. OCUPACIÓ (S.O.)=			777 m²	

-  PL.BAIXA INCLOSOS ELS PORXOS=777 m²
-  PORXOS=34,20m²
-  SUP.OCUPACIÓ PL.SOTERRANI (TERRASSA ENJARDINADA) =186m²

COBERTA ENJARDINADA SOTERRANI



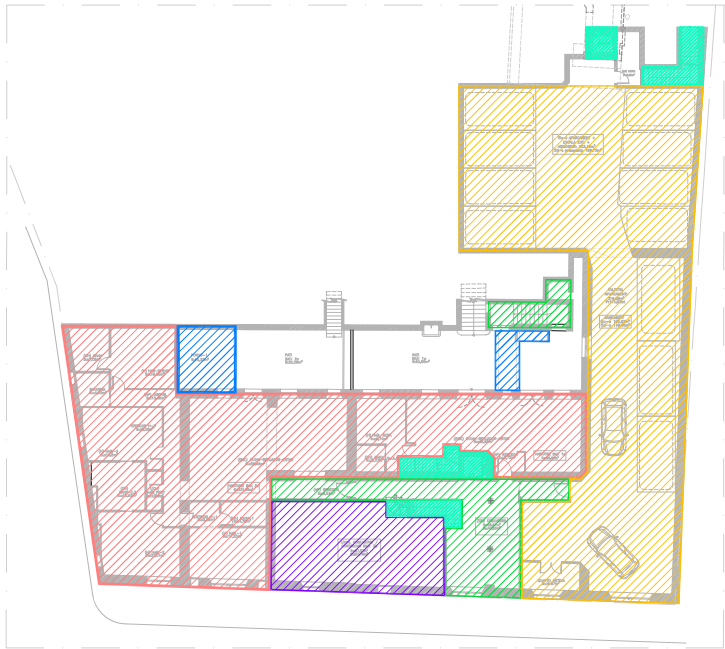
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI —PLÀNOLS ORDENACIÓ—		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24–26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
ORDENACIÓ PLANTA BAIXA		
Peticionari	ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN—SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	P0.03	ABRIL DE 2025

PLANTA
escala 1/200

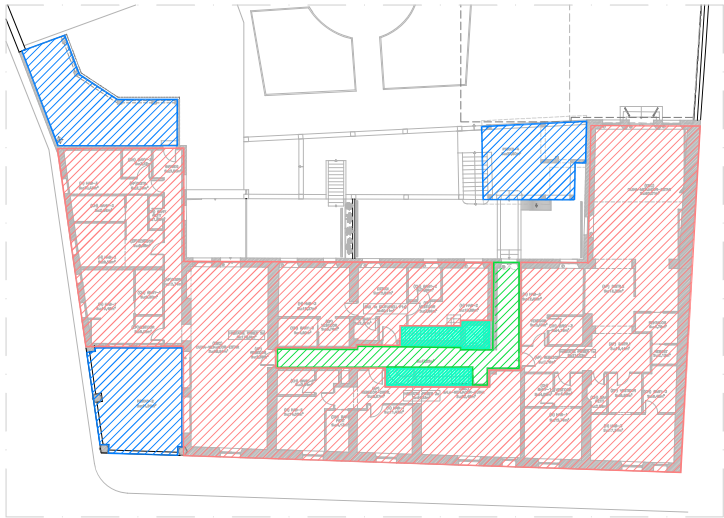
D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA COMPLEMENTÀRIA

1. Plànols d'avant-projecte NO NORMATIUS

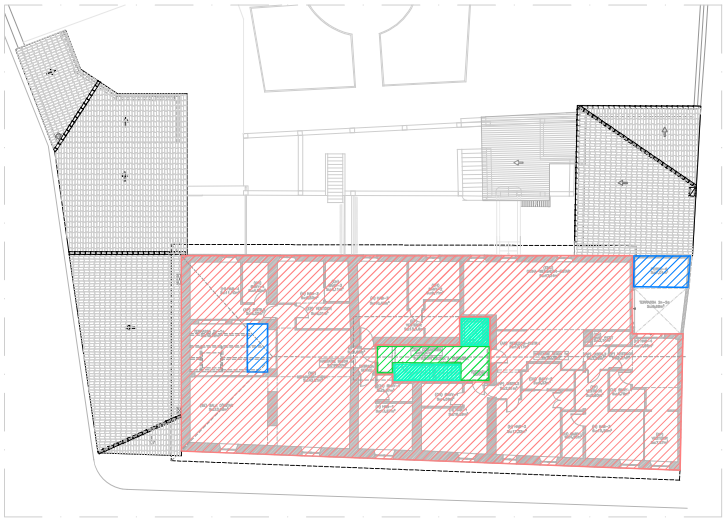
ESTAT REFORMAT



PLANTA BAIXA
escala 1/500



PLANTA PRIMERA
escala 1/500



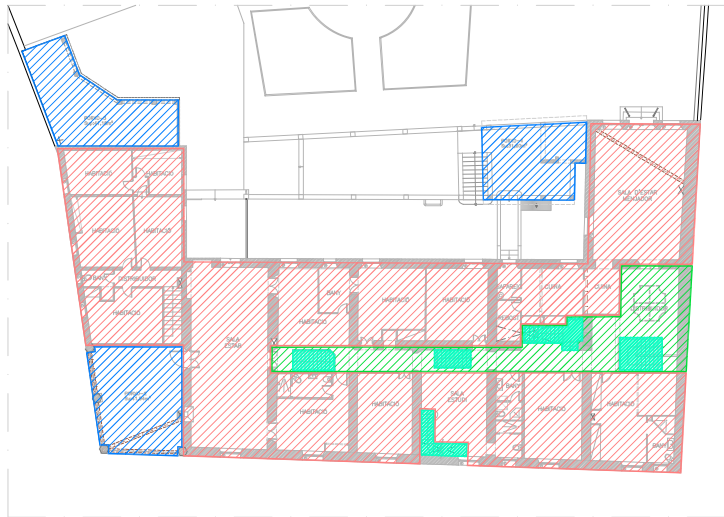
PLANTA SEGONA
escala 1/500

LLEGENDA	
	ESPAI DE COMUNICACIÓ VERTICAL (ESCALES)
	ESPAI DE CIRCULACIÓ (ZONES DE PAS)
	APARCAMENT MAGATZEM
	RESIDENCIAL HABITATGE
	PORXOS
	SERVEIS TERCIARIS

ESTAT ACTUAL



PLANTA BAIXA
escala 1/500



PLANTA PRIMERA
escala 1/500



PLANTA SEGONA
escala 1/500

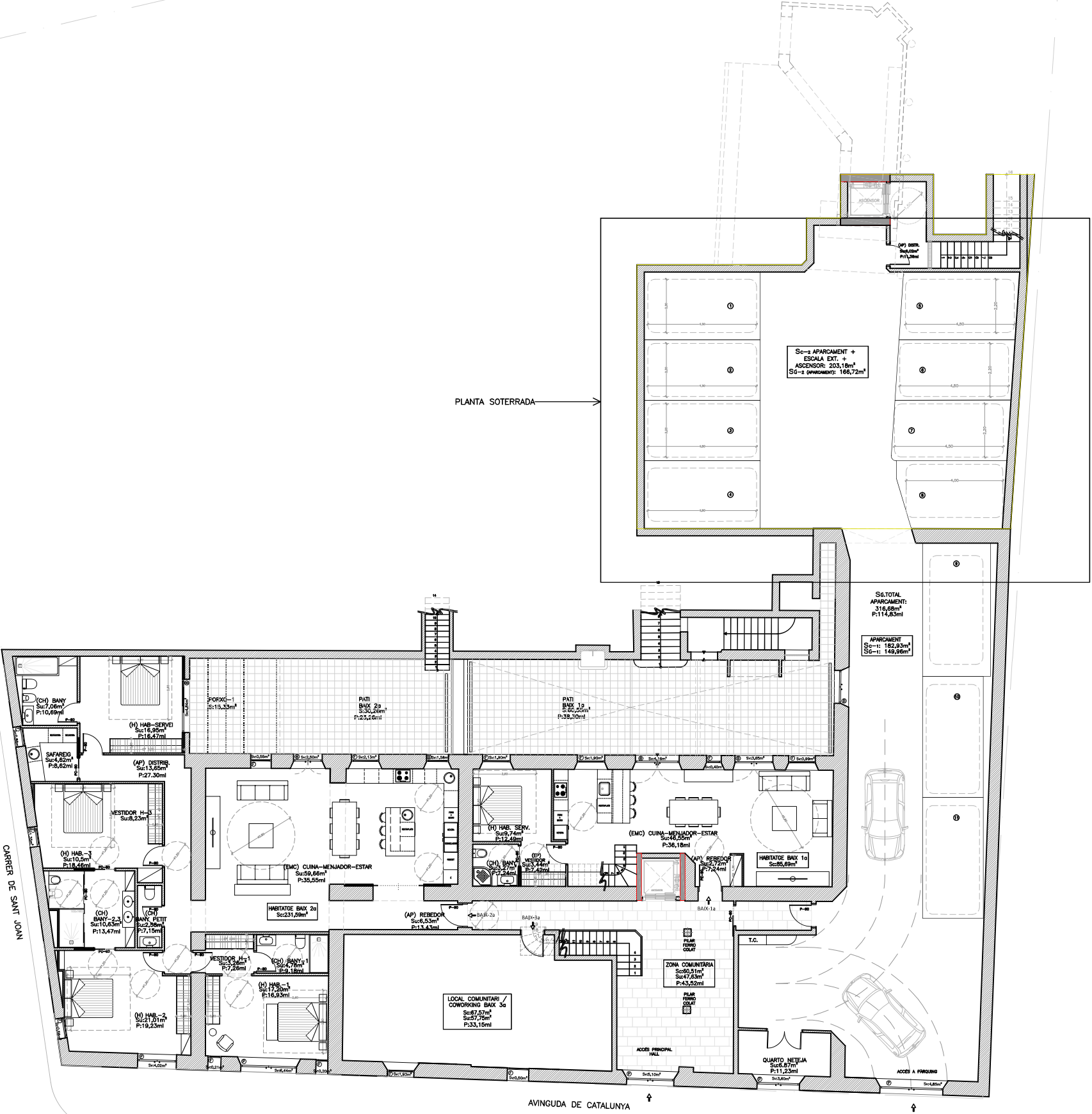


ESCALA GRAFICA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI					
-PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-					
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)			SANT VICENÇ MONTALT, ABRIL 2025	
PLANTES USOS ACTUALS / USOS DEFINITIUS					
Escala	Número	Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL		ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS
	PAP.01				SERGI SAURAS, ARQUITECTE

PLANTA BAIXA

escala 1/200



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA BAIXA (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
		
ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS SERGI SAURAS, ARQUITECTE		
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PAP.02	ABRIL DE 2025



PLANTA PRIMERA

escala 1/200

AVINGUDA DE CATALUNYA



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA PRIMERA (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
		
ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS SERGI SAURAS, ARQUITECTE		
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PAP.03	ABRIL DE 2025



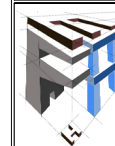
PLA ESPECIAL DE
PROTECCIÓ DE PATRIMONI
FINCA CAN MANDRI

—PLÀNOLS AVANT—PROJECTE / NO NORMATIUS—

Situació Avinguda de Catalunya núm. 24–26,
SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

PLANTA SEGONA (ESTAT REFORMAT)

Peticionari ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL



ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN—SAURAS

Sergi Sauras, Arquitecte

Escala

Número

SANT VICENÇ
DE MONTALT,

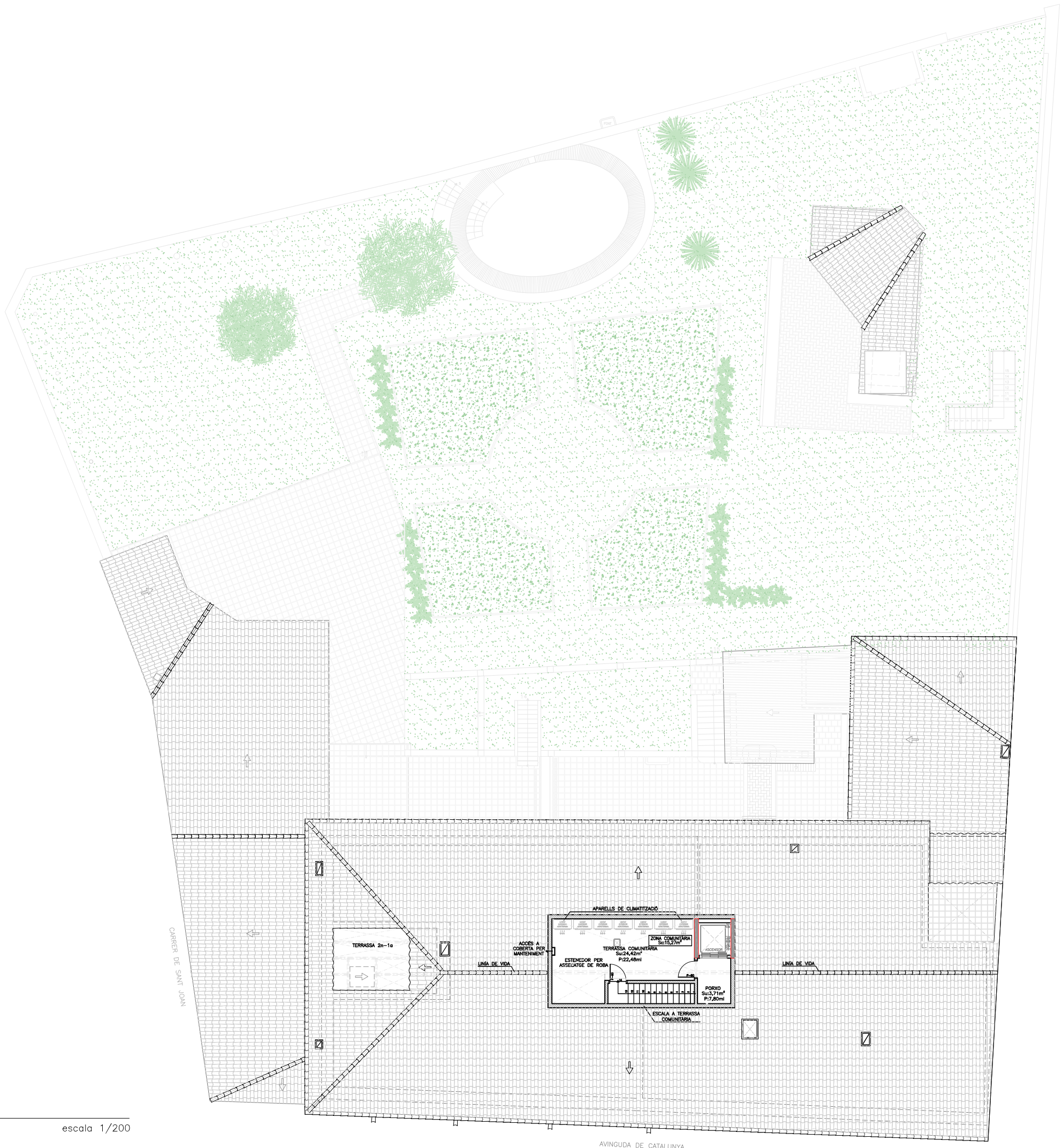
1/200

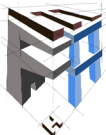
PAP.04

ABRIL DE 2025

PLANTA SEGONA

escala 1/200



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA SOTACOBERTA (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL	
		
ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS		
SERGI SAURAS, ARQUITECTE		
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PAP.05	ABRIL DE 2025

PLANTA SOTACOBERTA

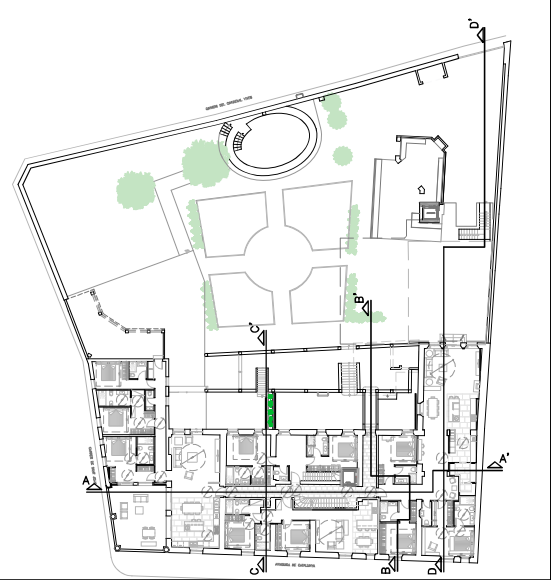
escala 1/200



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI —PLÀNOLS AVANT—PROJECTE / NO NORMATIUS—		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24—26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
PLANTA COBERTA (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN—SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PAP.06	ABRIL DE 2025

PLANTA COBERTA

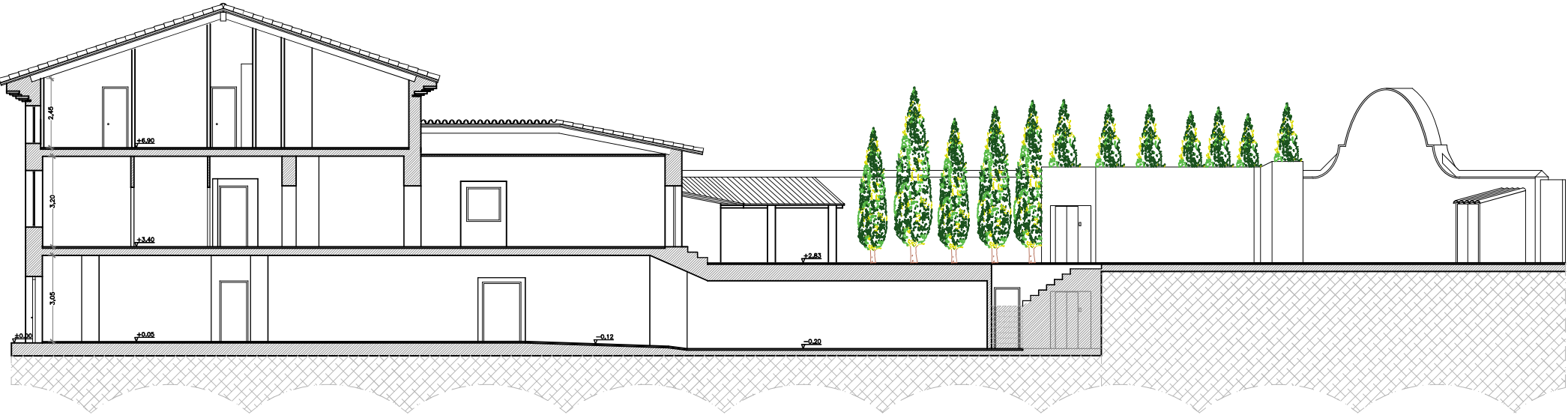
escala 1/200



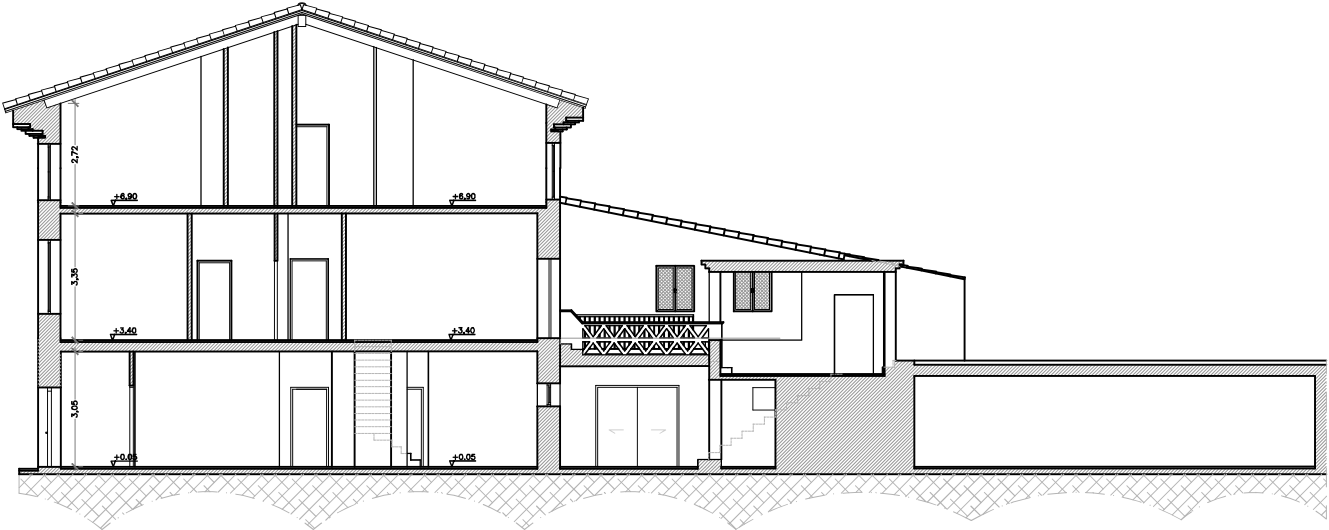
PLANO GUÍA



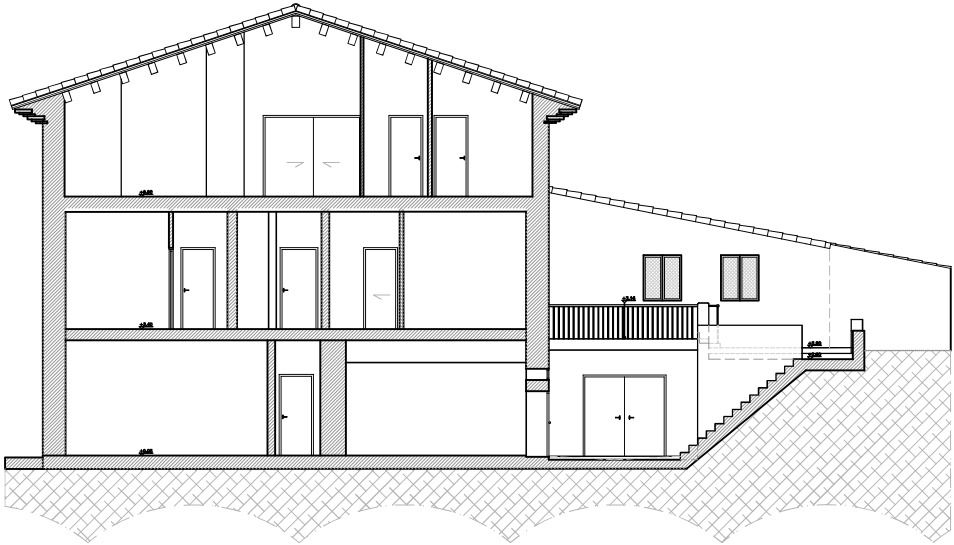
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI —PLÀNOLS AVANT—PROJECTE / NO NORMATIUS—		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24–26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
SECCIONS A, B, C I D (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN—SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
1/200	PAP.07	ABRIL DE 2025



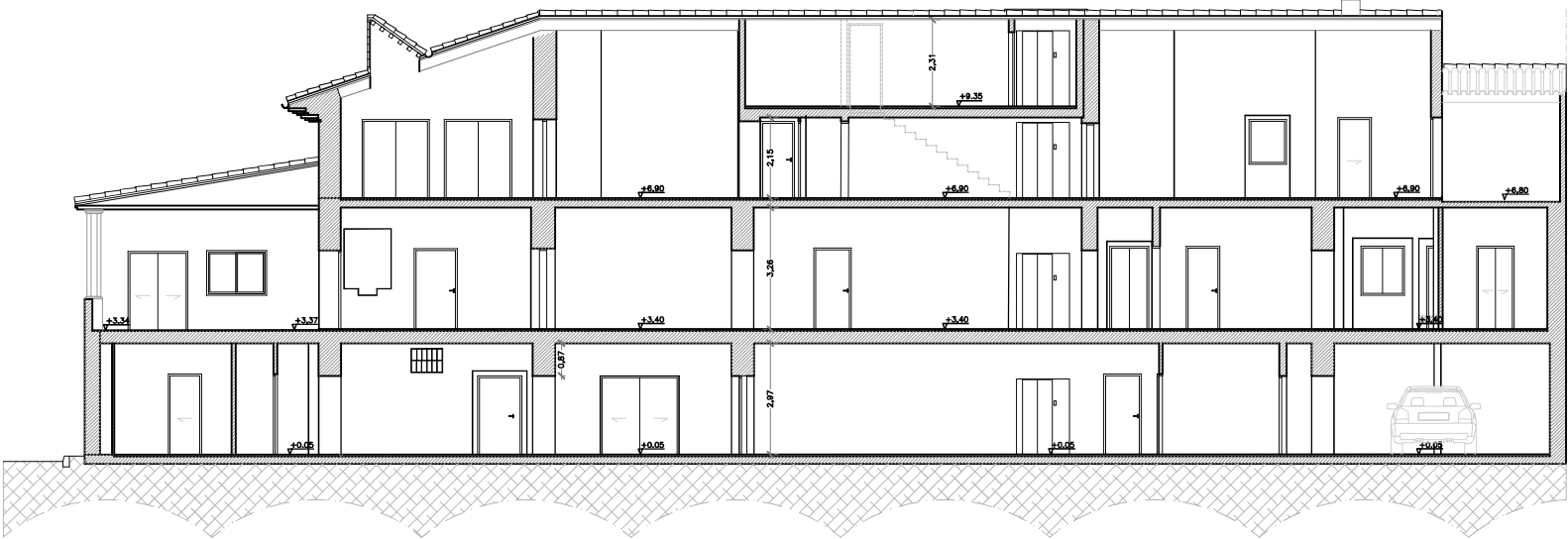
SECCIÓ D-D'
escala 1/200



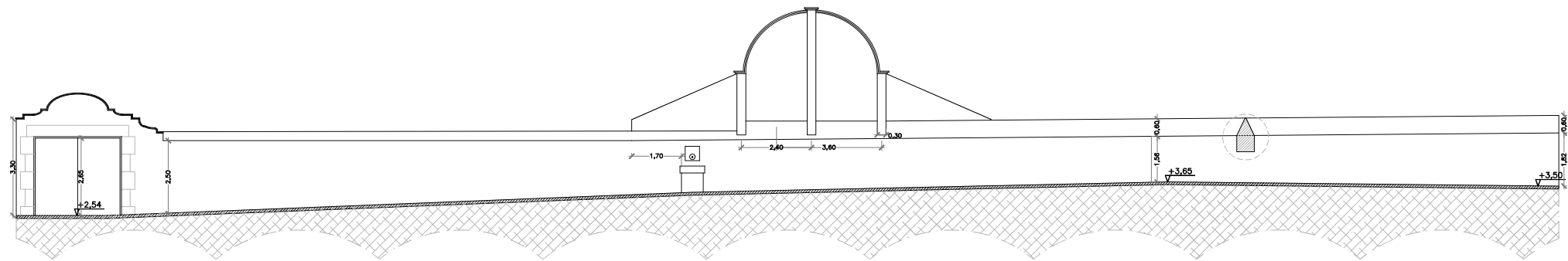
SECCIÓ B-B'
escala 1/200



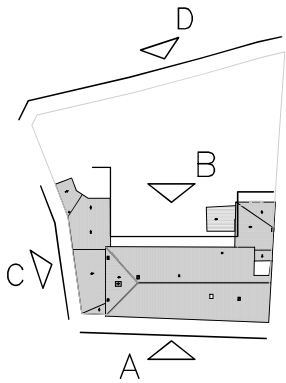
SECCIÓ C-C'
escala 1/200



SECCIÓ A-A'
escala 1/200



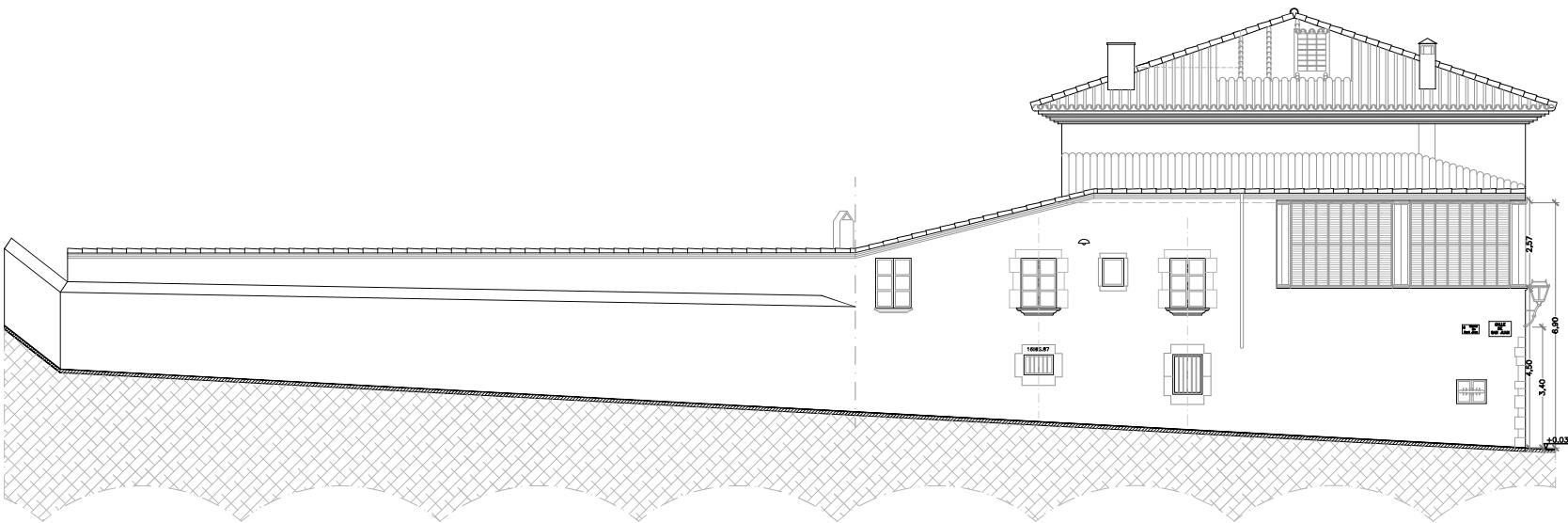
ALÇAT FAÇANA POSTERIOR –D– ESTAT REFORMAT
escala 1/200



ALÇAT FAÇANA POSTERIOR EDIFICI –B– ESTAT REFORMAT
escala 1/200

ALÇAT FAÇANA PRINCIPAL –A–ESTAT REFORMAT
escala 1/200

0 1 2 4 6 8 10m
ESCALA GRAFICA

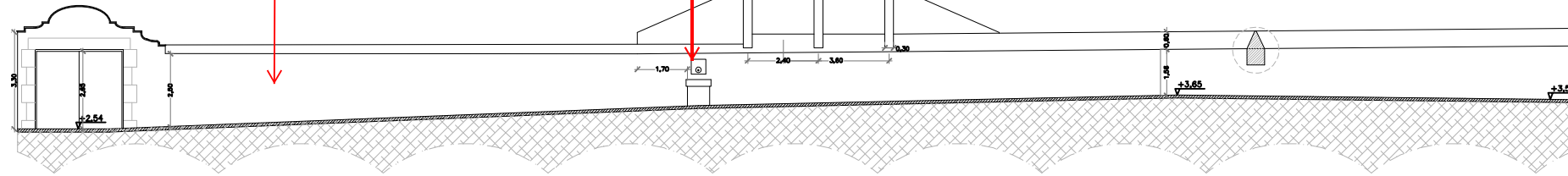


ALÇAT FAÇANA LATERAL –C– ESTAT REFORMAT
escala 1/200

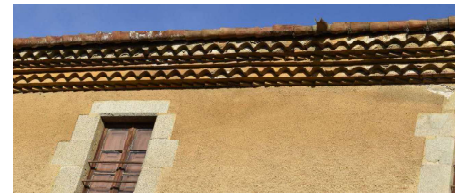
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI —PLÀNOLS AVANT—PROJECTE / NO NORMATIUS—		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24–26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
FAÇANES PRINCIPAL, POSTERIOR, LATERAL I MUR POSTERIOR I FONT (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN—SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT, ABRIL DE 2025
1/200	PAP.08	

REHABILITACIÓ DE MUR DE TANCAMENT DE LA PARCEL·LA

NETEJA DE PEDRA I REALÇAMENT DE LA FONT DEL CARRER CARDENAL VIVES

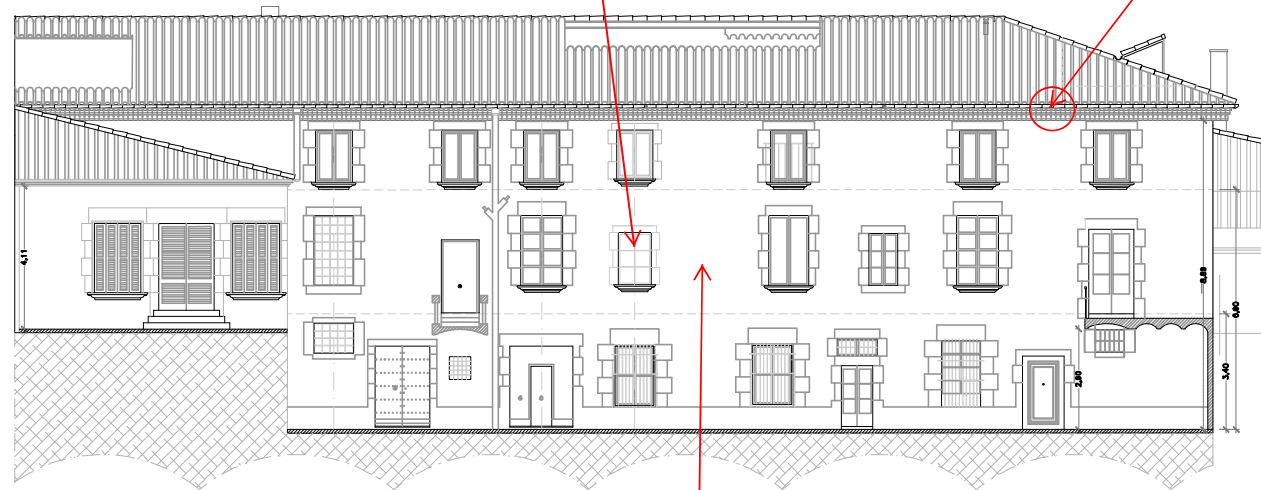


ALÇAT FAÇANA POSTERIOR -D- ESTAT REFORMAT



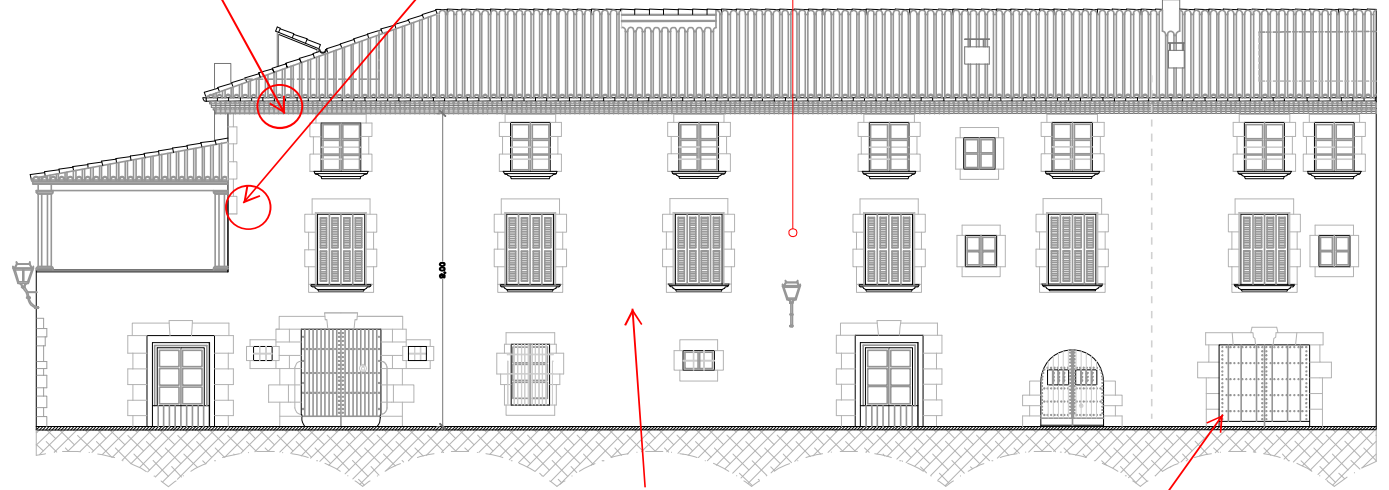
RESTAURACIÓ DE RÀFEC DE COBERTA

NOVA OBERTURA EN LA VERTICAL DE LES ACTUALS



ALÇAT FAÇANA POSTERIOR EDIFICI -B- ESTAT REFORMAT

REHABILITACIÓ DE FAÇANA I RESTAURACIÓ DE BRANCALS-REIXES-TANCAMENTS



ALÇAT FAÇANA PRINCIPAL -A- ESTAT REFORMAT

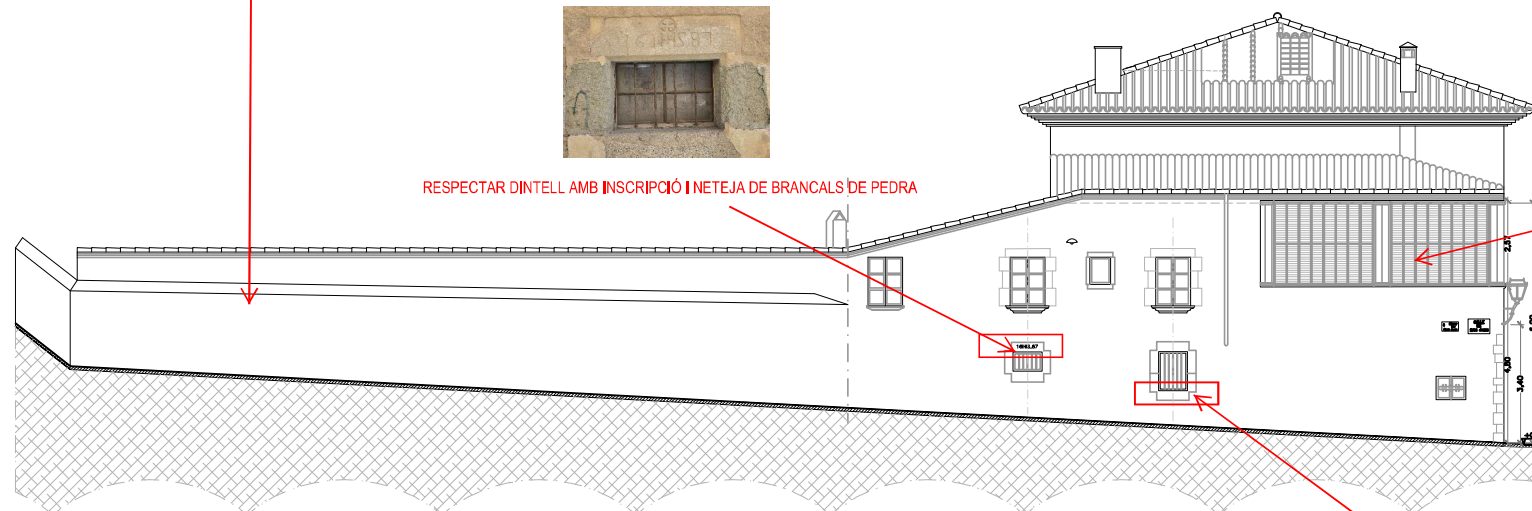
REHABILITACIÓ DE FAÇANA I RESTAURACIÓ DE BRANCALS-REIXES-TANCAMENTS

MILLORA DE L'AMPLADA D'ACCESSIBILITAT A L'APARCAMENT

TRENAT DE CABLEJAT ELÈCTRIC A SOTERRAR

REHABILITACIÓ DE MUR DE TANCAMENT DE LA PARCEL·LA

RESPECTAR DINTELL AMB INSCRIPCIÓ I NETEJA DE BRANCALS DE PEDRA

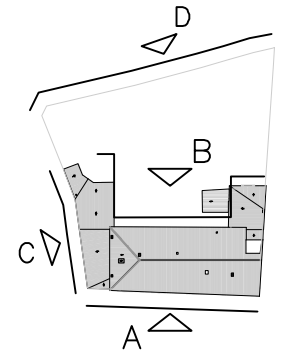


ALÇAT FAÇANA LATERAL -C- ESTAT REFORMAT

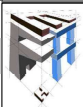
RESPECTAR BRANCALS S/ EIX OBERTURA
AJUSTAR ALÇADA A MÍNIMS D'HABITABILITAT



REHABILITACIÓ DE FAÇANA I RESTAURACIÓ DEL TANCAMENT DE LLIBRET



ESCALA GRÀFICA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI FINCA CAN MANDRI -PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-		
Situació	AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)	
FAÇANES PRINCIPAL, POSTERIOR, LATERAL I MUR POSTERIOR I FONT (ESTAT REFORMAT)		
Peticionari	ROGAMI INMO SL-REÀLSER HOMES SL	
	ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS	
	SERGI SAURAS, ARQUITECTE	
Escala	Número	SANT VICENÇ DE MONTALT,
	PAP.08	ABRIL DE 2025



(A)



(B)



(D)



(A)



(C)



(D)



(E)



(E)



(F)



(G)



(G)



(G)



(H)



(I)



(I)



(J)



(K)



ESPAIS EXTERIORS / FOTOGRAFIES

escala 1/200

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI

—PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS—

Situació AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA)

SANT VICENÇ MONTALT, ABRIL 2025

ESPAIS EXTERIORS / FOTOGRAFIES

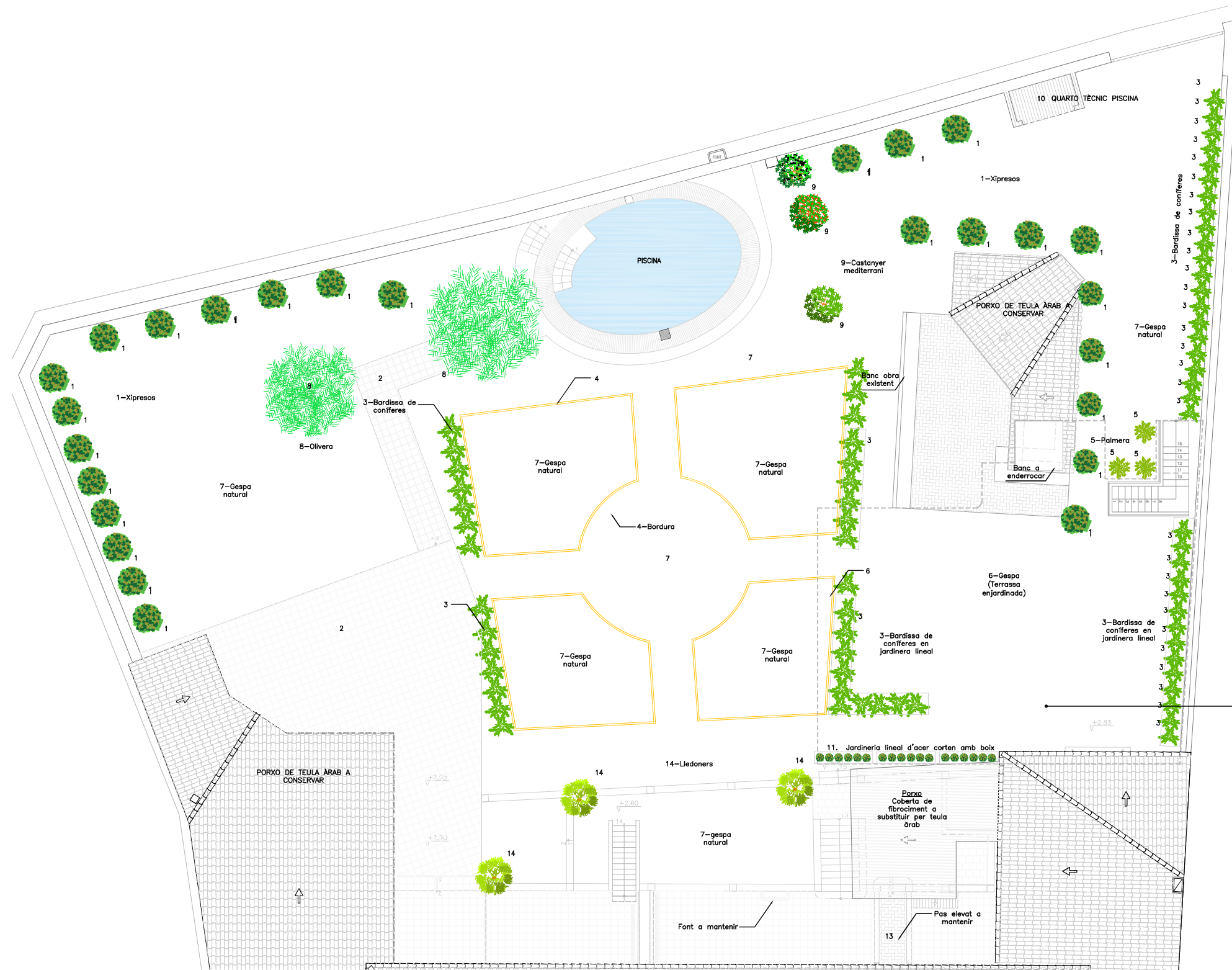
Escala Número Peticionari ROGAMI INMO SL—REALSER HOMES SL

1/200 PAP-09

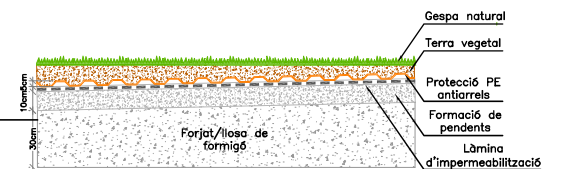


ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS

SERGI SAURAS, ARQUITECTE

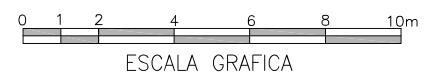


- LLEGENDA DE JARDINERIA**
- 1. Xipresos de mida mitjana, alçada 3-4 metres
 - 2. Paviment de tova manual: Neteja i restauració de paviment ceràmic de color vermellós
 - 3. Bardissa de coníferes
 - 4. Bordura de totxo massiós en sardina de color vermellós
 - 5. Palmera washingtonia
 - 6. Gespa natural - terrassa enjardinada sobre garatge soterrat
 - 7. Gespa natural
 - 8. Olivera
 - 9. Castanyer mediterrani
 - 10. Quarto tècnic piscina
 - 11. Jardineria lineal d'acer corten amb baix
 - 12. Escala exterior (no coberta)
 - 13. Paviment de rajola comuna: neteja i restauració de paviment ceràmic de rajola ceràmica comuna de color vermellós
 - 14. Lledoner



SECCIÓ-DETALL TERRASSA ENJARDINADA

escala 1/25



JARDINERIA

escala 1/200

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI. FINCA CAN MANDRI

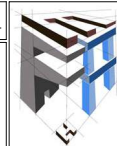
-PLÀNOLS AVANT-PROJECTE / NO NORMATIUS-

Situació: AVINGUDA DE CATALUNYA núm. 24-26, SANT ANDREU DE LLAVANERES (BARCELONA) SANT VICENÇ MONTALT, ABRIL 2025

JARDINERIA

Escala: Número: Peticionari: ROGAMI INMO SL-REALSER HOMES SL ESTUDI D'ARQUITECTURA ALARCÓN-SAURAS

1/200 PAP-10



SERGI SAURAS, ARQUITECTE