

PLAN DE MEJORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS AVENIDAS DE BADALONA Y BARCELONA DE ALELLA  
Referencia catastral 1826001DF4912N0001DO

**OAB + PEÑÍN ARQUITECTOS**  
Mayo, 2017

## ÍNDICE

### I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### **I.1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

- I.1.1.- Antecedentes de planeamiento urbanístico.
- I.1.2.- Descripción del ámbito del Plan de Mejora Urbana (PMU).
- I.1.3.- Agentes intervinientes
- I.1.4.- Planeamiento vigente.

#### **I.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- I.2.1.- Justificación i objetivos de la propuesta.
- I.2.2.- Parámetros de ordenación del suelo: tabla resumen parámetros.
- I.2.3.- Descripción de la ordenación urbanística propuesta.
- I.2.4.- Cuadros numéricos de la propuesta urbanística.
- I.2.5.- Infraestructuras y aparcamientos
- I.2.6.- Gestión del Plan de Mejora Urbana.
- I.2.7.- Documentación que integra el PMU.

### II.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 2.- EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS**

#### **CAPÍTULO 4.- GESTIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA**

### III.- EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA.

### IV.- PLAN DE ETAPAS.

### V.- INFORME AMBIENTAL

- 1.- Justificación legal.
- 2.- Criterios medioambientales de partida
- 3.- Estrategias ambientales de la edificación

### VI.- MOVILIDAD GENERADA

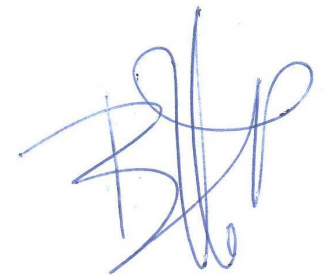
### VII.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

| <u>Planos informativos:</u>           | <u>escala</u>     |
|---------------------------------------|-------------------|
| I01 Situación                         | 1/10.000          |
| I02 Plano POUM                        | 1/2.000           |
| I03 Parcelario actual                 | 1/2.000 y 1/1.000 |
| I04 Levantamiento topográfico         | 1/200             |
| I05 Secciones y cotas                 | 1/200             |
| I06 Levantamiento técnico 2009 visado | Escala gráfica    |
| I07 Imágenes-Reportaje fotográfico    | s/E               |

| <u>Planos normativos:</u>            | <u>escala</u> |
|--------------------------------------|---------------|
| N01 Ocupación planta PMU             | 1/200         |
| N02 Esquema secciones PMU            | s/E           |
| N03 Superficies por planta PMU       | 1/200         |
| N04 Ocupación por planta PMU         | 1/500         |
| N05 Ordenación del espacio libre PMU | 1/200         |

| <u>Planos anteproyecto (no vinculantes):</u> | <u>escala</u> |
|----------------------------------------------|---------------|
| AP 01 Planta 0                               | 1/200         |
| AP 02 Planta 1                               | 1/200         |
| AP 03 Planta 2                               | 1/200         |
| AP 04 Planta sótano                          | 1/200         |
| AP 05 Secciones                              | 1/200         |
| AP06 Alzados y Vallado                       | 1/200         |

Barcelona, mayo de 2017



Blanca Peñín Llobell, arquitecta nº CTAV 11551, en nombre del Equipo redactor  
PEÑÍN ARQUITECTOS S.L.P  
OAB, S.L.P

Antoni Illa en calidad de apoderado representando a la propiedad  
Real Estate Greencity Company S.L

## **I. MEMORIA**

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

I.1.1.- Antecedentes de planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico vigente es el Plan General de Ordenación Urbana POUM aprobado definitivamente el 16/07/2014.

I.1.2.- Descripción del ámbito del Plan de Mejora Urbana (PMU).

La parcela que nos ocupa está situada en la avenida Badalona nº 17 y Avenida Barcelona 49-53 del Municipio de Alella, provincia de Barcelona. Se trata de una parcela en esquina entre la avenida Badalona al norte y la avenida Barcelona al sur-oeste. Completa sus lindes con cuatro parcelas de vivienda unifamiliar al este.

La parcela tiene la referencia catastral 1826001DF4912N0001DO con una superficie de 1.407 m² (según catastro) y aunque en su momento disponía en su interior de una vivienda con almacén, hoy se encuentra libre de edificación.

Según levantamiento topográfico realizado en 2009 y visado por el colegio de Aparejadores de Barcelona de mayo del 2010 (ver plano I 06 con escala gráfica, sobre el original 1/200) la parcela tiene una superficie de 1.433,92 m², con una pequeña diferencia con el anterior. Tomaremos esta última como referencia al ajustarse a la realidad.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
1826001DF4912N0001DO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
AV BADALONA 17  
08328 ALELLA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL  
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1967

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
176

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
AV BADALONA 5  
ALELLA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
176

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)  
1.407

TIPO DE FINCA  
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

| Destino  | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|----------|----------|--------|--------|---------------|
| ALMACEN  |          |        |        | 20            |
| VIVIENDA |          |        |        | 126           |
| VIVIENDA |          |        |        | 30            |

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600

441,720

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Viernes , 25 de Noviembre de 2016

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

4

I.1.3.- **Agentes intervinientes**

*\_Promotor del PMU –*

Real Estate Greencity Company S.L. CIF B-66.626.961, representado por Antoni Illa en calidad de apoderado cuyo DNI es 43.555.391-S. Dirección c/ Forn d’en Masquet 4, 08328-Alella.

*\_Propietario de la parcela-*

Real Estate Greencity Company S.L. CIF B-66.626.961, representado por Antoni Illa en calidad de apoderado cuyo DNI es 43.555.391-S. Dirección c/ Forn d’en Masquet 4, 08328-Alella.

*\_Equipo redactor del Plan de Mejora Urbana –*

Blanca Peñín Llobell cuyo DNI 24.380.507-R, arquitecta con nº colegiación del CTAV 11551 por PEÑÍN ARQUITECTOS S.L.P. cuyo CIF B46737805. Dirección C/Literato Azorín 20, pta 5B, 46006-Valencia.

*\_Objeto del plan. –*

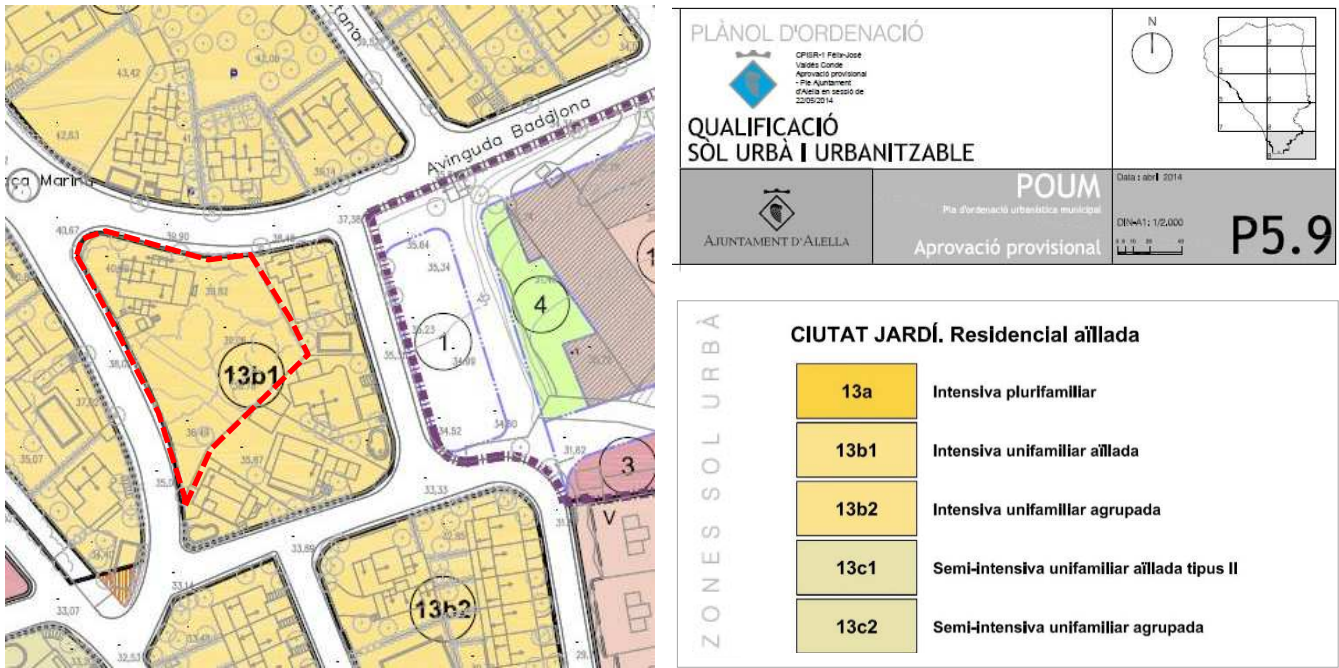
Este plan trata de acogerse a la edificabilidad permitida en el POUM vigente de Alella en tipología residencial plurifamiliar agrupada como apunta la normativa vigente en su artículo 238 punto 1y 6, para lo que necesita la tramitación de este PLAN DE MEJORA URBANA, PMU. La parcela, como se ha descrito, dispone de más de los 1.200 m² establecidos. Su aprobación permitirá disponer de 1,2m²t/m²s . en una tipología residencial plurifamiliar, a la vez que establece las cargas urbanísticas correspondientes al incremento de edificabilidad, de 0,8 a 1,2 m²t/m²s.

I.1.4.- **Planeamiento vigente.**

El planeamiento urbano vigente en el ámbito de la actuación es el Plan General de Ordenación Urbana Municipal, POUM, de Alella aprobado definitivamente el 16/07/2014.

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Regimen de suelo: | Urbano Consolidado                          |
| Qualificación:    | Ciudad Jardin intensiva Unifamiliar aislada |
| Clave:            | 13b1                                        |

El POUM de Alella sitúa la parcela que nos ocupa en suelo urbano calificado con clave 13b1,” CIUTAT JARDÍ, Residencial aïllada” con uso intensivo de vivienda unifamiliar aislada, cuyos parámetros urbanísticos de aplicación están en función de las características de la parcela. La regulación específica de todos los parámetros se establecen entre los artículos 235 y 241 de la normativa del POUM.



Las características de ordenación según la normativa del planeamiento vigente se desarrollarán en la Memoria de Ordenación (punto I.2) del presente documento.

I.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.2.1.- Justificación y objetivos de la propuesta.

La presente propuesta de ordenación de una parcela en zona de Ciudad Jardín clasificada en el POUM como clave 13b1 del municipio de Alella tiene como objetivo permitir la construcción de una edificación Intensiva plurifamiliar clave 13a de PB+2, con 1,2 m²t/m²s, tal y como recoge la normativa para esta zona de ordenación.

I.2.2.- Parámetros de ordenación del suelo.

La parcela que nos ocupa tiene los siguientes parámetros de ordenación definidos en la normas urbanísitcas del POUM de las que destacamos las siguientes:

Article 236. Sistema d’ordenació.

Els paràmetres de la qualificació “Ciutat jardí intensiva plurifamiliar” clau 13a s’establiran en cadascun dels planejaments futurs que regulin la seva implantació, aquesta normativa no en determina cap. (...) **Ciutat jardí intensiva.**  
**1. 13a Intensiva plurifamiliar.**  
Qualificació urbanística assignada a les parcel·les amb edificació existent de tipologia unifamiliar aïllada. L’objectiu de la qualificació és establir unes condicions transitòries per aquestes edificacions que estaran en volum disconforme perquè la tipologia admesa pel planejament és la d’edificació plurifamiliar aïllada.

**2. 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada.**  
Qualificació que contempla la tipologia d’edificació plurifamiliar aïllada tal i com ja preveia el Pla general de 1987 amb la qualificació 13a, ordenació en ciutat jardí intensiva. S’estableix alguns ajustos de paràmetres per evitar l’excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s’admet segregacions de parcel·les per sota de 400 m² de superfície.”

Article 237. Condicions de parcel·lació.

| Subzona                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Parcel·la mínima | Façana mínima |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada                                                                                                                                                                                                                                                             | 400 m² (1)       | 18 metres     |
| (1) No s’admet la segregació ni l’edificació de parcel·les de superfície inferiors a 400 m² i/o longitud de façana menor a 18 m. S’admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m2 de superfície o 18 ml de façana, si estan registrades abans de la data d’aprovació definitiva del POUM. |                  |               |

Article 238. Condicions d’edificació.

**1. Coeficient d’edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons articles 87 i 88 Títol II  
**13b1 Intensiva unifamiliar aïllada 0,80 m2st/m2 sòl (1).**  
(1) En parcel·les superiors a 1.200 m2, existents o resultat d’agrupació, s’admet la implantació d’edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d’**1,20 m²st/m²sòl** agrupada dins un sòl volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a partsions regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà **la tramitació d’un Pla de millora urbana,** el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l’increment d’aprofitament que es

produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.  
**2. Densitat neta màxima d’habitatges:** Segons article 90 Títol II.  
**13b1 Intensiva unifamiliar aïllada 1 habitatge per parcel·la (1)**  
(1) S’admet 1 habitatge per cada 200 m² de parcel·la.  
En parcel·les superiors a 1.200 m², ja siguin existents o resultants d’agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d’habitatges a **3 habitatges cada 400 m²** de sòl, mitjançant la tramitació d’un **PMU on l’edificabilitat s’haurà d’agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.**

| Subzona                                                                                                                                                                                | Ocupació màxima de parcel·la |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada                                                                                                                                                     | 40% (1)                      |
| (1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m² i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d’aprovació definitiva del POUM es manté l’ocupació màxima del 40% |                              |

**4. Sòl de parcel·la lliure d’edificació:** Segons article 92 Títol II.  
A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d’edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%. En els esglaonaments de parcel·la s’observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. No es permet l’eliminació indiscriminada d’arbres existents. Els projectes d’obres, han d’incorporar la justificació detallada d’eliminació d’arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l’àmbit de la parcel·la. Les àrees lliures d’edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s’autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m², alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense Títol V – Regulació del Sòl Urbà zona 13 - Ciutat Jardí Normativa Urbanística i Agenda del Pla Aprovació provisional POUM – Ajuntament d’Alella 181 Maig 2014 obligació de separar-se de les partsions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer. Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d’obra i opaques de les instal·lacions no superin l’alçada admesa per les tanques de parcel·la. La cota d’implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l’adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.

| Subzona                            | Alçada màxima reguladora |                      |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
|                                    | Arrencada de coberta     | Coronació de coberta |
| 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada | 7 metres                 | 9,50 metres          |

**6. Nombre plantes referides a parcel·la:** Segons article 96 Títol II.  

| Subzona                                                                                                                                                 | Nombre màxim de plantes |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada                                                                                                                      | PB+1 (1)                |
| (1) En parcel·les superiors a 1.200 m2 quan es tramiti el <b>PMU s’admet edificis de PB+2</b> si es destinen a la tipologia d’edificació plurifamiliar. |                         |

**7. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.  
- Les separacions de l’edificació principal i de les auxiliars a les partsions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l’apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d’aquest article:  

| Subzona                                       | Carrer i zones verdes | Lateral  | Fons     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------|----------|
| 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada (< 400 m²) | 3 metres              | 2 metres | 2 metres |

**13b1** Intensiva unifamiliar aïllada (> o = 400 m²)      3 metres      4 metres      4 metres

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:  
Subzones intensives (13b1 i 13b2): 4 m.

**8. Adaptació topogràfica i moviment de terres:** Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics.

**10. Edificació principal i auxiliar:** Segons article 104 Títol II.

A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m² per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a l'indar però sense envair la franja de separació a carrer. L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal. Les edificacions auxiliars situades als l'indars de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl. L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.

**11. Planta soterrani:** Segons article 106 Títol II

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a excepció dels 50 m² destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article. L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa. Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos. La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m² de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada. La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge. Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

**Article 240. Usos admesos:**

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sòl urbà.

| Subzona                                  | Ús principal                          | Usos compatibles |
|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>13b</b> Intensiva unifamiliar aïllada | Habitatge unifamiliar i plurifamiliar | (1) i (2)        |

**Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i terrenys en pendent.**

1. A totes les subzones excepte la 13d, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici apariat al l'indar. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a què corresponguin, excepte el coeficient d'edificabilitat (que es reduirà el 30%).

4. En el cas de terrenys naturals amb pendent superior al 20%, l'edificabilitat i l'ocupació es reduiran el 20% per cada 10% d'increment del pendent respecte dels que són d'aplicació.

**Article 237. Condicions de parcel·lació.**

8. Adaptació topogràfica i moviment de terres: Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics.

La ordenación de la parcela deberá cumplir también el resto de artículos generales a todas las zonas de los que destacamos los siguientes:

**Article 94. Alçada reguladora referida a la parcel·la.**

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana que va del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions dins cada parcel·la d'una qualificació concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en cada punt del contorn del pla de façana de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació o bé a la normativa de la qualificació corresponent de cada solar. Amb caràcter general, si l'alçada reguladora no s'especifica a les respectives qualificacions seran les següents:

Nombre màxim de plantes ARM

2p (PB + 1PP) 7,20 m

3p (PB + 2PP) 9,70 m

5. El nombre màxim de plantes admès quan no està definit en els plànols d'ordenació es regula per a la normativa de cada zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements autoritzats per sobre el volum màxim d'un edifici establerts en l'article 110 d'aquestes Normes.

**Article 95. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.**

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva del terreny, un cop transformat el terreny dins els límits de moviments de terres admesos pel POUM.

#### Article 99. Tanques.

Mentre la normativa específica de cada qualificació no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents, excepte les situades en sòl no urbanitzable:

##### 1. Tanques de separació amb espais públics.

a) L'alçada de les tanques amb front a espais públics s'haurà d'ajustar, en tota la seva longitud, a la rasant de les alineacions del carrer o vial.

b) Amb tot, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment amb la finalitat que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, i auxiliars, i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

c) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment, s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament o el manteniment de l'espai lliure amb càrrec a la propietat.

d) Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses fins una alçada de 2'00 metres i, fins a un màxim de 3'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, solament s'admet alçades majors a 3 metres amb vegetació.

e) En el cas que la topografia de la parcel·la superi els 2 m al front del carrer, s'autoritzen murs de contenció fins una alçada màxima de 4 metres, havent de resoldre el seu coronament mitjançant jardineria (queden prohibides les rocalles o similars), mitjançant un talús del 45% de pendent màxim. Per damunt del mur s'admetrà un acabament amb tanca calada de fins a un metre d'alçada. No se superarà mai la rasant natural, abans de l'adaptació topogràfica de parcel·la.

f) La nova tanca ha de tenir un tractament d'acabats i materials de tal manera que s'integri amb les tanques veïnes.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny: Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses, fins una alçada d'1'50 m i fins a un màxim de 3'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, i alçades majors, amb vegetació. L'alçada de les tanques es mesurarà respecte la rasant natural del terreny.

##### 3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

a) Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.

b) L'alçada màxima de tanca opaca s'estableix en 1,20 m. Fins l'alçada màxima de 2 m la tanca haurà de ser vegetal o de material lleuger per garantir la privacitat.

c) Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

4. Es prohibeixen tanques que puguin representar un perill o un focus de propagació d'incendis (bruc, canyís, materials plàstics i inflamables) a menys de 50 metres del sòl forestal o del sistema hidrogràfic.

#### Article 100. Adaptació topogràfica del terreny.

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.

2. Tret que es defineixi diferent per una qualificació específica, les plataformes d'anivellació en terrenys situats en zones edificables en tipologia aïllada destinada a usos residencial o terciari estaran subjectes a les limitacions següents:

a) El desnivell màxim entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 m per sobre o 2,20 m per

sota del primer respecte del segon. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front del carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà un 45% respecte de l'horitzontal.

b) Les terrasses que es creïn per enjardinar el sòl lliure d'edificació d'una parcel·la compliran la condició addicional de quedar incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurat des d'1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no es pot complir aquesta condició, el terreny s'haurà de mantenir sense terrasses.

c) Per a edificació aïllada amb separacions a veí superiors a 5 m cal regular la separació dels anivellaments respecte de les tanques perimetrals. En tot cas, en l'espai establert per a les separacions mínimes a veïns solament s'admeten anivellaments de +/-0,50 m. respecte de la cota natural del terreny.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer s'ajustaran a les següents limitacions:

a) En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins els marges establerts en l'article 85.

b) Quan, per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,20 m s'esglaonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta magnitud en el límit de les dues parcel·les, sempre respectant la regulació de l'article 82.

4. Es prohibeix l'adaptació topogràfica en la franja de separació al carrer feta amb rocalla o similar.

#### Article 130. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

(...) En general, els edificis d'habitatges de nova planta i els resultants d'una gran rehabilitació integral han de disposar d'aparcaments a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar, per a turismes, motocicletes i bicicletes. Les dimensions mínimes de les places de turismes seran a raó d'un mínim de 4,60 x 2,30 m útils per plaça.

La ratio mínima de dotació d'aparcaments serà la resultant del major dels següents valors:

- 1,5 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

Se trata, como dijimos, de una **parcela de 1.433.92 m<sup>2</sup>** superior a los 400 m<sup>2</sup> de parcela mínima, y con una longitud de fachada de alrededor de 98 m lineales superior a los 18 m mínimos exigidos.

El **coeficiente de edificabilidad máxima** que se contempla, teniendo en cuenta que se trata de una parcela superior a los 1.200 m<sup>2</sup> que agrupa su edificabilidad en uso residencial plurifamiliar, será de **1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** que equivale a **1.720 m<sup>2</sup> de techo y la** tipología a desarrollada en este PMU será la **clave 13a**, aislada **intensiva plurifamiliar**.

**La densidad neta máxima** de la parcela siendo superior a 1.200m<sup>2</sup> es de 3 viviendas por cada 400 m<sup>2</sup> de suelo, es decir 11 viviendas. El presente PMU prevé la edificación de **11 viviendas** en un solo volumen alineado a una sola calle, la avenida Barcelona.

En la **parcela libre de edificación, piscinas o elementos auxiliares** se mantendrá un 60% de vegetación y arbolado respetando en lo máximo posible el arbolado existente y justificando en su caso la tala o trasplante en la misma parcela del arbolado existente. La zona libre de edificación se tratará como parque o patio y estará prohibida la existencia de edificación subterránea. No obstante, se permitirá la ejecución de aparcamientos bajo rasante en sustitución de tierras y con una superficie menor al 50%. Se permite la construcción de elementos deportivos como piscinas o pistas deportivas a cielo abierto siempre y cuando el cercado de estas no supere con elementos opacos el vallado de la parcela. La cota superior del vaso de la piscina se situará dentro de la rasante máxima permitida en la parcela para la adaptación topográfica.

La **altura máxima** será de 9,70 m en el arranque de la cubierta y 12,5m en la cumbrera permitiendo la edificación de PB+2 plantas (art.238.6 - art.94) ya que se trata de una parcela superior a los 1.200m².

La **separación mínima** en los límites de la parcela será de 3m tanto a la avenida Badalona como Barcelona y 4 m a las parcelas colindantes situadas al Este. Si existen diferentes volúmenes de edificación estos deberán separarse como mínimo 4m.

Se permite la edificación auxiliar con un máximo de 25 m² por vivienda. La **edificación auxiliar** señalada (más un posible CD) deberá adosarse los lindes, pero sin invadir la separación a viales de 3m. Las edificaciones auxiliares situadas en los lindes de la parcela tendrán que ir adosadas a las existentes en las parcelas colindantes o medianeras de las fincas vecinas para evitar la dispersión. La altura máxima será de 3,5 m. El cómputo de la edificación auxiliar se hará aplicando la noemativa del POUM. El anteproyecto que se presenta no contempla edificaciones auxiliares.

Las **plantas subterráneas** se separarán de los límites igual que la edificación principal (3m a viario y 4m a otras parcelas) a excepción de los 50 m² destinados a garaje en sustitución de tierras. La ocupación máxima de la planta sótano **será inferior al 50%** de la parcela con la condición que todo subsuelo de la edificación principal se destinará a sótano el cual formará parte del 50% de la ocupación máxima admitida. La superficie destinada a vivienda del sótano computará ateniéndose a la Normativa del POUM a efectos de edificabilidad, con lo que si dispone de una fachada vista en semisótano, tipo patio inglés, computará al 100%. La primera planta del sótano deberá estar vinculada a la planta baja y cumplirá la misma regulación que para vivienda. Los usos de aparcamiento y servicios técnicos no computaran a efectos de edificabilidad.

Si el terreno tuviera una pendiente superior al 20%, la edificación y ocupación se reducirán el 20% por cada incremento del 10% respecto a lo que es de aplicación. Estos parámetros sin embargo no afectarán nuestra propuesta de edificación plurifamiliar ya que la pendiente máxima de nuestro terreno no llega al 10%.

Tabla comparativa de condicionantes del POUM y el PMU :

| FICHA URBANÍSTICA                        | Art.   | POUM                                             | PMU                                              |
|------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Ordenació:                               |        | Edificació aïllada                               | Edificació aïllada                               |
| Tipologia:                               |        | Unifamiliar/Plurifamiliar                        | Plurifamiliar                                    |
| Parcel·la mínima:                        | 237    | 400/1.200m²                                      | 1.433,92 m²                                      |
| Façana mínima:                           |        | 18 m                                             | 98 m                                             |
| Edificabilitat neta                      | 238.1  | 0,8/1,2 m²st/m²sòl                               | 1,20 m²st/m²sòl                                  |
| Ocupació màxima                          |        |                                                  | 1.720,70 m²st                                    |
| Densitat neta màxima                     | 238.2  | 3habitatges/400m² sol                            | 11 habitatges                                    |
| Ocupació màxima                          | 238.3  | 40 %                                             | 573,57 m²                                        |
| Parcel·la enjardinada (sol lliure mínim) | 238.4  | 60 %                                             | 516,21 m²                                        |
| Nombre de plantes                        | 238.6  | PB +1/ PB+2                                      | PB +2                                            |
| Alçada reguladora forjat superior        | 94     | 9,70 m                                           | 9,70 m                                           |
| carener coberta                          | 94     | 12,50 m                                          | 12,50 m                                          |
| Separacions mínimes a carrer i z.verdes  | 238.7  | 3,00 m                                           | 3,00 m                                           |
| o veïns                                  |        | 4,00 m                                           | 4,00 m                                           |
| Edificació auxiliar máx.                 | 238.10 | 25,00 m² per habit.<br>excepte clau 13a          | 25 m²                                            |
| Dotació aparcament per habitatge         | 130    | 1,5 places per habit.                            | 17 ut                                            |
| Unitat mínima de projecte                |        | Volumetria i urbanització en un<br>únic projecte | Volumetria i urbanització en<br>un únic projecte |
| Usos admesos                             | 240    | Unifamiliar/Plurifamiliar                        | Plurifamiliar                                    |

### **I.2.3.- Descripción de la ordenación urbanística propuesta.**

La propuesta de ordenación que contiene este PMU cumple los requisitos descritos en la normativa del POUM de Alella de 2014 para una parcela en suelo urbano Ciudad Jardín de más de 1.200m<sup>2</sup> en zona de clave 13a. Para ello, hemos realizado un ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN que se acompaña en este documento y sirve de base y referencia (no normativa) a la propuesta urbanística.

Se tratará de una edificación plurifamiliar con división horizontal de 11 viviendas. La edificación prevista en el Anteproyecto tendrá planta baja y 2 pisos y se separará a la calle 3m y a las parcelas colindantes un mínimo de 4m. Es de cubierta plana ocupando una superficie en planta de 573 m<sup>2</sup> (40%) y dejando el resto como superficie libre donde se ubicará el jardín (60%), la piscina y el acceso al aparcamiento que se sitúa bajo una parte de la edificación.

Esta edificación cumplirá la edificación máxima de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s es decir que tendrá un máximo de 1.720 m<sup>2</sup> de techo, que suponen una ocupación en planta de 573 m<sup>2</sup>.

#### **Vallado y movimiento de tierras**

El vallado previsto cumplirá el artículo 99 y tendrá una parte opaca inferior a los 2m, ver plano de propuesta de vallado del Anteproyecto A 06.

Los movimientos de tierras serán máximos de 1,5m del terreno natural evitando taludes de más de 45% y sin utilizar muros de rocalla (art 100 y art. 238-8) en muros que dan a las dos avenidas (ver secciones de la documentación gráfica N 02). En la mayor parte de la parcela se adaptará el terreno co taludes vegetales inferiores al 45% pero dada la diferencia de cota del solar (5,77m) se realizarán muros de contención. En particular, cerca de los accesos se prevén muros de contención inferiores a 1,5m hacia arriba para el acceso rodado en la parte baja de la Avenida Barcelona (ver esquema sección tipo N02-B) y hacia abajo para el peatonal en la parte baja de la Avenida Badalona.

#### **Condiciones de parcelación**

No estamos en el caso de agrupación de parcelas ni división. Esta parcela podría dividirse en 3 parcelas de más de 400 m<sup>2</sup>, pero se opta –como se ha dicho- por la opción permitida por la normativa para parcelas superiores a 1.200 m<sup>2</sup> de vivienda plurifamiliar (art.237) en un solo bloque alineado al vial.

No hay cesión de suelo público ya que se trata de una sólo parcela ya urbanizada. La edificación se separará un mínimo de 3 m a vial y 4 a parcelas vecinas.

#### **Altura reguladora.**

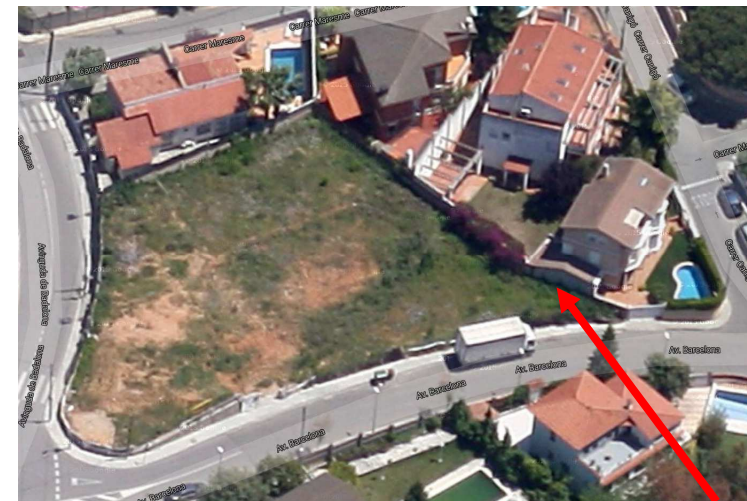
La edificación en bloque tendrá una altura máxima de 9,70 correspondiente a PB+2 (art 238.6 y art 94) desde la cota del terreno final. Se prevé una planta sótano para aparcamiento que ocupará la parte sur oeste del solar (accede por la cota más baja) y una planta sotano relacionada con la vivienda superior en planta baja iluminada por patio inglés sin fachada.

#### **Tratamiento de medianeras**

Se trata de un solo bloque de edificación separado de lindes que no presenta medianeras entre edificaciones, aunque si las que se definirán en las propias divisiones horizontales de las viviendas.

Sólo en la parte baja de la parcela donde se accederá al aparcamiento se dispondrá de una medianera ya construida por la edificación colindante que ubica la entrada del aparcamiento en ese punto.

El aparcamiento previsto en el anteproyecto tiene pues su acceso junto a la medianera sur y se situará en el volumen de sustitución de tierras que permite la normativa de máximo 50 m<sup>2</sup>.



#### **Ajardinamiento**

No existe arbolado existente en la parcela, se mantendrá el 60% de la parcela libre de edificación es decir un mínimo de 516 m<sup>2</sup> de ajardinamiento. La zona ajardinada principal se situará en el interior de la parcela al noreste de la parcela donde se ubicará también una piscina comunitaria para las 11 viviendas previstas.

Previsión de infraestructuras

La parcela está ya urbanizada con lo que no se prevé la incorporación de infraestructuras municipales. Las infraestructuras propias del bloque de viviendas unifamiliares y de la piscina se ubicarán siguiendo la normativa vigente dentro de la parcela.

I.2.4.- Cuadros numéricos de la propuesta urbanística.

El Anteproyecto de edificación de la parcela propone una primera ordenación que sirve de base y referencia del proyecto definitivo, a modo de ejemplo para verificar que se cumplen todas las especificaciones de este PMU.

I.2.4.1.- Cuadro de superficies de la propuesta Anteproyecto (no vinculante).

| CUADRO DE SUPERFICIES ANTEPROYECTO     | parámetros propuesta |
|----------------------------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito                  | 1.433,92 m²          |
| Superficie ocupada por edif            | 565,48 m²            |
| Ocupación, superficie techo            | 1.696,44 m²t         |
| Nº Viviendas                           | 11 viv.              |
| Superficie ajardinada                  | 517,16 m²            |
| Superficie Subsuelo aparcamiento (-2)  | 635,63 m²            |
| Subsuelo relacionado con vivienda (-1) | 97,26 m²             |
| Nº plazas de aparcamiento              | 19 plazas            |
| Viales pendientes de cesión            | 0,00 m²              |
| Pendiente máxima de la parcela         | 9,30 %               |
| Desnivel total en la parcela           | 5,77 m               |

I.2.4.2.- Cuadro comparativo de superficies de la propuesta por planta

| GALIBS DEL SOSTRE PROJECTACT<br>Ocupación máxima | PMU         | Anteproyecto |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Planta Baja (40% de la sup)                      | 573,57 m²   | 565,48 m²    |
| Planta +1 (40% de la sup)                        | 573,57 m²   | 565,48 m²    |
| Planta+2 (40% de la sup)                         | 573,57 m²   | 565,48 m²    |
| Subsuelo-1 (50%)                                 | 716,96 m²   | 635,63 m²    |
| subsuelo -2 (50%)                                | 716,96 m²   | 97,26 m²     |
| superficie sobre rasante                         | 1.720,71 m² | 1.696,44 m²  |
| superficie bajo rasante                          | 1.433,92 m² | 732,89 m²    |

I.2.4.3.- Identificación de zonas privativas y comunes.

La propuesta que contempla este PMU dispone de zonas privadas (las viviendas y sus jardines) y zonas comunes (zaguanes, aparcamiento, jardín, piscina, accesos...) que podrían resultar al desarrollar el Anteproyecto dentro del régimen de propiedad horizontal. En los planos del Anteproyecto se expone una primera propuesta de distribución de espacios tanto privados como públicos (A01, A02 y A03)

1.2.4.4.- Tabla comparativa exigencias del PMU y el Anteproyecto.

A través de la tabla comparativa se comprueba que la propuesta del Anteproyecto se ajusta a lo permitido por el PMU y este a su vez cumple los contenidos del POUM.

| FICHA URBANÍSTICA                           | PMU                | prop. ANTEPROYECTO | cumple |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Ordenació:                                  | Edificació aïllada | Edificació aïllada | √      |
| Tipologia:                                  | Plurifamiliar      | Plurifamiliar      | √      |
| Parcel.la mínima:                           | 1.433,92 m²        | 1.433,92 m²        | √      |
| Façana mínima:                              | 98 m               | 98 m               | √      |
| Edificabilitat neta                         | 1,20 m²t/m²s       | 1,18 m²t/m²s       | √      |
| Ocupació màxima (40% sol )                  | 573,57 m²          | 565,48 m²          | √      |
| Ocupación máxima (PB+2)                     | 1.719,84 m²t       | 1696,44 m²t        | √      |
| Densitat neta màxima                        | 11 viv             | 11 viv             | √      |
| Parcel.la enjardinada mín (60% sol lliure ) | 516,37 m²          | 517,16 m²          | √      |
| Nombre de plantes                           | PB +2              | PB +2              | √      |
| Alçada reguladora forjat superior           | 9,70 m             | 9,70 m             | √      |
| Separacions mínimes a carrer i z.verdes     | 3 m                | 3 m o más          | √      |
| o veïns                                     | 4 m                | 4 m o más          | √      |
| Edificació auxiliar máx.                    | 25 m²              | 0 m²               | √      |
| Dotació aparcament per habitatge            | 17 ut              | 19 ut              | √      |
| ocupación máxima subsol (50%)               | 716,96 m²          | 636 m²             | √      |
| Usos admesos                                | Plurifamiliar      | Plurifamiliar      | √      |

### **I.2.5.- Infraestructuras y aparcamientos**

Las infraestructuras y mayores dotaciones que requiera llevar a cabo el PMU irán a cargo del promotor, incluido la construcción de un posible Centro de Distribución (CD), si así lo requiere la compañía distribuidora. En este caso, el CD tendrá que ir adosado a la edificación auxiliar y será el único supuesto por el cual la superficie de techo necesario superaría los 25 m<sup>2</sup> de edificación auxiliar.

La dotación de plazas de aparcamiento en cumplimiento del artículo 129-130 de las NNUU del POUM del municipio de Alella, será de un mínimo de 17 plazas respondiendo a más de 1 plaza cada 100m<sup>2</sup> de techo y más de 1,5 plazas por vivienda.

### **I.2.6.- Gestión del Plan de Mejora Urbana**

El Plan lo promueve el propietario único de la parcela y no afecta urbanísticamente a las parcelas colindantes, por lo que la gestión de este PMU se reduce a su tramitación legal y la supervisión de su desarrollo por el servicio de urbanismo municipal de Alella

Se trata de una parcela única sin subdivisión ni cesiones a terceros.

Según la DL 1/2010, del 3 de agosto de la Generalitat Catalana corresponde a los Ayuntamientos la aprobación de los Planes de Mejora Urbana que afecten a su término municipal y que son promovidos de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal, como es el caso.

### **I.2.7.- Documentació que integra el PMU.**

El presente PMU se compone de los documentos siguientes según el art 66 DL 1/2010, del 3 de agosto de la Generalitat Catalana:

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA: DE LA INFORMACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN.

II.- NORMAS REGULADORAS.

III.- EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA.

IV.- PLAN DE ETAPAS.

V.- INFORME MEDIOAMBIENTAL

VI.- MOVILIDAD GENERADA

VII.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

Planos informativos, Planos normativos, Planos del anteproyecto de edificación (no vinculantes)

Barcelona, mayo de 2017

Blanca Peñín Llobell, arquitecta nº CTAV 11551, en nombre del  
Equipo redactor  
PEÑÍN ARQUITECTOS S.L.P  
OAB, S.L.P

Antoni Illa en calidad de apoderado representando a la propiedad  
Real Estate Greencity Company S.L.

## **II    NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS**

## **II.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

### **CAP. 1 .-DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objecto i marco**

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del “Plan de Mejora Urbana de la Parcela situada entre la Avenida Badalona y Barcelona de Alella” para la modificación de edificabilidad y uso permitidas en el POUM municipal para una parcela de las características.
2. El PMU tiene como objetivo definir la ordenación urbanística de la parcela de la que es objeto este plan. La parcela se acogerá a la normativa de edificación residencial plurifamiliar con división horizontal para cada vivienda y con elementos comunes.
3. El ámbito territorial del PMU es la parcela catastral nº 1826001DF4912N0001DO del municipio de Alella, libre de edificación y calificada por el POUM como zona de Ciudad Jardín clave 13b1 en la que se pretende edificar un bloque de viviendas plurifamiliar de planta baja y dos pisos para alojar 11 viviendas.
4. El PMU se ampara en la normativa vigente, en concreto al Plan General municipal vigente, el Texto refundido de la Ley de urbanismo “Text refós de la Llei d’Urbanisme” aprobado por Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto, y el “Reglament de la Llei d’Urbanisme” aprobado por Decreto 305/2006, del 18 de julio.
5. El PMU se ajusta al POUM vigente en el municipio de Alella y sus NNUU. Todo lo que no esté previsto en este PMU será de aplicación lo previsto en las NNUU del POUM y en normativas vigentes sobre edificación, vivienda, industria, estética y medio ambiente.

#### **Article 2. Comisió tècnica**

Según marca la DL 1/2010, del 3 de agosto de la Generalitat Catalana corresponde a los Ayuntamientos la aprobación de los planes de mejora urbana que afectan a su término municipal y que son promovidos de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal.

#### **Article 3. Contenido**

3.1 De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 66.1 en relación al 66 del TRLU 1/2010, de 3 d’agost, el PMU, se integra de los diferentes documentos:

I.- Memoria justificativa: de la información y de la ordenación.

II.- Normas reguladoras.

III.- Evaluación económica y financiera.

IV.- Plan de etapas.

V.- Informe medioambiental

VI.-Movilidad generada

VII.- Documentació gràfica:

Planos informativos, Planos normativos, Planos del anteproyecto de edificación (no vinculantes)

3.2 Tienen carácter normativo las Normas reguladoras y los Planos así calificados

Estas Normas establecen los parámetros, que se recogen en el CAP III- **EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**, artículo 9 y s.s.

#### **Article 4. Obligatoriedad**

Las determinaciones normativas del PMU, obligan por igual a la administración y a los particulares: y todas las actuaciones e intervenciones en su ámbito, públicos o privados, provisionales o definitivos, han de cumplir las mismas.

#### **Article 5. Interpretación**

1. Estas normas se interpretan atendiendo a su contenido y los objetivos y finalidades del PMU expresados en la Memoria y de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del título II del código civil.
2. Estas normas se interpretan según lo previsto en el artículo 10 y el resto de la legislación de aplicación con respecto del texto refundido de la Ley de Urbanismo Catalana aprobado por Decreto Ley 1/2010 del 3 de agosto, considerando las modificaciones introducidas en la Ley 3/2012 del 22 de febrero.

#### **Article 6. Modificación**

Las previsiones de este PMU podrán ser modificadas, previa justificación, siguiendo los mismos trámites que para su formulación y aprobación, de oficio o a petición de los interesados, según prevé la legislación vigente.

#### **Article 7. Règimen general. Derechos.**

1. El PMU, según las NNUU del POUM de Alella, establece a favor de los propietarios los siguientes derechos:
  - 1.1 Materialitzar l'edificabilitat equivalent a un coeficient de 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl correspondientes a la zona ciudad jardín clave 13a para parcelas superiores a 1.200m<sup>2</sup>.
  - 1.2 Materialitzar un incremento de la edificabilidad equivalente a un coeficient neto de 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que corresponde a pasar de 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para viviendas unifamiliares aisladas a 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para bloque de viviendas plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal con elementos comunes.

#### **Article 8. Proyecto de urbanización de la zona verde.**

El proyecto de ejecución del bloque de viviendas deberá definir la urbanización exterior. Quedará suficientemente descrito las zonas verdes proyectadas llegando a cumplir la normativa de ajardinamiento de al menos un 60% de la parcela libre de edificación es decir 516 m<sup>2</sup>.

#### **CAP. 2 .-EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

#### **Article 9. Objeto**

Este capítulo tiene como objetivo regular la edificación, uso y obras posibles en el ámbito del Plan de Mejora Urbana. Para tal fin se definen los parámetros relativos a la actividad urbanística.

#### **Article 10. Subzonas y sistemas**

Todo el ámbito del PMU está en la zona de Ciudad Jardín con clave 13b1 para uso residencial tipología de bloque plurifamiliar por tratarse de una parcela superior a los 1.200m<sup>2</sup>.

#### **Article 11. Conceptos Básicos**

A los efectos de regulación de las diferentes zonas que establece el “Pla de Millora Urbana”, los siguientes conceptos se entenderán definidos en lo dicho de las NNUU del POUM:

- Parcela
- Solar
- Planta Baja
- Planta Subterránea
- Planta Piso
- Elementos técnicos de las instalaciones
- Cuerpos o elementos salientes
- Ventilación, iluminación y patios.

Article 12. Condiciones de edificabilidad

Cuadro que define las condiciones de edificabilidad:

| FICHA URBANÍSTICA                           | PMU                |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Ordenació:                                  | Edificació aïllada |
| Tipologia:                                  | Plurifamiliar      |
| Parcel.la mínima:                           | 1.433,92 m²        |
| Façana mínima:                              | 98 m               |
| Edificabilitat neta                         | 1,20 m²t/m²s       |
| Ocupació màxima (40% sol )                  | 573,57 m²          |
| Ocupación máxima (PB+2)                     | 1.719,84 m²t       |
| Densitat neta màxima                        | 11 viv             |
| Parcel.la enjardinada mín (60% sol lliure ) | 516,37 m²          |
| Nombre de plantes                           | PB +2              |
| Alçada reguladora forjat superior           | 9,70 m             |
| Separacions mínimes a carrer i z.verdes     | 3 m                |
| o veïns                                     | 4 m                |
| Edificació auxiliar máx.                    | 25 m²              |
| Dotació aparcament per habitatge            | 17 ut              |
| ocupación máxima subsol (50%)               | 716,96 m²          |
| Usos admesos                                | Plurifamiliar      |

Además,

1. Cubierta plana será comunitaria. No se admite la cubierta privativa, ni la implantación en ella de elementos ligeros ni desmontables.
2. Los elementos técnicos a situar por encima de las cubiertas inclinadas, no sobresaldrán más de 1,5 m sobre la cumbrera, y si son privativas se retirarán más de 3 m de llas viviendas vecinas. En todo caso se atenderán a la normativa subsidiaria del POUM.
3. La edificación estará concebida como una unidad de proyecto y se ejecutará en una sola fase.
4. La edificación prevista no tiene usos compatibles.

CAP. 3 .-INFRAESTRUCTURAS

Article 13. Infraestructuras

El ámbito y parcela objeto del PMU no pertenece a ningún sistema general del POUM, ya que se trata de una parcela ya urbanizada de suelo urbano edificable sin carencias de urbanización.

Las infraestructuras y mayores dotaciones de servicios que requiera el presente PMU irán a cargo del promotor, incluido un posible Centro de Distribución eléctrica, CD, que pudiera precisarse. En este caso el CD irá adosado a la edificación auxiliar y con ella, puede superar los 25 m2 de edificación auxiliar permitida.

CAP. 4 .-GESTIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA

Article 13. Gestión del PMU

1. Evaluación eonómica y financiera. El PMU no afecta a las finanzas municipales y todos los gastos derivados de su implantación irán a cargo del promotor.
2. Plan de etapas. El PMU se desarrollará en 4 años.
3. Al tratarse de una parcela única sin subdivisión ni cesiones, no ha de utilizarse ningún mecanismo de gestión o reparcelación, más allá de las cesiones que dispone este PMU al Ayuntamiento de Alella.
4. Tampoco existen realojos ni relocalizaciones ya que la parcela se encuentra actualmente libre de edificaciones.

Barcelona, mayo de 2017



Blanca Peñín Llobell, arquitecta nº CTAV 11551, en nombre del equipo redactor  
PEÑÍN ARQUITECTOS S.L.P  
OAB, S.L.P

Antoni Illa en calidad de apoderado representando a la propiedad  
Real Estate Greencity Company S.L.

III IV V VI OTRA DOCUMENTACIÓN

**III.- EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**

El ámbito de actuación del PMU afecta exclusivamente a una parcela de propietario único y ya urbanizada, es decir libre de cargas de urbanización.

El PMU no afecta a las finanzas municipales y todos los gastos derivados de su implantación serán asumidos por el promotor.

#### **IV.- PLAN DE ETAPAS.**

Según dispone el Artículo 66.1.f) en relación a l'artículo 70.7 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo abrogado por decreto ley 1/2010, del 3 de agosto, el presente PMU, a pesar de su simplicidad, incluye este documento sobre el Plan de Etapas del planeamiento.

El PMU se desarrollará en 4 años.

Las etapas de ejecución del planeamiento, en estos años, serán:

- a) Presentación del PMU hasta la aprobación por el Ayuntamiento de Alella
- b) Presentación del Proyecto de obra de edificación y urbanización al Ayuntamiento de Alella.  
Petición y concesión de licencia municipal.
- c) Ejecución de las Obras de edificación y urbanización
- d) Final de obra

#### **V.- INFORME MEDIOAMBIENTAL.**

##### **1. Justificación y alcance**

Según dispone el Artículo 66.1.i) en relación al artículo 70.7 del Texto refundido de la Llei d'Urbanisme aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, el presente PMU, a pesar de su simplicidad, incluye este documento medioambiental.

El presente PMU fija los criterios de ordenación de la parcela con referencia catastral 1826001DF4912N0001DO situada entre las avenidas Badalona y Barcelona. El ámbito de actuación

se sitúa en suelo urbano consolidado, no requiere tramitaciones ambientales para los usos a implantar salvo el perceptivo proyecto ambiental del aparcamiento comunitario.

##### **2. Criterios medioambientales de partida para el PMU**

Los principales criterios son los siguientes:

- Defender la ciudad compacta y diversa con espacios libres de calidad.

Con la ordenación que se propone en este PMU se asegura una utilización racional del territorio, se concentra la edificación dejando más espacio libre para el ajardinamiento. De esta forma se racionalizan los recursos: una sola rampa de entrada para acceder al aparcamiento previsto para las 11 viviendas; se construyen únicamente dos núcleos de comunicación que dan servicio accesible a las viviendas; y se construye una sola piscina para la comunidad de vecinos. La concentración en un bloque de viviendas plurifamiliar supone una racionalización de los recursos sin perder de vista la integración con el entorno ya que la altura de la edificación no supera las colindantes, además de tener mayor espacio para ajardinamiento

- Integración en el paisaje urbano del barrio.
- Establecer niveles óptimos de calidad ambiental y conseguir una ciudad saludable
- Promover el uso de recursos renovables tanto en los sistemas de energía utilizados para la ejecución y uso de las viviendas como en el diseño que tendrá en cuenta los criterios de ventilación y soleamiento que harán las viviendas más sostenibles.
- Progresar en la cultura de la sostenibilidad mediante la educación y la comunicación ambiental.

##### **3. Estrategias ambientales de la edificación**

Para el diseño de las viviendas se tendrá en cuenta los principios de ventilación y soleamiento para aprovechar al máximo los recursos naturales además de implementar y promover técnicas para el uso racional de la energía mediante la incorporación de sistemas de captación de energía solar en cubierta para agua caliente sanitaria.

Las viviendas tendrán como orientación principal el Este, que permite un soleamiento en las primeras horas del día evitando el excesivo soleamiento en la temporada estival.

La zona ajardinada es amplia y está estratégicamente situada para disponer de soleamiento en la mayor parte de horas del día.

#### **VI.- MOVILIDAD GENERADA**

El ámbito de actuación se sitúa en una parcela urbana consolidada del municipio de Alella y es de promoción privada.

El PMU propone concentrar la edificación residencial en una tipología intensiva plurifamiliar en

dicha parcela única, en vez de levantar parcelas unifamiliares aisladas. Esta tipología no altera la edificabilidad permitida ni la población esperada, aunque mejora la eficiencia de las infraestructuras de movilidad tanto públicas como privadas, desde paradas de autobuses a plazas de aparcamiento incluyendo las nuevas condiciones de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Asimismo, permite abordar propuestas de sostenibilidad en la utilización de recursos y en la generación de espacios libres.

No modifica tampoco las condiciones de su entorno.

Su tamaño y su estricto carácter residencial, por último, no permite el mínimo de masa poblacional suficiente para abordar una parametrización de accesos y movimientos por lo que se considera innecesario el Estudio de movilidad

Barcelona, mayo de 2017



Blanca Peñín Llobell, arquitecta nº CTAV 11551, en nombre del equipo redactor  
PEÑÍN ARQUITECTOS S.L.P  
OAB, S.L.P

Antoni Illa en calidad de apoderado representando a la propiedad  
Real Estate Greencity Company S.L.

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| I01 Situación                      | 1/10.000          |
| I02 Plano POUM                     | 1/2.000           |
| I03 Parcelario actual              | 1/2.000 y 1/1.000 |
| I04 Levantamiento topográfico      | 1/200             |
| I05 Secciones y cotas              | 1/200             |
| I06 Levantamiento 2006             | Escala gráfica    |
| I07 Imágenes-Reportaje fotográfico | s/E               |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>Planos normativos:</b> | <b>escala</b> |
|---------------------------|---------------|

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| N01 Ocupación general en planta PMU  | 1/200 |
| N02 Esquema secciones PMU            | 1/200 |
| N03 Superficies por planta PMU       | 1/200 |
| N04 Ocupación por plantas PMU        | 1/500 |
| N05 Ordenación del espacio libre PMU | 1/200 |

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Planos anteproyecto (no vinculantes):</b> | <b>escala</b> |
|----------------------------------------------|---------------|

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| AP 01 Planta 0          | 1/200 |
| AP 02 Planta 1          | 1/200 |
| AP 03 Planta 2          | 1/200 |
| AP 04 Plantas sótano    | 1/200 |
| AP 05 Secciones         | 1/200 |
| AP 06 Alzados y Vallado | 1/200 |

Barcelona, mayo de 2017

## VII DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### VII.- PLANOS

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <u>Planos informativos:</u> | <u>escala</u> |
|-----------------------------|---------------|