

**PLA DE MILLORA URBANA
D'IMPLANTACIÓ D'USOS I ORDENACIÓ**

(REVISIÓ JULIOL DE 2018)

FINCA DE CAN BERTRAN - ALELLA

Passeig Sant Josep de Calassanç, 15 i Torrent Vallbona, 26
Alella - 08328 (MARESME]

REFERÈNCIA DEL PROJECTE:	2017-01 Alella, 08328
PROMOTOR:	Germans Rimbau Möller
ARQUITECTES:	Agustí Jardí Vintró i Miquel Bantulà Pi JARDÍ+PUIGMARTÍ arquitectes telèfon 607211837
DATA:	Alella, juliol de 2018

CONTINGUT DEL PLA DE MILLORA

I MEMÒRIA

A. Dades generals

- A 1 Identificació i objecte del Pla de millora
- A 2 Agents del Pla de millora

B. Memòria informativa

- B 1 Antecedents històrics
- B 2 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida
- B 3 Descripció de l'estat actual
- B 4 Descripcions de la finca prèvies a la divisió horitzontal
 - Descripció a resultes del Projecte de Compensació de Can Bertran i Can Vilana
 - Descripció de l'ampliació d'obra nova de 9 de març de 2017

C. Memòria d'Ordenació

- C 1 Descripció general de la proposta
- C 2 Proposta de nova descripció de la finca
- C 3 Proposta de divisió horitzontal
- C 4 Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i d'altres normes
- C 5 Gestió del Pla de Millora Urbana

II NORMES URBANÍSTIQUES

- Capítol 1 Disposicions generals
- Capítol 2 Determinacions generals sobre regulació del sòl i de l'edificació
- Capítol 3 Determinacions generals sobre regulació dels usos
- Capítol 4 Paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Alternatives
- Capítol 5 Condicions compositives i estètiques
- Capítol 6 Reformes a l'interior dels edificis
- Capítol 7 Intervencions a l'entorn exterior

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL

1 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

- | | |
|------------------------|-------|
| 1.1 Plànol de situació | 1/300 |
|------------------------|-------|

2 ESTAT ACTUAL

- | | |
|---|-------|
| 2.1 Emplaçament | 1/300 |
| 2.2 Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera | 1/100 |
| 2.3 Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes | 1/100 |
| 2.4 Edifici Can Bertran. Plantes torratxa i coberta | 1/100 |
| 2.5 Edifici Can Bertran. Secció longitudinal | 1/100 |
| 2.6 Edifici Can Bertran. Secció transversal | 1/100 |
| 2.7 Edifici Can Bertran. Façanes sud i oest | 1/100 |
| 2.8 Edifici Can Bertran. Façanes est i nord | 1/100 |
| 2.9 Edifici Masovers. Plantes | 1/100 |
| 2.10 Edifici Masovers. Façanes | 1/100 |

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

3 ORDENACIÓ. REFORMA D'ELEMENTS COMUNS

3.1	Emplaçament	1/300
3.2	Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera	1/100
3.3	Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes	1/100
3.4	Edifici Can Bertran. Plantes torratxa i coberta	1/100
3.5	Edifici Can Bertran. Secció longitudinal	1/100
3.6	Edifici Can Bertran. Secció transversal	1/100
3.7	Edifici Can Bertran. Façana sud	1/100
3.8	Edifici Can Bertran. Façana est	1/100
3.9	Edifici Can Bertran. Façana oest	1/100
3.10	Edifici Can Bertran. Façana nord	1/100

4 PLÀNOLS NO NORMATIUS DE PROPOSTA DE REFORMA D'INTERIOR DELS HABITATGES

4.1	Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera	1/100
4.2	Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes	1/100

IV DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

ANNEX 1 FITXA ARQ007 CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I
MEDIAMBIENTAL D'ALELLA

ANNEX 2 DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

ANNEX 3 ESTUDI CROMÀTIC

ANNEX 4 ESTUDI HISTORIOGRÀFIC I REPORTATGE FOTOGRÀFIC

B. MEMÒRIA INFORMATIVA

B 1 Antecedents històrics ¹

Els orígens de Can Bertran cal situar-los en una petita part del que era l'antic mas de Casa Susanna, del qual fa referència el llibre d'Actes Bellíssimes de l'Arxiu Parroquial d'Alella. La primera referència a la família de Casa Susanna ens remet a 1318.

El mas Casa Susanna comprenia el triangle de terres compreses entre la cruïlla de la riera de Coma Clara amb el torrent de Vallbona, delimitat al sud per l'actual Cal Xic i al nord pel carrer de Verdaguer.

Casa Susanna fou, durant anys, un dels masos rònecs d'Alella i restà buit fins el segle XVI, quant passà a mans de la família Sayol. Des d'aquell moment s'anomenà Mas Sayol de Vall i adquirí gran rellevància social entre els segles XVI i XVII, ja que els seus hereus gaudiren d'importants càrrecs dins l'organització del poble.

El 1682 tot canvià a causa d'un plet que feu perdre als Sayol bona part de les seves terres. Una Sentència de la Reial Audiència de Catalunya dictà la divisió de la finca en tres zones.

El 1704, la part de mar esdevingué propietat de Pere Joan Rifós, casat amb la pubilla dels Pujades de Vall. A mitjans del segle XIX, la finca va ser segregada en diverses parcel·les que donarien origen als carrers de Baix, del Mig i de Dalt, a Can Bertran i a Can Gaza. La part central restà propietat dels Sayol.

La part del nord comprenia des de l'actual límit nord de can Gaza fins el carrer de Verdaguer. Se'n feu càrrec el senyor Mayor de Barcelona fins que el 1850 es parcel·là.

Als segles XVIII i XIX, can Bertran passa per diversos propietaris de la família Pujades. L'any 1884 els creditors obligaren a vendre-la i la compra Martín Cabús. La casa disposava de tres habitacions de planta baixa i un altell i d'un horts i arbres fruiters.

Va ser Martín Cabús qui va edificar la casa en la seva forma actual i va urbanitzar els horts.

L'any 1901, el Marqués d'Alella, Camil Fabra i Fontanils va adquirir la casa. En l'escriptura ja constava que la casa era una torre composta de baixos, principal i un pis, amb una superfície total de 170 metres quadrats per planta. També hi havia unes cotxeres, estables i altres dependències auxiliars.

El 1902, el Marqués d'Alella cedeix la casa al seu fill Ramón Fabra i Puig com a regal de noces, però aquesta no li va agradar i el 1905 la permuta per un solar edificable a la cantonada entre el carrer Provença i el passeig de Sant Joan de Barcelona a Antoni Gibert Raventós. Els deutes contrets per Gibert van dur la seva vídua, Dolores Xinxó, a demanar un préstec amb hipoteca sobre la finca. Tres anys més tard, en morir ella, els hereus la van posar a la venda.

Al mes de març de 1910, Teresa Olivella Soria, esposa d'Antonio Bertran Jané, compra la casa. Des d'aleshores i fins el dia d'avui la casa l'han gaudit fins a cinc generacions de descendents.

L'última transformació que va patir la finca va ser el 1996, arran del desenvolupament urbanístic del sector de Can Bertran i Can Vilana, quant la finca, després de l'obertura del carrer de les Heures, la construcció dels habitatges, i la cessió de la zona verda, va perdre bona part del terreny que ocupaven els horts, quedant la finca en la seva configuració actual.

(1) Extret del llibre *Memòries* de Maria Möller (2008) i del llibre *Les cases d'Alella* (Revista Alella/Papers de vi)

Cronologia de propietaris

1318	Martí Casa Susanna. Antic Mas Casa Susanna
1515	Joan Sayol. Mas Sayol de Vall
1682	Can Pujades de Vall
1704	Pere Joan Rifós, casat amb la pubilla del Pujades de Vall
1785	Joan Pujades i Borrell
1850	Josep Pujades i Bruguera, casat amb Rosa Calderó i Casals

1884	Martí Cabús i Estapé
1901	Camil Fabra i Fontanils, marquès d'Alella. La regala al seu fill (1902)
1905	Antoni Gibert i Raventós, casat amb Dolores Xinxó i Marton
1910	Teresa Olivella i Soria, casada amb Antonio Bertran i Jané. Can Bertran
1940	Antonio i Teresa Bertran Olivella
1969	Ricardo, Maria i Carlos Möller i Bertran
1988	Maria Möller i Bertran, casada amb Esteve Riambau i Saurí
2013	Germans Riambau Möller

B 2 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

Emplaçament

La finca de Can Bertran, objecte del present Pla de millora urbana, està emplaçada a la part nord de l'antic casc urbà d'Alella, entre la riera de la Coma Clara i el torrent Vallbona (actualment canalitzats), allà on començaven les cases senyoriales de finals del segle XIX. El desenvolupament urbanístic de finals del segle XX, l'han deixat en plena zona urbana.

Situació

La finca de Can Bertran, està situada al Passeig Sant Josep de Calassanç, 15, antiga riera de la Coma Clara, i també té accés pel Torrent de Vallbona, 26, mitjançant un dret de pas de la finca veïna, Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34.

Edificacions i solar

A la finca de Can Bertran hi ha dos edificacions aïllades:

- Una casa plurifamiliar de tipus senyorial de finals del segle XIX.
- Una masoveria

El solar, tancat, és una resta procedent d'una antiga finca més gran, a resultes del Projecte de Compensació del Pla Parcial Can Bertran i Can Vilana, desenvolupat en l'anterior planejament urbanístic d'Alella, l'any 1996.

L'àmbit d'extensió del present Pla de millora urbana coincideix amb la finca de Can Bertran, propietat indivisa dels germans Riambau Möller, promotors d'aquest Pla de millora.

Normativa urbanística

El planejament vigent és el "Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella", POUM d'Alella, aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014

En el planejament vigent, la finca de Can Bertran, forma part del règim del sòl urbà consolidat, està qualificada de "Casa amb jardí" consolidada històricament, clau 8a, i està protegida per la fitxa ARQ007 del Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.
(veure annex 1 Fitxa ARQ007 Catàleg)

Finalitat d'aquest Pla de Millora

La finca de Can Bertran, és propietat en indivís, de cinc germans, producte d'una herència familiar i s'utilitza, des de fa 108 anys, com a residència d'aquesta mateixa família.

Aquest Pla de millora urbana té per objectiu desenvolupar i completar les determinacions del planejament urbanístic general vigent i es formula per tal de possibilitar i concretar la divisió horitzontal de les diferents unitats d'us existents, d'acord amb les condicions de parcel·lació i edificació especificades al article 207 de la Normativa Urbanística del POUM d'Alella.

A tal efecte es proposen unes obres de rehabilitació de l'edifici principal per a l'adequació dels espais a l'ús residencial i l'arranjament de les instal·lacions generals per tal d'assolir els estàndards i les exigències actuals de confort i habitabilitat.

L'edifici de la masoveria ha estat en ús fins fa uns quatre anys, en marxar la família que l'habitava. Es susceptible de ser reformat o be substituït per un de nou.

Amb aquesta finalitat i de forma prèvia a la mencionada divisió horitzontal, es redacta el present Pla de Millora Urbana d'implantació d'usos i ordenació, per tal de regular els usos i definir els paràmetres de l'edificació i de l'ordenació de volums, que han de permetre el futur atorgament de llicències, atenent als apartats 6 i 7 de l'article 206 de les NNUU del POUM.

El Pla de Millora Urbana contindrà les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

B 3 Descripció de l'estat actual

Descripció general

La finca de Can Bertran té una forma allargada i una superfície de 1.877,00 m². Disposa d'un accés per cadascun dels seus extrems: un accés principal, pel passeig Sant Josep de Calassanç, mitjançant un barri d'estil neoclàssic i un altre accés pel Torrent Vallbona, mitjançant una servitud de pas de la comunitat de propietaris Torrent Vallbona 28-34.

Al mig del solar, a l'extrem nord i en el punt més elevat de la finca, hi ha l'edifici principal, Can Bertran, al que s'hi arriba per una rampa des del passeig de Sant Josep de Calassanç o per una escala des de l'accés del Torrent Vallbona.

El cos principal de la casa és exempt i està envoltat de jardí. A la banda nord disposa d'un cos adossat a la casa i al mur de tancament de la finca.

És un edifici de planta rectangular, gairebé quadrada, de planta baixa, primera, segona, golfes i torratxa, amb un habitatge per planta.

Té una estructura de parets de càrrega ordenades en 3 crugies paral·leles a la façana principal. Els forjats estan formats per biguetes de ferro i voltes de rajola.

Les façanes són d'estil eclèctic de finals del segle XIX i estan compostades per obertures ordenades a partir de tres eixos verticals de simetria. Disposen d'ornamentacions florals, cornises, llindes i una gran cornisa superior que resol la trobada de les façanes amb la coberta.

La coberta és a quatre aigües i actualment està acabada amb teula plana. Està suportada per bigues i corretges de fusta. El taulell és de rajola. El vessants tenen un fort pendent formant un espai de golfes sotacoberta d'una dimensió considerable. Al centre de cada vessant existeix una lluernia a dues aigües amb petites obertures de ventilació.

La coberta està rematada per una torratxa de planta quadrada i coberta igualment a quatre aigües, que culmina estèticament el conjunt i serveix de mirador.

La distribució interior dels diferents habitatges remarca els dos eixos de simetria de la planta de l'edifici i es resol amb tres peces a cada façana i un espai central que fa alhora de rebedor i de distribuïdor. Aquesta disposició de les estances possibilita la ventilació creuada. L'escala es situa a la crugia central de forma descentrada a la banda est de la casa.

Els sostres són alts i a les plantes primera i segona estan decorats amb motllures d'escaiola senzilles. Els paviments són de rajola hidràulica. Les portes interiors són de fusta amb plafons i motllures de composició simètrica.

L'edifici principal de Can Bertran està catalogat com a Be Cultural d'Interès Local, amb un tipus de protecció integral que afecta a tot l'immoble, llevat del cos adossat a la façana posterior (nord).

Els elements protegits son:

Coberta: Protecció integral de la coberta del cos principal inclòs el coronament.
Estructura: Protecció de l'estructura de l'edifici.
Façanes: Protecció integral de la façana principal i de les façanes laterals. De la façana posterior (nord) només es protegeix el pla de façana. No es protegeix el volum adossat.

A l'extrem oest del solar i a la cota de l'accés pel Torrent de Vallbona, hi ha l'edifici de la masoveria.

És un edifici de planta baixa i primera, parcialment soterrat per la planta baixa. La planta baixa és un antic magatzem agrícola i estable i a la planta primera hi ha l'habitatge del masover. L'edifici està adossat per la seva façana nord al mur de tanca de la finca.

L'edifici de la masoveria no té consideració d'element protegit.

El jardí està arreglat i en ús. L'accés des de passeig de Sant Josep de Calassanç es realitza mitjançant un barri i una rampa amb vegetació als dos costats que comunica l'entrada de la finca amb el jardí superior on es situa la casa principal. Al costat d'aquesta rampa hi ha una zona d'aparcament. També existeix un espai per a l'aparcament junt a l'accés des del Torrent de Vallbona. La resta està enjardinada, amb plantació d'arbres i plantes.

La finca està envoltada per un mur de tancament que la delimita en tot el seu perímetre. A la part nord, est i parcialment la sud, el mur es l'original de pedra i a la resta de la part sud i a l'oest la tanca, més recent, es de bloc de formigó arrebossat, a resultes de la parcel·lació del Pla Parcial de Can Bertran i Can Vilana.

L'antic mur de tancament de pedra, el passeig d'entrada i el barri estan protegits. També cal mantenir el jardí com a entorn de protecció.

La finca, avui funciona com habitatge familiar. En un dels habitatges de l'edifici principal, a la planta segona, hi viu, de forma permanent, un dels germans propietaris. L'habitatge de planta primera es fa servir de segona residència per els altres germans i l'habitatge de planta baixa i la masoveria es fan servir com auxiliars, però necessiten obres de rehabilitació. A part de l'escala, també hi ha zones d'ús compartit, com bodega, trasters, magatzems, etc....

L'accés a l'escala que puja als habitatges de l'edifici principal es realitza per una porta lateral, afegida a la façana est, que comunica amb l'escala.

Veure annex 2, reportatge fotogràfic de l'estat actual de la finca i de les edificacions existents

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACTUALS				
Superfície solar		1.877,00	m2	
Superfície construïda edifici principal, Can Bertran				761,15
Plantes	Superfície Habitatge	Superfície Compartida	Superfície Total	
P. Baixa			221,65	
P. Primera			221,65	
P. Segona			201,95	
P. Golfes		110,75	110,75	
Torratxa		5,15	5,15	
	0,00	115,90	761,15	
Superfície construïda edifici masovers				241,15
Plantes	Superfície Habitatge	Superfície Compartida	Superfície Total	
P. Baixa		129,80	129,80	
P. Primera	106,79		106,79	
Torratxa		4,56	4,56	
	106,79	134,36	241,15	
Superfície total construïda				1.002,30

B 4 Descripcions de la finca prèvies a la divisió horitzontal

CAN BERTRAN. Descripció a resultes del Projecte de Compensació de can Bertran i can Vilana

En el Projecte de compensació de Can Bertran i Can Vilana, la finca tenia aquesta descripció:

“Finca H.- Parcela de terreno edificable en el término municipal de Alella, de forma irregular, señalada con el número quince de la Avenida de Sant Josep de Calassanç, de superficie mil ochocientos setenta y siete metros cuadrados y en la que está ubicada una casa de superficie construida trescientos noventa y ocho metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados, dotada con cierta cantidad de agua viva para el riego de la misma y demás usos de la casa.

Linda: al Norte, en línea de treinta y un metros con Viaset, s.a., en línea de doce metros con Viaset s.a., en línea de ocho metros cincuenta centímetros con finca adjudicada al Ayuntamiento de Alella para equipamientos públicos, y en línea de cuarenta y tres metros diez centímetros con la misma finca adjudicada al Ayuntamiento de Alella para equipamientos públicos; al Sur, en línea de veintiocho metros setenta centímetros, con finca cedida al Ayuntamiento de Alella para zona verde, y en línea de sesenta y ocho metros veinte centímetros con la misma finca cedida al Ayuntamiento de Alella para zona verde; al Este, en línea de dieciséis metros cincuenta centímetros con finca adjudicada al Ayuntamiento de Alella para equipamientos públicos, en línea de catorce metros cuarenta centímetros con Avenida Sant Josep de Calasanç y en línea de seis metros ochenta centímetros, con finca cedida al Ayuntamiento de Alella para zona verde; y al Oeste, en línea de diecisiete

metros sesenta centímetros con Viaset, s.a. y en línea de diecisiete metros treinta centímetros, con finca cedida al Ayuntamiento de Alella para zona verde

Esta finca es predio dominante de un derecho de paso sobre la finca C, adjudicada a Viaset, s.a.. El paso tendrá una anchura de 4 metros y una longitud de dieciocho metros, desde el Torrente Vallbona y se situará a lo largo del límite sur del predio sirviente. (segons projecte de compensació)”

INSCRITA en el Registro de la Propiedad nº 1 de Mataró, al tomo 3239, libro 126 de Alella, folio 5089, inscripción 2ª

CAN BERTRAN. Descripció de l'ampliació d'obra nova de 9 de març de 2017

Els propietaris de Can Bertran, actualitzaren la descripció de la finca actual amb la següent descripció:

“Solar edificat, en el terme municipal d'Alella, de forma irregular, assenyalat amb el número quinze de l'avinguda Sant Josep de Calassanç i amb el número 26 en el Torrent Vallbona, mitjançant dret de pas sobre la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 (abans Via 7 S.A.). De superfície mil vuit-cents setanta-set metres quadrats i en el que està edificada una casa principal i una casa de masovers.

La casa principal, situada en el límit nord, consta de planta baixa, 2 plantes altes, una golfa i una torratxa, amb una superfície construïda de 761,15 m2 i una ocupació de 221,65 m2, amb tres habitatges.

La casa dels masovers, situada en límit oest, consta de planta baixa i una planta alta, amb una superfície construïda de 241,15 m2 i una ocupació de 129,80 m2, amb un habitatge

Està dotada de certa quantitat d'aigua viva per a reg i demés usos de la casa.

Limita, al nord, amb línia de vuit metres trenta-cinc centímetres amb zona de dret de pas propietat de Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 (abans Via 7 s.a.), amb línia de vint-i-sis metres setanta-sis centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 (abans Via 7 S.A.), amb línia de onze metres vint centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 (abans Via 7 S.A.), amb línia de vuit metres cinquanta centímetres amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics i amb línia de quaranta-quatre metres cinquanta-un centímetres amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics; al sud, amb línia de setze metres dinou centímetres amb zona verda municipal, amb línia de set metres trenta-tres centímetres amb zona verda municipal, amb línia de seixanta-quatre metres seixanta-cinc centímetres amb zona verda municipal ; a l'est, amb línia de setze metres quaranta centímetres, amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics, amb línia de dotze metres vuitanta-nou centímetres amb avinguda Sant Josep de Calassanç i amb línia de nou metres vint-i-cinc centímetres amb zona verda municipal; i a l'oest, amb línia de disset metres vint-i-quatre centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 (abans Via 7 S.A.), amb línia de divuit metres vint-i-un centímetres amb zona verda municipal i amb línia de quatre metres trenta-vuit centímetres amb zona verda municipal.

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud de pas a través del passadís d'entrada a l'aparcament de la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona, 28-34 (abans Via 7, S.A.), que és predi servent. El pas tindrà una amplada de quatre metres i una longitud de divuit metres des del Torrent Vallbona

Procedeix de la finca registral 5.089, de la 5017 i de la número 2"

C. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

C1. Descripció general de la proposta

La proposta que es presenta, si be no descarta altres possibles usos, es centra en el de residencial plurifamiliar i unifamiliar.

D'aquesta manera, l'edifici principal tindrà un ús plurifamiliar amb els tres habitatges existents, incorporant una part de la bodega a l'habitatge de planta baixa i la resta de bodega al vestíbul general d'entrada. La planta golfes es dividirà en tres trasters, assignant un a cada habitatge de l'edifici principal.

Aquesta proposta pretén mantenir els habitatges de les plantes primera i segona, de la casa principal, amb un mínim de intervenció (si be no es descarta que es pugui fer en el futur, una reforma en més profunditat), i incorporar zones d'ús compartit familiar, fins ara, a l'habitatge de planta baixa i a la casa de masovers.

La casa de masovers es destina preferentment a habitatge unifamiliar o alternativament a qualsevol dels altres usos compatibles dins la subzona 8a en substitució de l'habitatge. També es preveu la possibilitat del seu enderroc i nova construcció, sense augmentar el sostre existent i amb uns paràmetres normatius, que no perjudiquin les finques veïnes.

Pel que fa a les instal·lacions generals, es col·locarà un ascensor a la casa principal, es faran noves les escomeses de serveis: aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i desguàs, es preveurà un lloc discret per a instal·lació d'aparells d'aire condicionat i un altre per a captació d'energia solar.

El jardí serà comunitari, si be es preveu la creació de dues zones de jardins d'ús privatiu els quals s'assignaran al habitatges situats en planta baixa per raons de privacitat.

La primera estarà formada per les parts de jardí que envolten la casa principal a les façanes sud, nord i oest, la qual s'assignarà per a l'ús privatiu de l'habitatge situat a la planta baixa de la casa principal.

La segona inclourà la part de jardí situat al nivell de l'entrada pel torrent de Vallbona i la part de terreny situat al nivell superior que envolta la casa del masover. Aquesta part de jardí s'assignarà per a l'ús privatiu de l'habitatge o els altres usos compatibles situats a la casa del masover.

En quant a aparcament es preveuran en el solar, unes zones reservades per els vehicles.

A continuació s'adjunta un quadre de superfícies de com quedarien repartides les superfícies de Can Bertran i la masoveria.

EDIFICACIÓ REFORMADA							
QUADRE C.1.1 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES REFORMADES, PER PLANTES M2							
a	b	c	d	e	f	g	h
plantes	construït privatiu	construït comunitari	total construït	terrassa / balcó	jardí d'ús privatiu	reserva aparcament	jardí d'ús comunitari
			b+c				
Can Bertran						15,50	
baixa	180,90	40,75	221,65		151,90	31,85	
primera	198,85	22,80	221,65	2,45		31,85	
segona	179,15	22,80	201,95	19,95		31,85	
golfes	80,75	30,00	110,75				
torratja		5,15	5,15				
parcial CB	639,65	121,50	761,15	22,40	151,90	111,05	872,33
Masoveria							
baixa	129,80		129,80		390,27		
primera	106,79		106,79				
golfa	4,56		4,56				
parcial M	241,15	0,00	241,15	0,00	390,27	35,15	0,00
TOTAL	880,80	121,50	1.002,30	22,40	542,17	146,20	872,33

C2. Proposta de nova descripció de la finca

A continuació, es proposa la nova descripció de la finca, a resultes de les obres previstes en aquest Pla de millora, i prèvia a la divisió horitzontal.

“Solar edificat, en el terme municipal d’Alella, de forma irregular, assenyalat amb el número quinze de l’avinguda Sant Josep de Calassanç i amb el número 26 en el Torrent Vallbona, mitjançant dret de pas sobre la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34. De superfície mil vuit-cents setanta-set metres quadrats i en el que estan edificats dos edificis aïllats: una casa principal, denominada “can Bertran”, i una casa annexa, denominada “casa de masovers”.

La casa “can Bertran” situada en el límit Nord del solar, consta de quatre plantes i una torratxa: baixa, primera, segona, golfes i torratxa, amb una superfície construïda de 761,15 m2 i una ocupació de 221,65 m2, amb tres habitatges.

La planta baixa de la casa “can Bertran”, a la que s’accedeix, a peu pla, des del jardí comunitari, ocupa una superfície total construïda de 221,65 m2, dels quals, 180,90 m2 els ocupen un habitatge, i 40,75 m2 els ocupen les zones comunitàries: vestíbul general d’entrada, escala y ascensor.

La planta primera de la casa de “can Bertran”, a la que s’hi accedeix mitjançant escala i ascensor que parteixen del vestíbul general d’entrada, situat a la planta baixa, ocupa una superfície total construïda de 221,65 m2, dels quals 198,85 m2 els ocupen un habitatge, i 22,80 m2 els ocupen les zones comunitàries: escala y ascensor.

La planta segona de la casa de “can Bertran”, a la que s’hi accedeix mitjançant escala i ascensor que parteixen del vestíbul general d’entrada, situat a la planta baixa, ocupa

una superfície total construïda de 201,95 m², dels quals 179,15 m² els ocupen un habitatge, i 22,80 m² els ocupen les zones comunitàries: escala y ascensor.

La planta golfes de la casa de "can Bertran", a la que s'hi accedeix mitjançant escala i ascensor que parteixen del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa, ocupa una superfície total construïda de 110,75 m², dels quals 80,75 m² els ocupen uns trasters del habitatges de l'edifici, i 30,00 m² els ocupen les zones comunitàries: escala y ascensor.

La torratxa de la casa de "can Bertran", a la que s'hi accedeix mitjançant escala que parteix de la zona comunitària de la planta segona, ocupa una superfície total construïda de 5,15 m².

La "casa de Masovers" situada en el límit Oest del solar, consta de dos plantes i una torratxa: baixa, primera i torratxa, amb una superfície construïda de 241,15 m² i una ocupació de 129,80 m², amb un habitatge.

La planta baixa de la casa "casa de Masovers", a la que s'accedeix, a peu pla, des del jardí comunitari, ocupa una superfície total construïda de 129,80 m² i la ocupa un magatzem.

La planta primera de la casa "casa de Masovers", a la que s'accedeix a peu pla, des del jardí comunitari, ocupa una superfície total construïda de 106,79 m² i la ocupa un habitatge.

La torratxa de la "casa de Masovers" a la que s'hi accedeix des de la coberta, ocupa una superfície de 4,56 m²

Està dotada de certa quantitat d'aigua viva per a reg i demás usos de la casa.

Limita, al nord, amb línia de vuit metres trenta-cinc centímetres amb zona de dret de pas propietat de Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34, amb línia de vint-i-sis metres setanta-sis centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34, amb línia de onze metres vint centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34, amb línia de vuit metres cinquanta centímetres amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics i amb línia de quaranta-quatre metres cinquanta-un centímetres amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics; al sud, amb línia de setze metres dinou centímetres amb zona verda municipal, amb línia de set metres trenta-tres centímetres amb zona verda municipal, amb línia de seixanta-quatre metres seixanta-cinc centímetres amb zona verda municipal; a l'est, amb línia de setze metres quaranta centímetres, amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics, amb línia de dotze metres vuitanta-nou centímetres amb avinguda Sant Josep de Calassanç i amb línia de nou metres vint-i-cinc centímetres amb zona verda municipal; i a l'oest, amb línia de disset metres vint-i-quatre centímetres amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34, amb línia de divuit metres vint-i-un centímetres amb zona verda municipal i amb línia de quatre metres trenta-vuit centímetres amb zona verda municipal.

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud de pas a través del passadís d'entrada a l'aparcament de la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona, 28-34, que és predi servent. El pas tindrà una amplada de quatre metres i una longitud de divuit metres des del Torrent Vallbona."

C3. Proposta de divisió horitzontal

A continuació es proposa la descripció de cada unitat registral en que es dividirà la finca, en fer la divisió horitzontal.

"FINCA ESPECIAL NÚMERO U

HABITATGE, en planta baixa de l'edifici "can Bertran", en el terme municipal d'Alella, amb front al passeig de Sant Josep de Calassanç número 15. S'hi accedeix mitjançant porta que dona al vestíbul general d'entrada, situat a la mateixa planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície construïda de 180,90 m² i útil interior de 148,30 m². I consta de rebedor, sala-menjador-cuina, dos dormitoris, un bany i una galeria

LIMITA: A l'Est, part amb vestíbul general d'entrada, per on s'hi accedeix, part amb jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca i part amb jardí d'ús comunitari; al Sud, amb jardí comunitari, mitjançant part de jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca; a l'Oest, amb jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca i al Nord, part amb jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca, part amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics.

TRASTER DE PROPIETAT.- Aquesta finca té la propietat inseparable d'un traster, situat a la planta golfes del mateix edifici, sota teulada inclinada, que s'hi accedeix mitjançant porta, que dona al replà d'escala que surt del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície construïda de 24,30 m², i útil interior de 23,40, a partir de l'alçada de 1,90 m.

LIMITA: part amb replà d'escala, part amb trasters números 2 i 3, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta mateixa finca i part amb vol sobre terrassa comunitària d'ús exclusiu de la finca especial número 3

JARDÍ D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ÚS EXCLUSIU d'un jardí, de propietat comunitària, amb el que es comunica i que està situat en els límits sud i oest i parcialment en els límits nord i est, ocupant una superfície de 151,90 m²

LIMITA: A més a més de la finca de la que és ús exclusiu, part amb jardí d'ús comunitari, part amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics.

APARCAMENT D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ús exclusiu de 2 places d'aparcament contigües, números 2 i 3, situades en el jardí comunitari, al costat de la rampa d'entrada des de passeig Sant Josep de Calassanç.

LIMITA: part amb jardí comunitari i rampa d'accés, part amb plaça d'aparcament número 4, part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics i part amb plaça d'aparcament número 1

QUOTA DE PARTICIPACIÓ.- Li correspon una quota de participació en els elements comuns de la finca del 22,56% i una quota de participació restringida a l'edifici de "can Bertran" del 31,19%."

"FINCA ESPECIAL NÚMERO DOS

HABITATGE, en planta primera de l'edifici "can Bertran", en el terme municipal d'Alella, amb front al passeig de Sant Josep de Calassanç número 15. S'hi accedeix mitjançant porta que dona al replà d'escala que surt del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície construïda de 198,85 m² i útil interior de 163,25 m². També té un balcó, volat, a la façana sud, de 2,45 m². Consta de rebedor, sala, menjador, cuina, tres dormitoris, un bany i una galeria

LIMITA: A l'Est, part amb replà d'escala, per on s'hi accedeix, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1 i part amb vol sobre jardí d'ús comunitari; al Sud i a l'Oest, amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1; i Nord, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1, part amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics.

TRASTER DE PROPIETAT.- Aquesta finca té la propietat inseparable d'un traster, situat a la planta golfes del mateix edifici, sota teulada inclinada, que s'hi accedeix mitjançant porta, que dona al replà d'escala que surt del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície construïda de 23,90 m² i útil interior de 23,15, a partir de l'alçada de 1,90 m.

LIMITA: part amb replà d'escala, part amb traster número 1, part amb vol sobre terrassa d'ús exclusiu de la finca especial número 3, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1 i part amb vol sobre jardí comunitari

APARCAMENT D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ús exclusiu de 2 places d'aparcament contigües, números 4 i 5, situades en el jardí comunitari, al costat de la rampa d'entrada des de passeig Sant Josep de Calassanç.

LIMITA: part amb jardí comunitari i rampa d'accés, part amb plaça d'aparcament número 3, part amb plaça d'aparcament número 6 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics

QUOTA DE PARTICIPACIÓ.- Li correspon una quota de participació en els elements comuns de la finca del 26,03% i una quota de participació restringida a l'edifici de "can Bertran" del 35,99%."

"FINCA ESPECIAL NÚMERO TRES

HABITATGE, en planta segona de l'edifici "can Bertran", en el terme municipal d'Alella, amb front al passeig de Sant Josep de Calassanç número 15. S'hi accedeix mitjançant porta que dona al replà d'escala que surt del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície construïda de 179,15 m² i útil interior de 146,90 m². I consta de rebedor, sala, menjador, cuina, tres dormitoris, un bany, i dos trasters

LIMITA: A l'Est, part amb replà d'escala, per on s'hi accedeix, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1 i part amb vol sobre jardí d'ús comunitari; al Sud i a l'Oest, amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1; i Nord, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1, part amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics.

TRASTER DE PROPIETAT.- Aquesta finca té la propietat inseparable d'un traster, situat a la planta golfes del mateix edifici, sota teulada inclinada, que s'hi accedeix mitjançant porta, que dona al replà d'escala que surt del vestíbul general d'entrada, situat a la planta baixa i que comunica amb el jardí comunitari. Ocupa una superfície de 32,55 m², i útil interior de 31,85 m², a partir de l'alçada de 1,90 m.

LIMITA: part amb replà d'escala, part amb traster número 1, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1 i part amb vol sobre jardí comunitari

TERRASSA D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ús exclusiu d'una terrassa, de propietat comunitària, amb el que es comunica, a nivell de planta segona i que està situada en el límit nord, ocupant una superfície de 19,95 m².

LIMITA: A més a més de la finca de la que és ús exclusiu, part amb vol sobre jardí comunitari d'ús exclusiu de la finca especial número 1 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics.

APARCAMENT D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ús exclusiu de 2 places d'aparcament contigües, números 6 i 7, situades en el jardí comunitari, al costat de la rampa d'entrada des de passeig Sant Josep de Calassanç.

LIMITA: part amb jardí comunitari i rampa d'accés, part amb plaça d'aparcament número 5, i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a equipaments públics

QUOTA DE PARTICIPACIÓ.- Li correspon una quota de participació en els elements comuns de la finca del 23,73% i una quota de participació restringida a l'edifici de "can Bertran" del 32,82%."

"FINCA ESPECIAL NÚMERO QUATRE.

HABITATGE, en "casa de Masovers", en el terme municipal d'Alella, amb front al Torrent Vallbona número 26, mitjançant servitud de pas a través del passadís d'entrada a l'aparcament de la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona, 28-34, que

és predi servent, i al passeig de Sant Josep de Calassanç número 15. S'hi accedeix directament mitjançant portes que donen al jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca. Ocupa una superfície construïda de 241,15 m² i útil interior de 187,15 m². Es distribueix en dues plantes i una torratxa. La planta baixa consta d'una sala magatzem i trasters i la planta primera consta d'una sala, cuina-menjador, un dormitori, un bany i uns trasters.

LIMITA: A l'Est, amb subsòl i jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca, per on s'hi accedeix; al Sud amb jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca, per on s'hi accedeix; a l'Oest amb jardí comunitari d'ús exclusiu d'aquesta finca; i al Nord amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34

JARDÍ D'ÚS EXCLUSIU.- Aquesta finca té l'ÚS EXCLUSIU d'un jardí, de propietat comunitària, amb el que es comunica i que està situat en els límits est, sud i oest, ocupant una superfície de 390,27 m²

LIMITA: A més a més de la finca de la que és ús exclusiu, part amb jardí d'ús comunitari, part amb Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34 i part amb finca propietat de l'Ajuntament d'Alella destinada a zona verda.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ.- Li correspon una quota de participació en els elements comuns de la finca del 27,68%.

Aquesta finca és predi dominant d'una servitud de pas a través del passadís d'entrada a l'aparcament de la Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona, 28-34, que és predi servent. El pas tindrà una amplada de quatre metres i una longitud de divuit metres des del Torrent Vallbona”

C4. Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i d'altres normes

El planejament vigent és el “Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella”, POUM d'Alella, aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014

En el planejament vigent, la finca de Can Bertran, forma part del règim del sòl urbà consolidat, està qualificada de “Casa amb jardí” consolidada històricament, clau 8a, i està protegida per la fitxa ARQ007 del Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental.

L'objectiu de la clau 8 “Casa amb jardí”, es mantenir la qualitat urbana d'una part important del teixit del nucli antic d'Alella i el seu entorn, mitjançant la preservació de la morfologia de les característiques arquitectòniques, de les cases tradicionals, dels espais lliures i de l'entorn històric en què s'inscriuen.

El present pla de millora contempla mantenir i preservar la imatge de l'edificació principal, pel fet de formar part de la fesomia i la memòria històrica de la població.

La casa del masover o be es reformarà dins el seu volum actual o be total o parcialment s'enderrocarà i s'edificarà segons les normes que s'establiran en el pla de millora, sense augmentar en cap cas el sostre edificat actual.

Delimitació de l'àmbit d'actuació del pla

L'àmbit d'actuació del pla de millora queda delimitat pel contorn de la tanca actual de la finca i coincidirà amb el polígon d'actuació. No té cap incidència sobre les alineacions i les rasants de la vialitat existents.

Donat que el volum de la casa principal es manté, únicament es preveuran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, en el cas d'enderroc total o parcial i nova construcció de la casa dels masovers, sense augmentar en cap cas el sostre edificat actual.

Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació serà el de la qualificació "Casa amb Jardí", clau 8a, cases consolidades històricament.

Es mantindrà la parcel·la original com a única i indivisible, no obstant això es preveu la possibilitat de la divisió horitzontal dels habitatges tal com es determina en aquest PMU.

L'ús principal i preferent previst serà el d'habitatge unifamiliar a la zona de la masoveria (un habitatge) i d'habitatge plurifamiliar a la casa principal "Can Bertran" (tres habitatges), tot i que alternativament es podrà admetre qualsevol dels altres usos compatibles dins de la subzona 8 en substitució de l'habitatge.

Reserva d'aparcament

Pel que fa a la previsió de places d'aparcament, es complirà la ràtio mínima prevista a l'article 130 de la Normativa Urbanística, *Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries*.

Es preveurà el major dels següents valors:

- 1,5 places per habitatge
1,5X4=6 (6 places)
- 1 plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge
880,80 m²/100=8,80 (9 places)

Les 9 places d'aparcament es situaran a les zones previstes i degudament definides en el plànol d'ordenació, al costat de la rampa d'accés i a la zona de l'entrada des del Torrent de Vallbona, dins del mateix solar on s'emporten les noves entitats registrals.

La seva ubicació serà compatible amb les condicions de protecció definides a la fitxa del Catàleg de Patrimoni, al col·locar-se en una zona lateral al passeig d'entrada a la finca.

Les places d'aparcament tindran unes dimensions mínimes de 4,60 x 2,30 m. útils per plaça.

La ocupació de l'aparcament en superfície serà de 146,20 m² (7,79% de la superfície de la parcel·la).

La Normativa del pla de millora estableix l'ocupació màxima permesa per a la zona d'aparcament.

C5. Gestió del Pla de millora urbana

El POUM preveu que en determinats casos, serà necessària la redacció d'un Projecte de Reparcel·lació sobre la base del qual es concretaran els drets i càrregues de la propietat, en funció dels eventuais increments d'aprofitament que es poguessin generar, i d'acord amb el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

El Projecte de Reparcel·lació que es redacti avaluarà la quantificació econòmica que li correspon a l'administració actuant en concepte de monetaritzar l'aportació econòmica que correspongui respecte els espais lliures per l'increment de la densitat i que no es possible cedir físicament per les condicions del mateix Pla de Millora Urbana.

Altrament el mateix Projecte de Reparcel·lació avaluarà la potencial aportació econòmica que correspongui en favor de l'administració actuant en concepte de cessió del 10% del increment d'aprofitament urbanístic que se'n pugui derivar de l'actual instrument de planejament que ara es tramita.

D'acord amb l'anterior serà el Projecte de Reparcel·lació el que estableixi les aportacions econòmiques respecte els espais lliures i el potencial increment d'aprofitament.

D'acord amb el planejament vigent, aquest reconeix sobre aquest àmbit fins un total de 2 habitatges existents, per tant segons aquest Pla de Millora Urbana es preveu un increment de 2

habitatges més, passant dels 2 reconeguts pel planejament vigent a 4 que són els que es proposen en aquest Pla de Millora Urbana.

El present Pla de millora urbana i pel que fa a l'aprofitament urbanístic, no modifica els usos principals existents. Tampoc preveu un increment del sostre edificat i només en determina un increment de densitat de dos habitatges que haurà de ser degudament cobert amb les obligacions dineràries que es concretin en el Projecte de Reparcel·lació.

Pel que fa a la potencial valoració de les aportacions econòmiques que caldrà establir en el projecte de reparcel·lació s'adjunten a continuació els criteris que hauran de ser confirmats en l'esmentat projecte de reparcel·lació:

- En relació a la valoració econòmica equivalent a la reserva complementària de terrenys per a espais lliures, l'article 115.1 del TRLU indica que en cas de valoració de sòl, aquesta s'ajustarà al que estableixi la legislació específica aplicable en aquesta matèria. Per tant, per remissió, aquesta valoració es basarà en el què disposa el Text Refós de la Llei de Sòl.

La LS basa la valoració de sòls en la situació bàsica en què aquests es troben. En el cas que ens ocupa, segons art. 21 LS, el PMU es desenvolupa en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat al estar legalment integrats en la malla urbana conformada per la xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpies del nucli.

Els sòls en aquesta situació bàsica, segons art. 37 LS, es valoraran segons tinguin aquests la condició d'edificat o no. Al cas que ens ocupa, estem valorant 20 m² de sòl teòrics destinats a sistemes, i per tant no edificats a dia d'avui.

Als sòls urbanitzats no edificats, segons art. 37.1 LS, es prendrà com a valoració el resultat d'aplicar en ells el mètode residual estàtic. Per a l'aplicació d'aquest mètode el mateix article 37.1 determina que, en cas que els sòls no tinguin assignada edificabilitat o ús privat (com és el cas al estar valorant sistemes) se'ls atribuirà a efectes de càlcul l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari de l'àmbit d'espai homogeni on es trobin.

- En relació a la valoració econòmica de la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament que el Pla de Millora Urbana genera, indicar que per a casos com el que ens ocupa, sense augment de sostre i únicament amb variació de la densitat d'habitatges, és habitual en la pràctica valorativa l'aplicació de coeficients de ponderació que estableixin equivalències entre el preu €/m² construït d'habitatges tipus a la zona de les dimensions prèvies a l'actuació en relació al preu €/m² construït d'habitatges tipus a la mateixa zona de les dimensions posteriors que es proposen mitjançant el Pla de Millora. En relació a la superfície total dels habitatges, es té en compte que habitualment finques de major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície, a iguals característiques, repercuteixen valors majors.

- Pel desenvolupament del mètode residual estàtic s'utilitzarà l'expressió:

$$VS = E \times VRS$$

Sent:

- VS: Valor unitari de la finca determinat per mètode residual estàtic (en €/m²sòl)
- E: Edificabilitat corresponent de l'ús potencial considerat (en m²st/m²sòl)
- VRS: Valor de repercussió del sòl de l'ús potencial considerat (en €/m²st)

Alhora, per a la determinació del valor de repercussió del sòl VRS s'utilitza l'expressió:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Sent:

- Vv: Valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (en €/m²st)
- K: Coeficient que ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció
- Vc: Valor de la construcció del m² d'edificació de l'ús considerat (en €/m²st)

- Pel que fa la diferència de valors d'aprofitament entre els tipus edificatori que en resulta del PMU respecte el vigent en l'actualitat, es farà un estudi de mercat comparatiu entre les dues tipologies per valorar la diferència.

II NORMES URBANÍSTIQUES

Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit del pla i Polígon d'Actuació Urbanística

- 1.1 L'àmbit d'aquest pla de millora urbana coincideix amb una única parcel·la, procedent de la finca registral 5089, de la 5017 i de la número 2 del terme municipal d'Alella, amb una superfície de 1.877 m². Queda delimitat pel contorn de la tanca actual de la finca. No té cap incidència sobre les alineacions i les rasants de la vialitat existents.
- 1.2 A tots els efectes es delimita en el present pla de millora urbana un Polígon d'Actuació Urbanística que coincideix amb l'àmbit del present pla de millora urbana i sobre el qual caldrà redactar el corresponent Projecte de reparcel·lació.

Article 2. Abast normatiu

- 2.1 L'abast normatiu del Pla de millora urbana són els plànols de la proposta i la normativa urbanística.
- 2.2 Per aquelles situacions no regulades en aquest pla de millora, seran d'aplicació les normes que amb caràcter general dictin el POUM d'Alella, la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

Article 3. Vigència, revisió i modificació

Aquest pla de millora entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i conservarà la seva vigència indefinida fins la seva modificació.

Article 4. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest pla de millora s'interpreten d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. Per tot allò no regulat específicament o en cas de dubtes d'interpretació, es remet al que determina el POUM d'Alella, la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

Article 5. Tramitació de llicències

- 5.1 Els projectes que només comportin obres de conservació o de manteniment, resten únicament subjectes a llicència municipal i no estaran subjectes a les determinacions d'aquest Pla de millora.
- 5.2 Els projectes de reforma o de gran rehabilitació que comportin la modificació del volum existent o suposin un canvi d'ús, resten subjectes a les determinacions d'aquest Pla de millora i restaran subjectes a llicència municipal en el moment que el Pla de millora esdevingui executiu.
- 5.3 Les obres de millora i adequació estaran subjectes a les determinacions del Pla de millora si comporten la modificació de la distribució interior, de la façana o de l'estructura.
- 5.4 Qualsevol actuació sobre altres elements protegits de la finca de Can Bertran ARQ-007 com, ETN55 – Murs de tanca, ETN56 – Portalades, barris i portelles, ETN57 – Mines d'aigua, ha de ser informada i objecte de llicència.

Article 6. Control arqueològic

Per a totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'immoble i de l'entorn protegit definit a la fitxa del Catàleg de Patrimoni històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, en tant que Àrea d'Expectativa Arqueològica, caldrà dur a terme un control arqueològic autoritzat pel Departament de Cultura. Serà preceptiu fer la sol·licitud al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya de l'autorització per realitzar l'estudi arqueològic de les parts del subsòl afectades per les obres.

Article 7. Gestió del Pla de Millora Urbana

L'àmbit del Pla de Millora Urbana a tots els efectes es constitueix com un Polígon d'Actuació Urbanística en el que caldrà materialitzar el repartiment de les càrregues i beneficis que de la gestió del mateix se'n derivin.

El sistema previst per la gestió del Polígon d'Actuació Urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació directa que indicativament, i donada la baixa complexitat del mateix es redactarà com una reparcel·lació voluntària.

El Projecte de Reparcel·lació que es redacti avaluarà la quantificació econòmica que li correspon a l'administració actuant en concepte de monetaritzar l'aportació econòmica que correspongui respecte els espais lliures per l'increment de la densitat i que no es possible cedir físicament per les condicions del mateix Pla de Millora Urbana.

Altrament el mateix Projecte de Reparcel·lació avaluarà la potencial aportació econòmica que correspongui en favor de l'administració actuant en concepte de cessió del 10% del increment d'aprofitament urbanístic que se'n pugui derivar de l'actual instrument de planejament que ara es tramita.

Capítol 2. DETERMINACIONS GENERALS SOBRE REGULACIÓ DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

Article 8. Divisions i segregacions

8.1 No s'admet la segregació de la parcel·la. Caldrà mantenir la parcel·la original com a única i indivisible.

8.2 S'admet la divisió horitzontal de l'edificació d'acord amb les determinacions del Pla de millora urbana i de la normativa del POUM.

Article 9. Paràmetres bàsics de regulació del sòl i de l'edificació

9.1 Qualsevol intervenció que es produeixi haurà d'assegurar la conservació dels valors ambientals, i la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixin entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

9.2 Els paràmetres bàsics de regulació de la qualificació "Casa amb jardí", clau 8, són el sostre i el volum existent, l'ocupació, el nombre de plantes, l'alçada reguladora, i la densitat d'usos admesos, sens perjudici de les determinacions a d'altres punts de la present Normativa.

CASA PRINCIPAL

Qualificació:	8a Casa amb jardí consolidada històricament
Catalogació:	Fitxa ARQ007
Sostre:	L'existent, 761,15 m ²
Volum:	L'existent
Ocupació:	L'existent
Nombre de plantes:	L'existent (PB, P1, P2, Golfes i Torratxa)
Alçada reguladora:	L'existent
Usos:	Habitatge plurifamiliar. Alternativament altres usos permesos a la qualificació 8a

CASA MASOVER

Qualificació:	8a Casa amb jardí consolidada històricament
Catalogació:	Fitxa ARQ007
Sostre:	L'existent, 241,15 m ²
Volum:	L'existent. Susceptible de modificacions segons esquemes definits al plànol d'ordenació 3.1

Ocupació:	L'existent. Susceptible de modificacions segons esquemes definits al plànol d'ordenació 3.1
Nombre de plantes:	L'existent (PB, P1)
Alçada màxima coberta:	L'existent
Usos:	Habitatge unifamiliar i altres usos permesos a la qualificació 8a

Capítol 3. DETERMINACIONS GENERALS SOBRE REGULACIÓ DELS USOS

Article 10. Casa principal

L'ús admès a la casa principal es el d'habitatge plurifamiliar, màxim un habitatge per planta.

Article 11. Casa del masover

L'ús admès a la casa del masover es el d'habitatge unifamiliar.

També es podran establir aquells usos permesos per la qualificació 8a "Casa amb jardí consolidada". Aquests usos son:

- Administratiu
- Assistencial
- Comercial només en planta baixa
- Educatiu
- Estacionament i aparcament restringit a les necessitats de la parcel·la
- Hotel·ler
- Oficines
- Residències comunitàries especials, solament en la modalitat de residències d'estudiants o similars
- Restauració
- Cívic-cultural

Capítol 4. PARÀMETRES BÀSICS DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS. ALTERNATIVES

Article 12. Consideracions generals

Amb caràcter general, es preservarà la morfologia de les característiques arquitectòniques, de les cases tradicionals, dels espais lliures i de l'entorn històric on s'inscriu.

No es permet l'augment del sostre edificat.

Article 13. Casa principal

Els paràmetres referents a la casa principal queden recollits a la documentació gràfica del pla de millora.

Article 14. Casa del masover

Es mantindrà l'accés actual pel Torrent de Vallbona.

Es pot conservar el volum edificat.

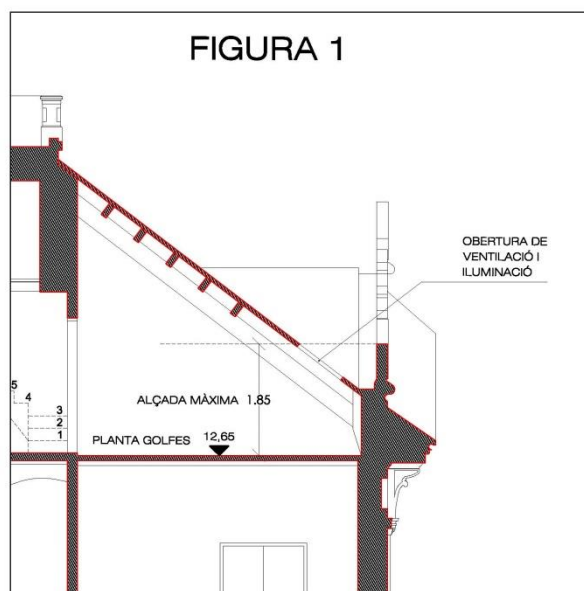
S'admet l'enderroc parcial, la rehabilitació i modificació de l'arquitectura de l'edifici existent de la masoveria, però sense incrementar el sostre, l'ocupació, el volum i el nombre de plantes.

Capítol 5. CONDICIONS COMPOSITIVES I ESTÈTIQUES

Article 15. Casa principal

- 15.1 No s'alteraran les façanes. Tant sols es tancarà la porta afegida a la façana est i es mantindrà l'obertura de l'antiga bodega com a accés principal al vestíbul comú.

- 15.2 Es conservaran la composició i els acabats de façana. Es conservaran els revestiments existents, les motllures, esgrafiats i altres elements decoratius.
- 15.3 Les obertures de façana que estan total o parcialment tapiades, es podran obrir, respectant el buit arquitectònic, per recuperar les obertures originals.
- 15.4 L'antiga cotxera, situada al cos adossat nord, es podrà habilitar com a espai integrat a l'habitatge de la planta baixa. A tal efecte, si podran fer tancaments nous, substituint els tancaments existents per vidrieres o tancaments cecs.
- 15.5 El tractament cromàtic de les façanes i dels seus elements com fusteries, persianes de llibret, baranes, etc, vindrà definit a l'Estudi cromàtic de Can Bertran.
Veure l'annex 3. Estudi cromàtic de Can Bertran
- 15.6 En el cas de substitució de les fusteries, seran del color especificat a l'Estudi cromàtic de Can Bertran.
Veure l'annex 3. Estudi cromàtic de Can Bertran
- 15.7 Es conservaran els plans de la coberta i la torratxa. Les xemeneies de ventilació i de sortides de fums seran iguals a les existents o adients a les característiques de l'edifici, atenent que són elements singulars. El permís d'obra requereix llicència.
- 15.8 Com a recuperació de les antigues obertures a les golfes, es permetran les finestres a la coberta, per tal de millorar la ventilació i la il·luminació dels espais sotacoberta, sempre i quant estiguin enrasades amb el pla dels vessants de la coberta i el seu punt més alt no sobrepassi l'alçada de la línia superior dels pinacles que rematen la cornisa perimetral de la coberta (1,85 m. sobre el paviment de la planta sotacoberta), per tal de que no siguin visibles des del carrer.
Veure figura 1



Article 16. Casa del masover

- 16.1 En el cas de reforma o enderroc parcial o total, es mantindran les característiques dels elements de la façana principal, així com la terrassa, d'acord amb els criteris compositius definits en els esquemes de façana del plànol d'ordenació 3.1.

- 16.2 El tractament cromàtic de les façanes i dels seus elements com fusteries, persianes, baranes, etc, seguirà les orientacions definides a l'Estudi cromàtic de Can Bertran.
Veure l'annex 3. Estudi cromàtic de Can Bertran

Capítol 6. REFORMES A L'INTERIOR DELS EDIFICIS

Article 17. Casa principal

En cas de futures reformes, la distribució interior dels habitatges serà lliure, mantenint l'estructura de parets de càrrega formant tres crugies paral·leles a la façana sud.

Article 18. Casa dels masovers

- 18.1 En cas de reforma, la distribució dels espais interiors serà lliure.
- 18.2 En el cas d'enderroc total o parcial, la distribució dels espais interiors serà lliure.

Capítol 7. INTERVENCIIONS A L'ENTORN EXTERIOR

Article 19. Jardí, vegetació i pou

- 19.1 Es mantindrà el passeig d'entrada. Els tancaments de pedra de la finca i el jardí es mantindran com a entorn de protecció. També es mantindrà el pou del jardí.
- 19.2 Es mantindrà la vegetació existent, els elements naturals es poden reordenar i traslladar en cas de renovació o replantació d'espècies, mantenint l'ocupació i les característiques de la vegetació existent al jardí.

Article 20. Piscina

- 20.1 Es permetrà la construcció d'una piscina, a la zona grafiada al plànol d'ordenació 3.1, on antigament havia existit una bassa pel reg dels horts de la finca.
- 20.2 Els materials d'acabat de la piscina i el seu entorn seran adients de tal manera que facilitin la integració amb l'entorn i els valors històrics de l'edifici, mitjançant un tractament similar al dels acabats de les antigues basses.
- 20.3 Per tal de minimitzar el seu impacte visual, el depurador de la piscina es situarà soterrat a la zona indicada al plànol d'ordenació 3.1, a la distància reglamentària.

Article 21. Previsió places d'aparcament

- 21.1 Es preveuran 9 places d'aparcament dins de la finca, a les zones marcades al plànol d'ordenació 3.1., 7 de les quals s'ubicaran al costat de la rampa d'accés i 2 a la zona de l'entrada des del Torrent de Vallbona.
- 21.2 Les places d'aparcament tindran unes dimensions mínimes de 4,60 x 2,30 m. útils per plaça.
- 21.3 La ocupació de l'aparcament en superfície serà de 136,05 m² (7,25% de la superfície de la parcel·la). L'espai destinat a aparcament no ocuparà en cap cas una superfície superior al 10% de la superfície de la parcel·la.

Article 22. Pèrgoles, marquesines i construccions auxiliars

- 22.1 Es permetrà la instal·lació de pèrgoles i marquesines amb les següents característiques i limitacions:
- Tret de la marquesina prevista a la zona d'accés al vestíbul principal de can Bertran, la resta de pèrgoles i marquesines seran amb estructura metàl·lica i coberta plana de xapa grecada.

- No podran superar el 10% de l'espai lliure de la finca, amb un màxim de 111,05 m² a la zona de l'aparcament del jardí comunitari de la casa principal i de 35,15 m² a la zona del jardí privatiu de la casa dels masovers.
- Amb l'excepció de la marquesina prevista a la zona d'accés al vestíbul principal de can Bertran, no es podran instal·lar al voltant de la casa principal ni davant de la projecció de la seva façana sud.
- L'alçada no superarà els 3,50 m. En el cas de estar adossades als murs perimetrals antics de pedra, no podran superar la seva alçada.

22.2 S'admetran les construccions auxiliars destinades a armaris d'instal·lacions i eines de manteniment de jardineria, amb un màxim total de 10 m², adossades als murs perimetrals de la finca, amb una alçada màxima de 2,50 m i sense superar en cap cas l'alçada dels murs existents.

22.3 Es mantindrà la barbacoa existent.

22.4 Es permet la instal·lació de captadors solars horitzontals sobre les pèrgoles o marquesines.

Article 23. Tanques dels espais privatis

- 23.1 Les tanques de separació dels diferents espais privatis estaran definits al plànol d'ordenació 3.1 de la documentació gràfica. Aniran revestits amb morter de calç hidràulica, en conjunt amb l'acabat de la casa, i pintura mineral transpirable, seguint el mateix tractament cromàtic.
- 23.2 Es preveurà una tanca vegetal davant dels elements tècnics de les instal·lacions, suportada amb una malla de guia amb muntants metàl·lics. La seva alçada no sobrepasarà la dels murs de separació amb la finca veïna.

Article 24. Escalinata del jardí

L'escalinata que comunica el nivell inferior del jardí privatiu de la casa dels masovers amb el jardí superior de la casa principal es mantindrà en el seu estat actual. Les intervencions de manteniment es faran amb els mateixos materials i acabats que la resta de la casa i seguint el mateix tractament cromàtic.

Article 25. Tanques i murs de pedra

- 25.1 Les tanques de la parcel·la i murs de contenció de pedra revestida parcialment, deixant part de la pedra vista, es conservaran amb les seves característiques actuals. El seu manteniment es farà amb morter de calç hidràulica pigmentat per igualar el seu to amb l'acabat antic.
- 25.2 Pel manteniment dels paraments no petris que formen part de les tanques de la parcel·la s'utilitzarà morter de ciment i es protegiran amb pintures minerals transpirables.

Alella, juliol de 2018

ELS ARQUITECTES

Agustí Jardí Vintró

Miquel Bantulà Pi

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL

1 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

1.1	Plànol de situació	1/300
-----	--------------------	-------

2 ESTAT ACTUAL

2.1	Emplaçament	1/300
2.2	Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera	1/100
2.3	Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes	1/100
2.4	Edifici Can Bertran. Plantes torratxa i coberta	1/100
2.5	Edifici Can Bertran. Secció longitudinal	1/100
2.6	Edifici Can Bertran. Secció transversal	1/100
2.7	Edifici Can Bertran. Façanes sud i oest	1/100
2.8	Edifici Can Bertran. Façanes est i nord	1/100
2.9	Edifici Masovers. Plantes	1/100
2.10	Edifici Masovers. Façanes	1/100

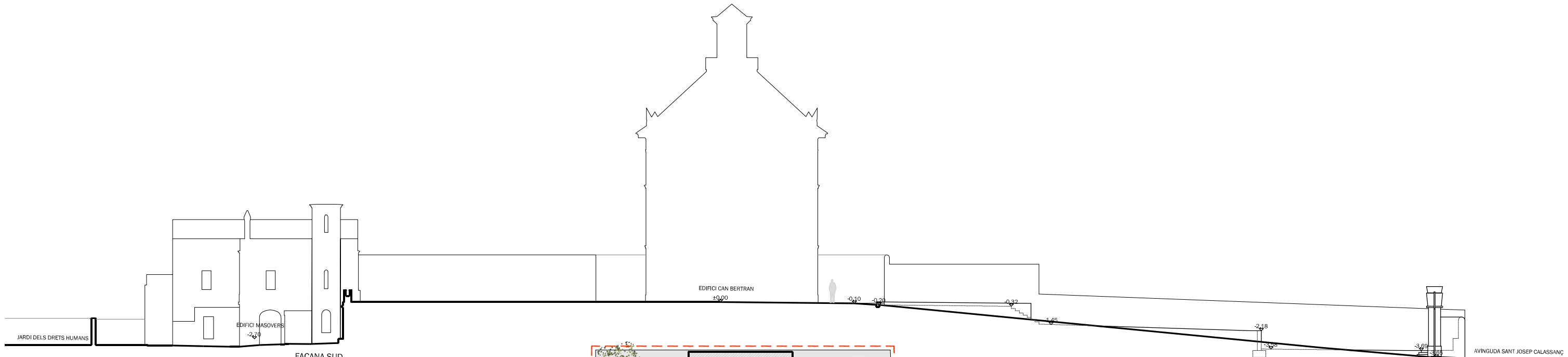
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

3 ORDENACIÓ. REFORMA D'ELEMENTS COMUNS

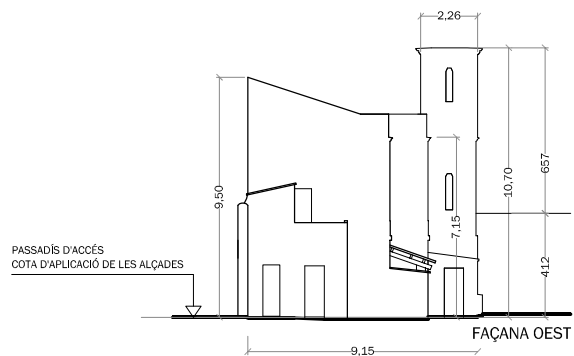
3.1	Emplaçament	1/300
3.2	Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera	1/100
3.3	Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes	1/100
3.4	Edifici Can Bertran. Plantes torratxa i coberta	1/100
3.5	Edifici Can Bertran. Secció longitudinal	1/100
3.6	Edifici Can Bertran. Secció transversal	1/100
3.7	Edifici Can Bertran. Façana sud	1/100
3.8	Edifici Can Bertran. Façana est	1/100
3.9	Edifici Can Bertran. Façana oest	1/100
3.10	Edifici Can Bertran. Façana nord	1/100

4 PLÀNOLS NO NORMATIUS DE PROPOSTA DE REFORMA D'INTERIOR DELS HABITATGES

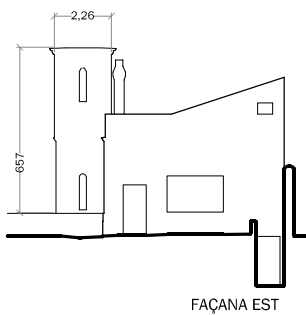
4.1	Edifici Can Bertran. Plantes baixa i primera	1/100
4.2	Edifici Can Bertran. Plantes segona i golfes	1/100



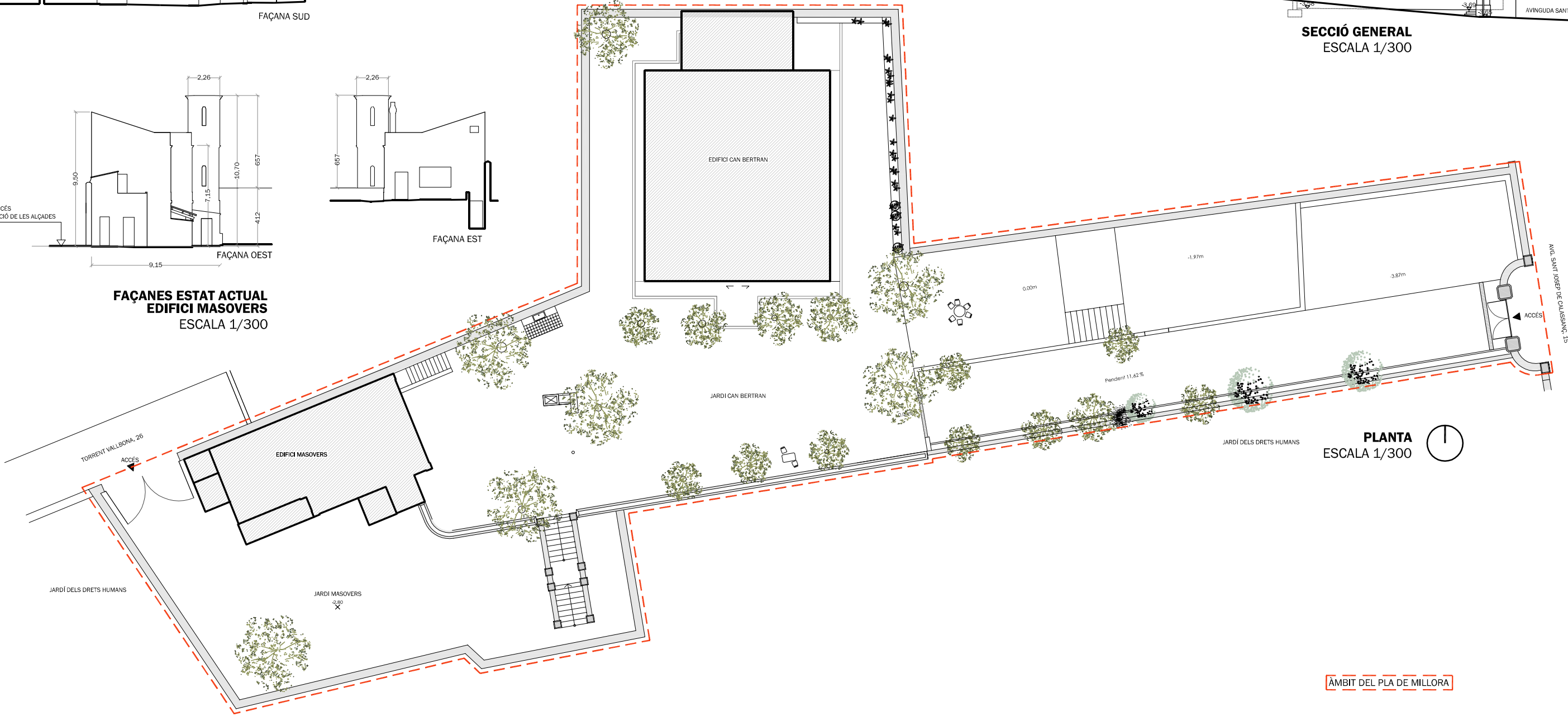
SECCIÓ GENERAL
ESCALA 1/300



FAÇANES ESTAT ACTUAL
EDIFICI MASOVERS
ESCALA 1/300



FAÇANA EST



PLANTA
ESCALA 1/300

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

Superfície del solar: 1877 m²

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

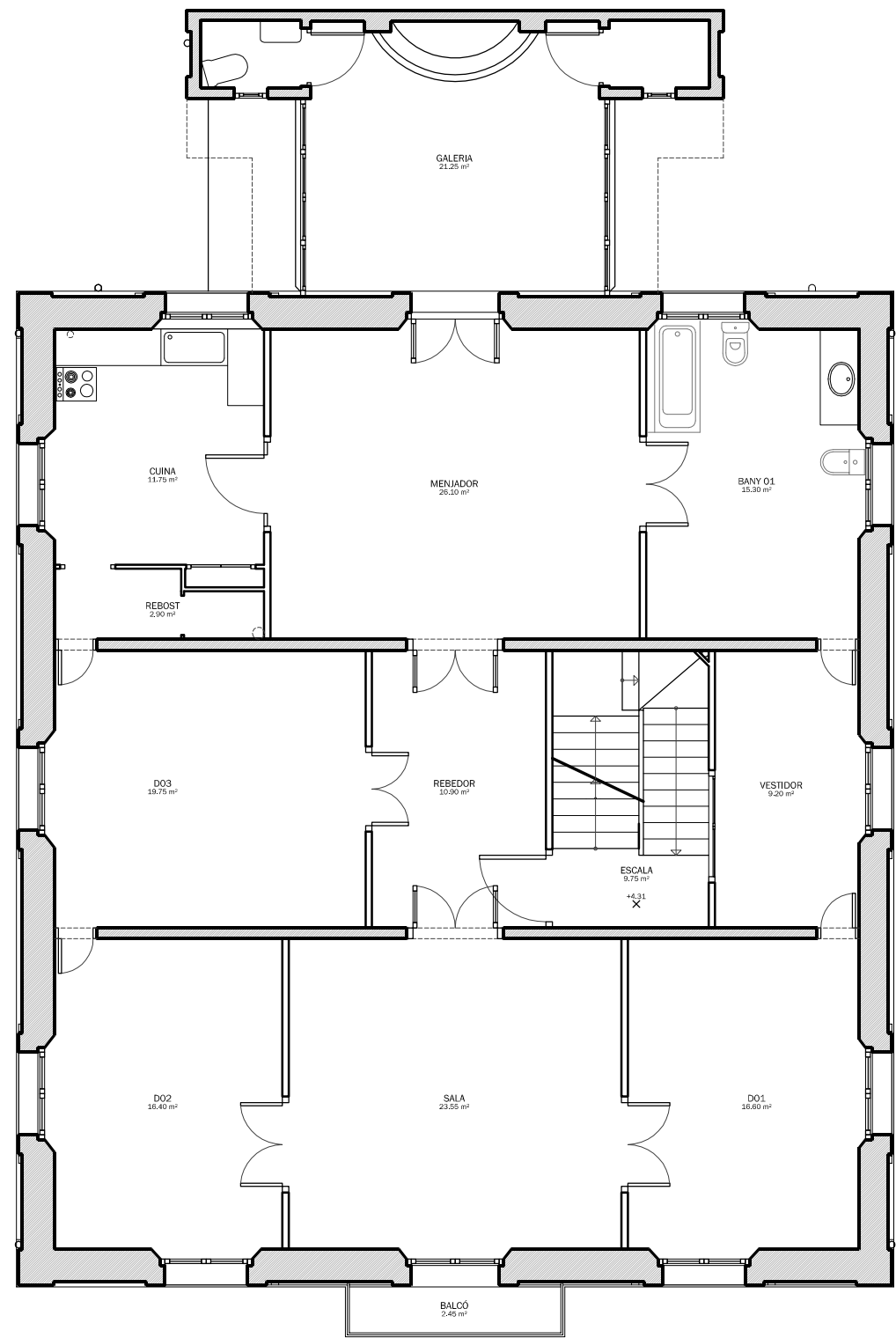
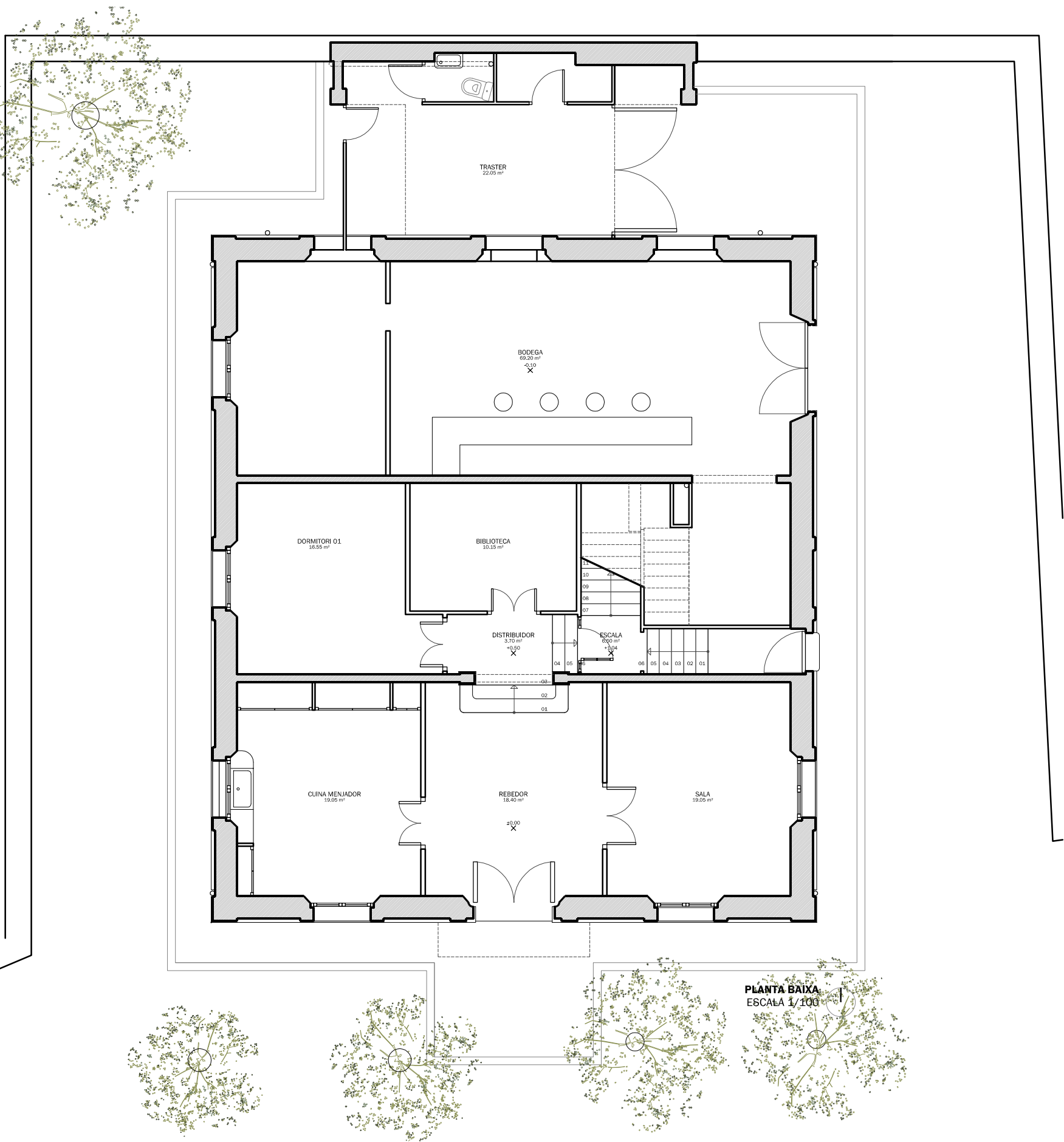
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EMPLAÇAMENT
E 1/300

2.1



PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/100

PLANTA BAIXA SUPERFÍCIE ÚTIL		
ZONES COMUNS		
ESCALA	6,50 m²	6,50 m²
HABITATGE PB		174,15 m²
REBEDOR	18,40 m²	
SALA	19,05 m²	
CUINA-MENJADOR	19,05 m²	
DISTRIBUIDOR	3,70 m²	
BIBLIOTECA	10,15 m²	
D01	16,55 m²	
BODEGA	69,20 m²	
TRASTER	18,05 m²	
	180,65 m²	

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
221,65 m²

PLANTA PRIMERA SUPERFÍCIE ÚTIL		
ZONES COMUNS		
ESCALA	9,75 m²	9,75 m²
HABITATGE P1a		190,20 m²
REBEDOR	10,90 m²	
SALA	23,55 m²	
CUINA	11,75 m²	
REBOST	2,90 m²	
MENJADOR	26,10 m²	
D01	16,60 m²	
D02	16,40 m²	
D03	19,75 m²	
VESTIDOR	9,20 m²	
BANY	15,30 m²	
GALERIA	21,25 m²	
	199,95 m²	

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
221,65 m²



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

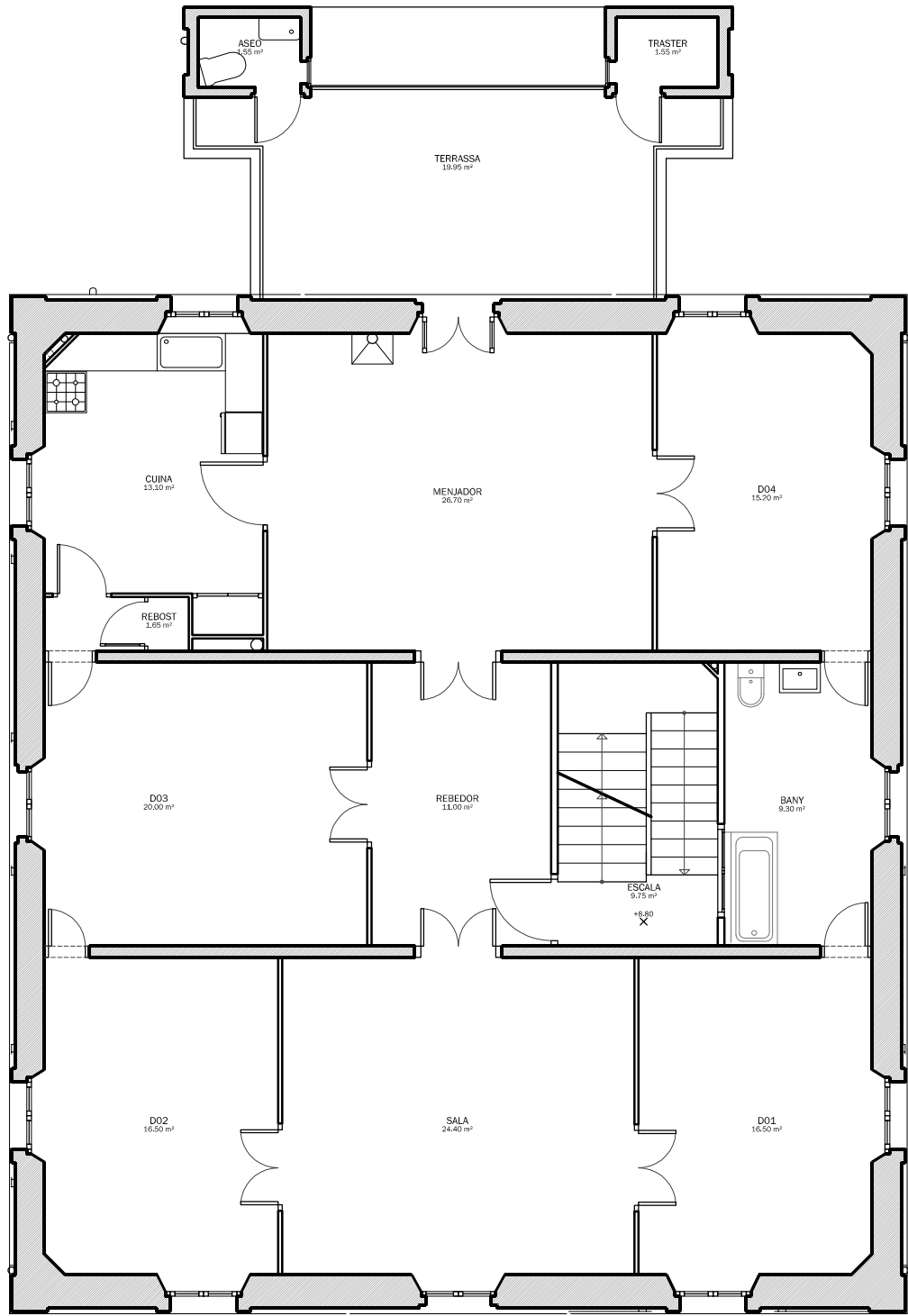
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA BAIXA I PRIMERA
E 1/100

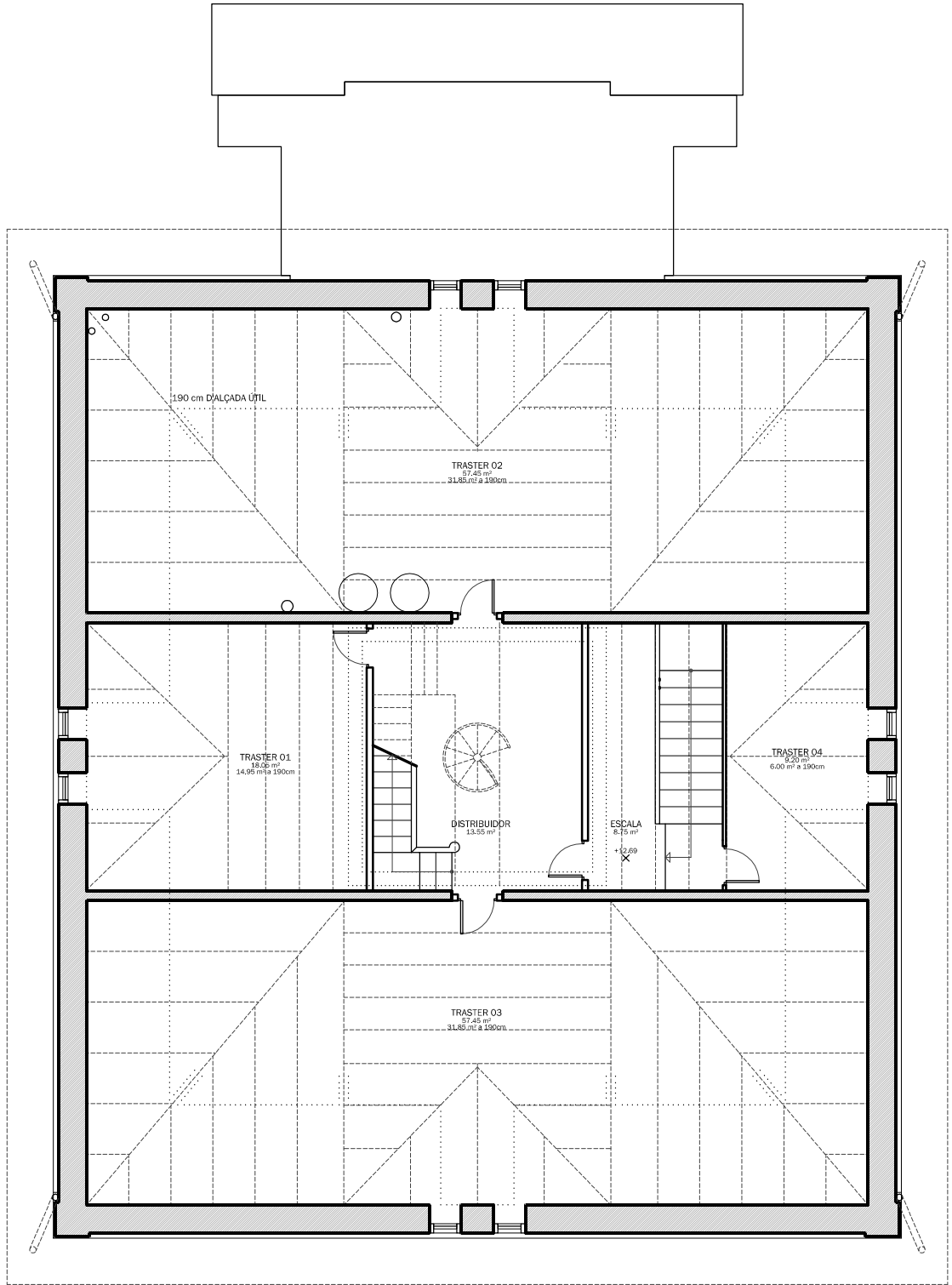
2.2



PLANTA SEGONA
ESCALA 1/100

PLANTA SEGONA SUPERFÍCIE ÚTIL INT		
ZONES COMUNS		9,75 m²
ESCALA		9,75 m²
HABITATGE P1a		157,45 m²
REBOST	11,00 m²	
SALA	24,40 m²	
CUINA	13,10 m²	
REBOST	1,55 m²	
MENJADOR	26,70 m²	
DO1	16,50 m²	
DO2	16,50 m²	
DO3	20,00 m²	
DO4	15,20 m²	
BANY	9,30 m²	
ASEO EXT.	1,55 m²	
TRASTER EXT.	1,55 m²	
		167,20 m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
EDIFICACIÓ PRINCIPAL	197,15 m²
ASEO EXT.	2,40 m²
TRASTER EXT.	2,40 m²
201,95 m²	



PLANTA GOLFES
ESCALA 1/100

PLANTA GOLFES SUPERFÍCIE ÚTIL INT		
ZONES COMUNS		22,30 m²
ESCALA	8,75 m²	
DISTRIBUIDOR	13,55 m²	
TRASTERS		142,15 m²
TRASTER 01	18,05 m²	
TRASTER 02	57,45 m²	
TRASTER 03	31,85 m²	
TRASTER 04	6,00 m²	
		164,45 m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
197,15 m²	

PLANTA GOLFES SUPERFÍCIE ÚTIL INT a 190cm		
ZONES COMUNS		22,30 m²
ESCALA	8,75 m²	
DISTRIBUIDOR	13,55 m²	
TRASTERS		84,65 m²
TRASTER 01	14,95 m²	
TRASTER 02	31,85 m²	
TRASTER 03	31,85 m²	
TRASTER 04	6,00 m²	
		106,95 m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA a 190cm	
110,75 m²	



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

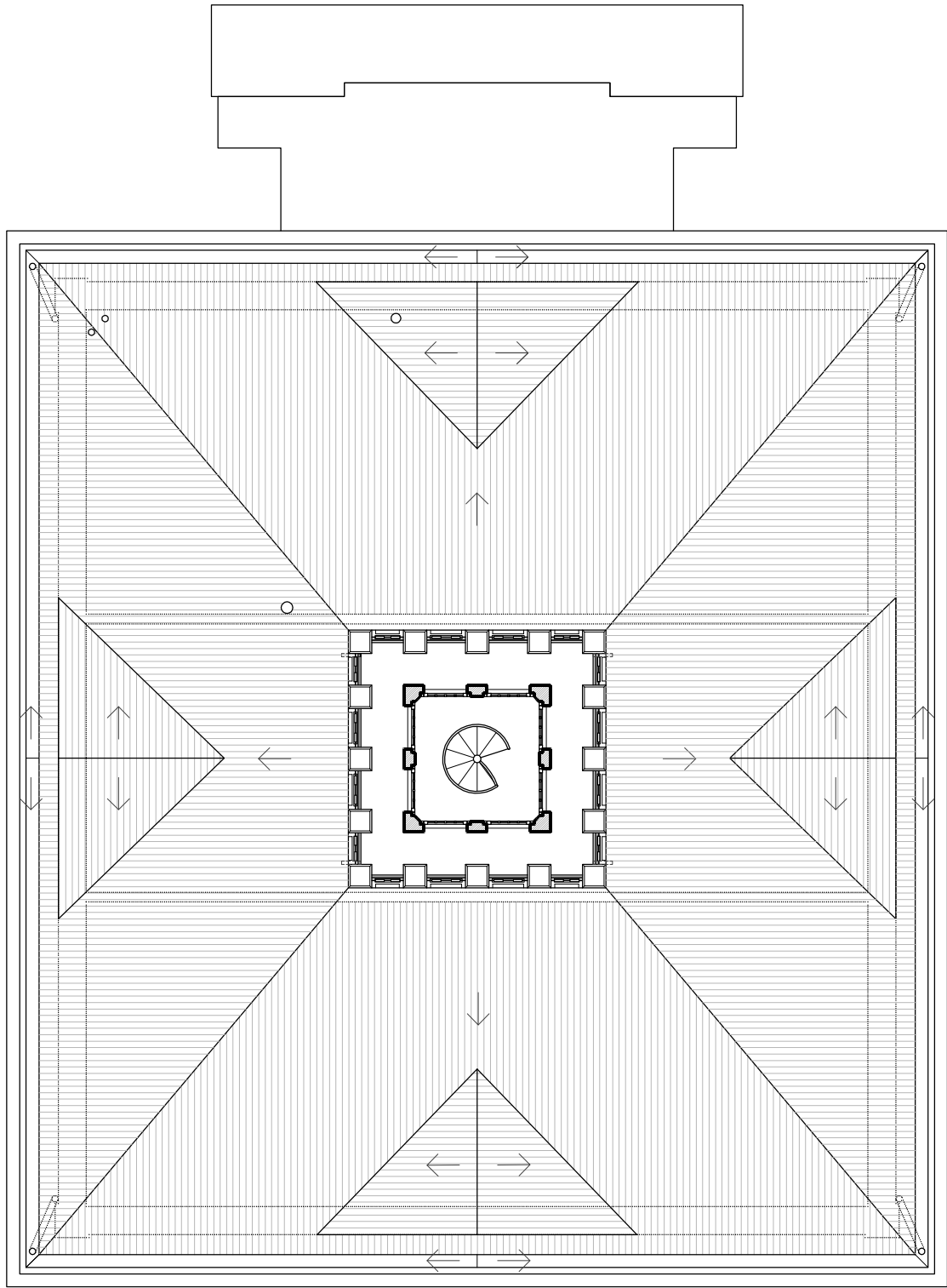
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

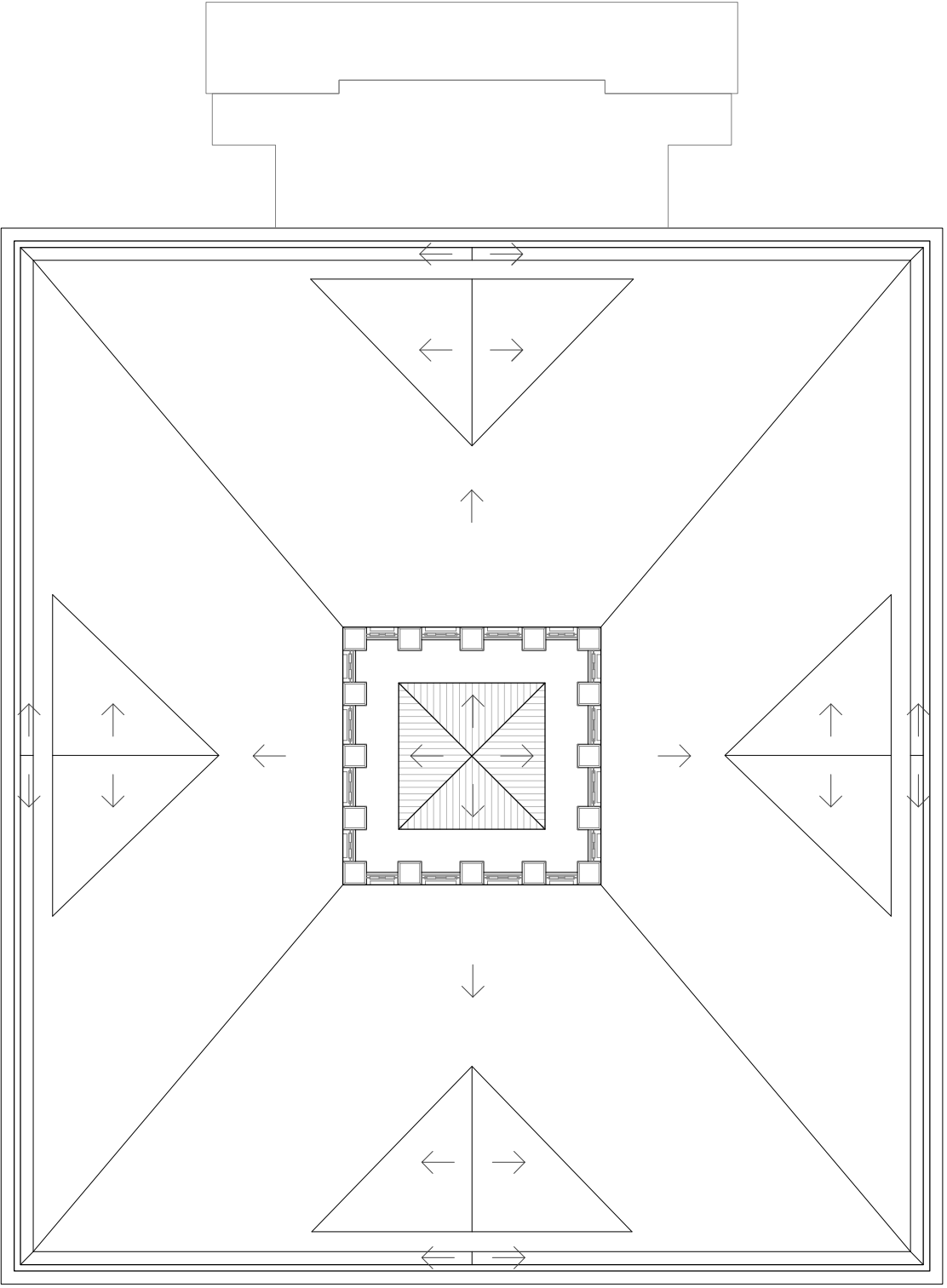
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA SEGONA I GOLFES
E 1/100

2.3



PLANTA TORRATXA
ESCALA 1/100



PLANTA COBERTA
ESCALA 1/100

PLANTA TORRATXA SUPERFÍCIE ÚTIL INT	
TORRATXA	3,75 m²
3,75 m²	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
5,15 m²	



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

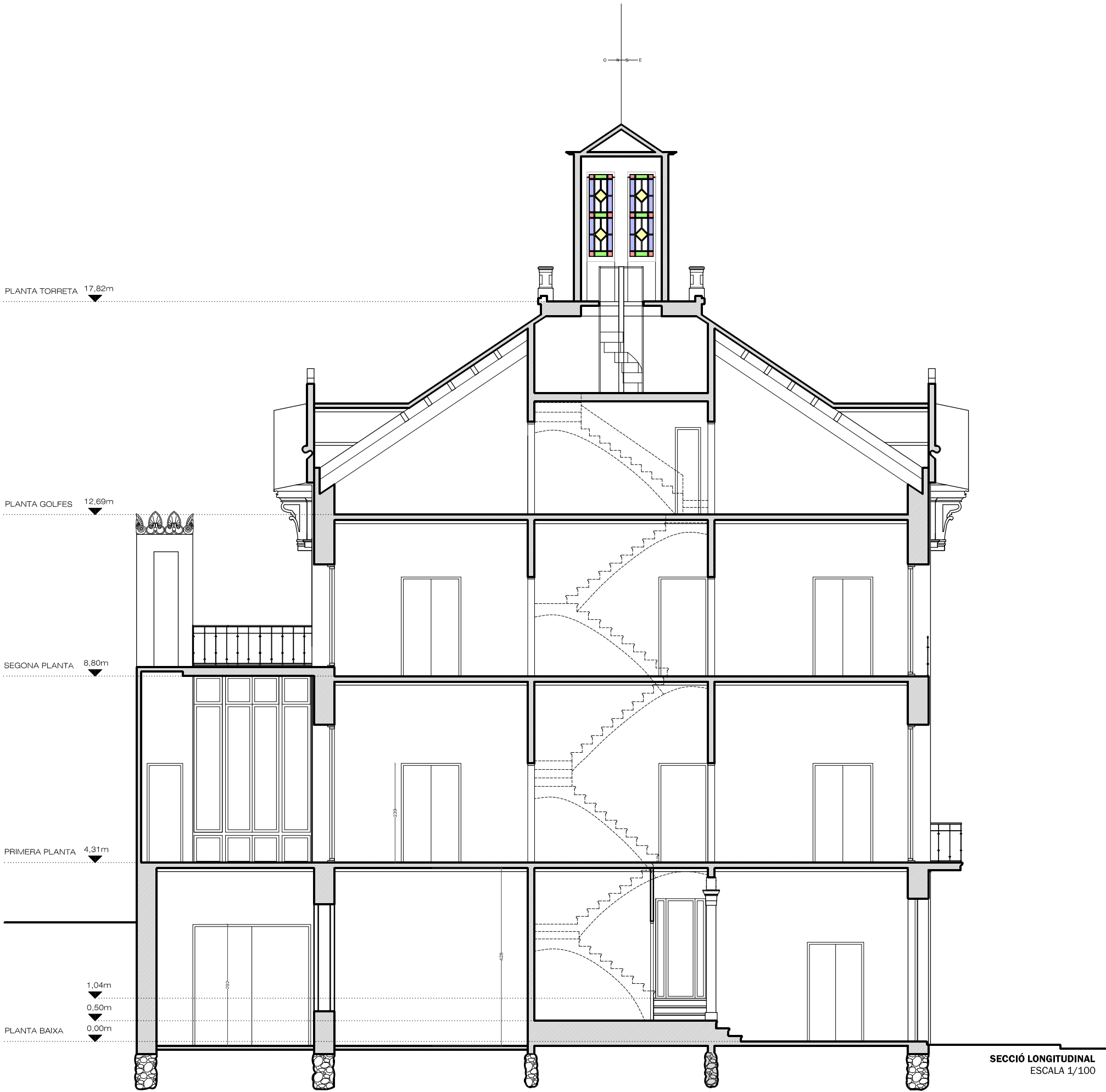
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA TORRATXA I COBERTA
E 1/100

2.4



SECCIÓ LONGITUDINAL
ESCALA 1/100



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

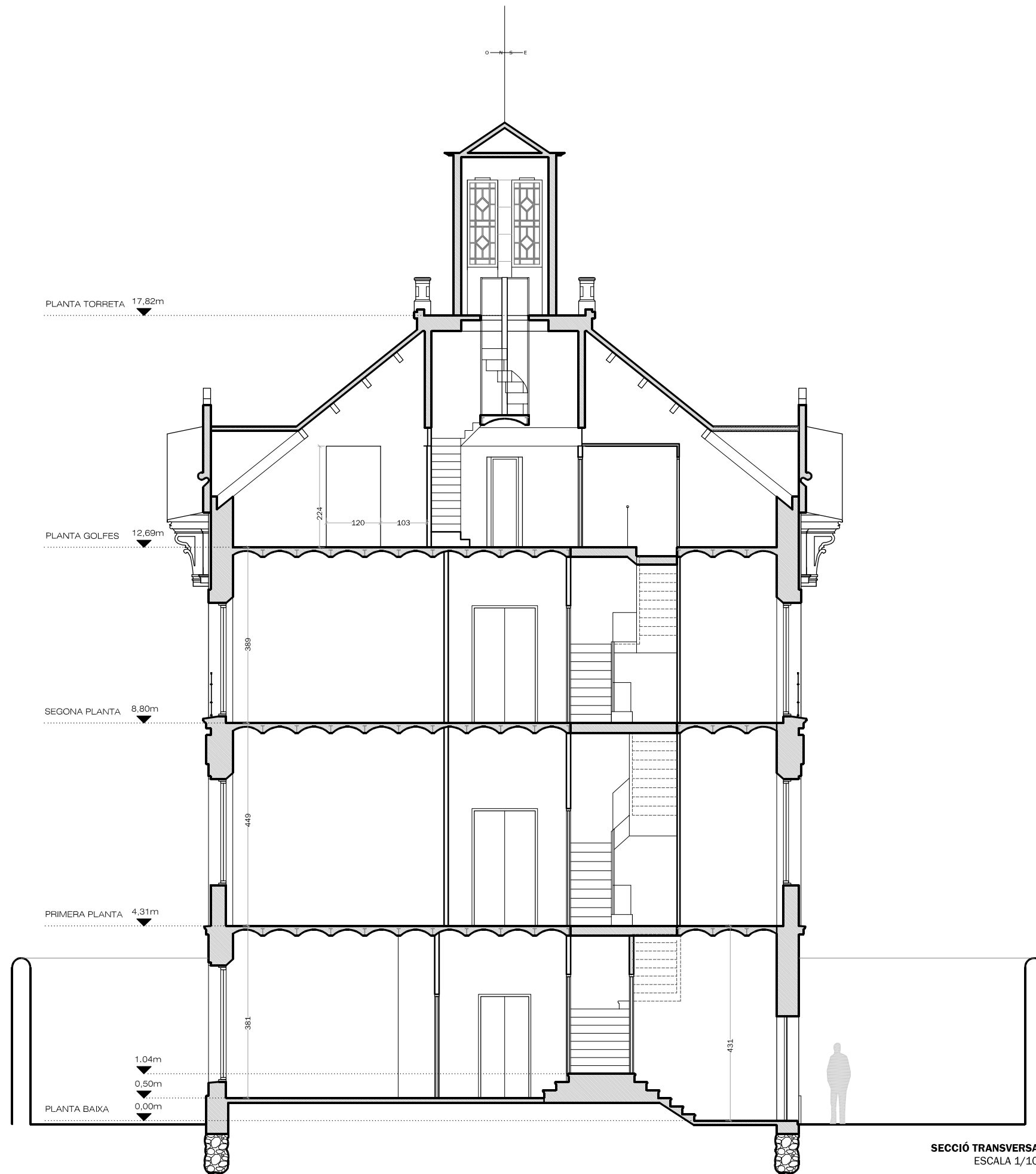
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

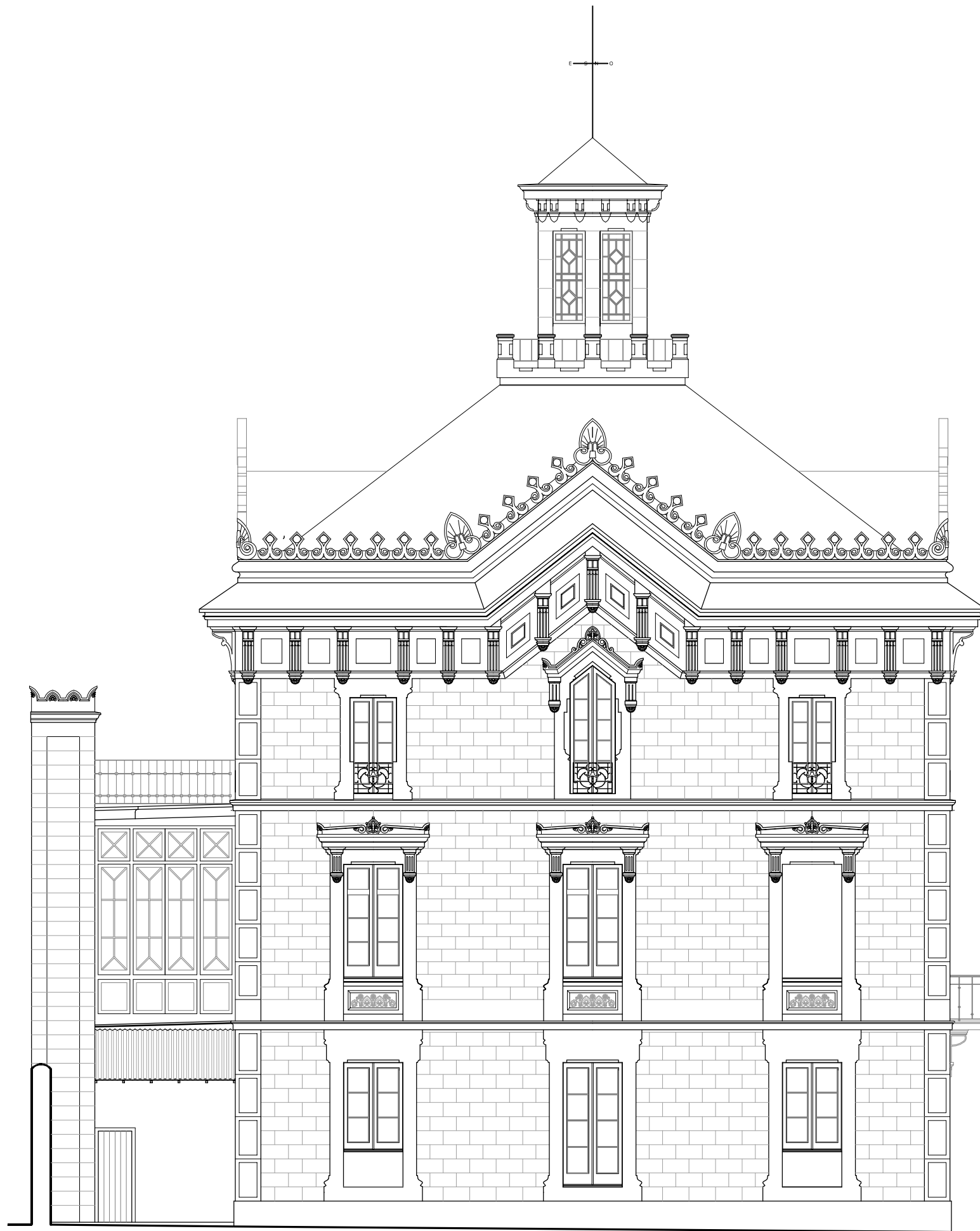
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI CAN BERTRAN: SECCIÓ LONGITUDINAL
E 1/100

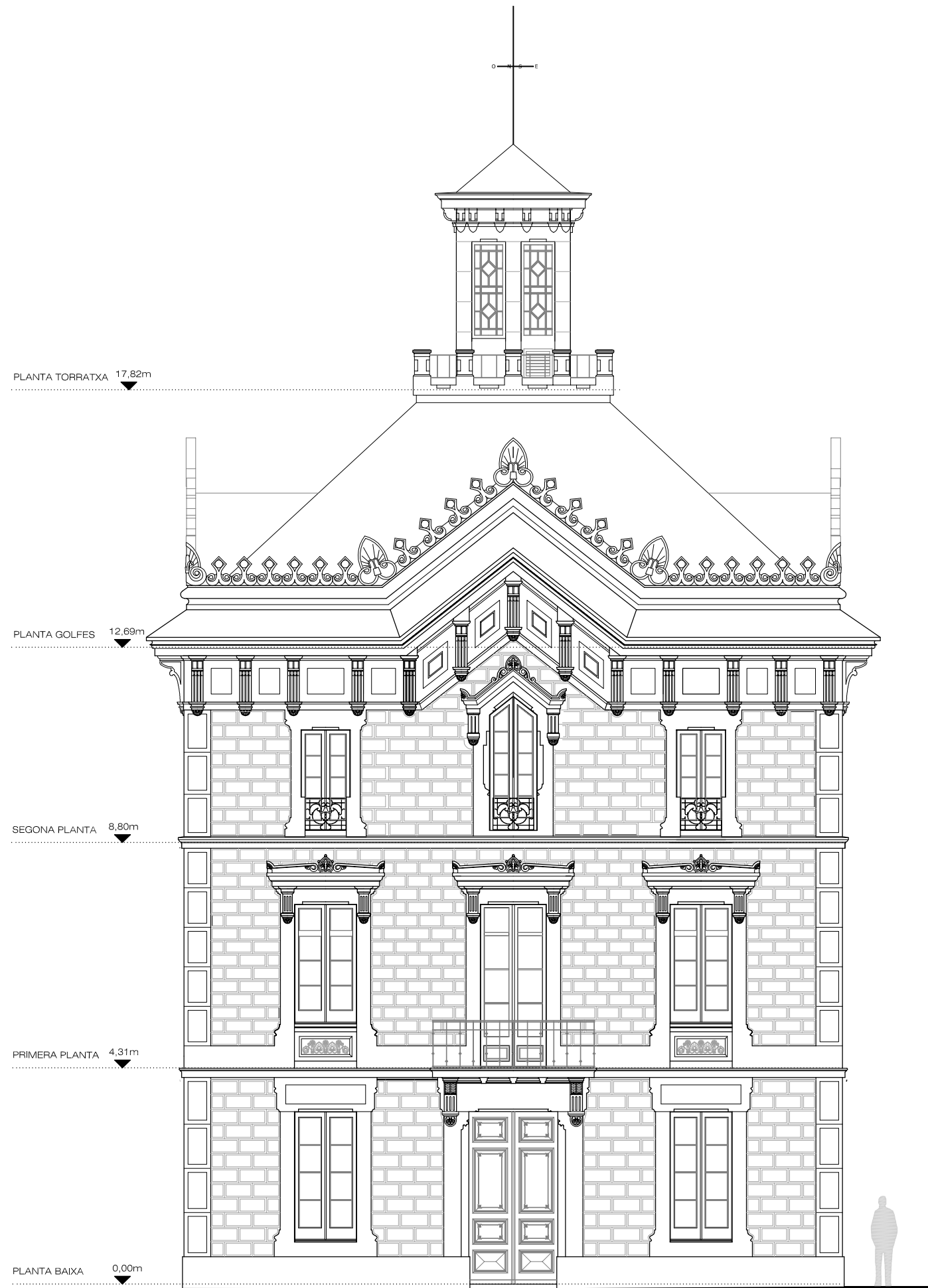
2.5



LA PROPIETAT: GERMANS BERTRAN MÖLLER	L'ARQUITECTE: AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1] MIQUEL BANTULA PI [16788/6]	DATA: FEBRER 2017 DIBUIXAT: Oriol Jardí REF: 2017-01	PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]	ESTAT ACTUAL EDIFICI CAN BERTRAN: SECCIÓ TRANSVERSAL E 1/100	2.6
---	--	--	--	--	-----



FAÇANA OEST
ESCALA 1/100



FAÇANA SUD
ESCALA 1/100

0 1 2 3 4 5

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

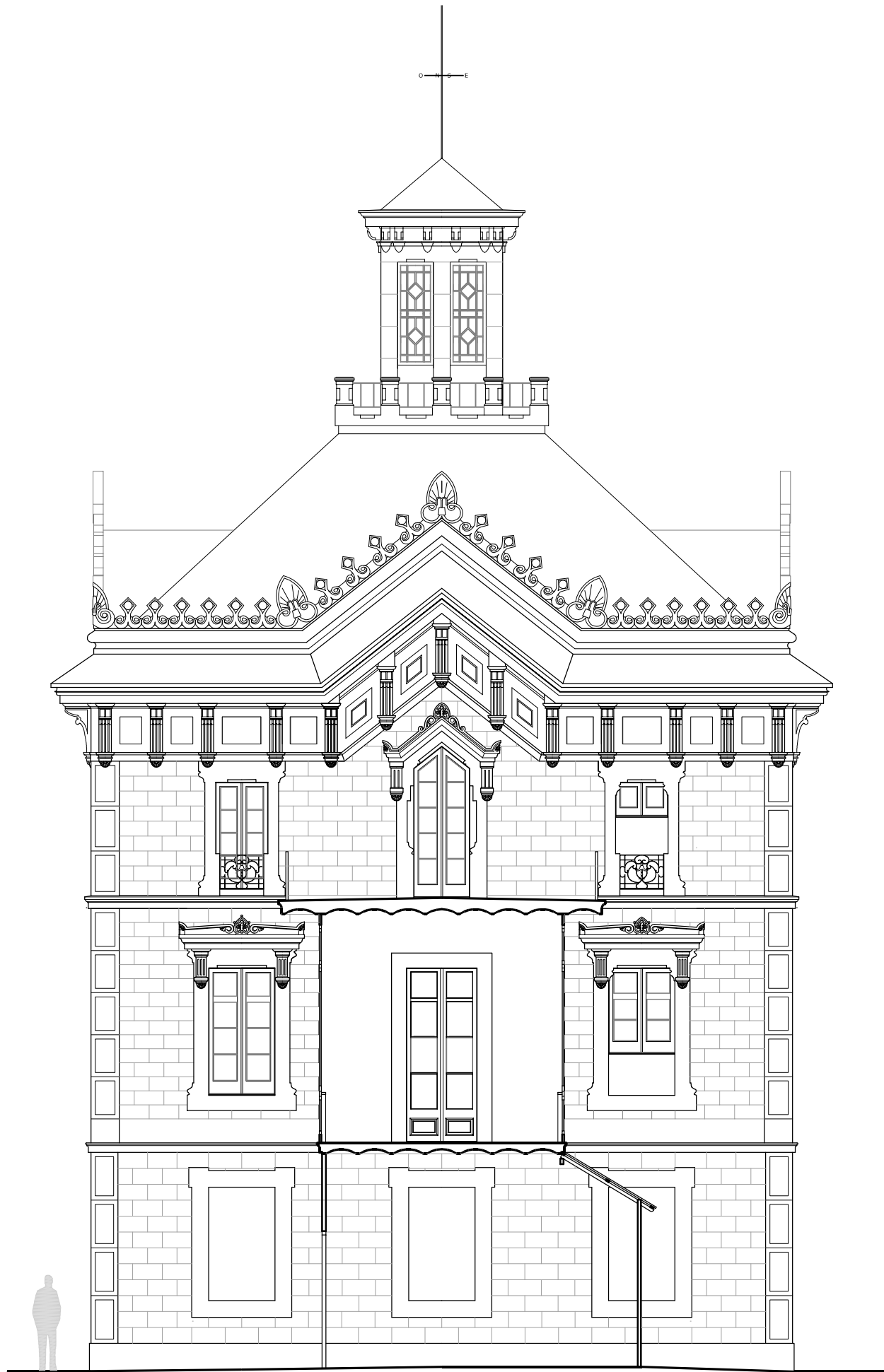
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

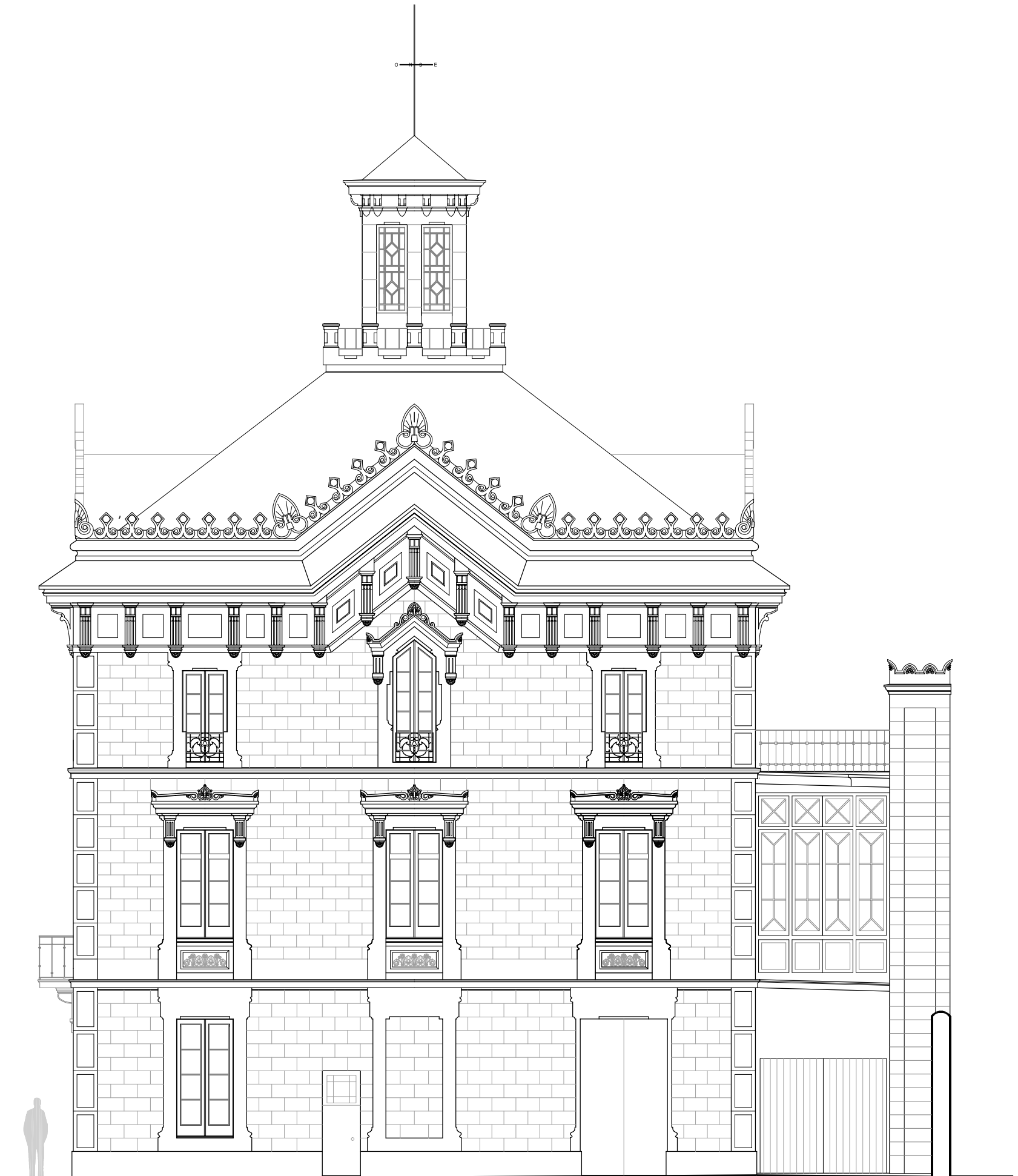
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI CAN BERTRAN: FAÇANA SUD I OEST
E 1/100

2.7



FAÇANA NORD
ESCALA 1/100



FAÇANA EST
ESCALA 1/100

0 1 2 3 4 5

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

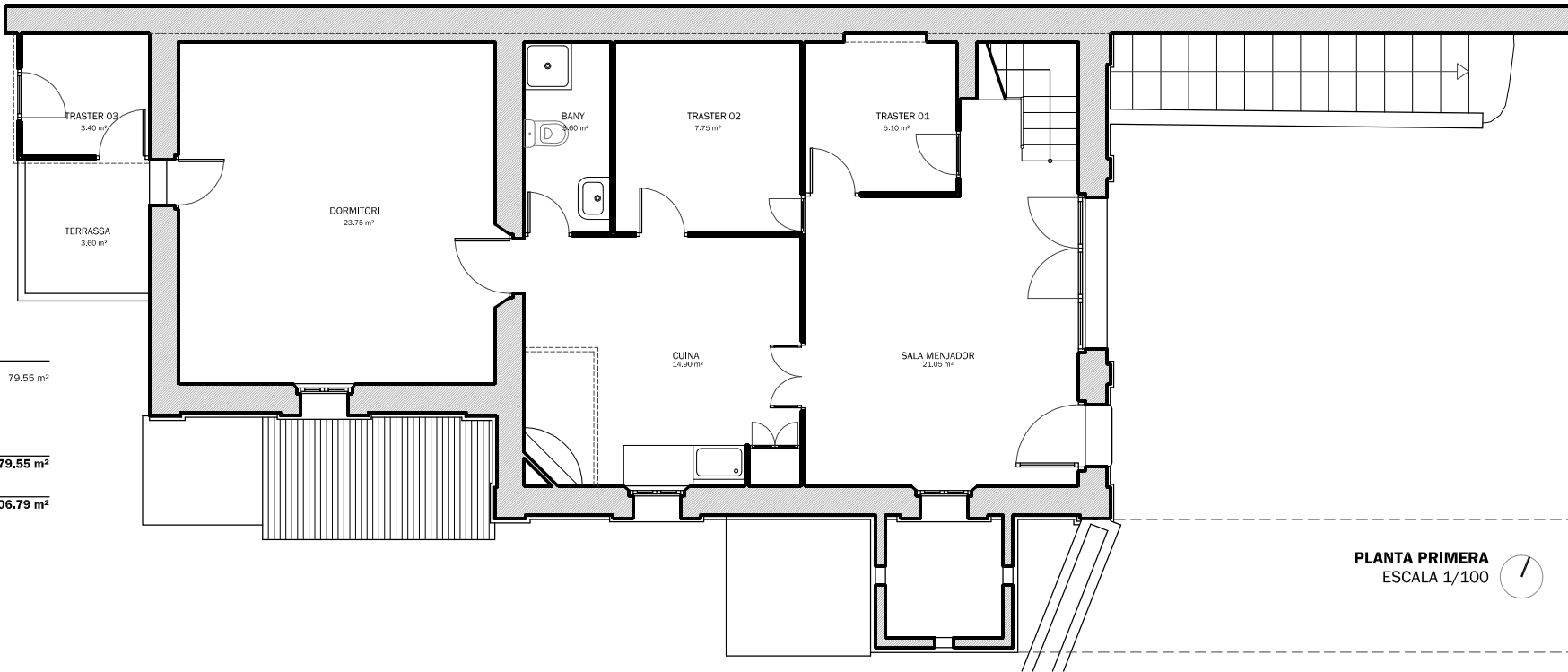
ESTAT ACTUAL
CAN BERTRAN: FAÇANA NORD I EST
E 1/100

2.8

PLANTA PIS
SUPERFÍCIE ÚTIL

HABITATGE		79,55 m²
SALA MENJADOR	21,05 m²	
CUINA	14,90 m²	
BANY	3,60 m²	
DORMITORI	23,75 m²	
TRASTER 01	5,10 m²	
TRASTER 02	7,75 m²	
TRASTER 03	3,40 m²	

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	106,79 m²
-----------------------	-----------

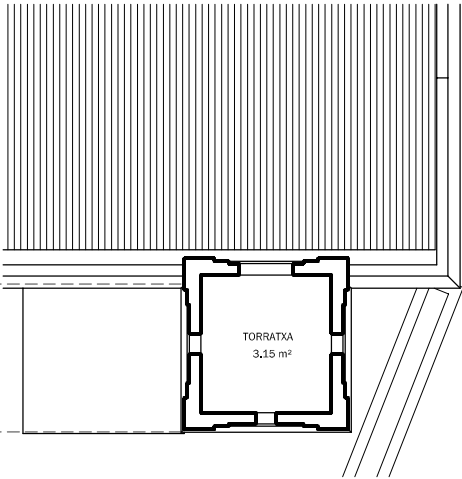


PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/100

PLANTA TORRATXA
SUPERFÍCIE ÚTIL

TORRATXA	3,15 m²
----------	---------

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	4,56 m²
-----------------------	---------

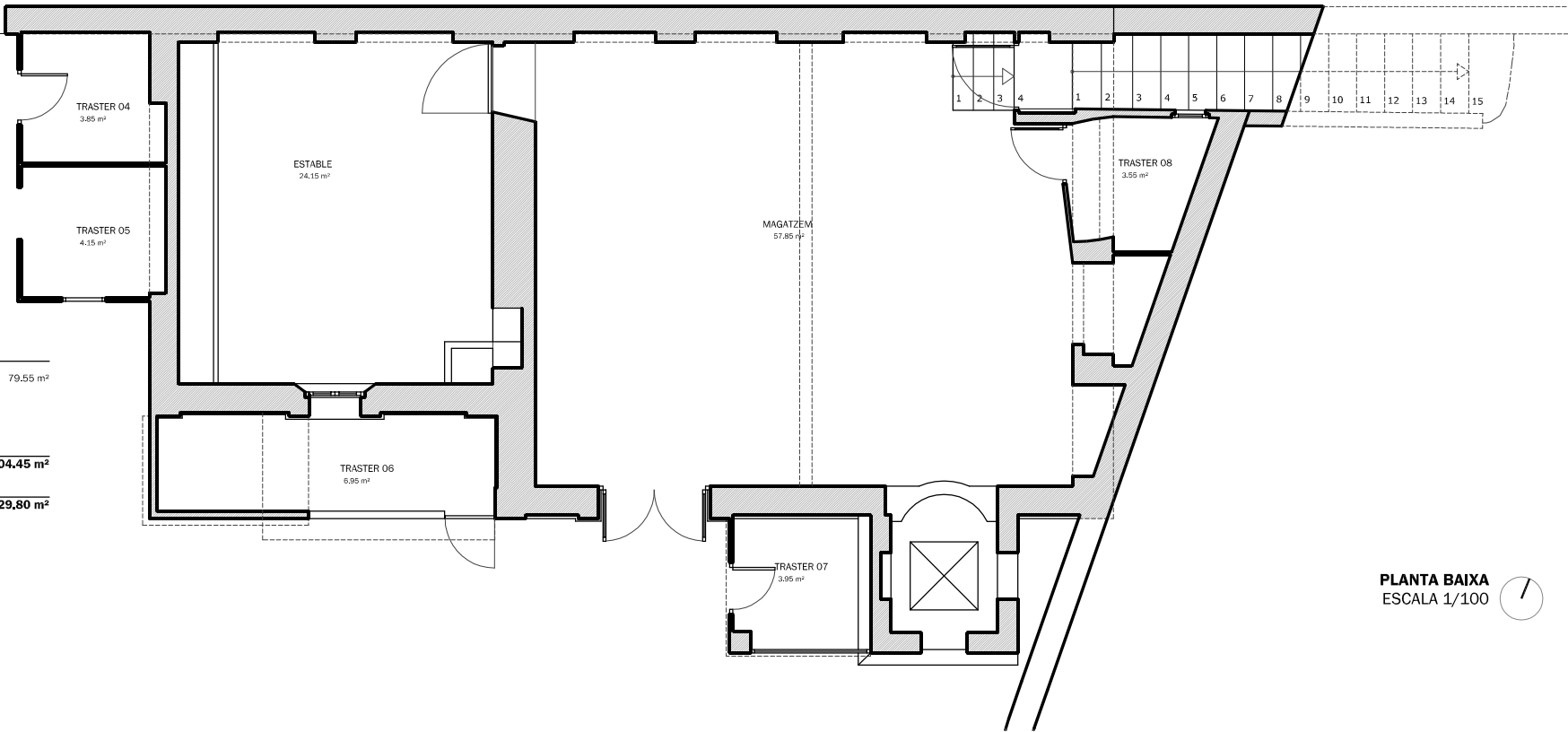


PLANTA TORRATXA
ESCALA 1/100

PLANTA BAIXA
SUPERFÍCIE ÚTIL

HABITATGE		79,55 m²
MAGATZEM	57,85 m²	
ESTABLE	24,15 m²	
TRASTER 04	3,85 m²	
TRASTER 05	4,15 m²	
TRASTER 06	6,95 m²	
TRASTER 07	3,95 m²	
TRASTER 08	3,55 m²	

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	129,80 m²
-----------------------	-----------



PLANTA BAIXA
ESCALA 1/100

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

PLANTA BAIXA	129,80 m²
PLANTA PRIMERA	106,79 m²
PLANTA COBERTA	4,56 m²

241.15 m²



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

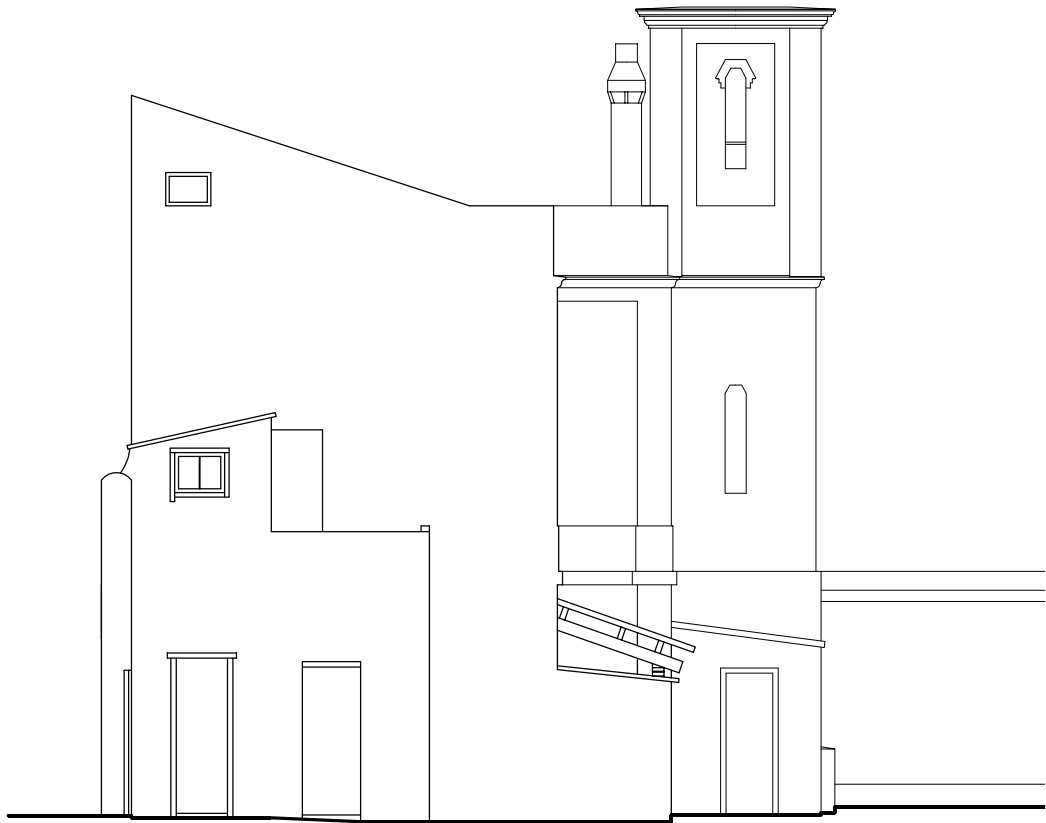
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI MASOVERS: PLANTES
E 1/100

2.9



FAÇANA SUD
ESCALA 1/100



FAÇANA OEST
ESCALA 1/100



FAÇANA EST
ESCALA 1/100



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

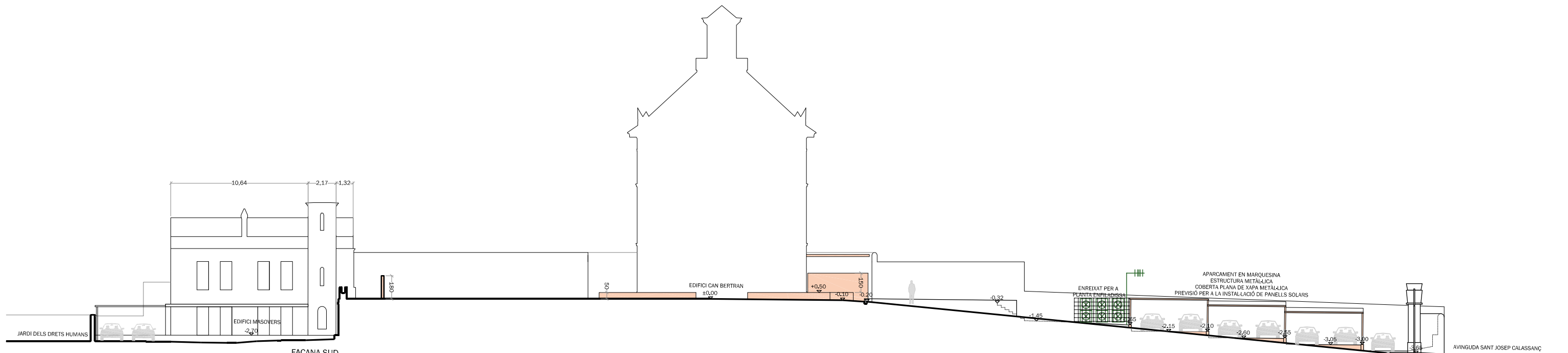
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

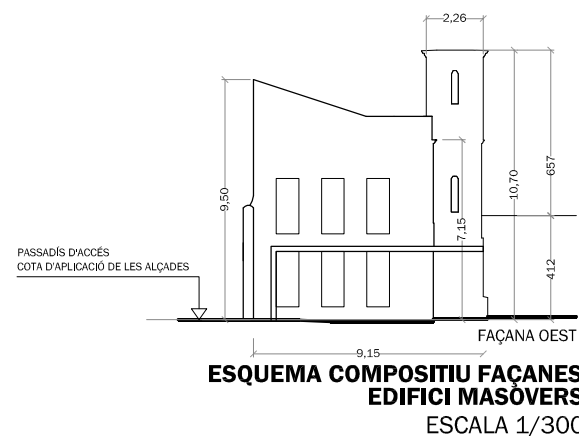
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ESTAT ACTUAL
EDIFICI MASOVERS: FAÇANES
E 1/100

2.10



SECCIÓ GENERAL
ESCALA 1/300



ESQUEMA COMPOSITIU FAÇANES
EDIFICI MASOVERS
ESCALA 1/300



PLANTA
ESCALA 1/300

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

JARDI D'ÚS EXCLUSIU

NOU

Superfície del solar: 1877 m²

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

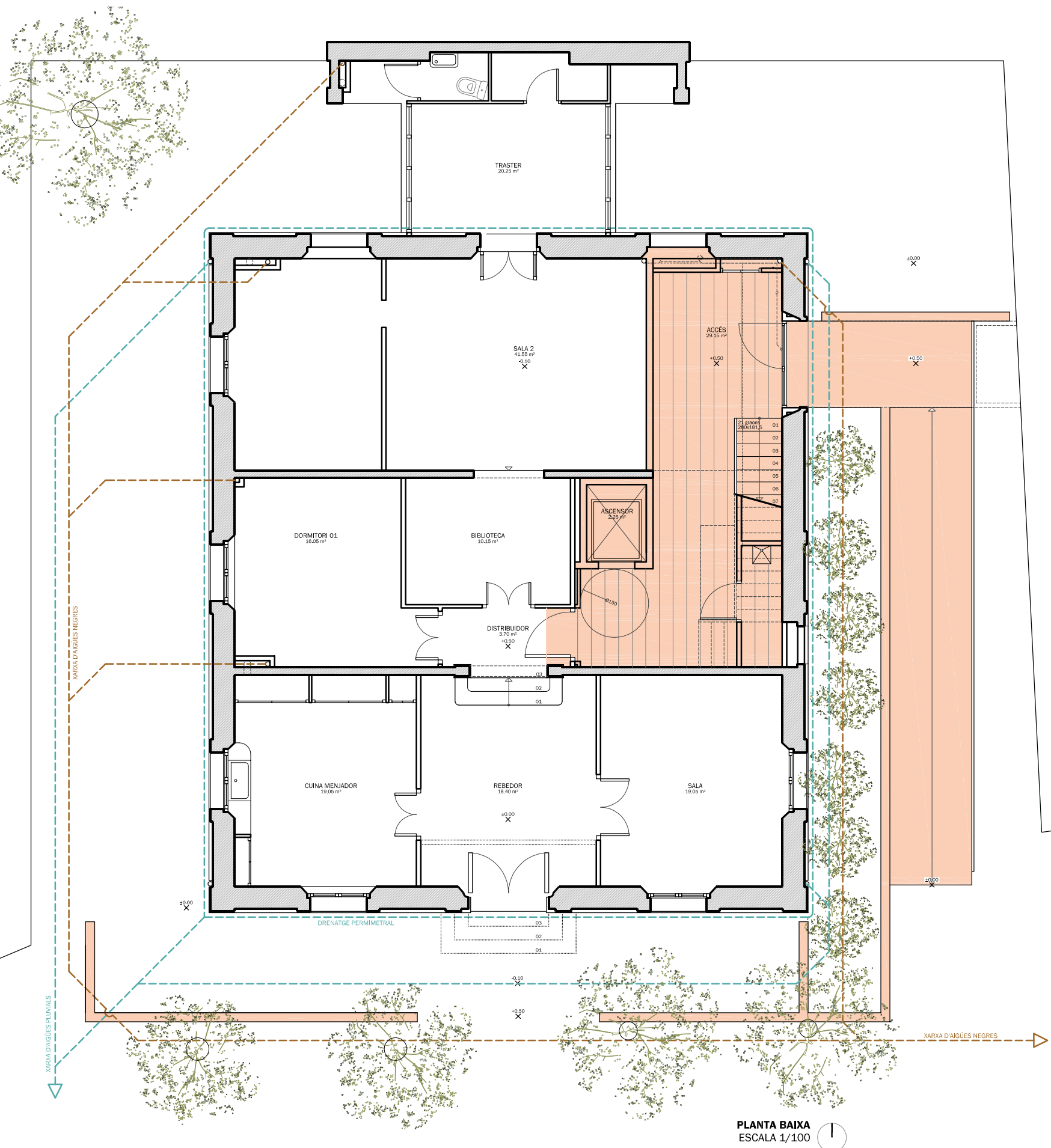
L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

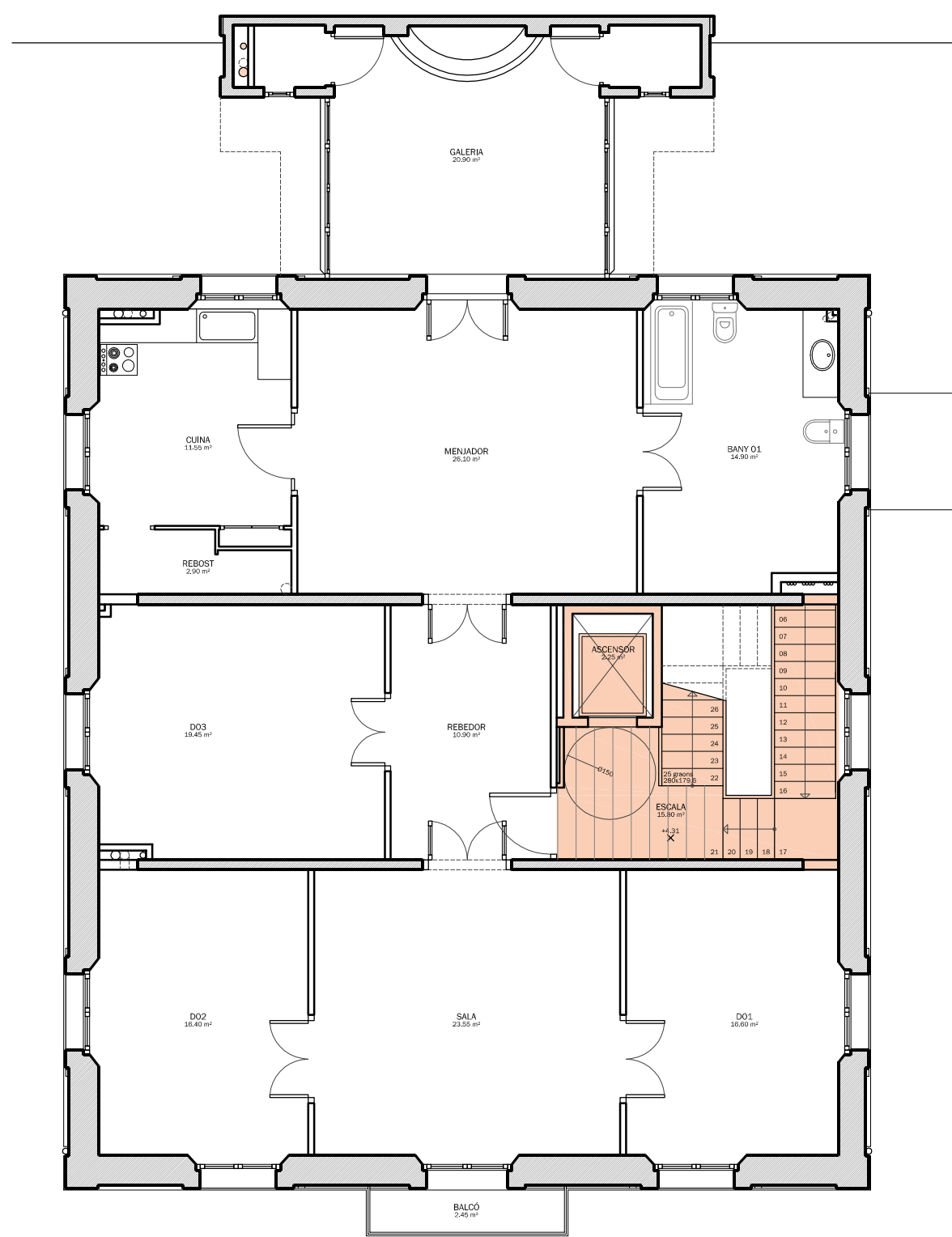
PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EMPLAÇAMENT
E 1/300

3.1



PLANTA BAIXA
ESCALA 1/100



PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/100

PLANTA BAIXA		
SUPERFÍCIE ÚTIL		
ZONES COMUNS		31,50 m²
VESTIBUL	29,15 m²	
ASCENSOR	2,35 m²	
HABITATGE PB		148,30 m²
REBEDOR	18,40 m²	
SALA	19,05 m²	
CUINA+MENJADOR	19,05 m²	
DISTRIBUIDOR	3,70 m²	
BIBLIOTECA	10,15 m²	
D01	16,15 m²	
SALA 02	41,55 m²	
TRASTER	20,25 m²	
		179,80 m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		
ZONES COMUNS	40,75 m²	
HABITATGE PB	180,90 m²	
		221,65 m²

PLANTA PRIMERA		
SUPERFÍCIE ÚTIL		
ZONES COMUNS		18,15 m²
ESCALA	15,80 m²	
ASCENSOR	2,35 m²	
HABITATGE P1a		163,25 m²
REBEDOR	10,90 m²	
SALA	23,55 m²	
CUINA	11,55 m²	
REBOST	2,90 m²	
MENJADOR	26,10 m²	
D01	16,60 m²	
D02	16,40 m²	
D03	19,45 m²	
BANY	14,90 m²	
GALERIA	20,90 m²	
		181,40 m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		
ZONES COMUNS	22,80 m²	
HABITATGE PB	198,85 m²	
		221,65 m²

NOU



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

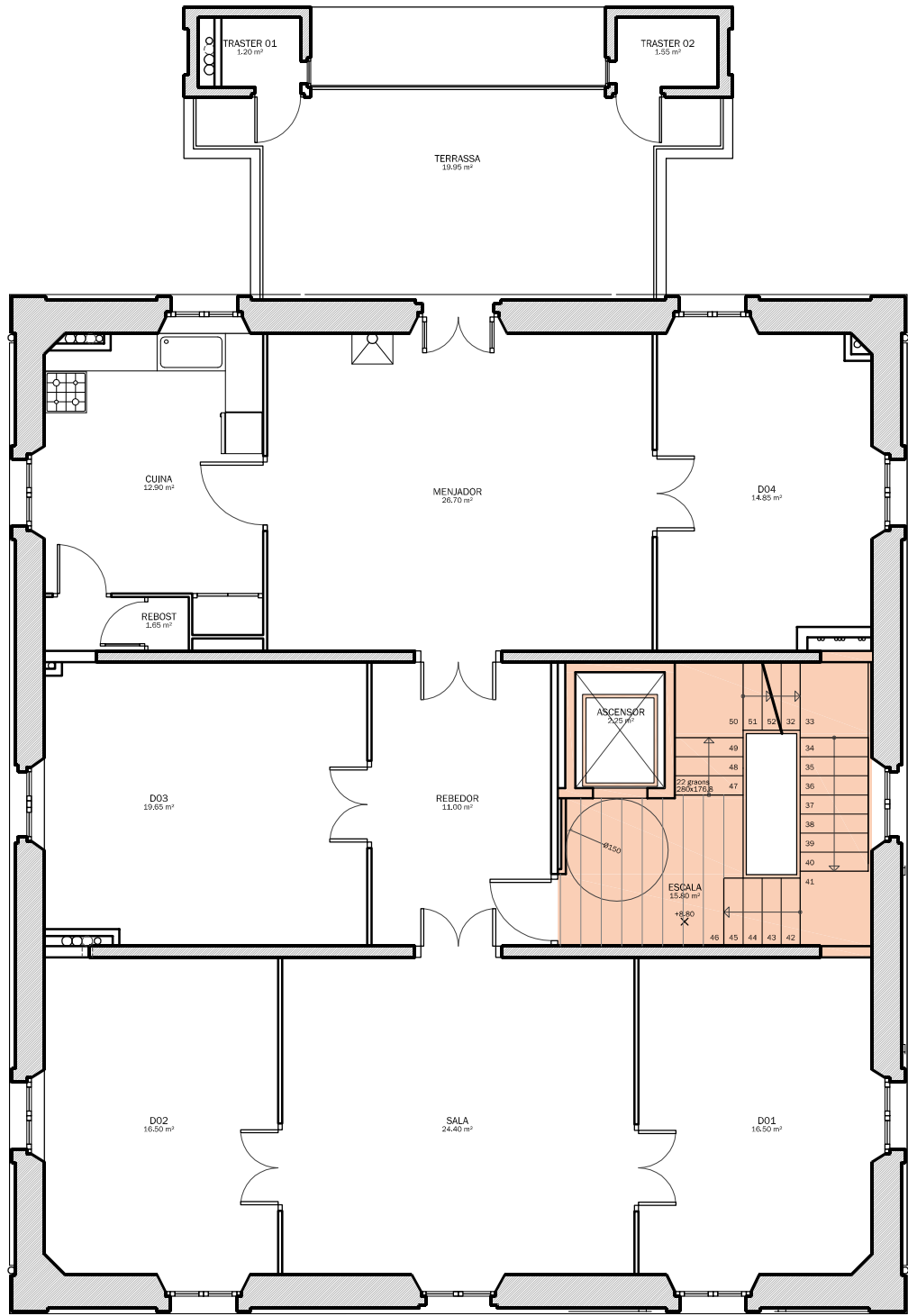
L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

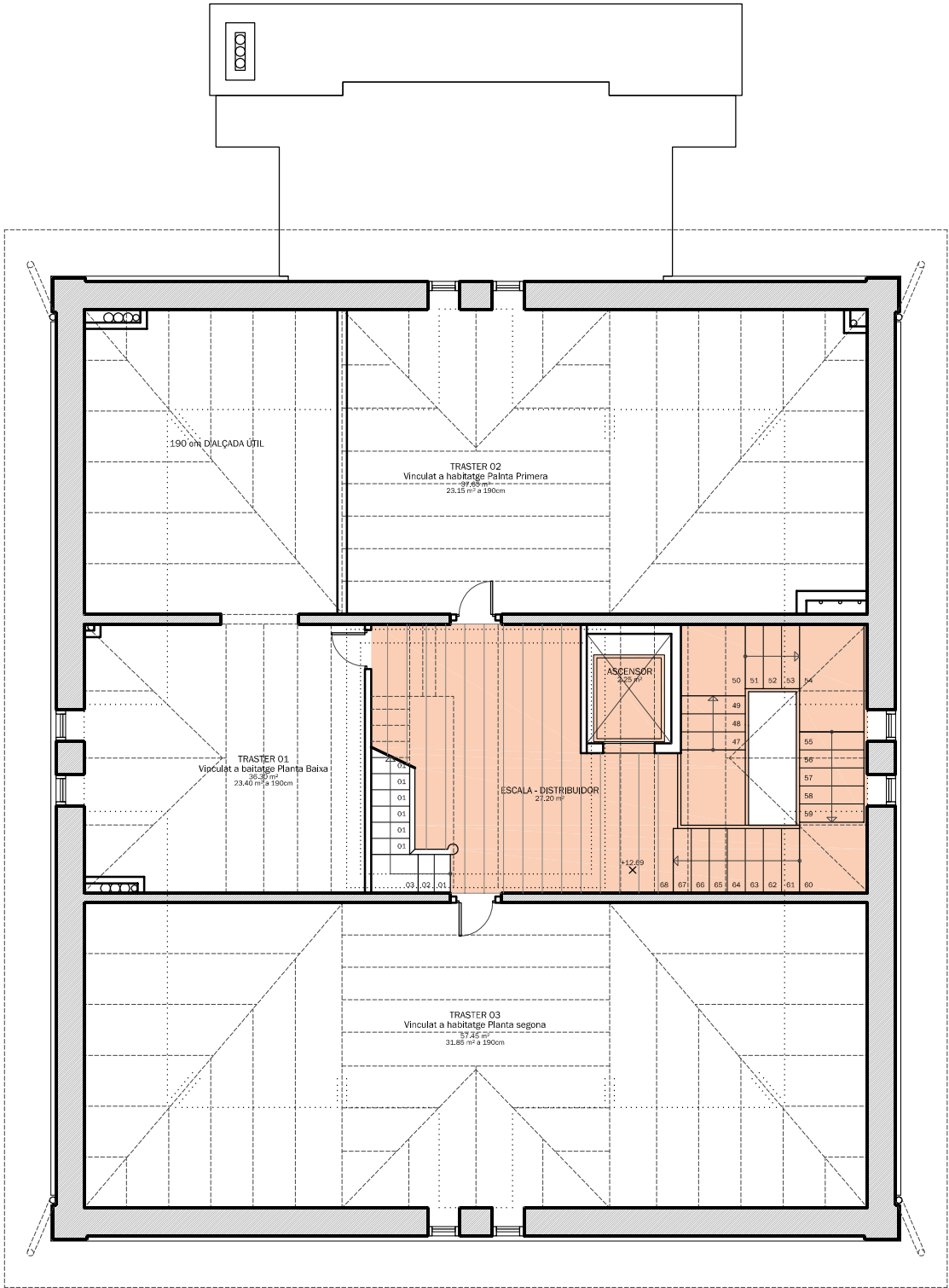
ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA BAIXA I PRIMERA
E 1/100

3.2



PLANTA SEGONA
ESCALA 1/100

PLANTA SEGONA SUPERFÍCIE ÚTIL INT		
ZONES COMUNS	18.05 m²	
ESCALA	15.80 m²	
ASCENSOR	2.25 m²	
HABITATGE P1a	146.90 m²	
REBEDOR	11.00 m²	
SALA	24.40 m²	
CUINA	12.90 m²	
REBOST	1.65 m²	
MENJADOR	26.70 m²	
DO1	16.50 m²	
DO2	16.50 m²	
DO3	19.65 m²	
BANY	14.85 m²	
TRASTER 01 EXT	1.20 m²	
TRASTER 02 EXT	1.55 m²	
164.95 m²		
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		
ZONES COMUNS	22.80 m²	
HABITATGE P8	179.15 m²	
HABITATGE	174.35 m²	
TRASTER 01	2.40 m²	
TRASTER 02	2.40 m²	
201.95 m²		



PLANTA GOLFES
ESCALA 1/100

PLANTA GOLFES SUPERFÍCIE ÚTIL INT		
ZONES COMUNS	29.45 m²	
ESCALA-DISTRIBUIDOR	27.20 m²	
ASCENSOR	2.25 m²	
TRASTERS	131.40 m²	
TRASTER 01	36.30 m²	
TRASTER 02	37.65 m²	
TRASTER 03	57.45 m²	
160.85 m²		

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		
ZONES COMUNS	36.25 m²	
ZONA PRIVADA	160.90 m²	
TRASTER 01	45.25 m²	
TRASTER 02	45.55 m²	
TRASTER 03	70.10 m²	
197.15 m²		

PLANTA GOLFES SUPERFÍCIE ÚTIL INT a 190cm		
ZONES COMUNS	23.45 m²	
ESCALA	21.20 m²	
ASCENSOR	2.25 m²	
TRASTERS	78.40 m²	
TRASTER 01	23.40 m²	
TRASTER 02	23.15 m²	
TRASTER 03	31.85 m²	
101.85 m²		

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA a 190cm		
ZONES COMUNS	30.00 m²	
ZONA PRIVADA	80.75 m²	
TRASTER 01	24.30 m²	
TRASTER 02	23.90 m²	
TRASTER 03	32.55 m²	
110.75 m²		

NOU



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

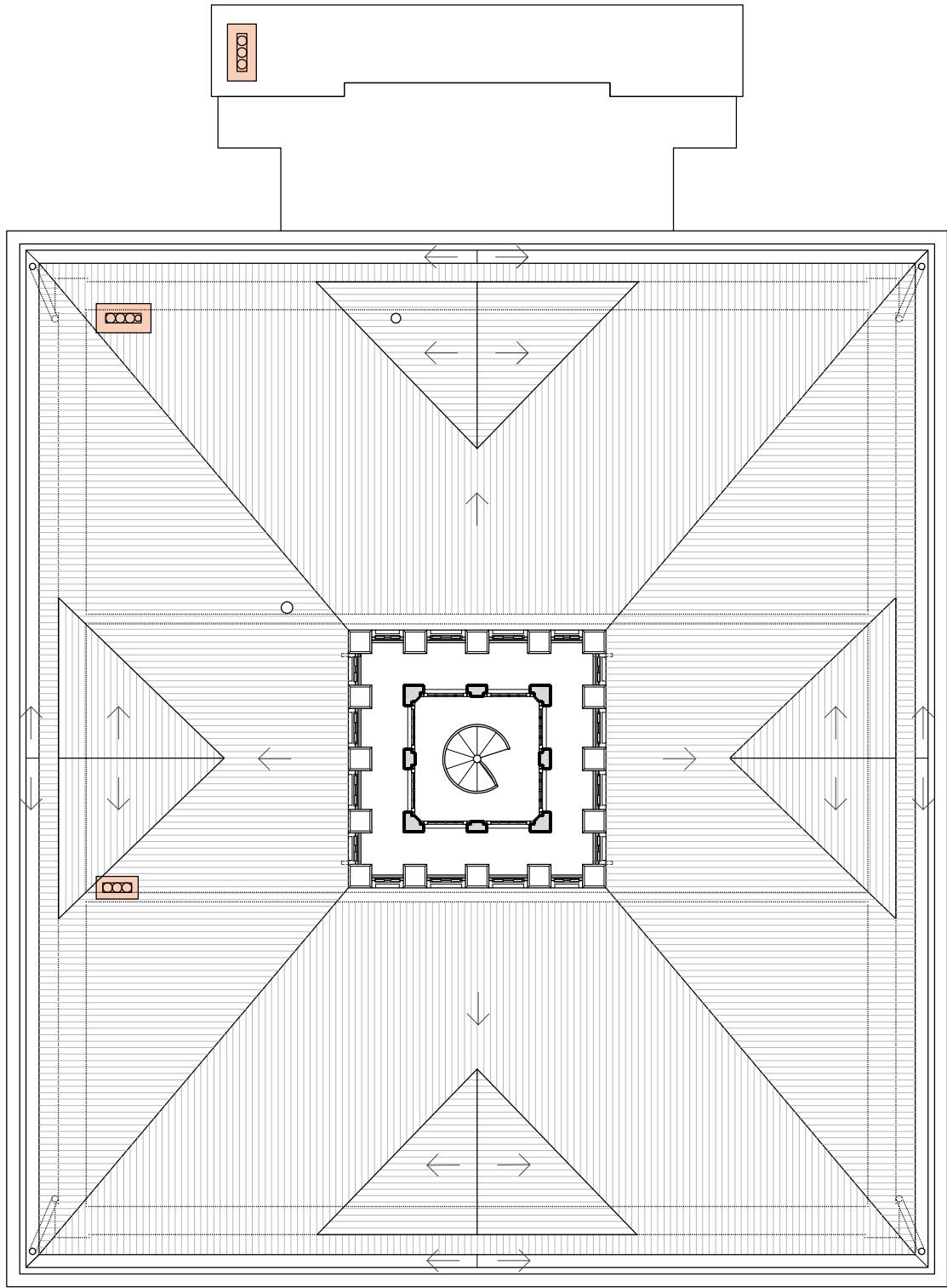
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

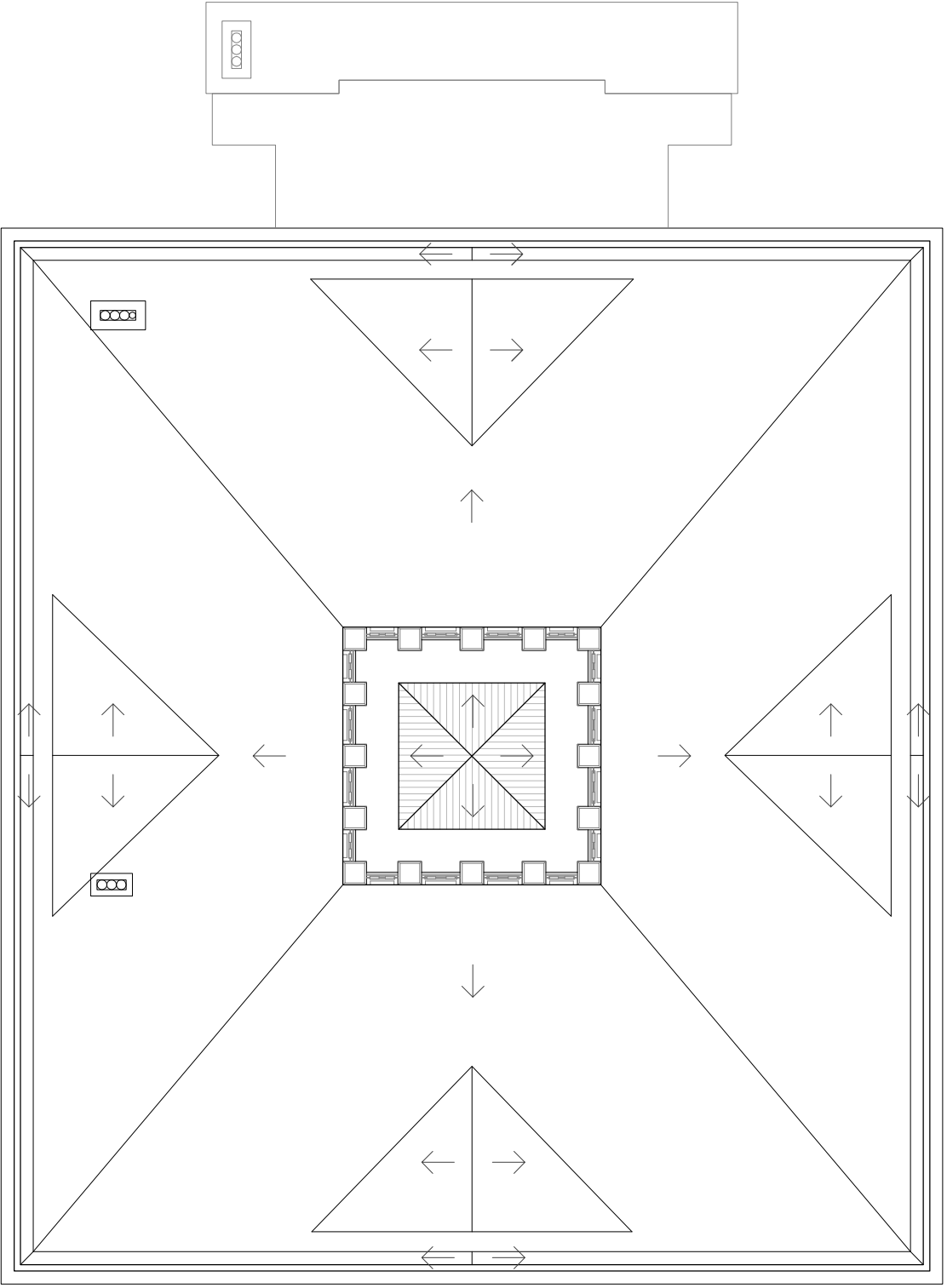
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torre de Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA SEGONA I GOLFES
E 1/100

3.3



PLANTA TORRATXA
ESCALA 1/100



PLANTA COBERTA
ESCALA 1/100

PLANTA TORRATXA SUPERFÍCIE ÚTIL INT	
TORRATXA	3,75 m²
3.75 m²	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
5.15 m²	

NOU



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

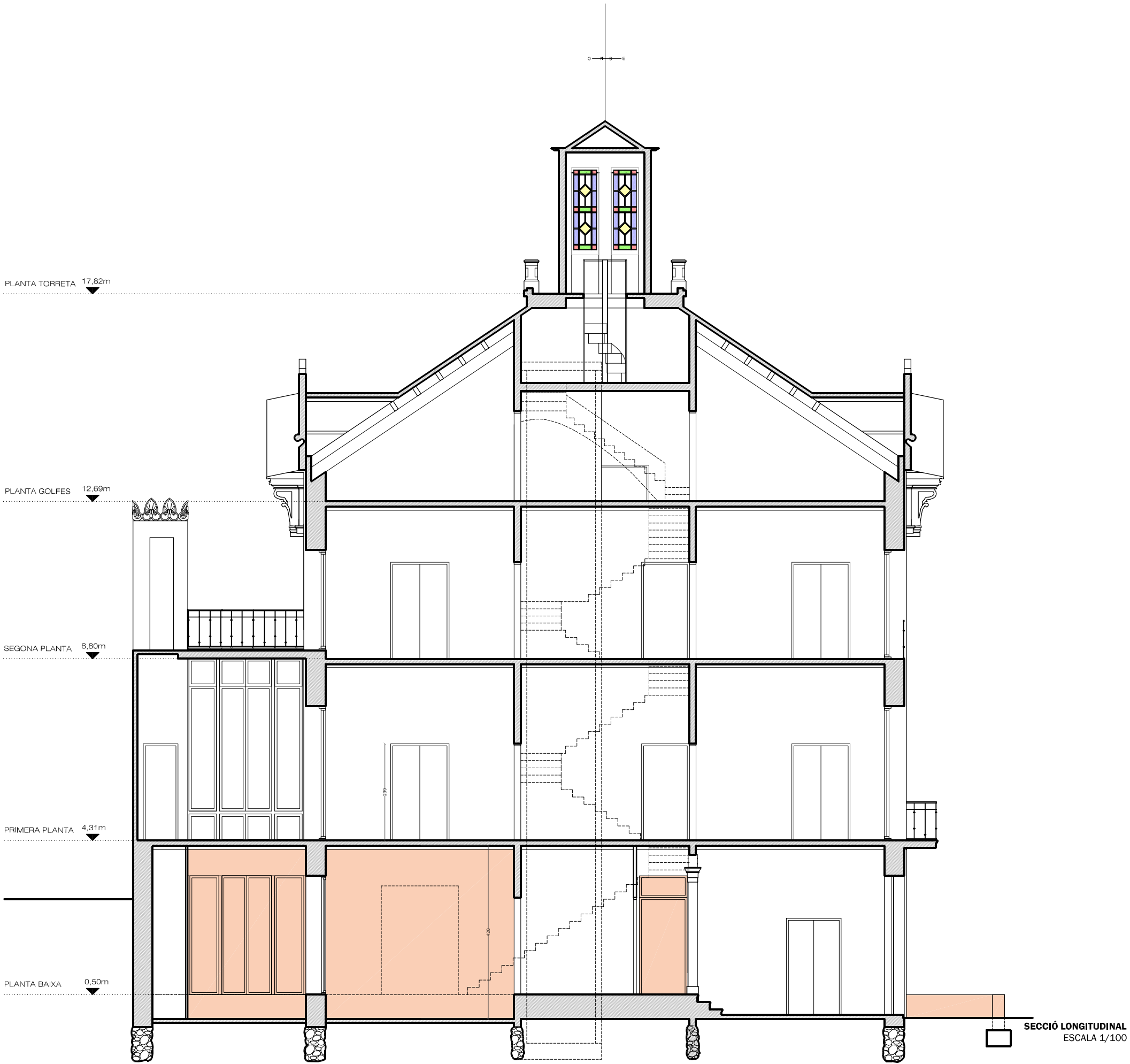
PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA TORRATXA I COBERTA
E 1/100

ORDENACIÓ

3.4



SECCIÓ LONGITUDINAL
ESCALA 1/100

NOU

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

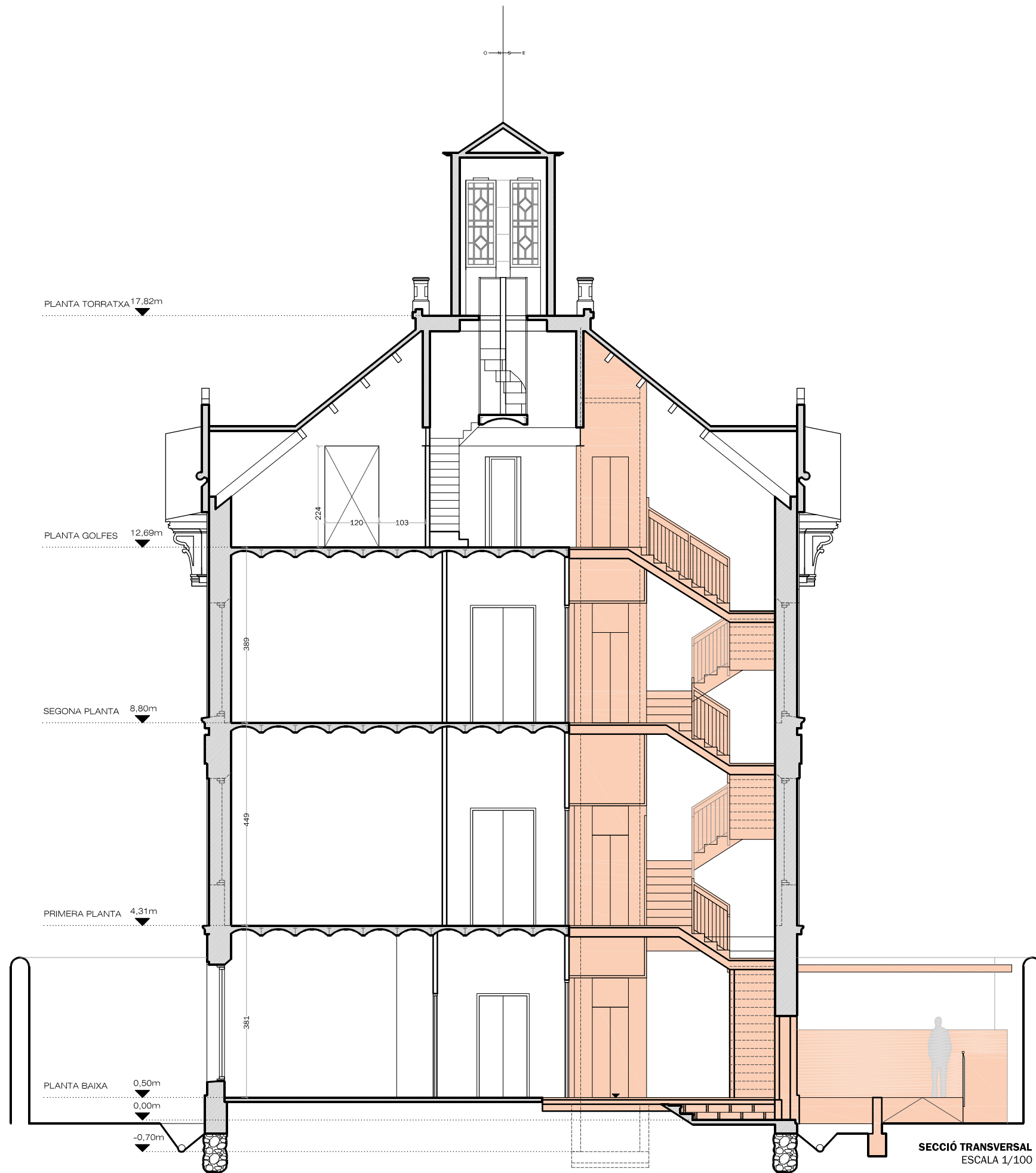
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

EDIFICI CAN BERTRAN: SECCIÓ LONGITUDINAL
E 1/100

ORDENACIÓ

3.5



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

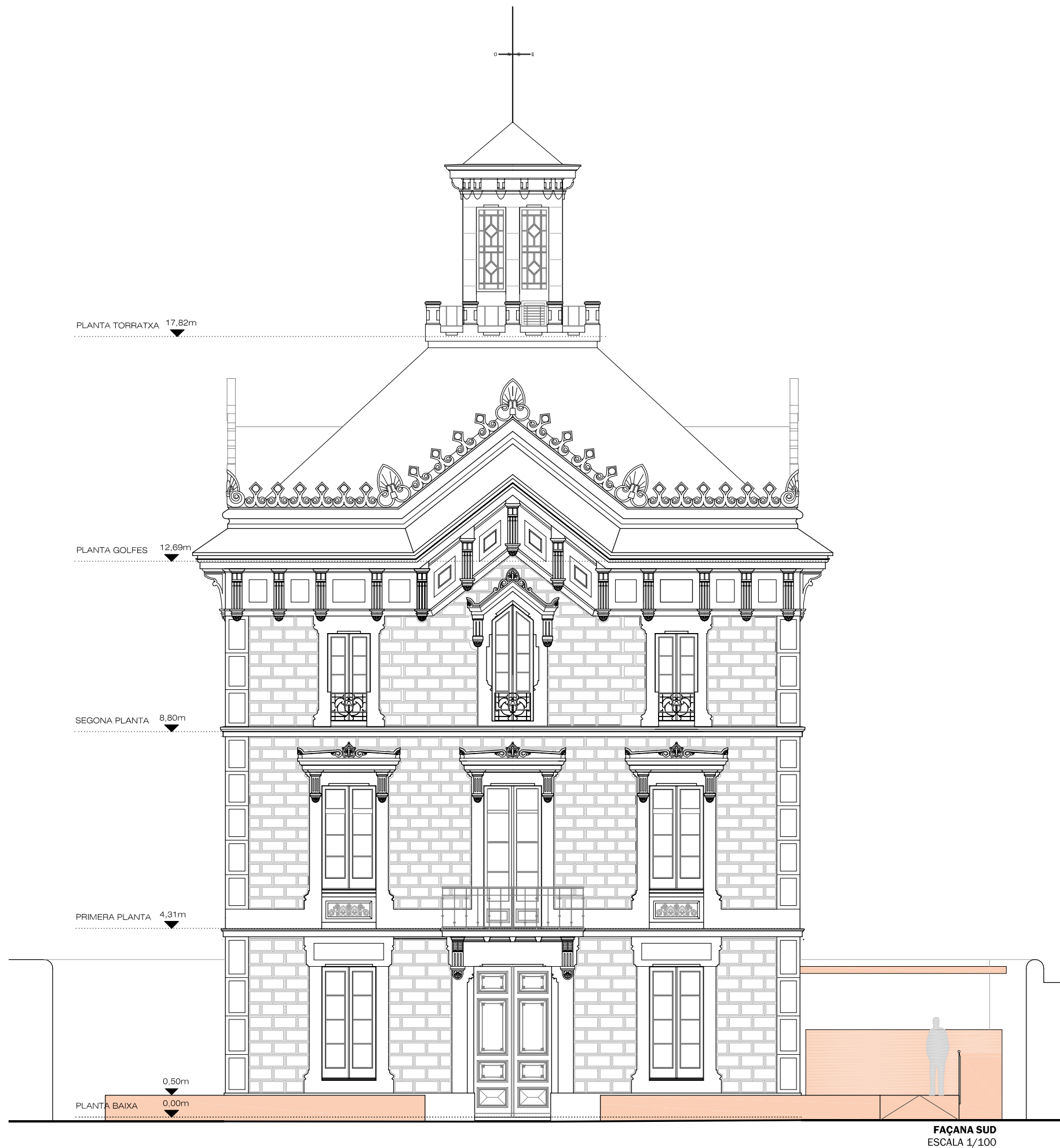
L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: SECCIÓ TRANSVERSAL
E 1/100

3.6



NOU



LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

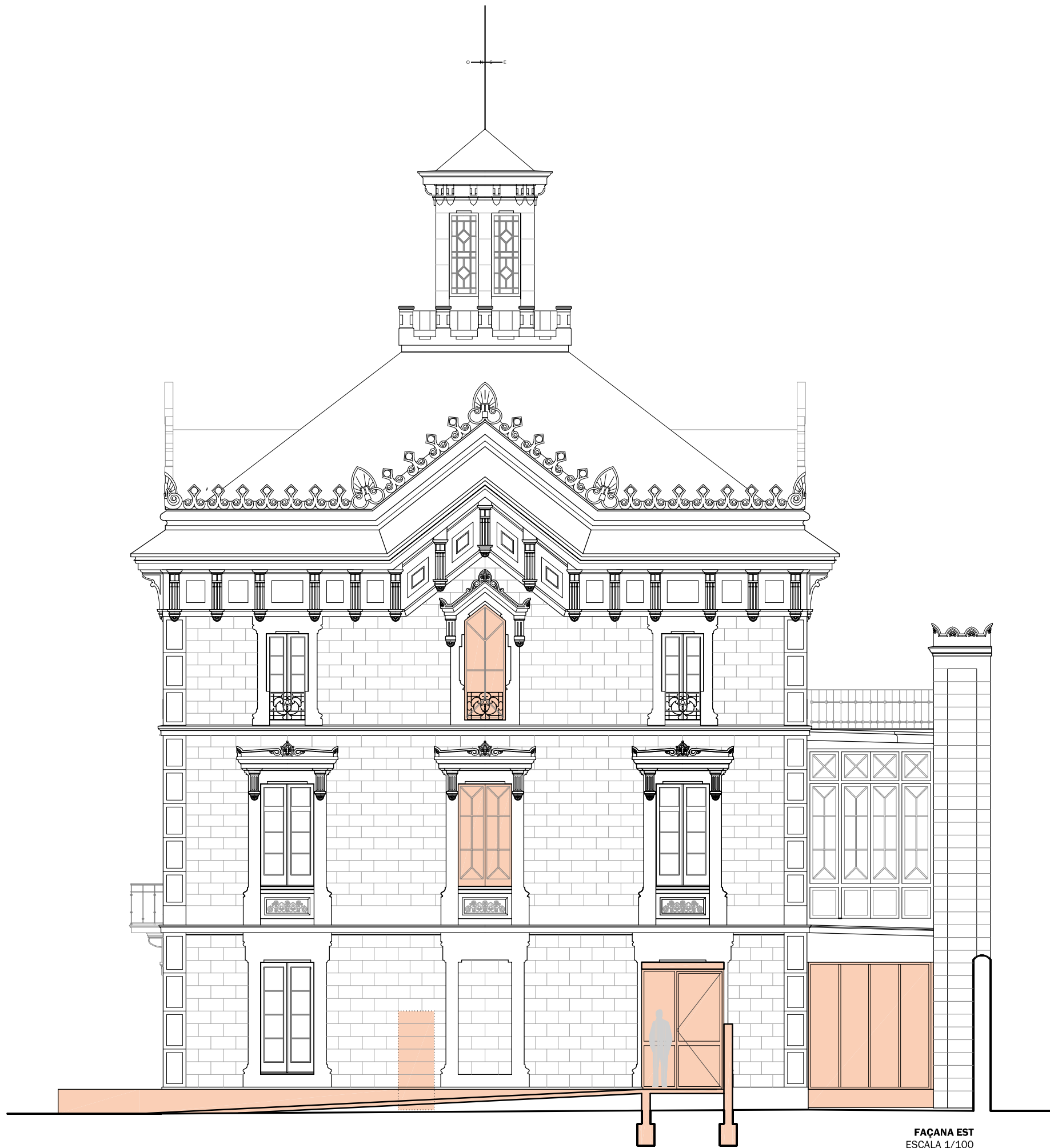
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: FAÇANA SUD
E 1/100

3.7



FAÇANA EST
ESCALA 1/100

NOU

0 1 2 3 4 5

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

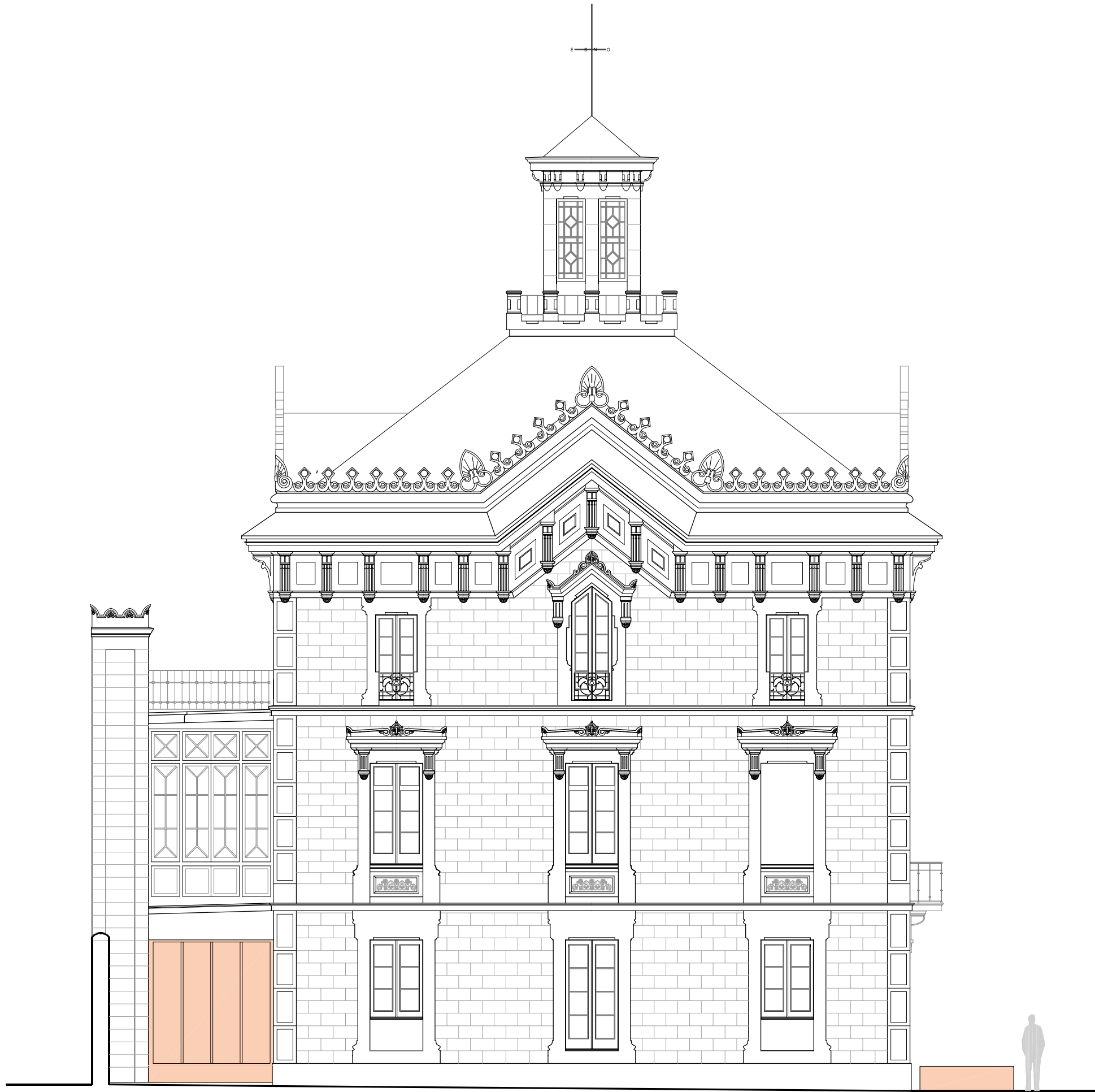
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: FAÇANA EST
E 1/100

3.8



FAÇANA OEST
ESCALA 1/100

0 1 2 3 4 5

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

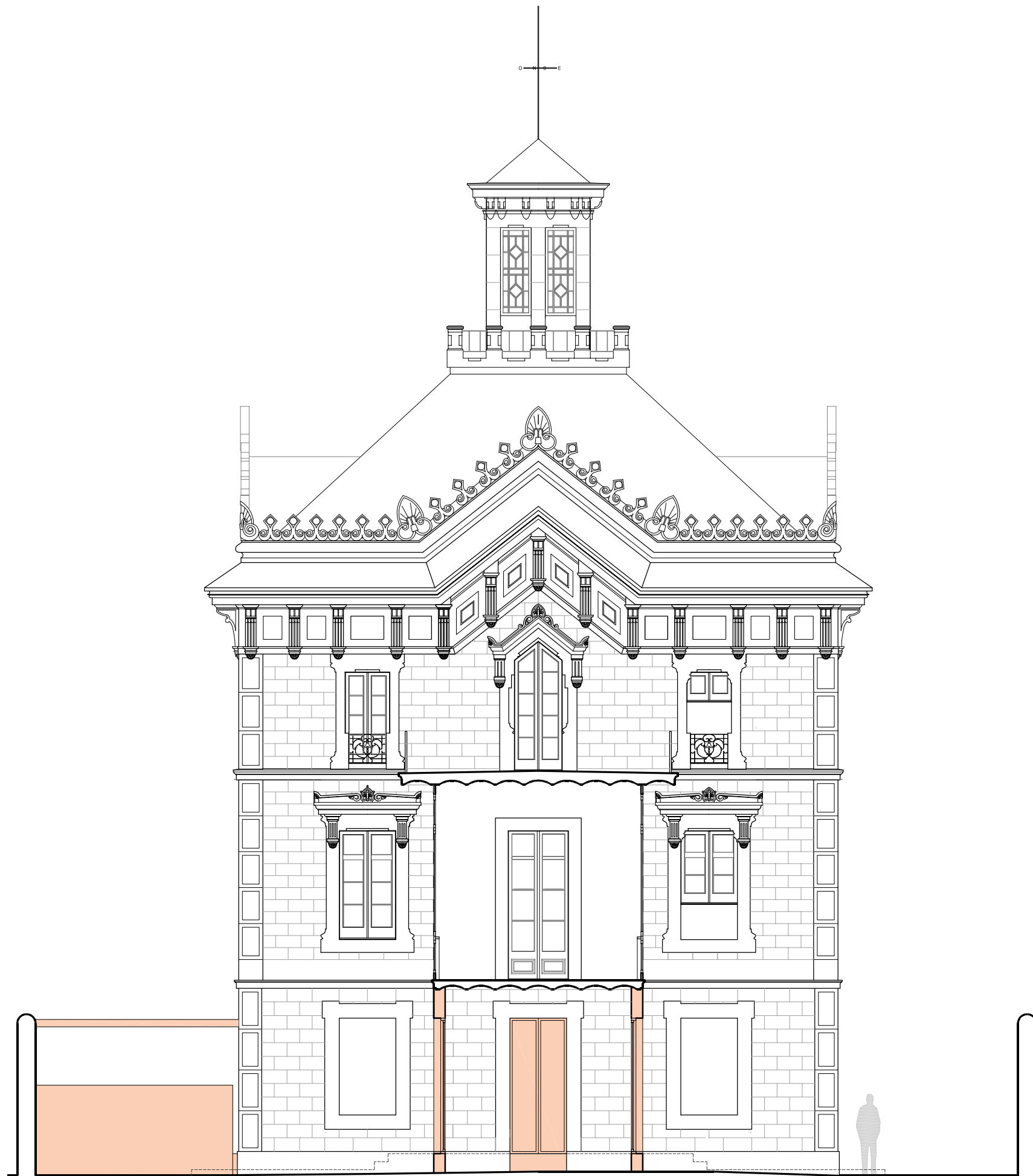
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: FAÇANA OEST
E 1/100

3.9



FAÇANA NORD
ESCALA 1/100

0 1 2 3 4 5

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

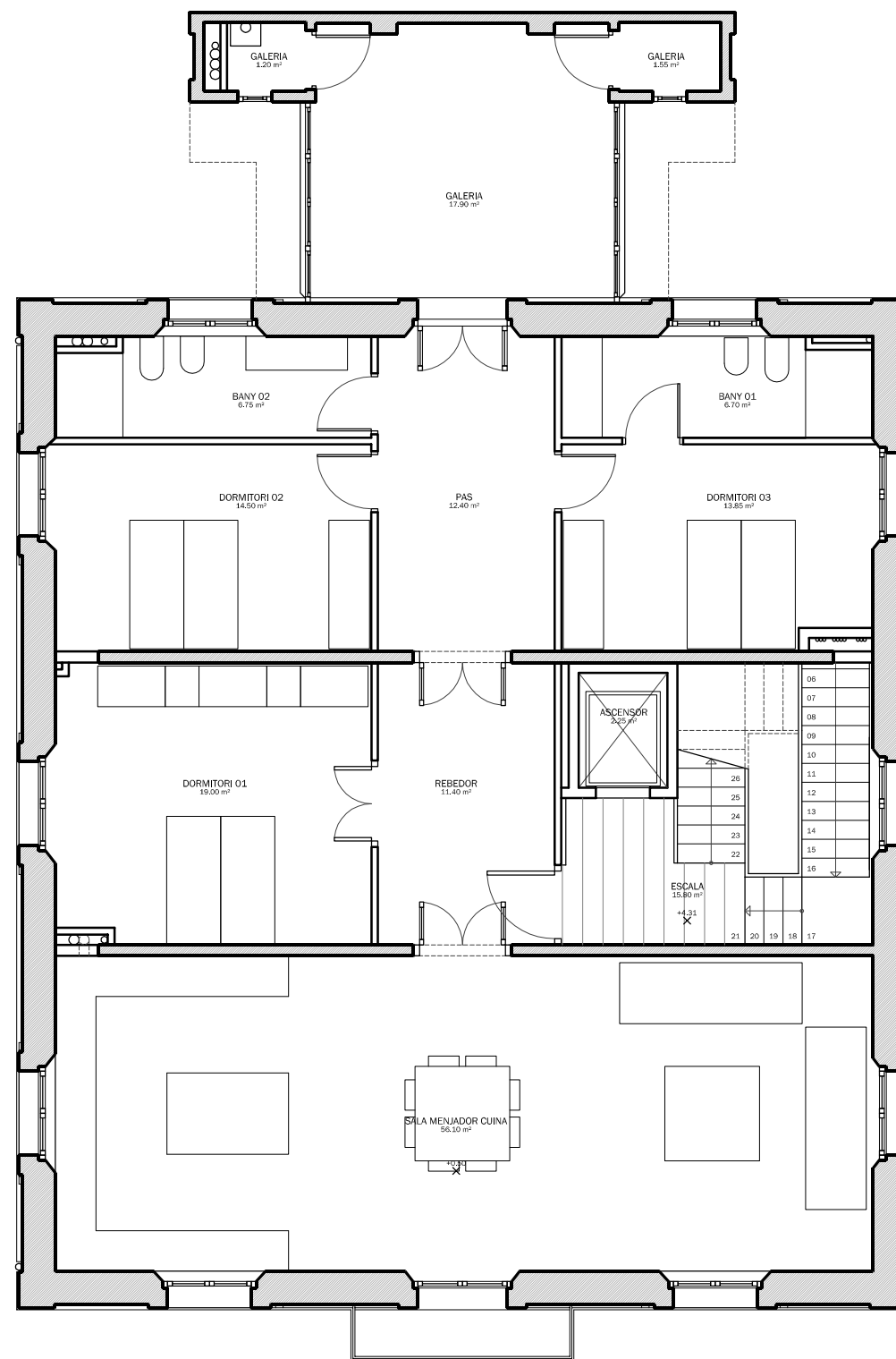
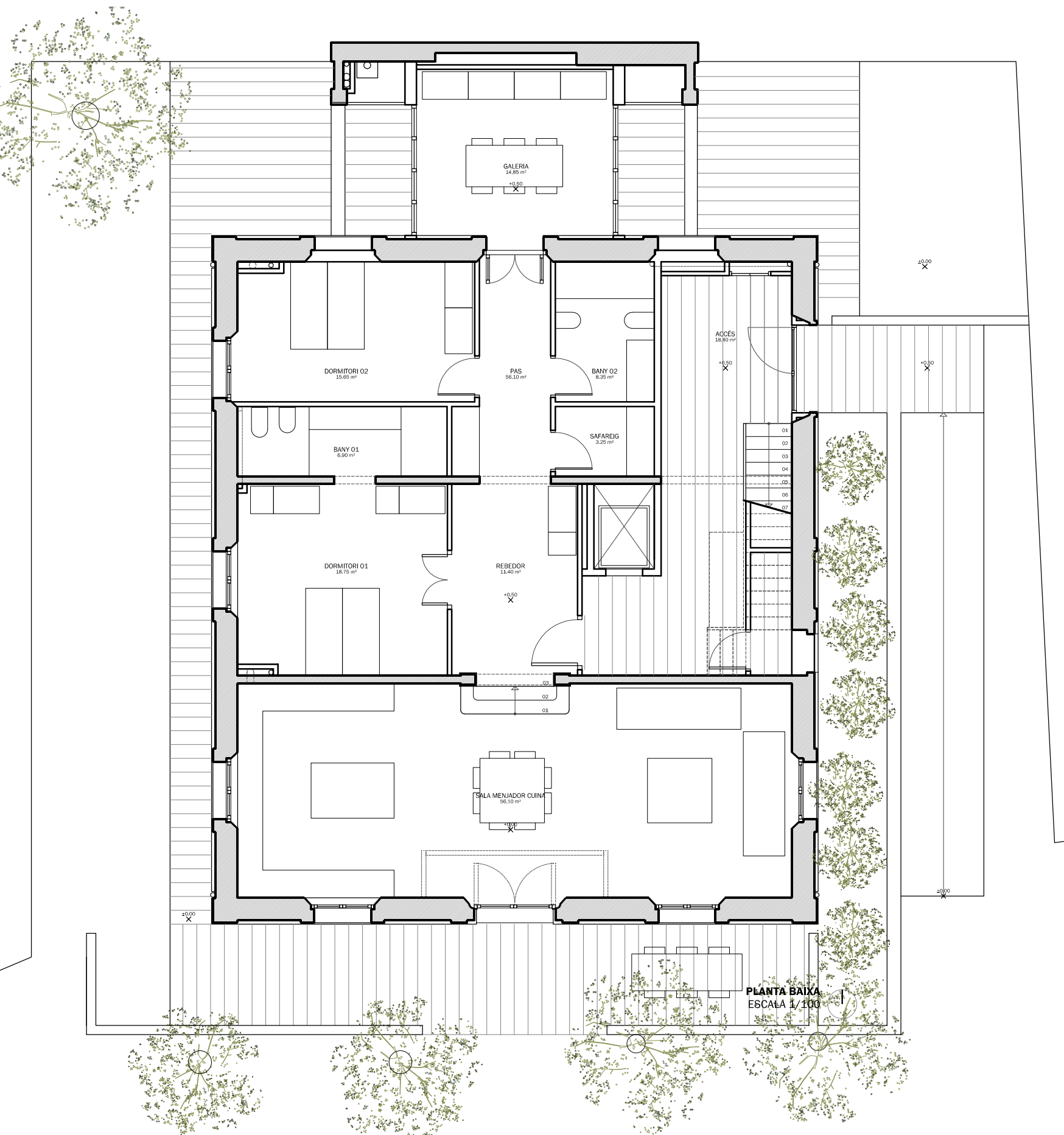
DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

ORDENACIÓ
EDIFICI CAN BERTRAN: FAÇANA NORD
E 1/100

3.10



PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/100



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

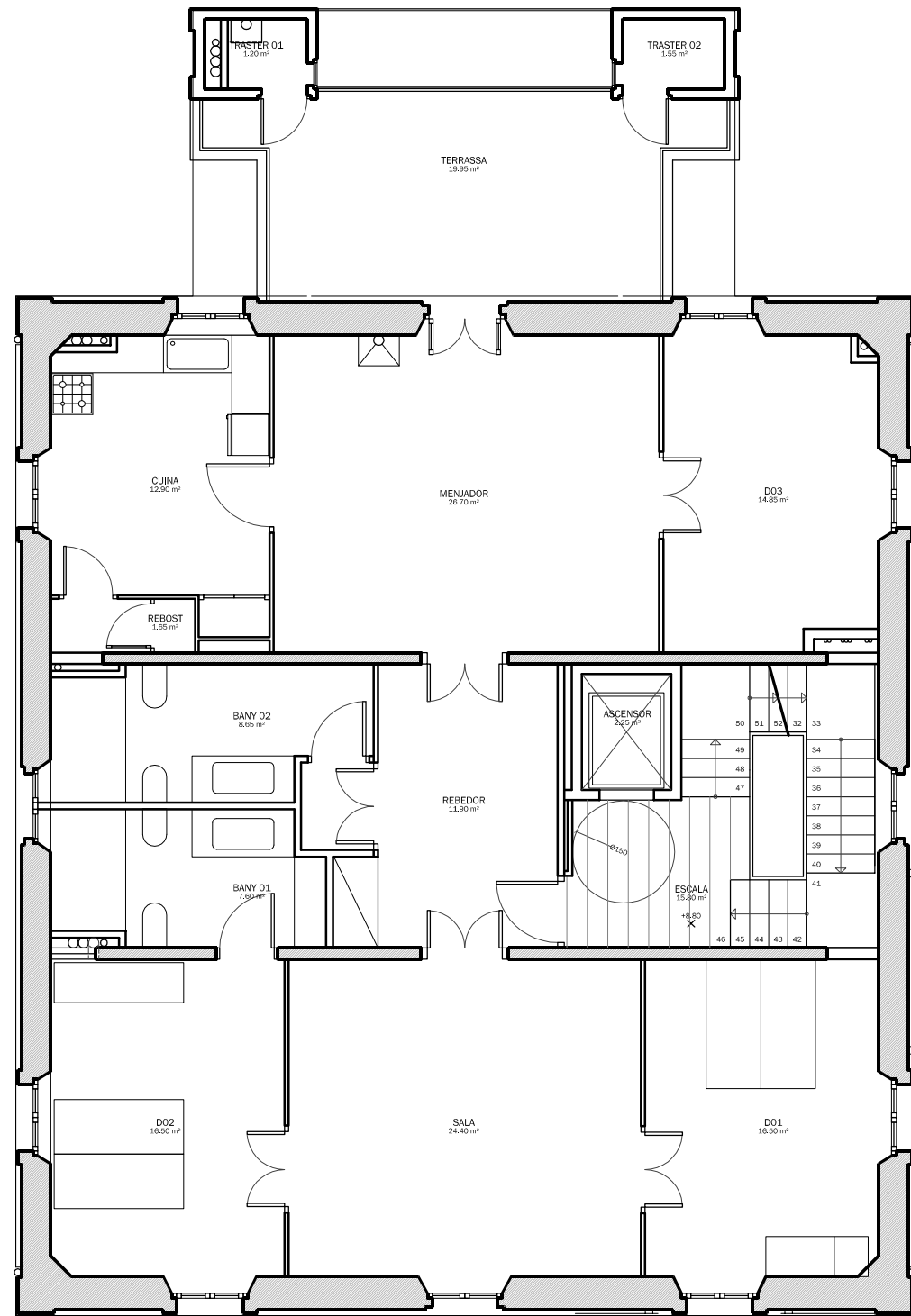
L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

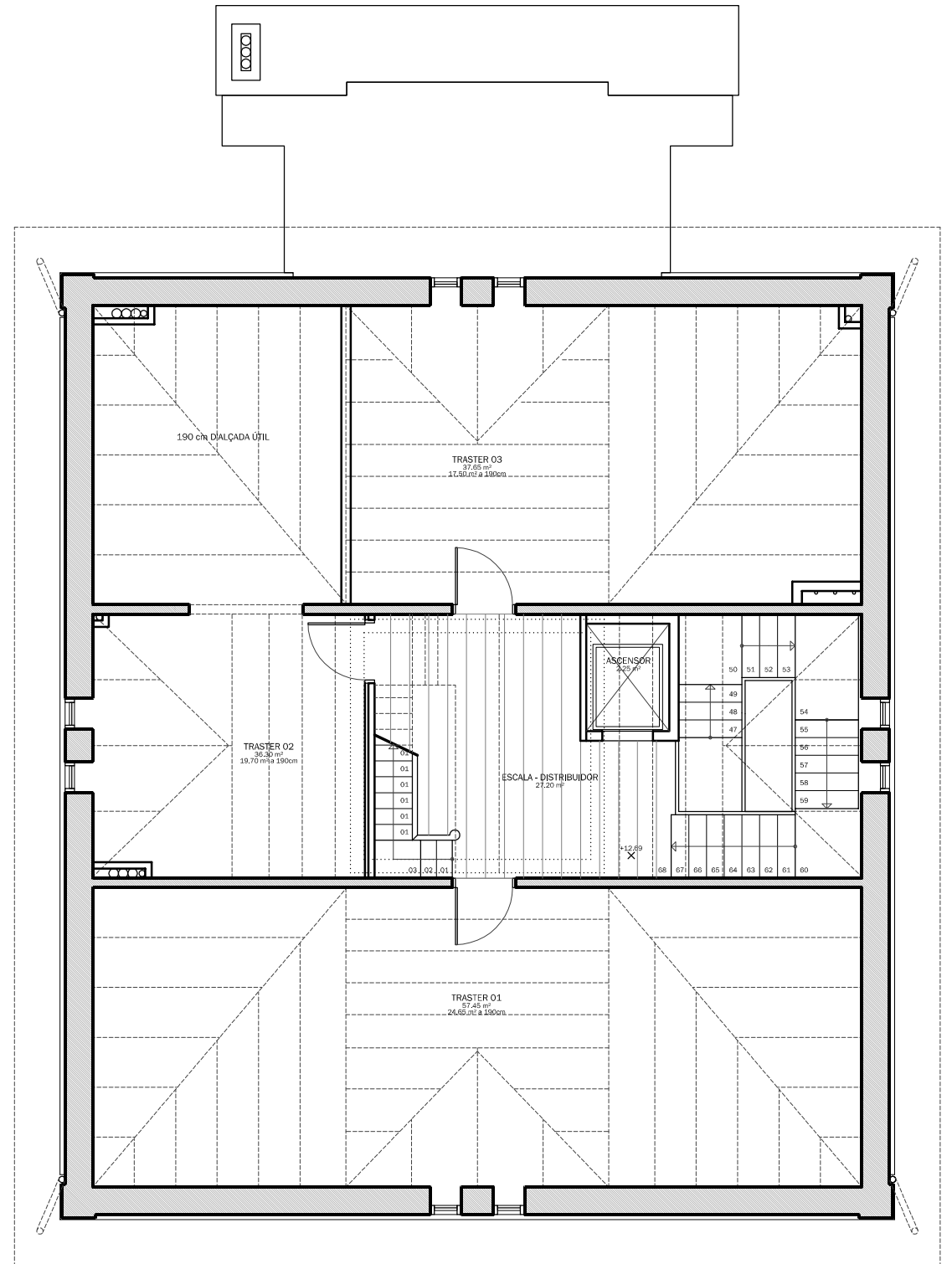
PROPOSTA DE REFORMA INTERIOR (NO NORMATIU)
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA BAIXA I PRIMERA
E 1/100

4.1



PLANTA SEGONA*
ESCALA 1/100

*Opció de ORDENACIÓ de intervenció mínima interior



PLANTA GOLFES
ESCALA 1/100



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO [4815/1]
MIQUEL BANTULA PI [16788/6]

DATA: FEBRER 2017
DIBUIXAT: Oriol Jardí
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 15 i
Torrent Vallbona, 26, [08238 ALELLA]

PROPOSTA DE REFORMA INTERIOR (NO NORMATIU)
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA SEGONA I GOLFES
E 1/100

4.2

IV DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

- | | |
|---------|---|
| ANNEX 1 | FITXA ARQ007 CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA |
| ANNEX 2 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA |
| ANNEX 3 | ESTUDI CROMÀTIC |
| ANNEX 4 | ESTUDI HISTORIOGRÀFIC I REPORTATGE FOTOGRÀFIC |

ANNEX 1

FITXA ARQ007

CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA



Codi	Denominació	Altres denominacions
ARQ007	CAN BERTRAN	
Categoria	Tipus element	Altres identificacions
Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	casa / finca	PEPPHAA fitxa 32
PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 (ES 4/94) ES- Núm. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial individualitzat MH- monument històric (registre BCIN); BIC: "Bién de Interés Cultural"		
Emplaçament		Accessos / Situació en el municipi
Sant Josep De Calassanç, 15		Zona d'edificacions aïllades al nord del nucli urbà d'Alella, entre la riera Coma Clara, el torrent Vallbona i la zona d'eixample del s. XIX
Dades Cadastrals	Titularitat	Coordenades UTM
1242410-DF4914S-0001BT	Privada	X 441.243 Y 4.594.263
Descripció		
Edifici d'habitatge aïllat, de planta gairebé quadrada i amb tres plantes d'alçada, que és fruit d'una transformació d'una construcció anterior introduint elements neoclàssics i historicistes, propis de l'arquitectura de finals del segle XIX. La coberta, de teula a quatre aigües, és potser un dels elements més representatius i de referència per la seva visió des de bona part de l'entorn. En destaca la torre mirador que sobresurt en posició central i la cornisa amb mènsules i cresteria que embolcalla les quatre façanes i dona unitat a tot el volum, retallant-se formant petits frontons triangulars que, alhora, reforcen la importància de l'eix central de les façanes. Aquestes estan ordenades verticalment segons tres eixos de composició, essent bàsicament simètriques -amb alguna petita irregularitat com és la porta nova oberta d'accés directe a l'escala i el cos afegit posterior amb terrat-, i horitzontalment per les cornises que separen les diferents plantes. A remarcar la decoració de caire neoclàssic de les obertures, amb els trencaigües amb frontó triangular de les balconeres de la planta pis, i el balcó central de la façana principal, orientada a migdia, i suportat amb mènsules de pedra. La decoració de les façanes es completa amb un estuc dibuixant franges horitzontals, tret de la façana principal, més treballada, amb un esgrafiament on es reproduïx una façana carreuada. Finalment, cal destacar el barri d'entrada des de la riera, la tanca de mamposteria, el camí d'accés i el jardí que s'estén davant la casa.		
Època/Període	Estil	
Contemporània (XIX)	Eclecticisme amb elements neoclàssics i historicistes	
Intervencions		
Notícies Històriques		
El 1318 n'era propietari Martí Casa Susana donant-li el nom de mas Casa Susana. L'any 1515 passà a mans de Joan Sayol, anomenant-lo llavors mas Sayol de Vall. Posteriorment, i com a conseqüència d'un plet, l'any 1682 passà a Pujades de Vall fins a finals del segle XIX, quan la comprà Martí Cabús i més tard, el 1907, Antoni Giralt i Raventós. Finalment passà a les mans de la família Bertran.		
Bibliografia		
Estat de conservació	Observacions	
Bo.	Com a AEA, caldrà dur a terme un control arqueològic en totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'element i/o entorn protegit en aquesta fitxa.	
Ús original	Ús actual	
Habitatge	Habitatge	

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- ☐ BCIN
☒ BCIL
☐ BCP
☐ ZIA

Tipus de Protecció

- ☒ A - INTEGRAL ☐ E - TIPOLOÒGICA
☐ B - VOLUMÈTRICA ☐ F - PAISAGÍSTICA
☐ C - FAÇANA ☐ G - ARQUEOLÒGIC
☐ D - IMPLANTACIÓ ☐ H - DOCUMENTAL

Descripció de la Protecció

Protecció integral de tot l'immoble, llevat del cos adossat a la façana posterior.

Coberta Protecció integral de la coberta del cos principal inclòs el coronament.

Estructura Protecció de l'estructura de l'edifici.

Façanes Protecció integral de la façana principal i de les façanes laterals, no s'inclou el volum adossat.
Protecció del pla de façana posterior respecte el carrer.

Entorn Protecció de la tanca de pedra i del barri.
Protecció del passeig d'entrada i manteniment del jardí com a entorn de protecció.
No es protegeix la construcció annexa.

Actuacions permeses

Divisió horitzontal en plantes mitjançant un pla especial d'usos.
Restauració i rehabilitació.

Usos admesos

Com a ús principal

Habitatge i els admesos per a la qualificació 8a "Casa amb jardí".

Com a ús complementari d'un principal

Els usos principals i auxiliars de la clau 8a "Casa amb jardí".

Règim del sòl

Sòl urbà

Qualificació urbanística:

Clau 8a - Casa amb Jardí

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Reparcel·lació bàsica

Altres fitxes vinculades

Fotografies del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric
Arquitectònic i Ambiental d'Alella aprovat al 1998



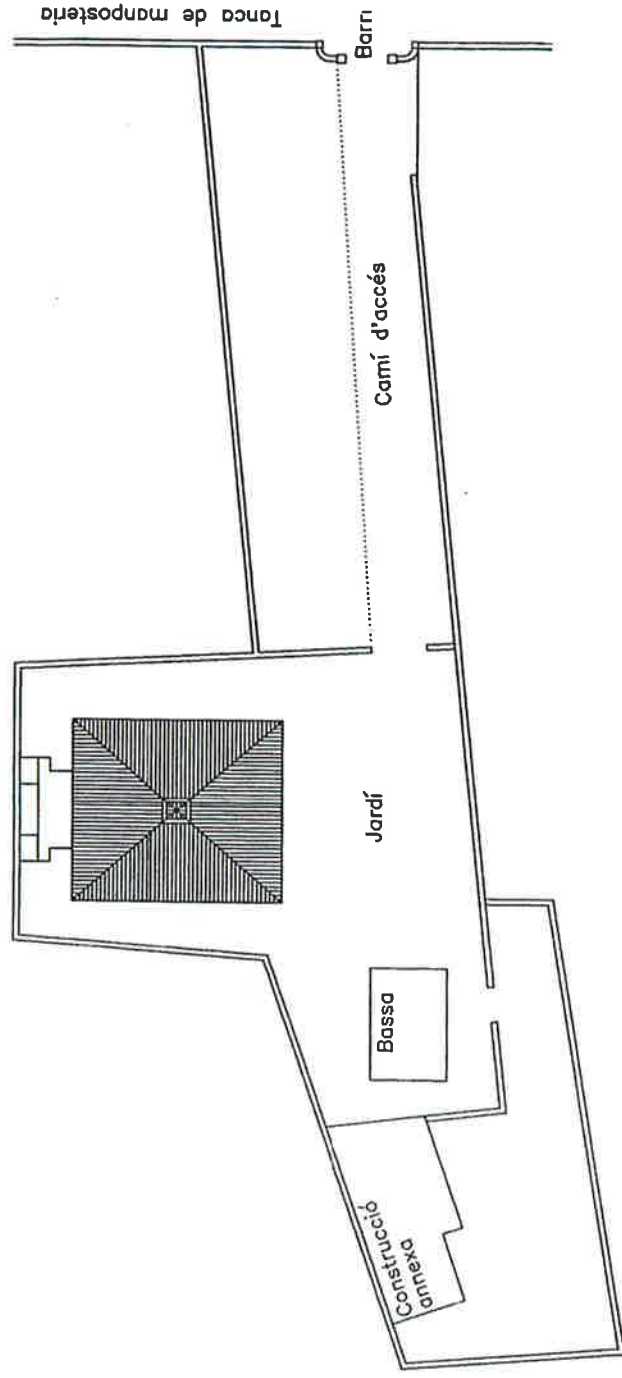
Codi

ARQ007

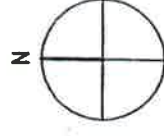
Denominació

CAN BERTRAN

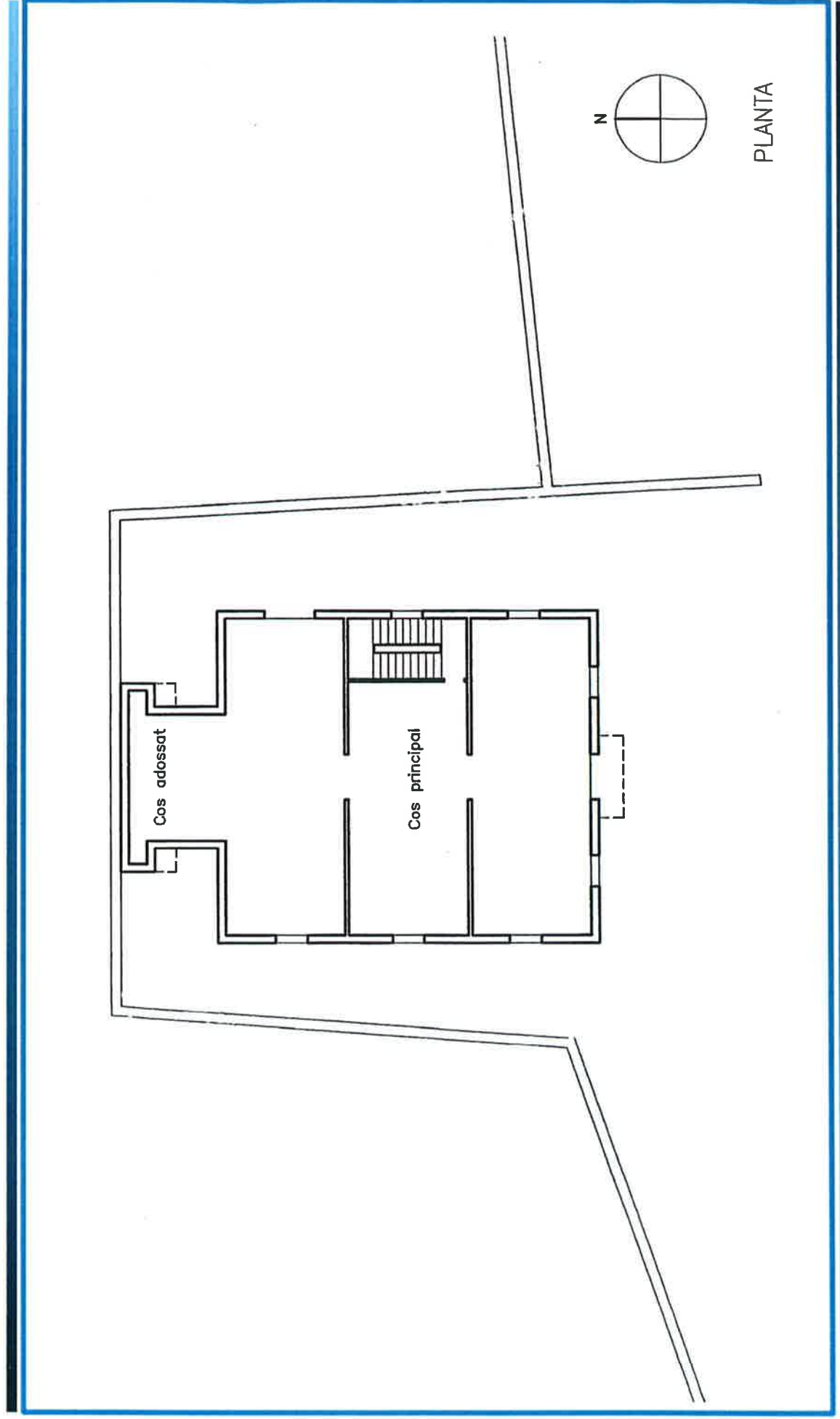


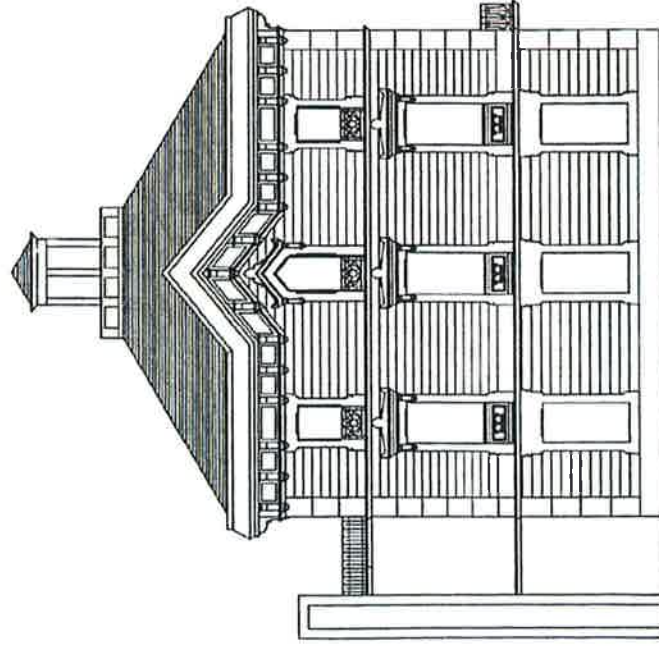


EDIFICABILITAT < 0.6 m²st/m²s

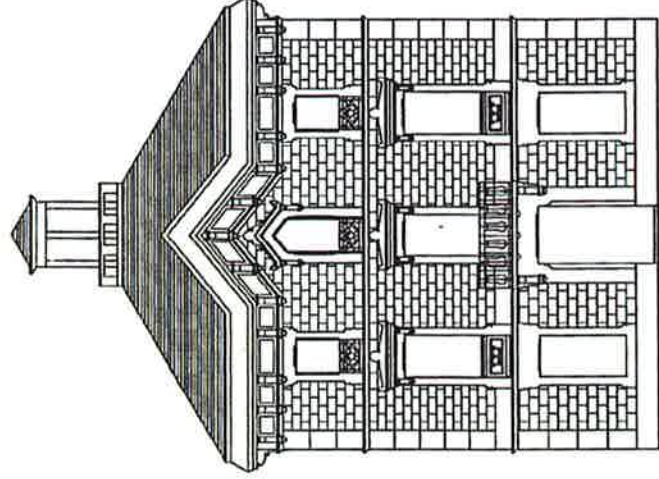


PLANTA

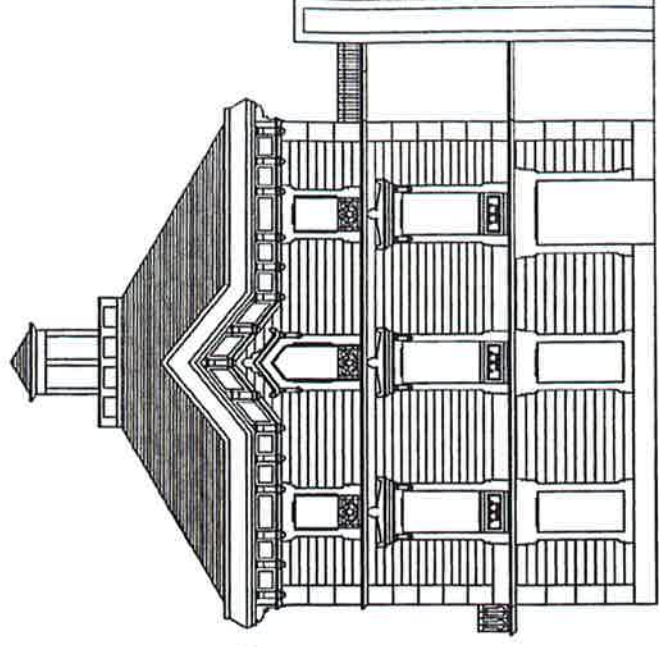




FAÇANA OEST



FAÇANA SUD



FAÇANA EST

ANNEX 2

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

SITUACIÓ



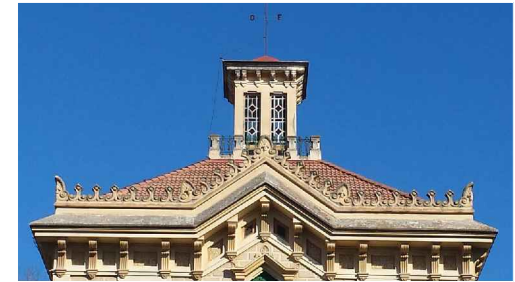
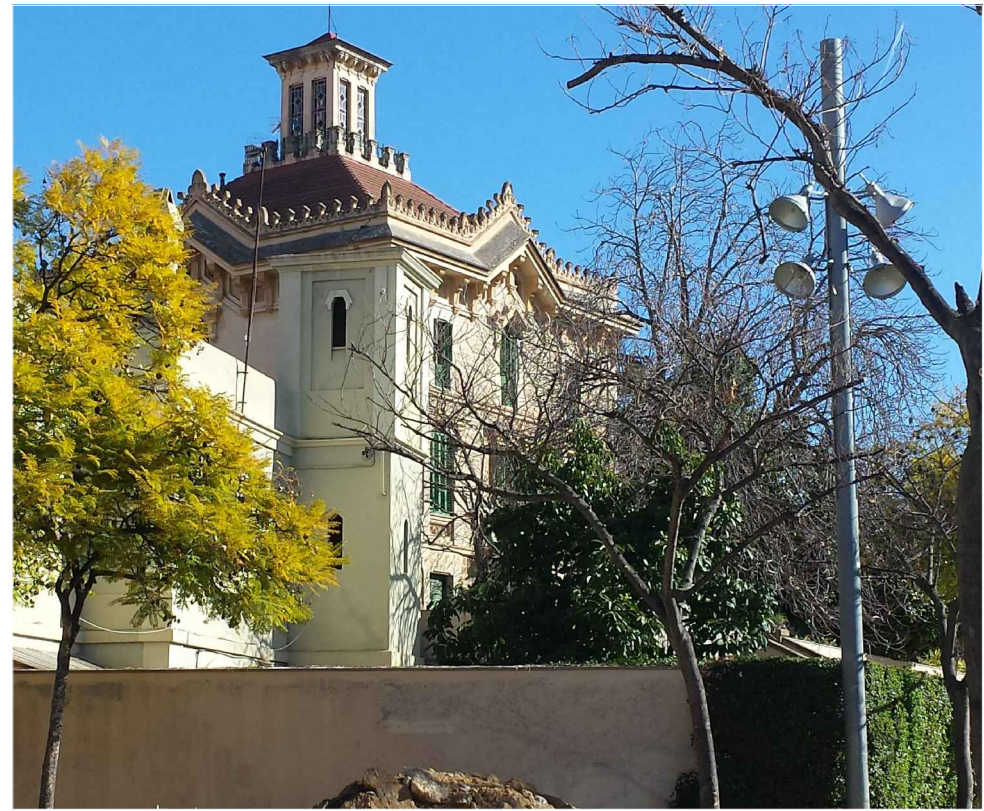
EMPLAÇAMENT



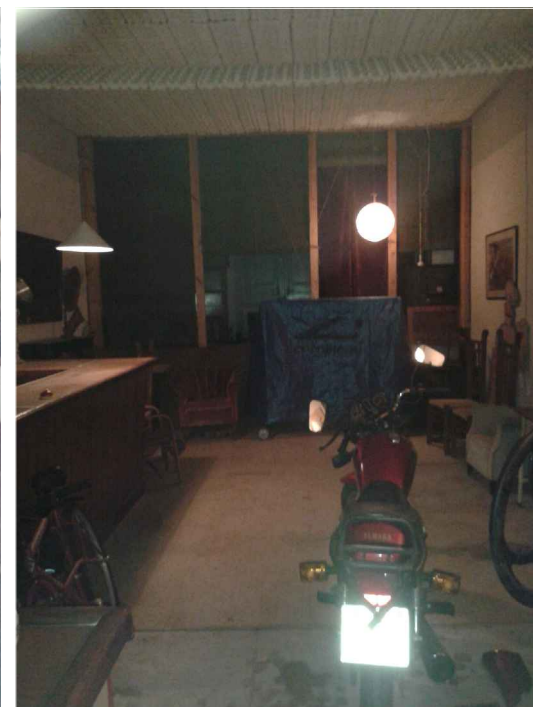
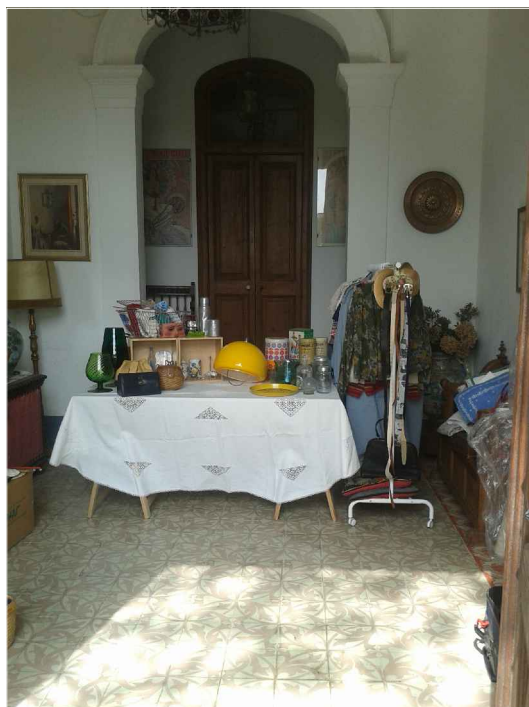
JARDÍ



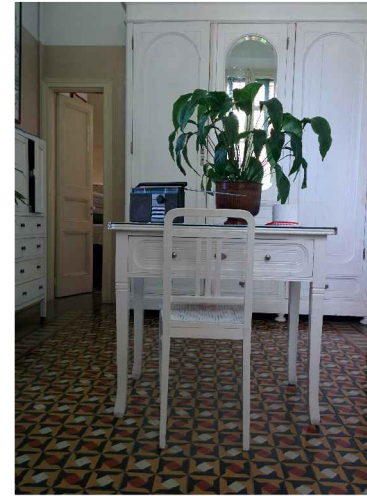
FAÇANES



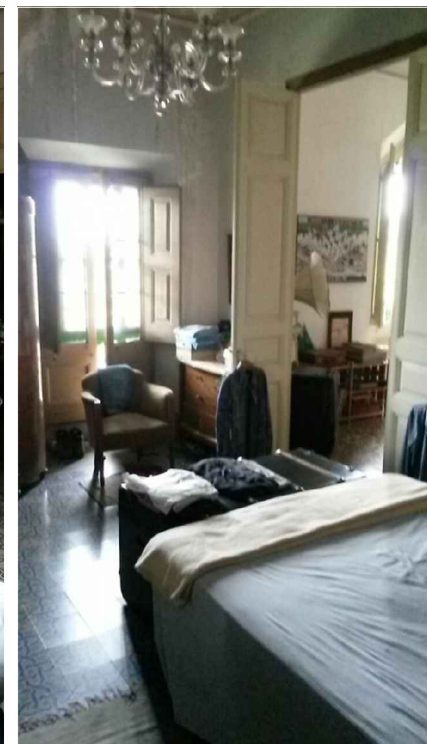
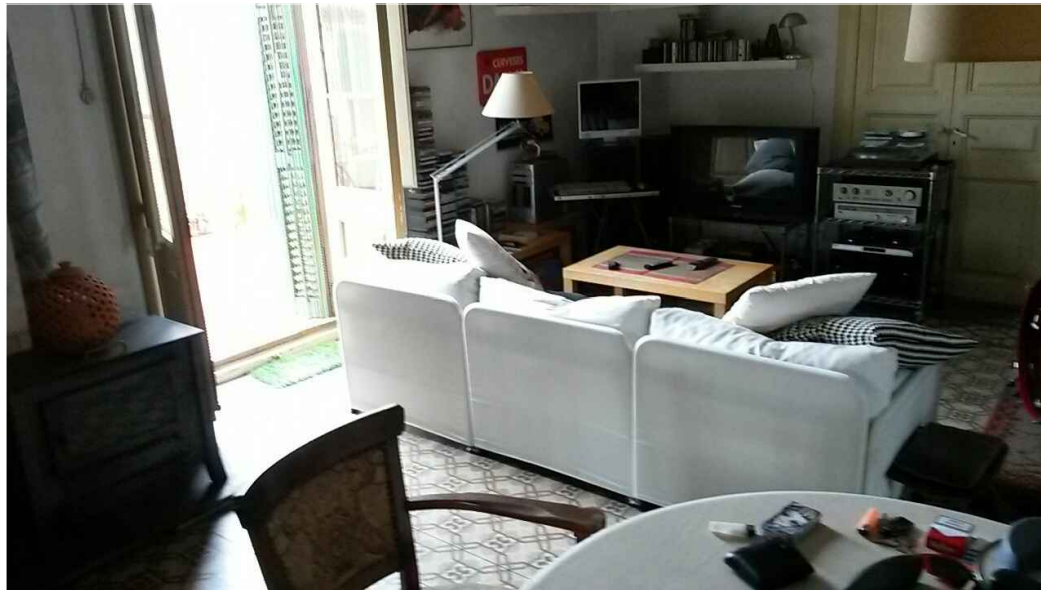
PLANTA
BAIXA

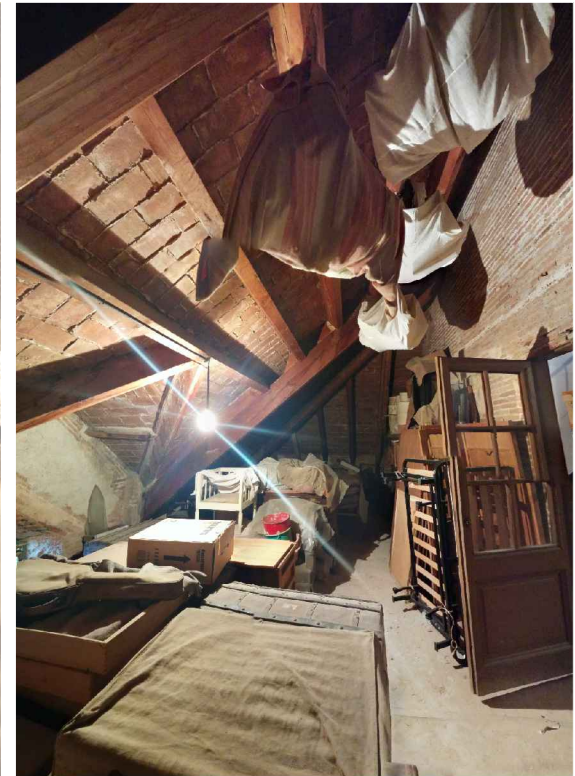
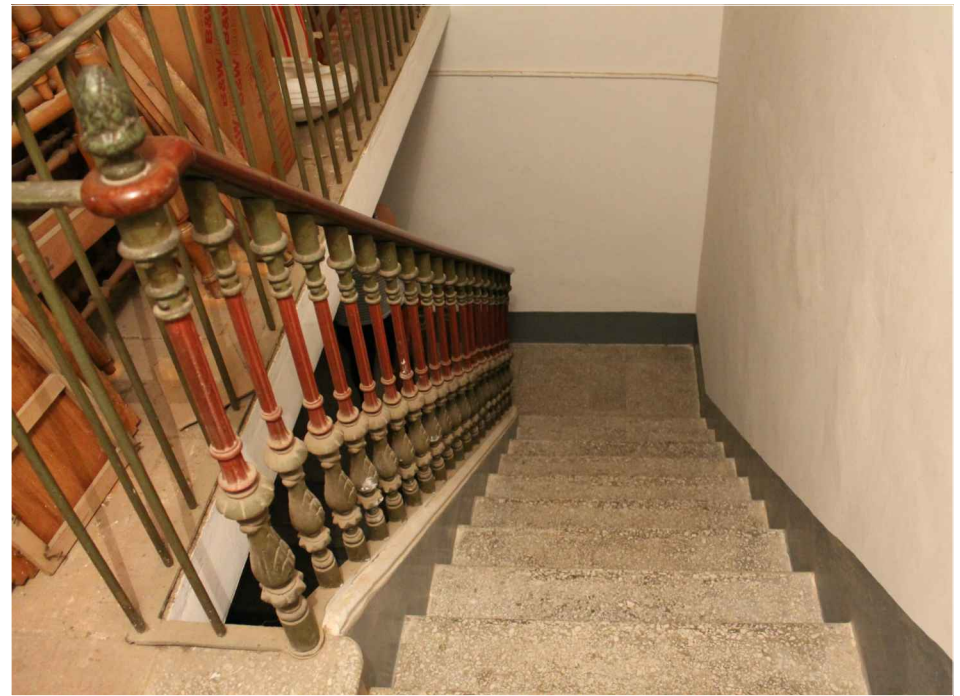
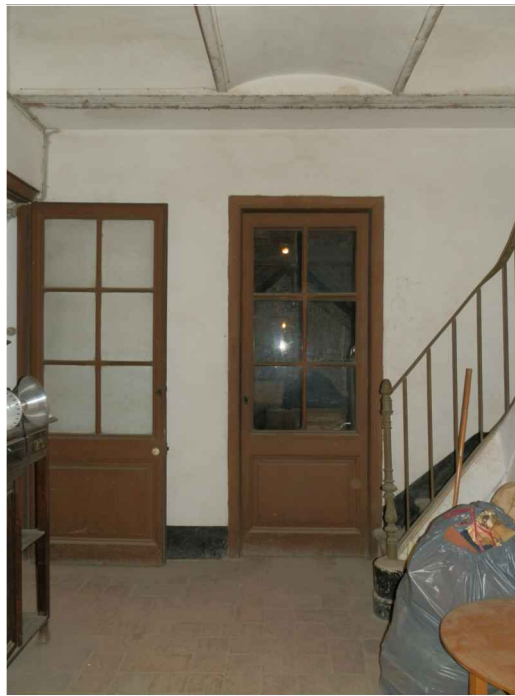


PLANTA 1

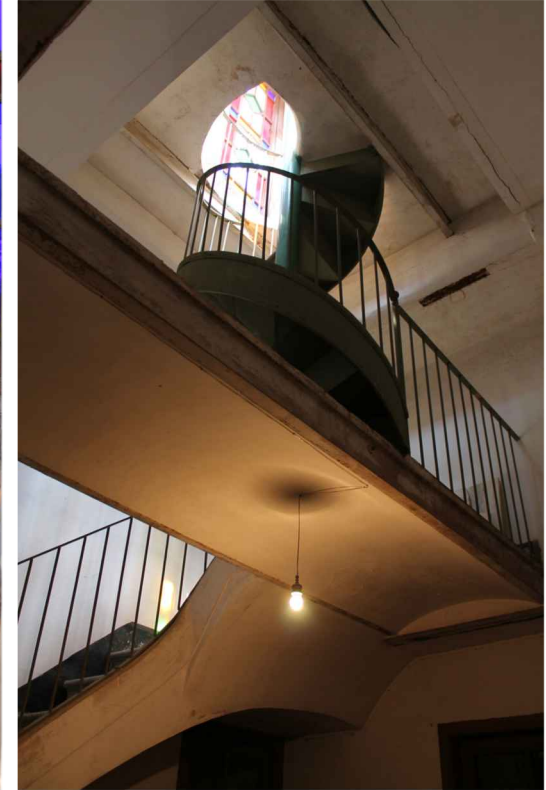
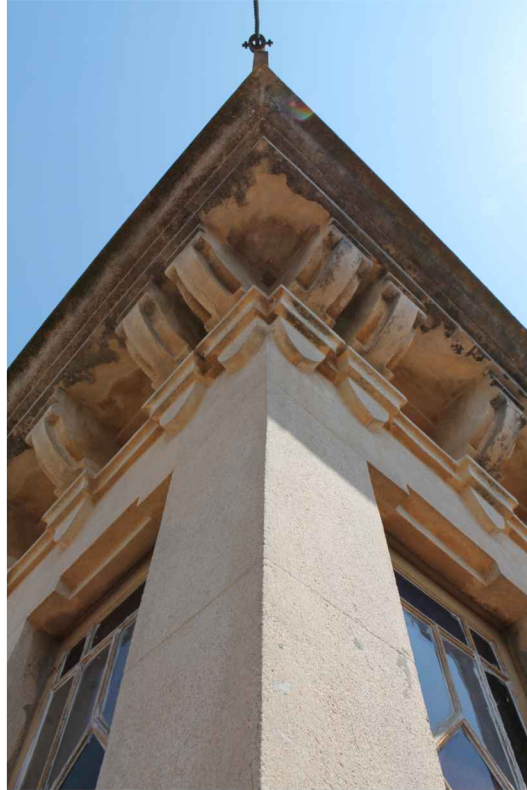


PLANTA 2

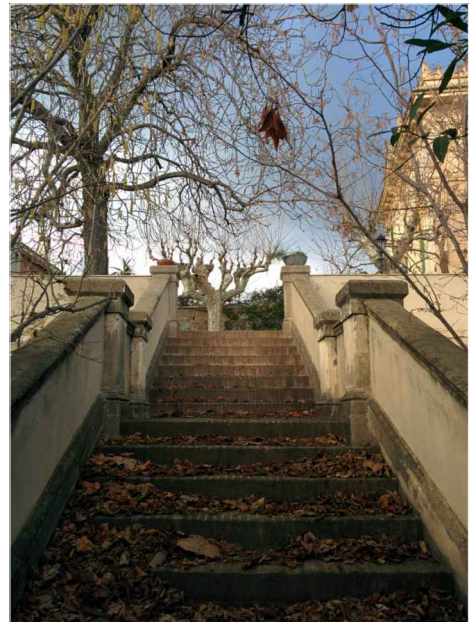
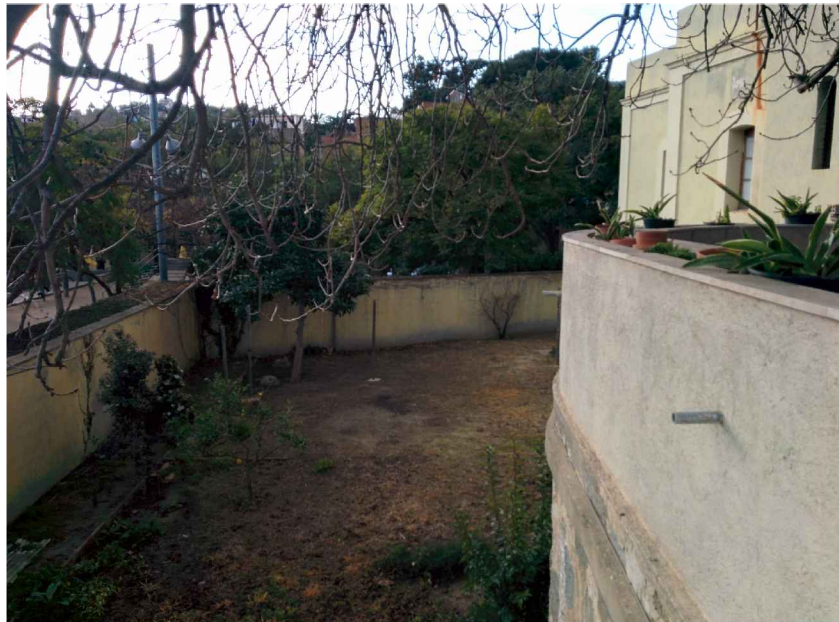




COBERTA
i TORRATXO



MASOVERS
EXTERIORS





ANNEX 3

ESTUDI CROMÀTIC

DADES EDIFICI:

Adreça	"CAN BERTRAN" AV. JOSEP CALASSANÇ, 15 (ALELLA)
Estat Conservació	En curs Pla de Millora Urbana.
Sol·licitant	Germans Bertran
Tècnic	Agustí Jardí, arq.
Referència	17850

Edificació aïllada construïda possiblement vers 1895 al gust modernista sobri i eclèctic de les "villes" residencials i burgeses del Maresme. Actualment hi ha un projecte de Pla de Millora Urbana i aquest Estudi Cromàtic vol analitzar els materials i cromatismes originals i establir els tractaments a seguir als diferents elements arquitectònics.

CASA PRINCIPAL: Un cop procedit a la documentació de cates "in situ" i proves pertinents, els materials existents i cromatismes recomanats són:

Parament general: Els paraments estan revestits amb un estuc de calç tradicional aplicat sobre arrebossat, que distingeix dos acabats diferents: la façana principal marca un encoixinat de carreus de textura desbastada, amb junts repintats del Color B. La resta de paraments de façanes estan acabades amb un estuc de textura raspada, especejament marcat a punxó, i aplicació al fresc d'un patinat de carreus alternant amb els tons A, B i D per donar un acabat més semblant a pedra natural. Donat el correcte estat de conservació dels paraments i la bona dosificació dels materials proposem una neteja de tots els estucs amb raspalls manuals i aigua nebulitzada, reparar les parts malmeses amb morter de calç del Color C reproduint textures i especejaments originals, per acabar aplicant unes veladures de silicats dels Colors A, B, i D seguint distribució cromàtica de foto adjunta. Aquestes veladures hauran de ser del 5 al 10% ja que només es pretén entonar l'estuc però no cobrir la seva textura, i el 30% del carreus es deixaran en el to natural un cop neta la superfície. En la façana principal un cop acabat es podran remarcar els junts amb el Color B.

Complements i voladissos: Els relleus arquitectònics que ornamenten la composició (mènsules, emmarcaments, cantoneres, sòcols, cornises i motllures) combinen pedra artificial i estuc. Es netejaran, reparacions puntuals mantenint disseny original i aplicació de veladura de silicats al 10% del Color C.

Els frisos esgrafiats tant del coronament com d'algunes de les llindes, es tractaran com l'estuc dels paraments, amb neteja i reparació puntual amb morters de calç, aplicant una veladura de silicats al 10% no cobrent del Color **B** per als fons i del Color **C** per a la superfície lliscada de l'esgrafiats i les mènsules de cornisa. Els plafons decorats amb motllures en els ampits d'algunes finestres, combinen relleus de pedra artificial sobre un fons acolorit. Per tant, un cop netejats se'ls podrà aplicar una veladura poc cobrent del Color **C** als relleus i del Color **B** als fons vermells.

Fusteria i Serralleria: Un cop analitzades les mostres extretes en diferents elements de fusteria a varies alçades, podem concloure que sota els repintats actuals, l'acabat més antic correspon a un verd clar. Per tant s'unificaran tant balconeres com persianes en fusta acabada amb esmalt setinat del Color **E**. A la serralleria, un cop analitzada, l'acabat de l'estrat original correspon amb un verd fosc per tant proposem el seu tractament antioxidant i acabat del Color **F**.

Es mantindran i restauraran les cobertes amb la teula plana existent i el torreó carener amb ceràmica i vitralls tricromàtics.

CASA DELS MASOVERS: Aquesta construcció annexa a la casa principal, té els seus revestiments molt modificats i reparats, amb un repintat sobreposat en mal estat. Detectades traces de l'acabat original se'n dedueix que la construcció estava revestida amb un arrebossat de calç molt senzill. La restauració passarà en aquest cas per repicar tot el revestiment i refer el parament general amb un estuc de calç tenyit en massa del Color **B** acabat raspat i per a la resta de relleus com ara cantoneres, emmarcaments, ampits de terrat, motllures, etc. acabat amb estuc lliscat del color **C**. La fusteria s'unificaria amb esmalt setinat del Color **E**.

TANCA D'ENTRADA: La tanca perimetral a carrer presenta dos pilars on s'aguanta la porta d'entrada a la finca. Aquesta tanca es troba actualment repintada. Proposem sanejar i recuperar els cromatismes originals amb els pilars amb estuc que imiten obra vista que es restaurarà i acabarà del Color **G** amb juntes de Color **H**. La resta dels relleus combinen pedra artificial i estuc del Color **C**.

OBSERVACIONS: Aquest Estudi Cromàtic descriu i analitza els materials constructius originals de "Can Bertran", apuntant els processos i acabats de restauració més adients a seguir en futures intervencions. Es tindrà especial cura de fer els "patinats" poc cobrents i ben distribuïts.

Barcelona, 12 de maig de 2017

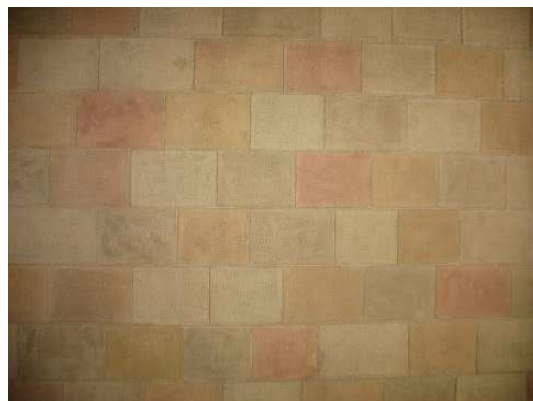
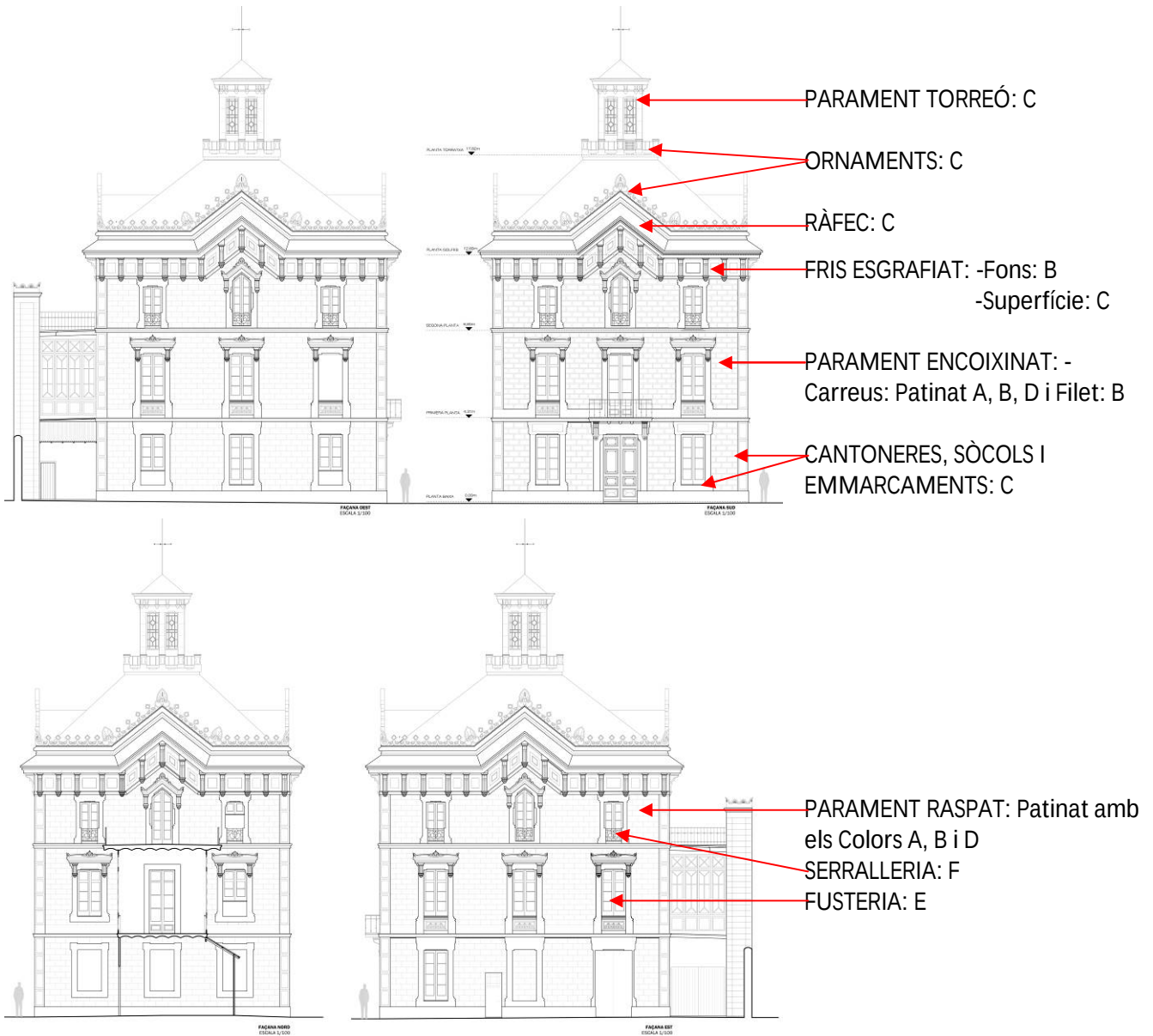


Joan Casadevall Serra, arq.
Director "Gabinet del Color"

1.-ESTAT ACTUAL I CROMATISMES RECOMANATS “CAN BERTRAN”

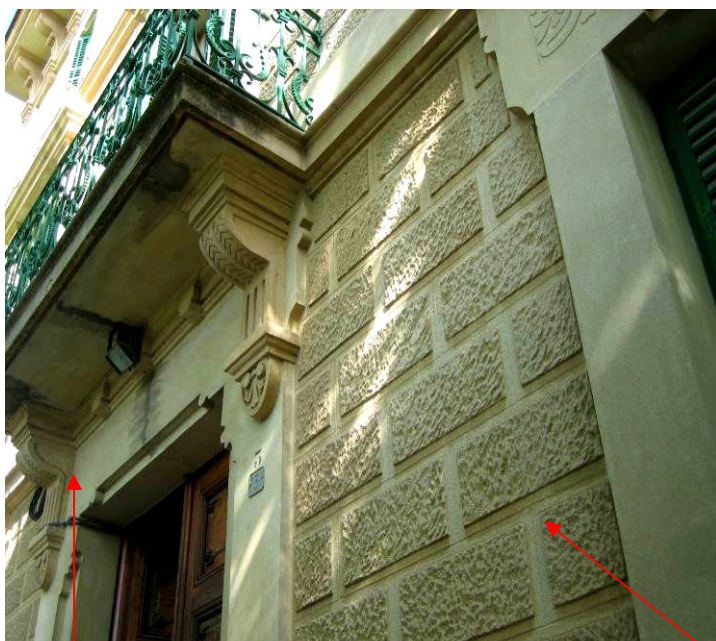


1.-ESTAT ACTUAL I CROMATISMES RECOMANATS “CAN BERTRAN”



BONA DISTRIBUCIÓ DE
“PATINAT” ALTERNANT CARREUS
DEL COLOR A (30 %), COLOR B
(20%), DEL COLOR D (20%) I EL
30 % RESTANT SENSE PINTAR (C).

1.-ESTAT ACTUAL I CROMATISMES RECOMANATS “CAN BERTRAN”

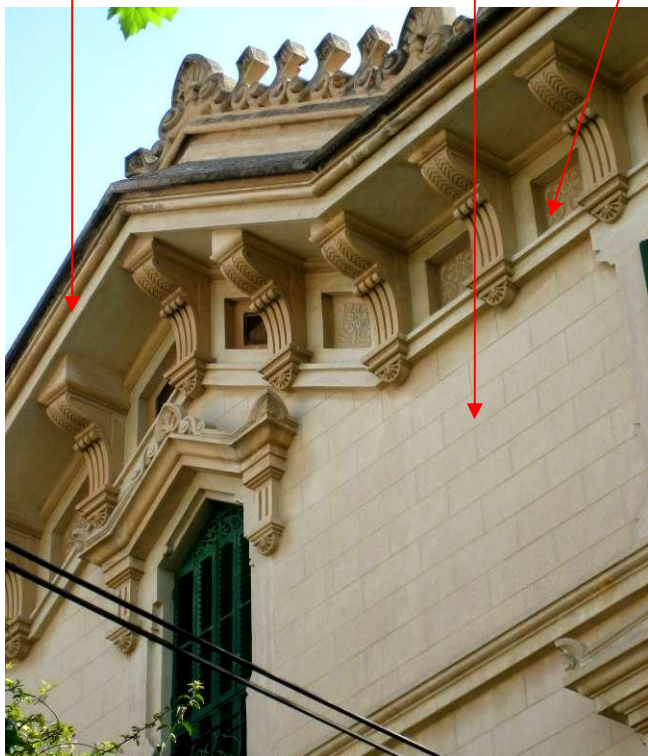


RELLEUS ARQUITECTÒNICS: C

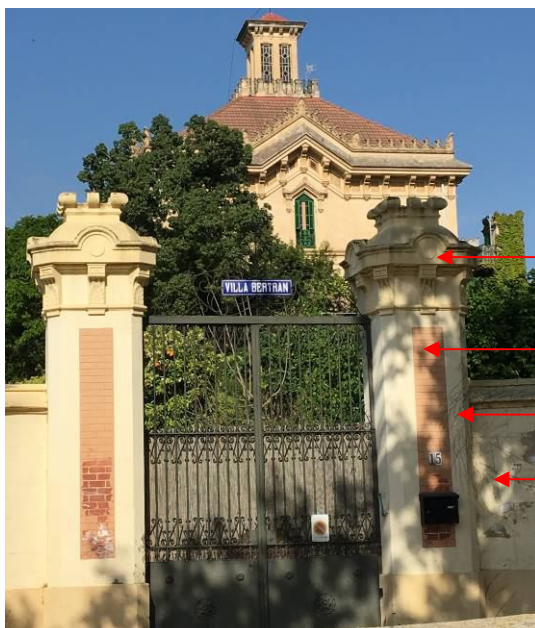
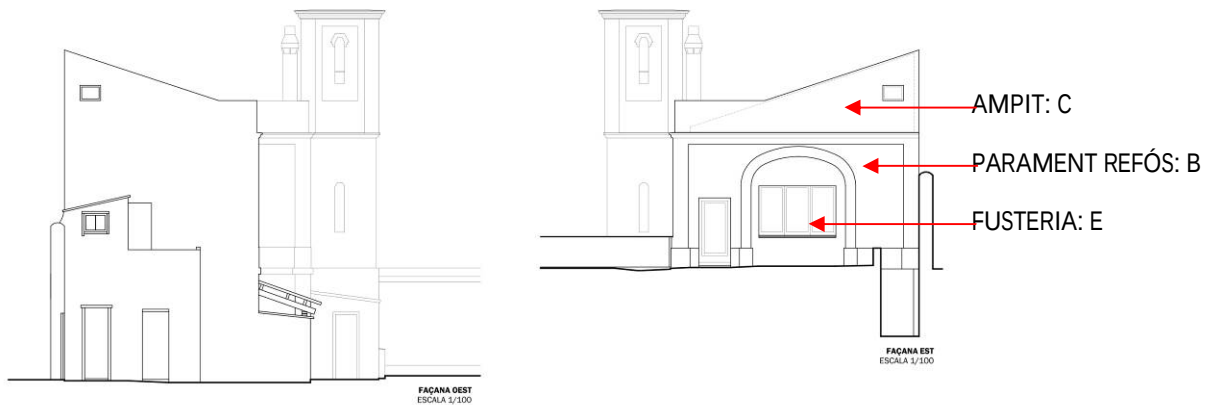
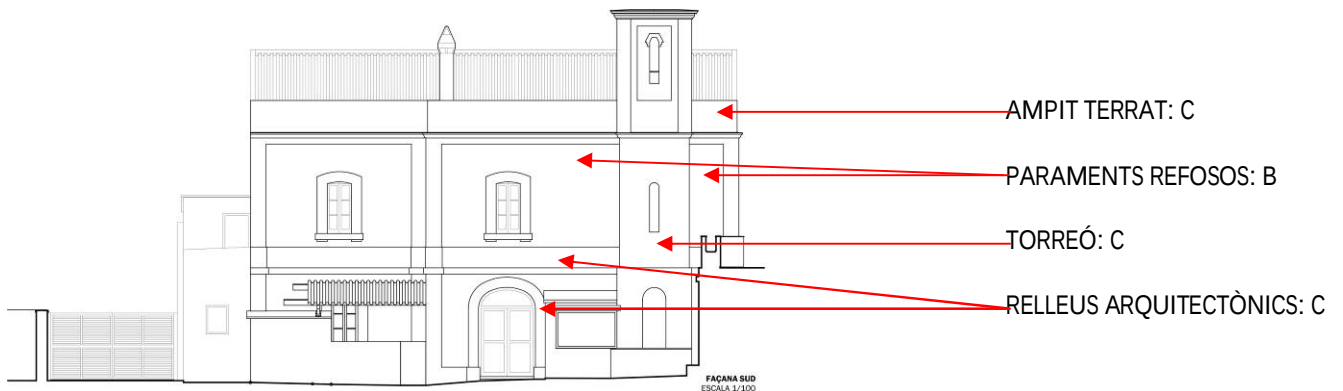
PARAMENT ENCOIXINAT: -Carreus: A,B,D -Filetejat: B

PARAMENT RASPAT: Patinat A, B i D

ESGRAFIATS I MÈNSULES: -Fons: B / -Superfície: B



1.-ESTAT ACTUAL I CROMATISMES RECOMANATS “CAN BERTRAN”



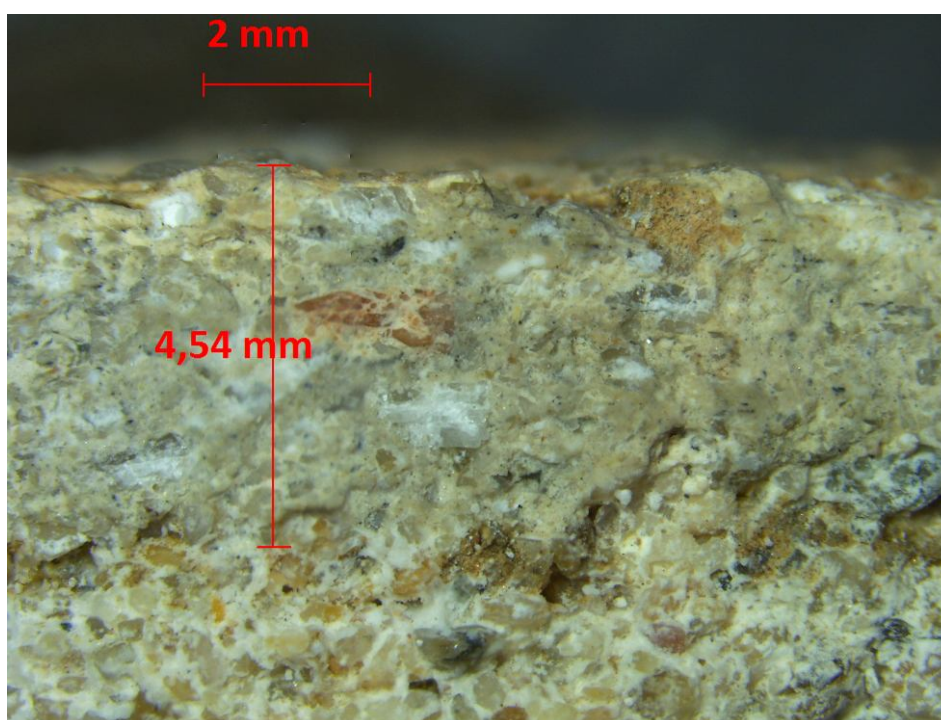
2.-DOCUMENTACIÓ DE CATES “CAN BERTRAN”



3.-ANÀLISI CROMÀTICA “CAN BERTRAN”



Relació de les mostres extretes en diferents elements arquitectònics a estudiar, de totes les façanes , inclosa la Casa dels Masovers, de “Can Bertran”, per a la seva posterior anàlisi.



Micrografia a 10x de la mostra nº3: parament filetejat. Estuc tradicional de calç tenyit en massa i acabat del Color A aplicat sobre un arrebossat tradicional de calç i sorra silícica.

3.-ANÀlisi CROMÀTICA “CAN BERTRAN”



Micrografia a 25x de la mostra 6: fusteria balconeres. Sota diferents estrats s'ha descobert el verd original, que es correspon al Color E.



Micrografia a 25x de la mostra 4: serralleria barana. S'observa que sota diferents repintats, l'estrat original correspon a un acabat verd, contratipat com a Color F.

4.-PATRONS CROMÀTICS: "CAN BERTRAN" (ALELLA)

FORMEN PART DE L'ESTUDI REF.: 17850

GABINET
del COLOR

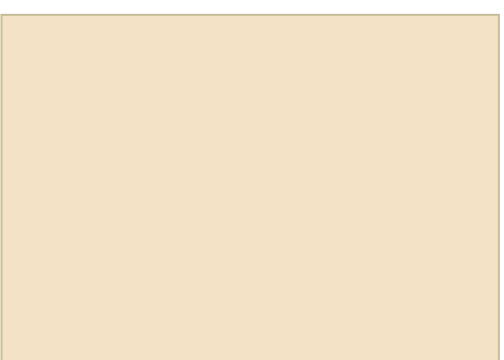
COLORS		REFERÈNCIES PATINAT ESTUC (30% carreus) A: <u>E8.25.65</u>
		PATINAT ESTUC (15% carreus) FONS ESGRAFIATS I RELLEUS B: <u>D6.30.50</u>
		EMMARCAMENTS I ORNAMENTS C: <u>F2.10.70</u>
		PATINAT ESTUC (15% carreus) D: <u>F2.10.60</u>

Nota: Les referències cromàtiques corresponen al sistema ACC de la Carta de Colors de Barcelona.

4.-PATRONS CROMÀTICS: "CAN BERTRAN" (ALELLA)

FORMEN PART DE L'ESTUDI REF.: 17850

GABINET
del COLOR

COLORS		REFERÈNCIES FUSTERIA E: J0.10.50
		SERRALLERIA F: N0.20.20
		ENTRADA FINCA (IMITACIÓ OBRA VISTA) G: C4.30.40
		ENTRADA FINCA (JUNTS ESTUC IMITACIÓ OBRA VISTA) H: F2.06.84

Nota: Les referències cromàtiques corresponen al sistema ACC de la Carta de Colors de Barcelona.

ANNEX 4

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC I REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC

FINCA DE CAN BERTRAN - ALELLA

Passeig Sant Josep de Calassanç, 15 i Torrent Vallbona, 26
Alella - 08328 (MARESME)

CONTINGUT DE L'ESTUDI HISTORIOGRÀFIC

I MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida
- 2 Antecedents històrics
- 3 Descripció de la finca i les edificacions

II PLÀNOLS I REPORTATGE FOTOGRÀFIC

I MEMÒRIA INFORMATIVA

1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

Emplaçament

La finca de Can Bertran està emplaçada a la part nord de l'antic casc urbà d'Alella, entre la riera de la Coma Clara i el torrent Vallbona (actualment canalitzats), allà on començaven les cases senyoriales de finals del segle XIX. El desenvolupament urbanístic de finals del segle XX, l'han deixat en plena zona urbana.

Situació

La finca de Can Bertran, està situada al Passeig Sant Josep de Calassanç, 15, antiga riera de la Coma Clara, i també té accés pel Torrent de Vallbona, 26, mitjançant un dret de pas de la finca veïna, Comunitat de Propietaris Torrent Vallbona 28-34.

Edificacions i solar

A la finca de Can Bertran hi ha dues edificacions aïllades:

- Una casa plurifamiliar de tipus senyorial de finals del segle XIX.
- Una masoveria

El solar, tancat, és una resta procedent d'una antiga finca més gran, a resultes del Projecte de Compensació del Pla Parcial Can Bertran i Can Vilana, desenvolupat en l'anterior planejament urbanístic d'Alella, l'any 1996.

Propietat

La finca de Can Bertran es en l'actualitat propietat de forma indivisa dels germans Riambau Möller, producte d'una herència familiar i s'utilitza, des de fa 108 anys, com a residència d'aquesta mateixa família.

L'edifici de la masoveria ha estat en ús fins fa uns quatre anys, en marxar la família que l'habitava.

Normativa urbanística

El planejament vigent és el "Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella", POUM d'Alella, aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014

En el planejament vigent, la finca de Can Bertran, forma part del règim del sòl urbà consolidat, està qualificada de "Casa amb jardí" consolidada històricament, clau 8a, i està protegida per la fitxa ARQ007 del Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

(veure annex 1 Fitxa ARQ007 Catàleg)

2 Antecedents històrics ¹

Els orígens de Can Bertran cal situar-los en una petita part del que era l'antic mas de Casa Susanna, del qual fa referència el llibre d'Actes Bellíssimes de l'Arxiu Parroquial d'Alella. La primera referència a la família de Casa Susanna ens remet a 1318.

El mas Casa Susanna comprenia el triangle de terres compreses entre la cruïlla de la riera de Coma Clara amb el torrent de Vallbona, delimitat al sud per l'actual Cal Xic i al nord pel carrer de Verdguer.

Casa Susanna fou, durant anys, un dels masos rònecs d'Alella i restà buit fins el segle XVI, quant passà a mans de la família Sayol. Des d'aquell moment s'anomenà Mas Sayol de Vall i adquirí gran rellevància social entre els segles XVI i XVII, ja que els seus hereus gaudiren d'importants càrrecs dins l'organització del poble.

El 1682 tot canvià a causa d'un plet que feu perdre als Sayol bona part de les seves terres. Una Sentència de la Reial Audiència de Catalunya dictà la divisió de la finca en tres zones.

El 1704, la part de mar esdevingué propietat de Pere Joan Rifós, casat amb la pubilla dels Pujades de Vall. A mitjans del segle XIX, la finca va ser segregada en diverses parcel·les que donarien origen als carrers de Baix, del Mig i de Dalt, a Can Bertran i a Can Gaza. La part central restà propietat dels Sayol.

La part del nord comprenia des de l'actual límit nord de can Gaza fins el carrer de Verdaguer. Se'n feu càrrec el senyor Mayor de Barcelona fins que el 1850 es parcel·là.

Als segles XVIII i XIX, can Bertran passa per diversos propietaris de la família Pujades. L'any 1884 els creditors obligaren a vendre-la i la compra Martín Cabús. La casa disposava de tres habitacions de planta baixa i un altell i d'un horts i arbres fruiters.

Va ser Martín Cabús qui va edificar la casa en la seva forma actual i va urbanitzar els horts.

L'any 1901, el Marqués d'Alella, Camil Fabra i Fontanils va adquirir la casa. En l'escriptura ja constava que la casa era una torre composta de baixos, principal i un pis, amb una superfície total de 170 metres quadrats per planta. També hi havia unes cotxeres, estables i altres dependències auxiliars.

El 1902, el Marqués d'Alella cedeix la casa al seu fill Ramón Fabra i Puig com a regal de noces, però aquesta no li va agradar i el 1905 la permuta per un solar edificable a la cantonada entre el carrer Provença i el passeig de Sant Joan de Barcelona a Antoni Gibert Raventós. Els deutes contrets per Gibert van dur la seva vídua, Dolores Xinxó, a demanar un préstec amb hipoteca sobre la finca. Tres anys més tard, en morir ella, els hereus la van posar a la venda.

Al mes de març de 1910, Teresa Olivella Soria, esposa d'Antonio Bertran Jané, compra la casa. Des d'aleshores i fins el dia d'avui la casa l'han gaudit fins a cinc generacions de descendents.

L'última transformació que va patir la finca va ser el 1996, arran del desenvolupament urbanístic del sector de Can Bertran i Can Vilana, quant la finca, després de l'obertura del carrer de les Heures, la construcció dels habitatges, i la cessió de la zona verda, va perdre bona part del terreny que ocupaven els horts, quedant la finca en la seva configuració actual.

(1) Extret del llibre *Memòries* de Maria Möller (2008) i del llibre *Les cases d'Alella* (Revista Alella/Papers de vi)

Cronologia de propietaris

1318	Martí Casa Susanna. Antic Mas Casa Susanna
1515	Joan Sayol. Mas Sayol de Vall
1682	Can Pujades de Vall
1704	Pere Joan Rifós, casat amb la pubilla del Pujades de Vall
1785	Joan Pujades i Borrell
1850	Josep Pujades i Bruguera, casat amb Rosa Calderó i Casals
1884	Martí Cabús i Estapé
1901	Camil Fabra i Fontanils, marquès d'Alella. La regala al seu fill (1902)
1905	Antoni Gibert i Raventós, casat amb Dolores Xinxó i Marton
1910	Teresa Olivella i Soria, casada amb Antonio Bertran i Jané. Can Bertran
1940	Antonio i Teresa Bertran Olivella
1969	Ricardo, Maria i Carlos Möller i Bertran
1988	Maria Möller i Bertran, casada amb Esteve Riambau i Saurí
2013	Germans Riambau Möller

3 Descripció de la finca i les edificacions

Descripció general

La finca de Can Bertran té una forma allargada i una superfície de 1.877,00 m². Disposa d'un accés per cadascun dels seus extrems: un accés principal, pel passeig Sant Josep de Calassanç, mitjançant un barri d'estil neoclàssic i un altre accés pel Torrent Vallbona, mitjançant una servitud de pas de la comunitat de propietaris Torrent Vallbona 28-34.

Al mig del solar, a l'extrem nord i en el punt més elevat de la finca, hi ha l'edifici principal, Can Bertran, al que s'hi arriba per una rampa des del passeig de Sant Josep de Calassanç o per una escala des de l'accés del Torrent Vallbona.

El cos principal de la casa és exempt i està envoltat de jardí. A la banda nord disposa d'un cos adossat a la casa i al mur de tancament de la finca.

És un edifici de planta rectangular, gairebé quadrada, de planta baixa, primera, segona, golfes i torratxa, amb un habitatge per planta.

Té una estructura de parets de càrrega ordenades en 3 crugies paral·leles a la façana principal. Els forjats estan formats per biguetes de ferro i voltes de rajola.

Les façanes són d'estil eclèctic de finals del segle XIX i estan compostades per obertures ordenades a partir de tres eixos verticals de simetria. Disposen d'ornamentacions florals, cornises, llindes i una gran cornisa superior que resol la trobada de les façanes amb la coberta.

La coberta és a quatre aigües i actualment està acabada amb teula plana. Està suportada per bigues i corretges de fusta. El taulell és de rajola. El vessants tenen un fort pendent formant un espai de golfes sota coberta d'una dimensió considerable. Al centre de cada vessant existeix una lluernia a dues aigües amb petites obertures de ventilació.

La coberta està rematada per una torratxa de planta quadrada i coberta igualment a quatre aigües, que culmina estèticament el conjunt i serveix de mirador.

La distribució interior dels diferents habitatges remarca els dos eixos de simetria de la planta de l'edifici i es resol amb tres peces a cada façana i un espai central que fa alhora de rebedor i de distribuïdor. Aquesta disposició de les estances possibilita la ventilació creuada. L'escala es situa a la crugia central de forma descentrada a la banda est de la casa.

Els sostres són alts i a les plantes primera i segona estan decorats amb motllures d'escaiola senzilles. Els paviments són de rajola hidràulica. Les portes interiors són de fusta amb plafons i motllures de composició simètrica.

L'edifici principal de Can Bertran està catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local, amb un tipus de protecció integral que afecta a tot l'immoble, llevat del cos adossat a la façana posterior (nord).

Els elements protegits són:

Coberta: Protecció integral de la coberta del cos principal inclòs el coronament.

Estructura: Protecció de l'estructura de l'edifici.

Façanes: Protecció integral de la façana principal i de les façanes laterals. De la façana posterior (nord) només es protegeix el pla de façana. No es protegeix el volum adossat.

A l'extrem oest del solar i a la cota de l'accés pel Torrent de Vallbona, hi ha l'edifici de la masoveria.

És un edifici de planta baixa i primera, parcialment soterrat per la planta baixa. La planta baixa és un antic magatzem agrícola i estable i a la planta primera hi ha l'habitatge del masover. L'edifici està adossat per la seva façana nord al mur de tanca de la finca.

L'edifici de la masoveria no té consideració d'element protegit, però forma part de l'entorn de protecció de Can Bertran.

El jardí està arreglat i en ús. L'accés des de passeig de Sant Josep de Calassanç es realitza mitjançant un barri i una rampa amb vegetació als dos costats que comunica l'entrada de la finca amb el jardí superior on es situa la casa principal. Al costat d'aquesta rampa hi ha una zona d'aparcament. També existeix un espai per a l'aparcament junt a l'accés des del Torrent de Vallbona. La resta està enjardinada, amb plantació d'arbres i plantes.

La finca està envoltada per un mur de tancament que la delimita en tot el seu perímetre. A la part nord, est i parcialment la sud, el mur és l'original de pedra i a la resta de la part sud i a l'oest la tanca, més recent, és de bloc de formigó arrebossat, a resultes de la parcel·lació del Pla Parcial de Can Bertran i Can Vilana.

L'antic mur de tancament de pedra, el passeig d'entrada i el barri estan protegits. També cal mantenir el jardí com a entorn de protecció.

La finca, avui funciona com habitatge familiar. En un dels habitatges de l'edifici principal, a la planta segona, hi viu, de forma permanent, un dels germans propietaris. L'habitatge de planta primera es fa servir de segona residència per els altres germans i l'habitatge de planta baixa i la masoveria es fan servir com auxiliars, però necessiten obres de rehabilitació. A part de l'escala, també hi ha zones d'ús compartit, com bodega, trasters, magatzems, etc....

L'accés a l'escala que puja als habitatges de l'edifici principal es realitza per una porta lateral, afegida a la façana est, que comunica amb l'escala.

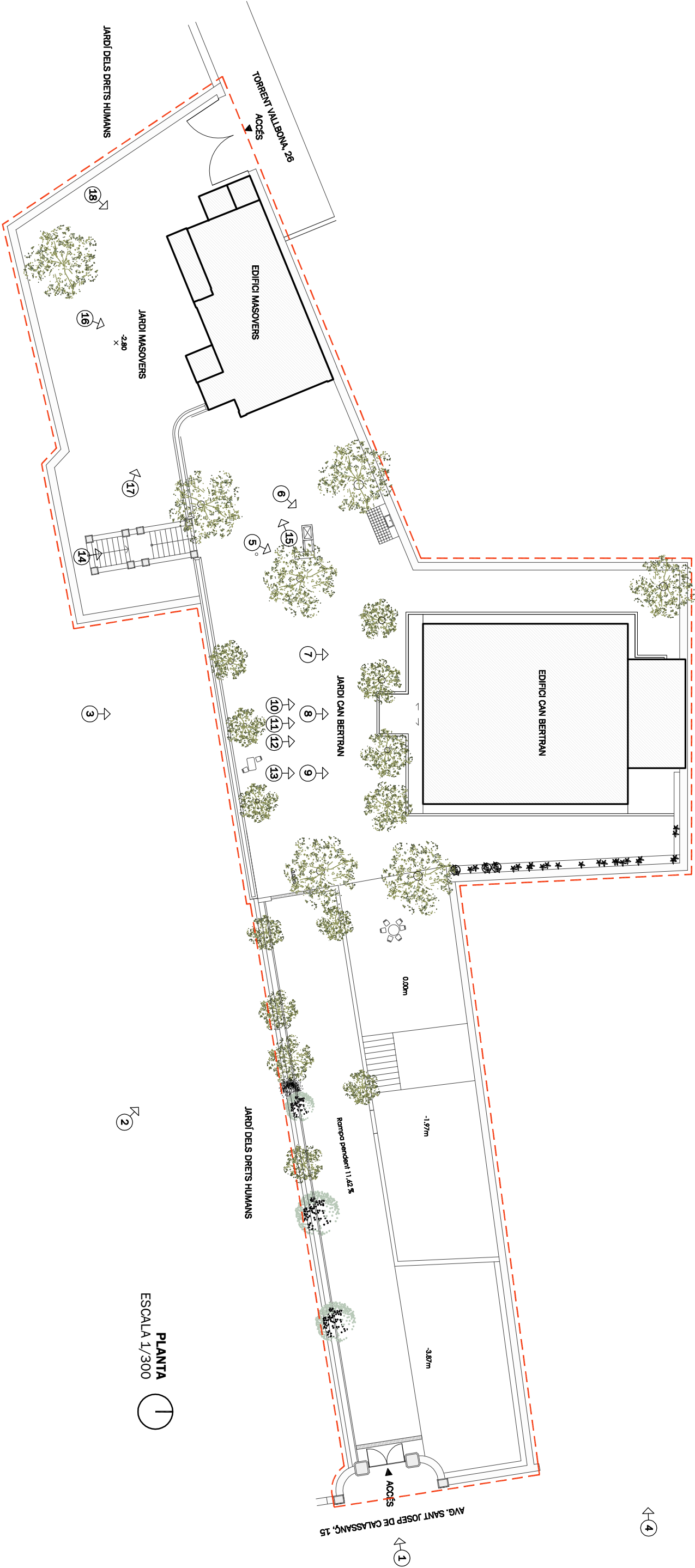
Veure reportatge fotogràfic de l'estat actual de la finca i de les edificacions existents

ELS ARQUITECTES

Agustí Jardí Vintró

Miquel Bantulà Pi

II PLÀNOLS I REPORTATGE FOTOGRÀFIC



PLANTA
ESCALA 1/300

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA

Superfície del solar: 1877 m²

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018

DIEUXXAT:
REF: .

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanc, 151
Torrent Vallbona, 26. (08238 ALELLA)

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

EMPLAÇAMENT
E 1/300

1



FOTO 1

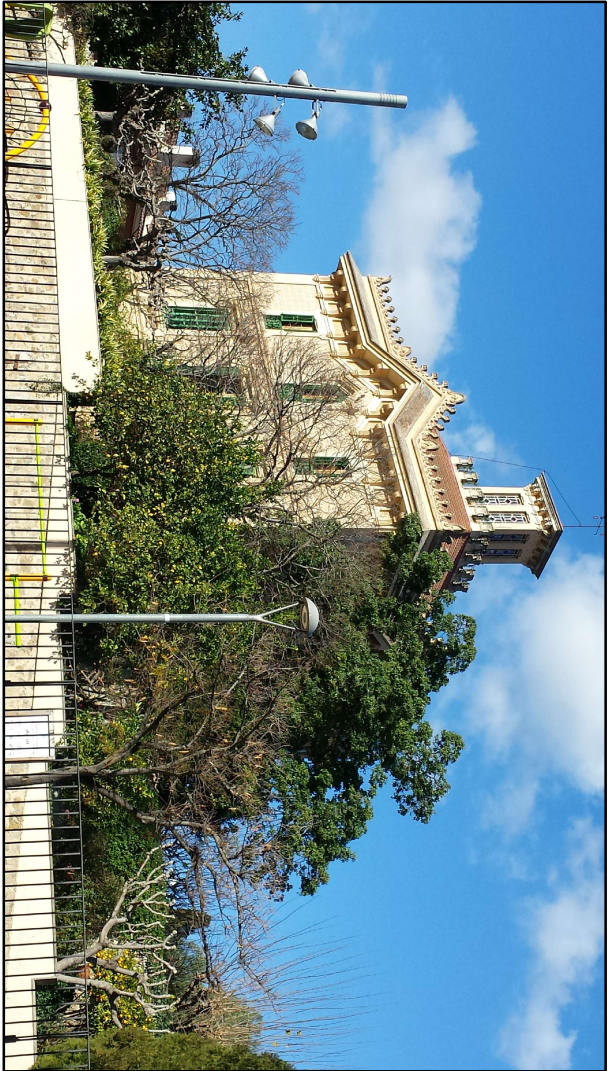


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

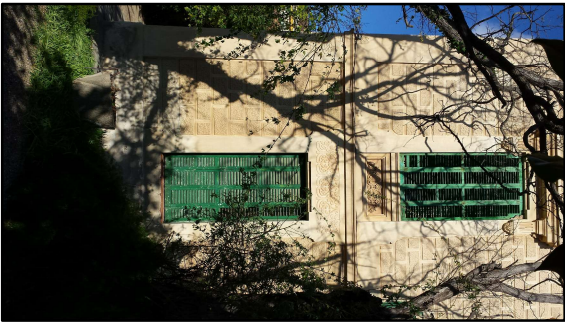


FOTO 7

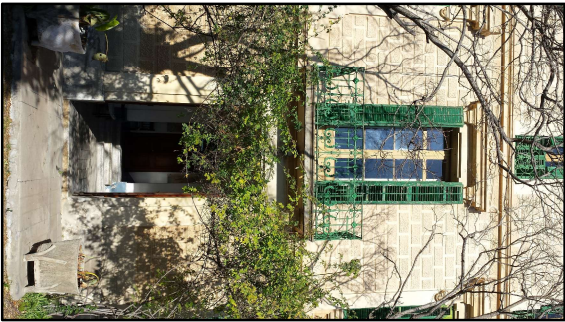


FOTO 8

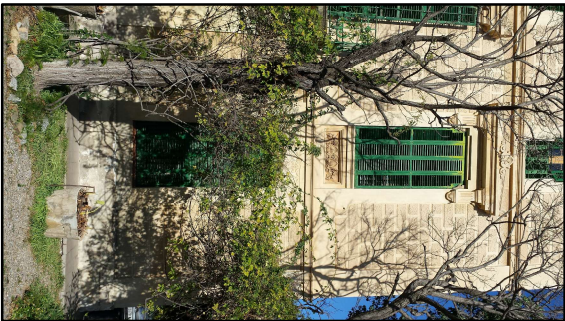


FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

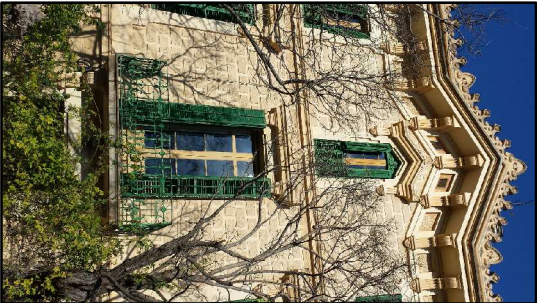


FOTO 12



FOTO 13

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Cassanys, 151
Torre de Valldona, 46, 08238 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES EXTERIORS CAN BERTRAN



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

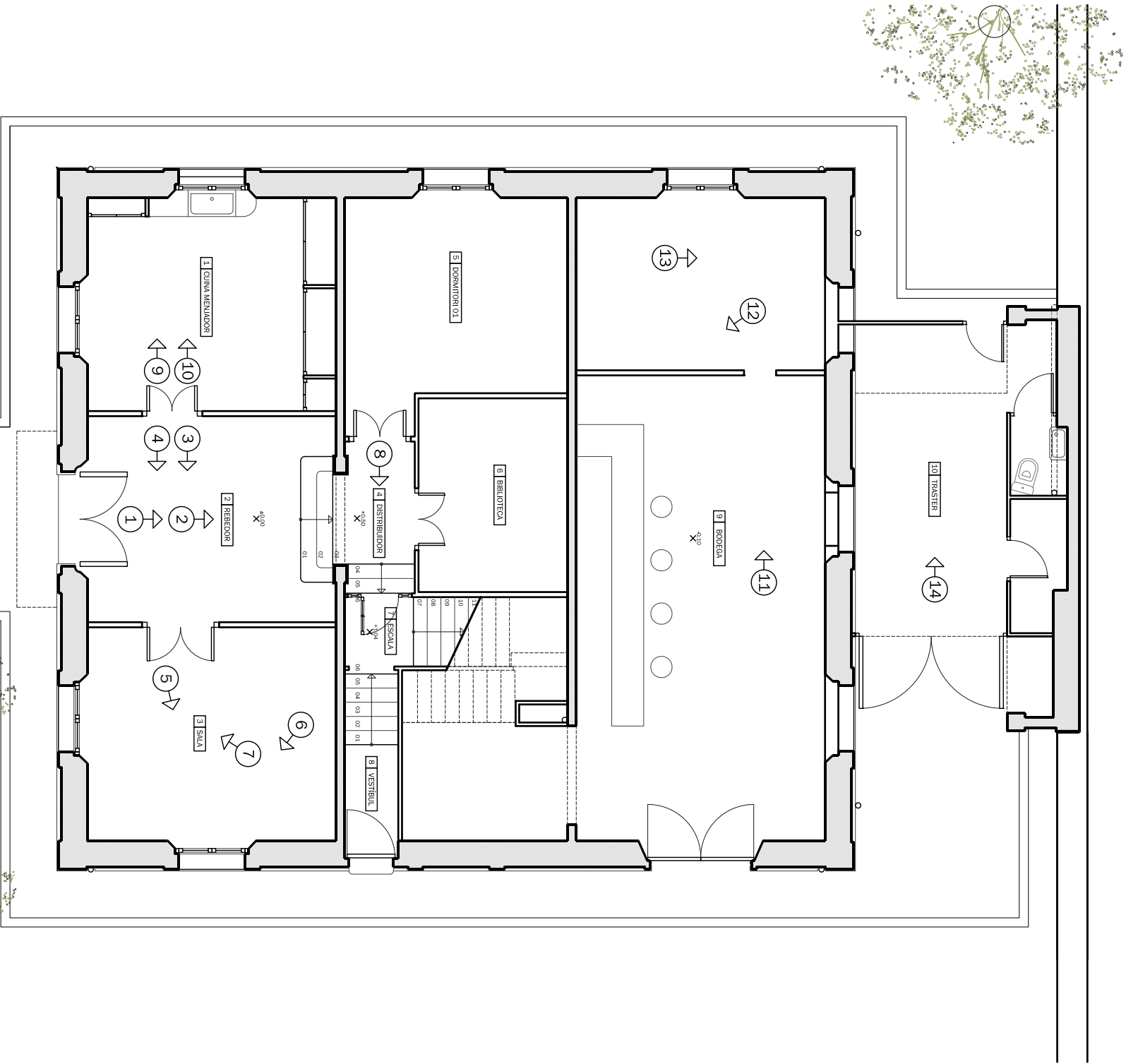
LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

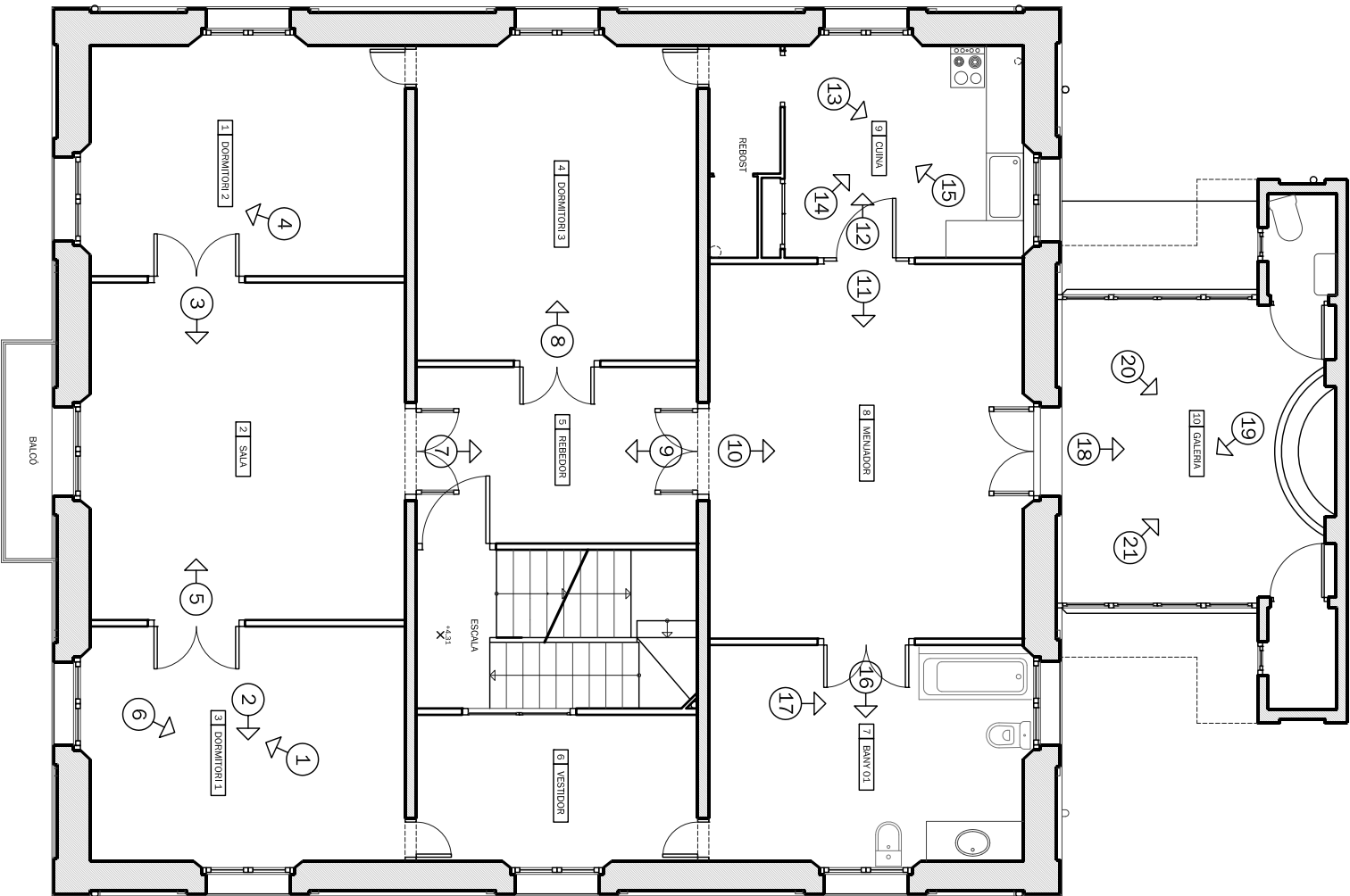
DATA: JULIOL 2018
DIEUXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 151
Torre de Vallbona, 46, 06239 ALTELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES EXTERIORS ZONA MASOVERS



PLANTA BAIXA
ESCALA 1/100



PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/100

LA PROPIETAT:
GERMAANS BERTRAN MOLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (18789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXAT:
REF: 2017-01

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Ampliació de Sant Josep de Calassanç, 18 f
Terrat Vallsora, 26 (08238 ALELLA)

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA BAIXA I PLANTA PRIMERA
E 1/100



FOTO 1



FOTO 2

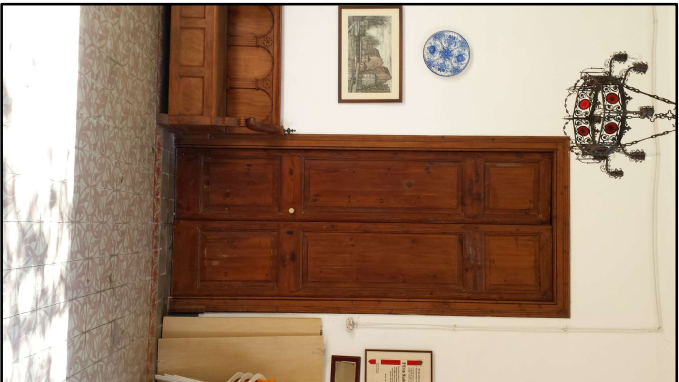


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

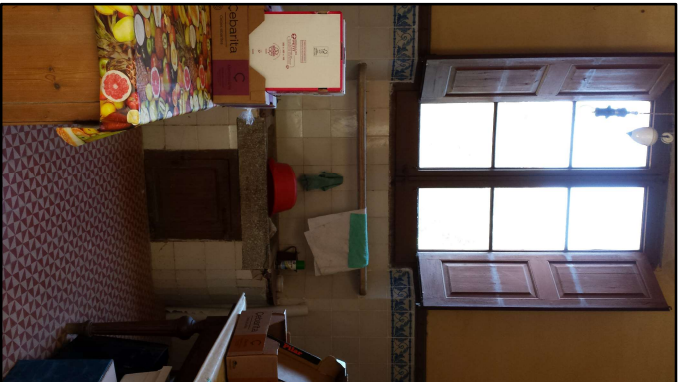


FOTO 10

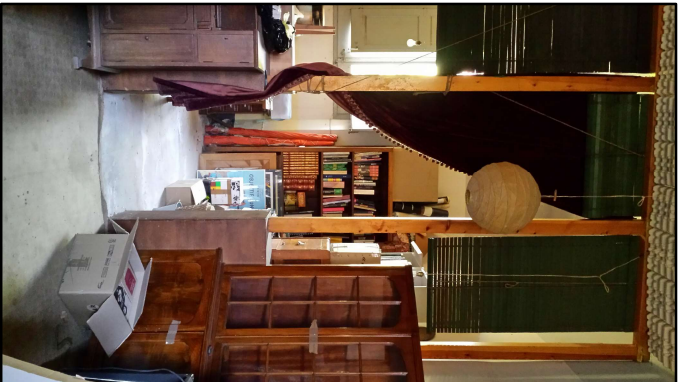


FOTO 11

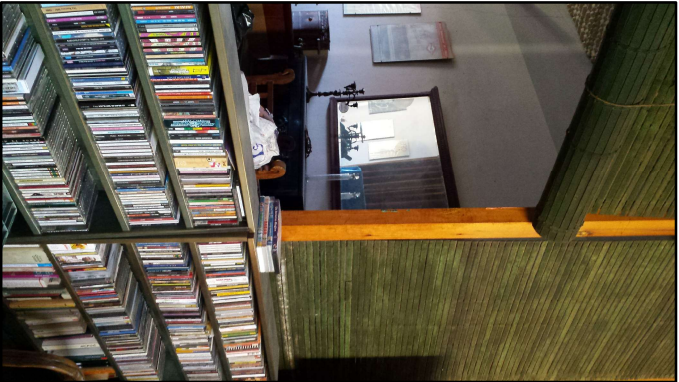


FOTO 12



FOTO 13

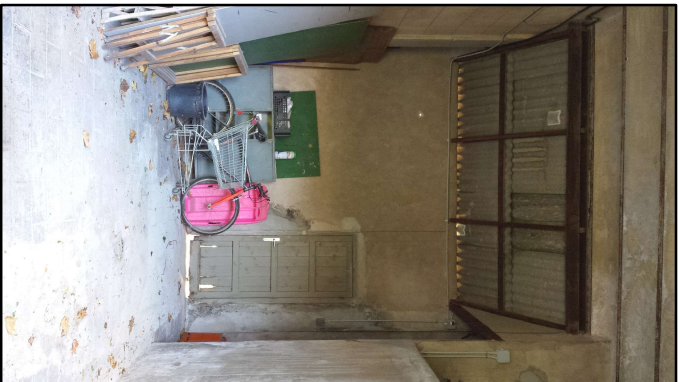


FOTO 14



FOTO 1 CUINA-MENJADOR

PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 2 REBEDOR

PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 3 SALA

PAVIMENT HIDRÀULIC

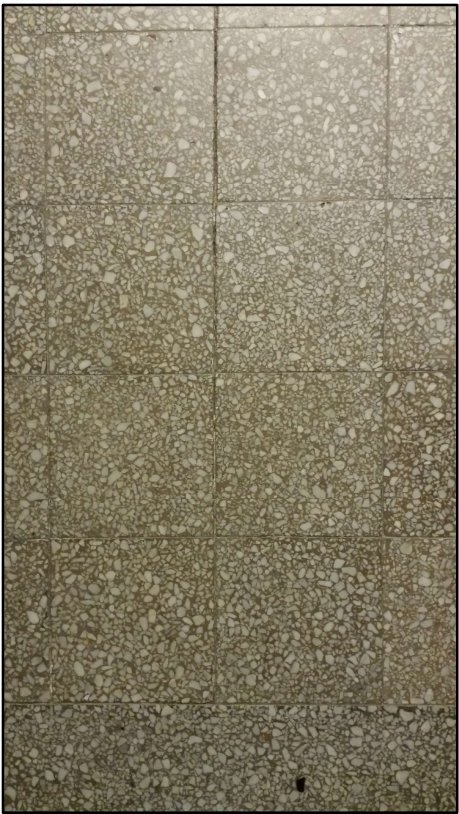


FOTO 4/7 DISTRIBUIDOR / ESCALA

TERRATZO

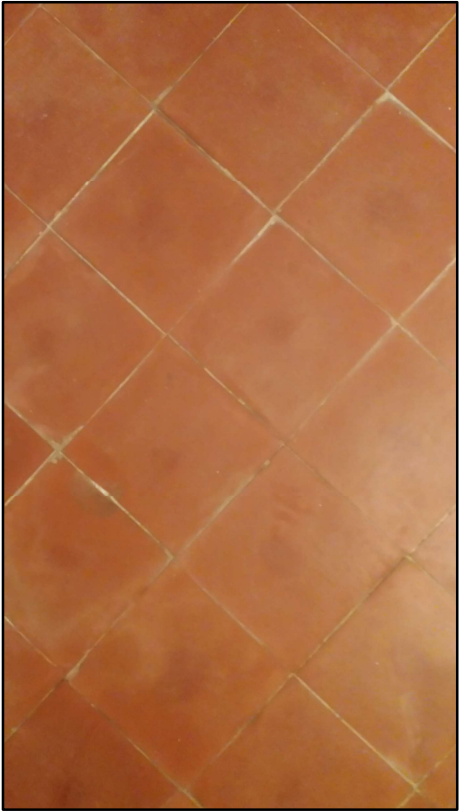


FOTO 5 DORMITORI 1

RAJOLA CERÀMICA

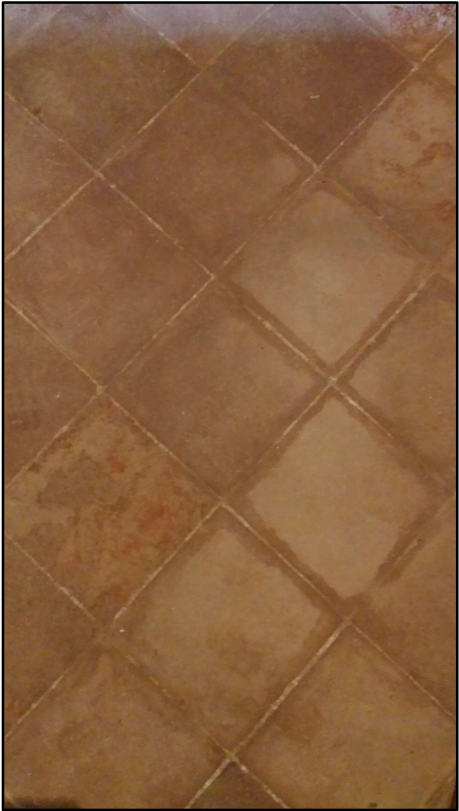


FOTO 6 BIBLIOTECA

RAJOLA CERÀMICA

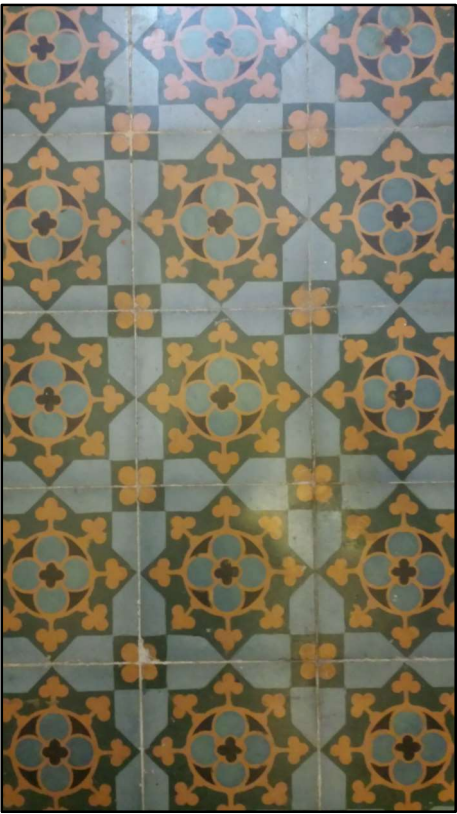


FOTO 8 VESTÍBUL

PAVIMENT HIDRÀULIC

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXAT:
REF: .

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 151
Torre de Vallbona, 26, 08238 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES PAVIMENTS. PLANTA BAIXA



FOTO 1



FOTO 2

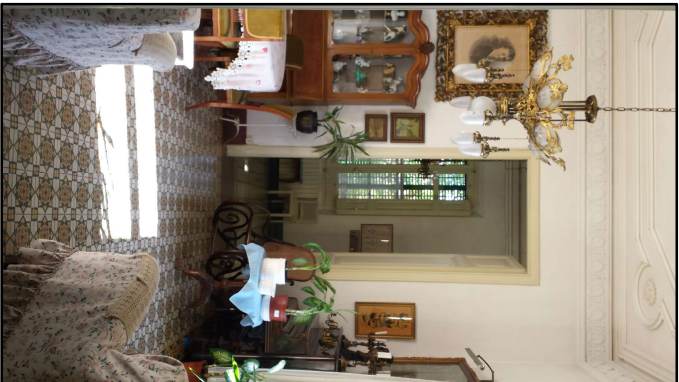


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

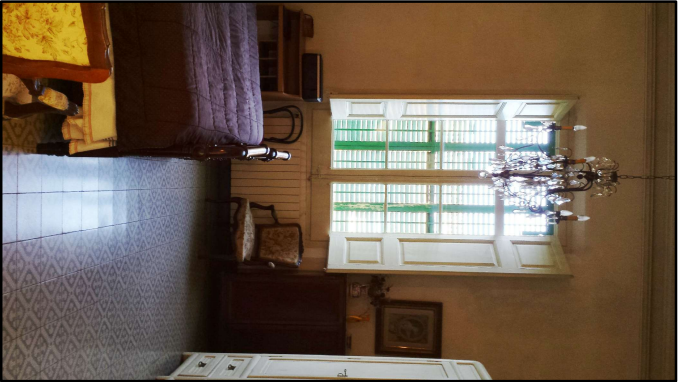


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



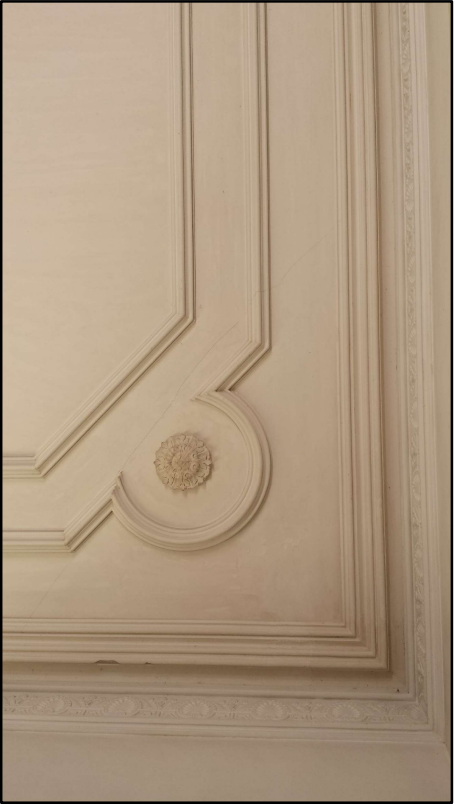
FOTO 20



FOTO 21



CEL RAS ESTANCES 1/3/4/6/7



CEL RAS ESTANÇA 2



CEL RAS ESTANÇA 5



CEL RAS ESTANÇA 8

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIBUXXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 151
Torre de Vallbona, 46. (08238 ALELLA)

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES INTERIORS CAN BERTRAN. PLANTA PRIMERA (2)

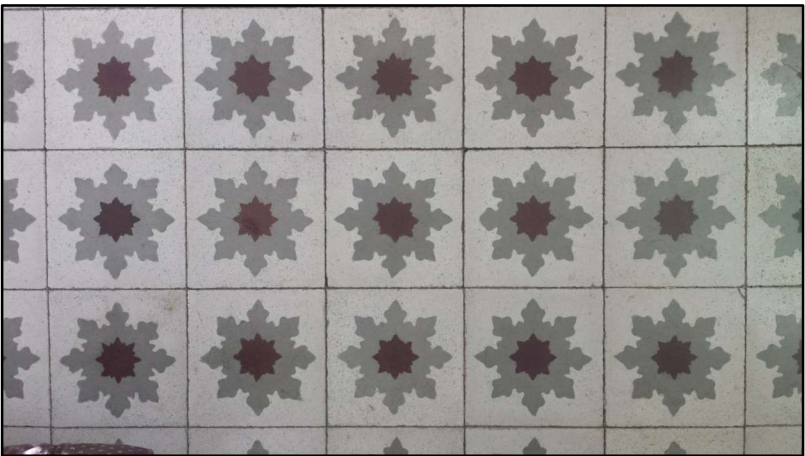


FOTO 1 DORMITORI 2
PAVIMENT HIDRÀULIC

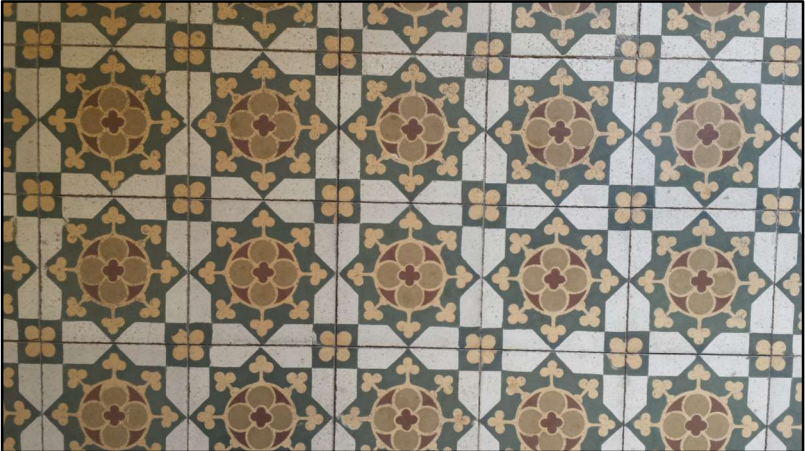


FOTO 2 SALA
PAVIMENT HIDRÀULIC

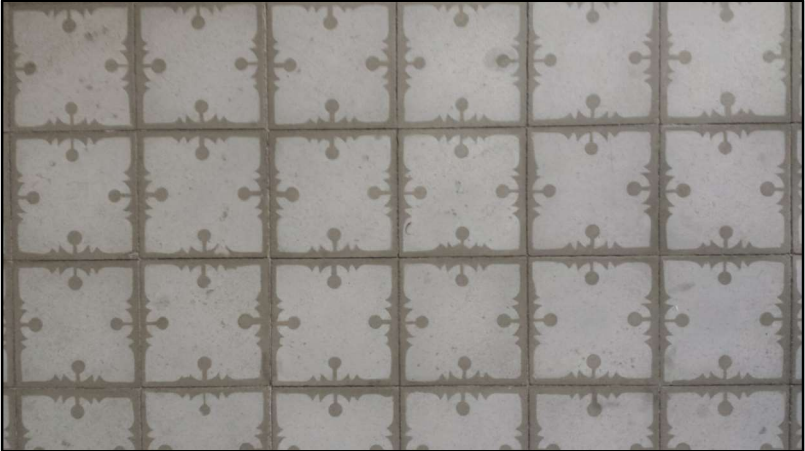


FOTO 3 DORMITORI 1
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 4 DORMITORI 3
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 5 REBEDOR
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 6 VESTIDOR
PAVIMENT HIDRÀULIC

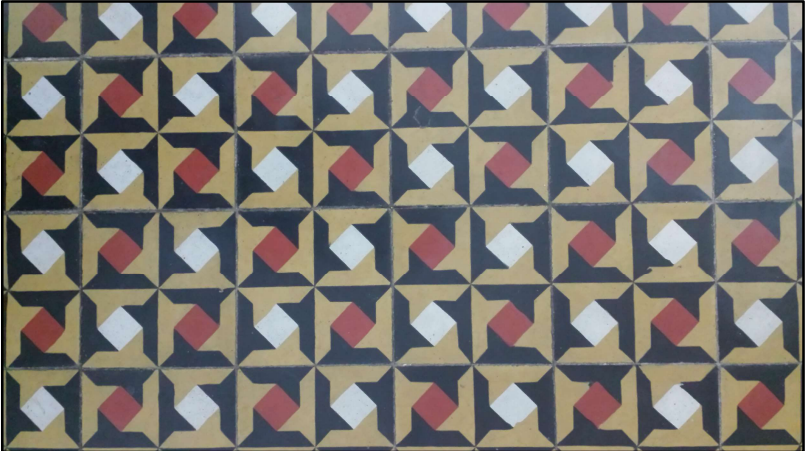


FOTO 7 BANY 1
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 8 MENJADOR
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 9 CUINA
PAVIMENT DE GRES



FOTO 10 GALERIA
PAVIMENT DE TERRATZO

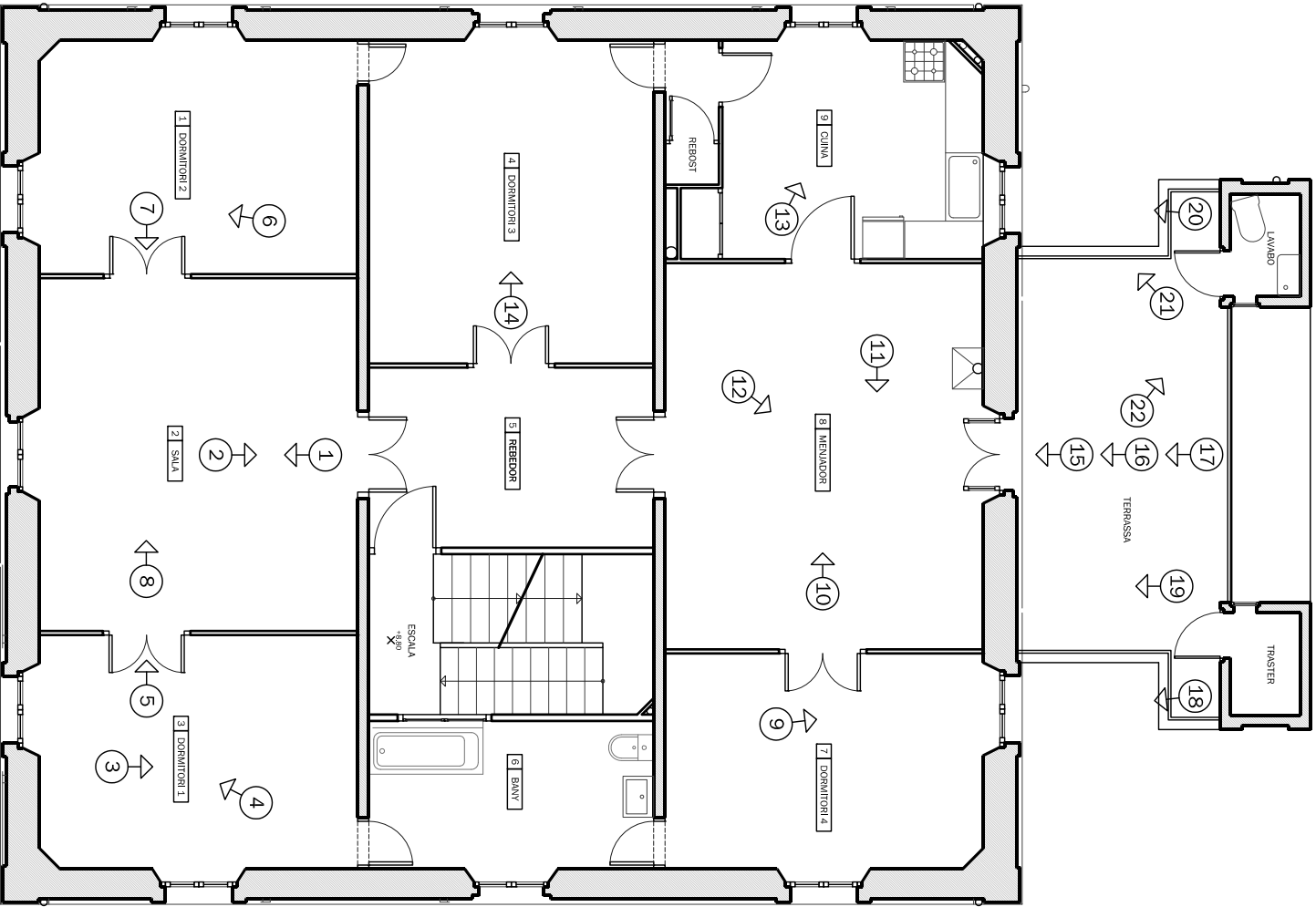
LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUÏA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Cassanys, 151
Torre de Vallbona, 06. 06239 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES PAVIMENTS. PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA
ESCALA 1/100



LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÜLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIBUXXAT:
REF: -

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 15 f
Terrat Valedona, 26 (08238 ALELLA)

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
EDIFICI CAN BERTRAN: PLANTA SEGONA
E 1/100

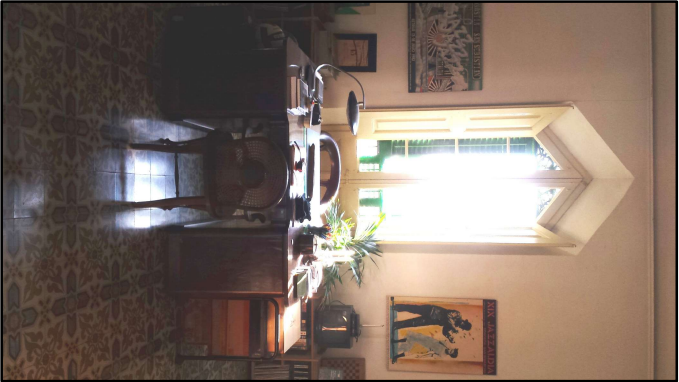


FOTO 1

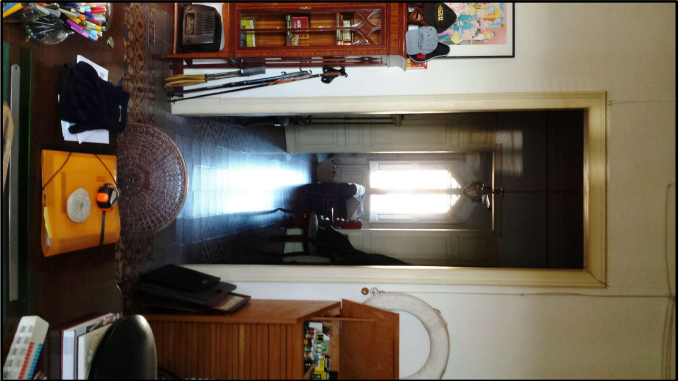


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

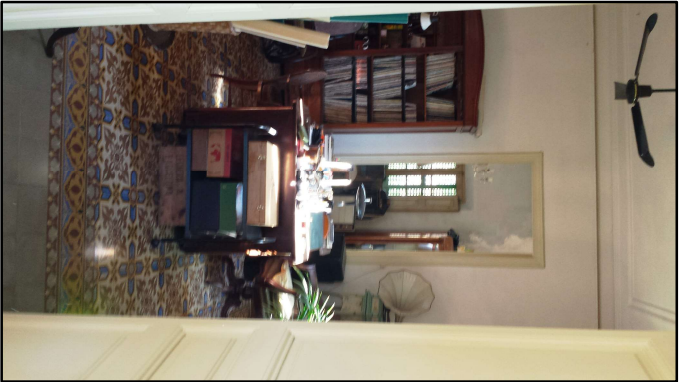


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

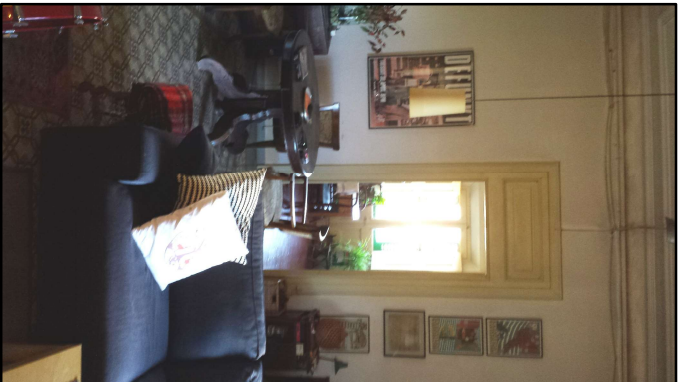


FOTO 10

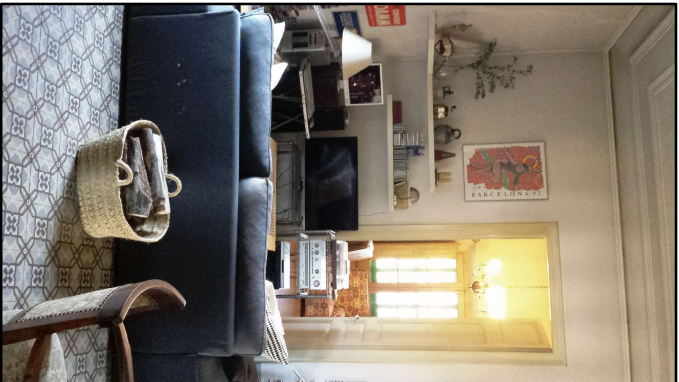


FOTO 11

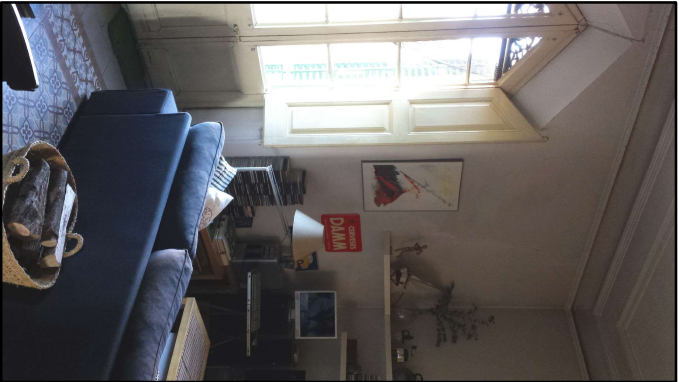


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

LA PROPIETAT:

GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:

AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA:

JULIOL 2018

REF.:

DIEUXAT:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN

Avinguda de Sant Josep de Calassanç, 151
Torre de Vallbona, 26, 08238 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

FOTOGRAFIES INTERIORS CAN BERTRAN. PLANTA SEGONA

3.1

JARDI-PUNEMARTI arquitectes - Carrer Gortina 1 Pujol 10, 3er 3a 08203 Sabadell

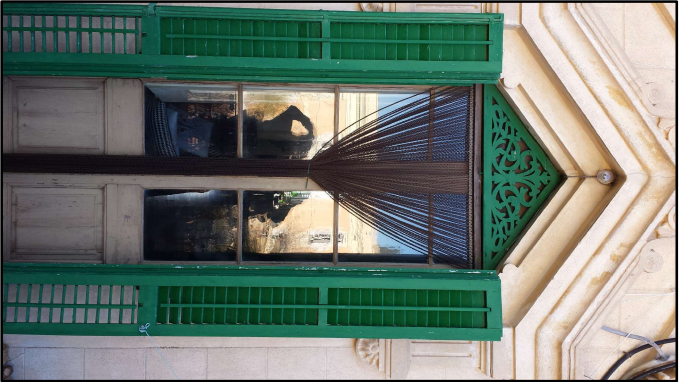


FOTO 15

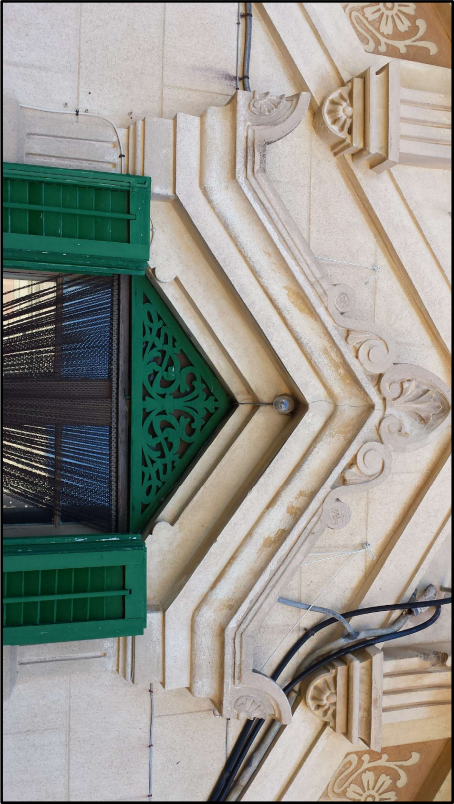


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



CEL RAS PLANTA SEGONA

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARDI VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Cassanys, 151
Torre de Vallbona, 06, 06239 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES INTERIORS CAN BERTRAN. PLANTA SEGONA



FOTO 1 DORMITORI 2
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 2 SALA
PAVIMENT HIDRÀULIC

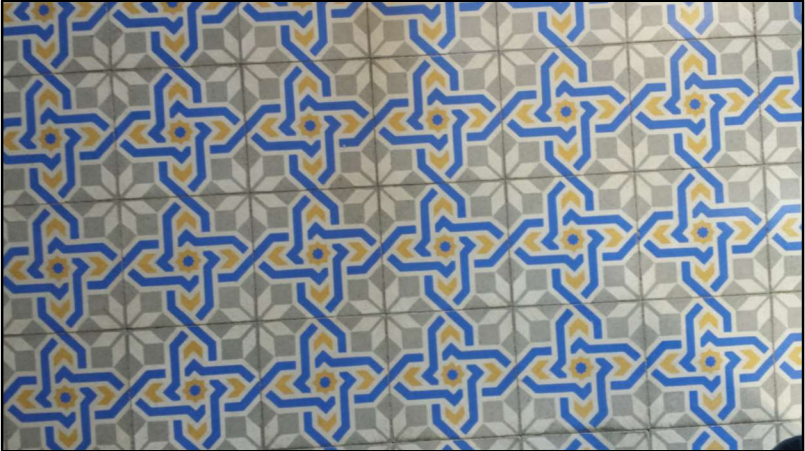


FOTO 3 DORMITORI 1
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 4 DORMITORI 3
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 5 REBEDOR
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 6 BANY
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 7 DORMITORI 4
PAVIMENT HIDRÀULIC



FOTO 8 MENJADOR
PAVIMENT HIDRÀULIC

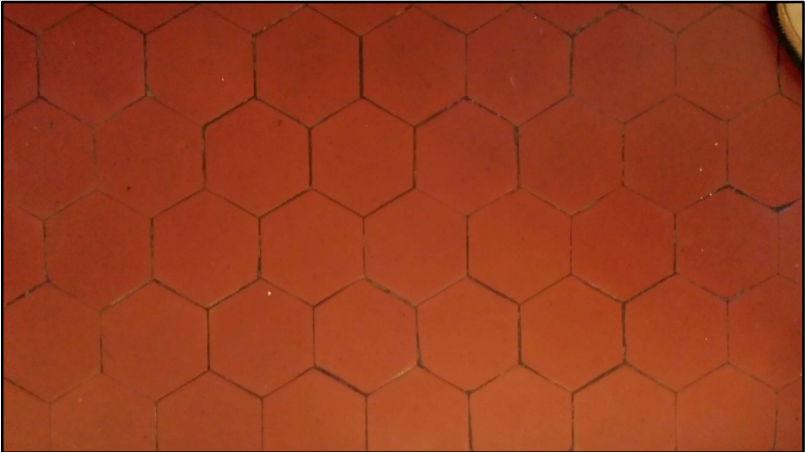


FOTO 9 CUINA
PAVIMENT DE HIDRÀULIC

LA PROPIETAT:
GERMANS BERTRAN MÖLLER

L'ARQUITECTE:
AGUSTI JARD VINTRO (4815/1)
MIQUEL BANTUJA PI (16789/6)

DATA: JULIOL 2018
DIEUXXAT:
REF.:

PLA DE MILLORA DE CAN BERTRAN
Avinguda de Sant Josep de Cassanys, 151
Torre de Valldona, 46, 08239 ALELLA

ESTUDI HISTORIOGRÀFIC. REPORTATGE FOTOGRÀFIC
FOTOGRAFIES PAVIMENTS. PLANTA SEGONA