



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM ÀMBITS C/GURRI I
ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES · ALELLA
(BARCELONA)**

AGOST 2023

ANNEX 4

DOCUMENT COMPRESIU



AJUNTAMENT D'ALELLA

REDACTOR: OM ARQUITECTURA I PLANEJAMENT

ARQUITECTES REDACTORS: ORIOL MONFORT CASAS

SUMARI

| | |
|--|-----------|
| 1. SUSPENSIO DE LLICENCIES | 3 |
| 2. RESUM EXECUTIU | 4 |
| 2.1. OBJECTIUS DEL PLA | 4 |
| 2.2. L'ORDENACIO URBANISTICA PROPOSADA | 6 |
| 2.3. RESUM I PARAMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT | 9 |
| 3. DOCUMENTACIO GRAFICA | 11 |

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, s'incorpora el present document comprensiu.

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"

D'acord amb l'article 73.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència d'allò exposat en motiu de l'aprovació inicial del present document, se suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de llicències de parcel·lació, d'edificació, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà el moviment de terres i els treballs sobre les xarxes i serveis urbanístics. L'edificació de l'antiga fàbrica de pintures queda fora de l'àmbit de suspensió i s'admetran la seva reforma o rehabilitació així com d'altres actuacions necessàries.

Pel que fa a l'àmbit de suspensió, es considera realitzar la suspensió de llicències únicament en una part del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, concretament la superfície de 1.187,88 m² corresponent a la qualificació 11dP i d'acord a la definició de l'àmbit que es fa a la memòria i que es representa al plànol *PSL – Suspensió de llicències* de la documentació gràfica adjunta. No s'inclou a la suspensió del sub-àmbit del c/Gurri atès que es tracta de sòls de sistemes d'espais lliures.

2. RESUM EXECUTIU

2.1. OBJECTIUS DEL PLA

El present document correspon a una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alella que inclou diferents sòls urbans consolidats, d'una banda el sub-àmbit del carrer Gurri, 10, al barri del Rost, i de l'altre, el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures al carrer Torrent de Vallbona, 53 al nord del casc antic.

El POUM d'Alella, aprovat definitivament el 2014, qualifica el sub-àmbit de c/Gurri com a espais lliures públics sense preveure cap mecanisme de gestió per l'obtenció dels sòls. Actualment la titularitat d'aquests és privada i per tant això implicaria que l'Ajuntament d'Alella hauria d'adquirir els sòls i posteriorment costejar-ne la seva urbanització.

En un primer terme, el present document preveu per tant evitar haver de portar a terme l'expropiació i la urbanització d'aquests sòls del sub-àmbit del c/Gurri des de l'Ajuntament, atès que això suposaria un fort impacte negatiu per les finances municipals.

Per altra banda, ocupa un espai central i estratègic al barri del Rost d'Alella i per tant la seva adquisició permetria millorar-ne la seva integració visual i funcional a l'entorn al mateix temps que podria contribuir al esponjament del barri. D'altra banda es troba en un itinerari escolar i, portant a terme millores en matèria d'accessibilitat, podria resultar adequada per consolidar les alternatives d'espais d'estada i esbarjo al barri i al municipi.

D'acord amb tot això i després d'un procés de valoració i treball, s'ha aconseguit arribar a un acord entre els propietaris i l'Ajuntament d'Alella per tirar endavant la present Modificació.

A tal efecte, la present Modificació pretén delimitar un polígon d'actuació urbanística discontinu amb aprofitament privat en un altre indret (sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures) que permeti assolir un equilibri de beneficis i càrregues de forma que l'Ajuntament es garanteixi la cessió i urbanització sense cost del sòls d'espais lliures públics del sub-àmbit del c/Gurri previstos al POUM. Es pretén així doncs mantenir l'interès general que havia motivat inicialment la qualificació de zona verda, tot generant un nou espai verd lliure d'edificació pel barri del Rost contribuint al mateix temps a un cert esponjament de la trama del nucli històric.

Per altra banda, en relació al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, actualment de titularitat pública, es pretén reconvertir la reserva d'Habitatge Dotacional D1, inviable econòmicament atesa la reduïda dimensió, per transformar-la en sòls susceptibles d'aprofitament privat. Complementàriament es planteja una certa reducció de la superfície d'equipaments públics que no resulta necessària. Part d'aquesta superfície es preveu destinar a una nova zona verda pública que seguirà vinculada als

futurs equipaments i una altra part a la zona privada comentada per situar-hi l'aprofitament necessari. Els sòls restants d'equipaments incloent l'edificació modernista de l'Antiga Fàbrica de Pintures i el seu entorn mantindrien la qualificació com a equipaments públics. Es pretén que la iniciativa contribueixi a la vegada a posar en valor i a promoure la futura reutilització de l'Antiga edificació de la Fàbrica de Pintures com a equipament públic.

El sub-àmbit del carrer Gurri està limitat a nord i est pel carrer Gurri, per l'oest i el sud per la pròpia trama urbana del barri del Rost, part de la qual constitueix la façana d'aquest a la Rambla d'Àngel Guimerà. Al sud del sub-àmbit i al costat oest es pot observar com s'inclou una part d'un passatge. Tot el seu entorn està totalment urbanitzat, i actualment té una petita edificació tipus magatzem d'escassa entitat constructiva en planta baixa amb un sostre aproximat de 47,45 m² st. El sub-àmbit del carrer Gurri, 10 té una superfície de 1.046,82 m².

El sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es conforma per la parcel·la situada al Torrent de Vallbona, 53. Està delimitat a l'est pel carrer Torrent de Vallbona; a l'oest per sòl urbà consolidat (clau 11b3); al sud per sòl urbà consolidat i pel carrer Avellaners i la Plaça de l'1 d'Octubre i al nord per l'espai lliure públic al costat del CAP d'Alella. Tot l'entorn també està totalment urbanitzat, i hi trobem l'edificació modernista de l'Antiga Fàbrica de Pintures i construccions auxiliars (inclosa com a BCP al Catàleg de Béns, element ARQ038). La superfície de l'àmbit és de 3.304,12 m² d'acord a la base topogràfica disponible 1/1000.

En conjunt l'àmbit de la present Modificació presenta una superfície total de 4.350,94 m², d'acord a tot allò comentat.

Els objectius concrets que preveu assolir la present Modificació són:

- a) Garantir la cessió d'un nou espai lliure públic al sub-àmbit del c/Gurri que s'integri amb l'entorn i contribueixi a preservar la morfologia del teixit del barri del Rost d'acord amb les preexistències.
- b) Adaptar les tipologies i superfícies dels futurs habitatges del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures a les necessitats de mercat.
- c) Millorar l'entorn de l'Antiga Fàbrica de Pintures i consolidar i activar la trama urbana en aquest àmbit amb la previsió de nou sostre residencial a implantar de forma respectuosa amb l'entorn edificat, la condició topogràfica i la presència de l'antiga edificació industrial modernista.
- d) Ordenar el sistema viari i millorar la mobilitat amb les següents intervencions:
 - Garantir un itinerari de vianants entre el nou espai lliure del sub-àmbit c/Gurri i la Rambla d'Àngel Guimerà per evitar la formulació d'un parc públic en cul-de-sac.
 - Millorar la secció funcional del c/Gurri en el tram objecte de la Modificació.

- Urbanitzar nou espai destinat a xarxa viària per a vianants en forma d'escalinata que garanteixi la comunicació entre la prolongació del carrer Garrofers (i l'eix del Torrent Vallbona) amb el Passeig d'Antoni Borrell.
- e) Evitar haver de portar a terme l'expropiació dels sòls del sub-àmbit del c/Gurri
- f) Ordenar el sistema d'espais lliures amb les següents intervencions:
- Generar i urbanitzar una nova dotació d'espais lliures públics davant de l'Antiga Fàbrica de Pintures vinculada al nou desenvolupament residencial. Les edificacions destinades a equipaments mantenen la qualificació de sistema d'equipaments.
 - Crear al sub-àmbit del carrer Gurri un nou parc equipat per l'entorn del barri del Rost.
 - Generar un recorregut per a vianants interior entre el carrer Gurri i la Rambla Àngel Guimerà tot resolent la connexió entre els diferents nivells.
 - Incrementar la trama d'espais lliures públics tot garantint un esponjament al barri del Rost.
 - Potencial millora de la secció del c/Gurri tot ampliant-ne l'ample i les visuals. El posterior projecte d'urbanització valorarà la possible obertura de l'espai a l'entorn amb l'enderrocament parcial del mur actual de pedra si correspon.
- g) Garantir la sostenibilitat econòmica del nou Polígon d'actuació que inclogui ambdós sub-àmbits.
- h) Garantir la justa distribució de beneficis i càrregues mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació, tot evitant les actuacions d'expropiació.
- i) Regular i determinar els increments d'aprofitaments, cessions i reserves d'habitatge protegit respecte el planejament vigent que es revisa en aplicació de la legislació urbanística i sectorial vigent.

2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

SUB-ÀMBIT CARRER GURRI

En relació al sub-àmbit del carrer Gurri es manté la previsió del POUM amb la qualificació de sistemes d'espais lliures.

Es preveu per tant una nova zona verda de caràcter local a urbanitzar i que ajudarà a dinamitzar l'espai amb la incorporació d'aquesta amb l'entorn, contribuint al manteniment i millora del nucli històric d'Alella.

SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

En relació al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, es completa la qualificació d'una nova Volumetria Definida, clau 11dP de sòl privat situada a l'extrem sud-oest de l'àmbit i d'acord als criteris espacials i d'integració comentats anteriorment. S'incorpora al POUM una fitxa del PAU amb els paràmetres detallats de la proposta

El projecte inclou una proposta d'ordenació i d'encaix d'edificació indicatives per al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures. D'acord amb aquesta, l'emplaçament del possible edifici d'habitatges es fa lateralment al llarg de les escales de prolongació del carrer dels Garrofers, amb l'objectiu de preservar la unitat espacial de l'espai públic i de l'equipament i també d'utilitzar els salt topogràfic per generar accessos als diferents nivells de l'edifici.

El programa funcional o de necessitats és d'un conjunt edificat d'habitatges en planta baixa, planta primera i planta segona, i una planta soterrani destinada a aparcament.

La proposta indicativa s'estructura amb un nucli de comunicacions verticals a partir del nou espai de xarxa viària on es preveu urbanitzar diferents trams d'escales per connectar la plaça de l'1 d'octubre i el passeig d'Antoni Borrell. L'accés es realitza des d'aquest espai viari d'escales exteriors.

L'edifici encaixat es va esglaonant d'acord amb el pendent natural, tot possibilitant l'accés als tres nivells d'habitatges des de els diferents replans de la mateixa escalinata exterior. La distribució indicativa és de 3 habitatges en planta baixa, 5 habitatges en planta primera i 4 en planta segona. En total consta de 12 habitatges que es configura com la densitat màxima del polígon.

La proposta permet garantir l'accessibilitat de l'edifici a les persones amb mobilitat reduïda o qualsevol altra limitació, en compliment de la normativa vigent.

SISTEMES XARXA VIÀRIA, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

SUB-ÀMBIT CARRER GURRI

Pel que fa als espais lliures es preveuen amb accés des de la rasant del carrer Gurri i es projecten amb la intenció de dotar el barri del Rost d'una nova zona verda que permeti la implantació d'espais espais exteriors de joc i esbarjo segons els requeriments que finalment es considerin des del Consistori.

Pel que fa al passatge es manté la qualificació viària d'aquest en consonància al que preveu actualment el POUM. No hi ha sòls de sistemes d'equipaments.

En relació a la urbanització i cessió de la zona verda es pretén d'unir funcionalment les noves zones verdes amb les zones verdes públiques i la xarxa viària de l'entorn, així com el de resoldre el recorregut interior entre la cota del carrer Gurri i la de la Rambla Àngel Guimerà.

SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, es produeix una reducció del sòl destinat a sistema d'equipaments, concretament d'aquella porció de terrenys de la finca que atesa la seva condició topogràfica i realitat física no es troba ni es trobava vinculada a l'activitat de l'antiga fàbrica de pintures. En qualsevol cas es tracta de sòl amb una certa pendent no massa viable per al seu desenvolupament com a equipament públic.

Pel que fa a nous espais lliures públics, al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es genera una nova dotació de 453,99 m² a efectes de garantir el compliment les reserves mínimes a raó de 22,5 m²st/ m² sòl addicional d'espais lliures públics per cada 100 m² de major sostre destinat a ús d'habitatge.

La circulació de vehicles tindrà continuïtat des dels carrers Garrofes i Avellaners com a accés al futur equipament a situar a l'edificació modernista, per serveis d'emergència i també per accedir a l'aparcament soterrani privat del nou desenvolupament residencial que es proposa. El nou polígon preveu complementàriament una carrega externa per resoldre la continuïtat a la banda oest i completar la urbanització entre el nou carrer amb les escales i la intersecció amb el carrer d'Antoni Borrell.

ZONES

En coherència amb el que regula l'actual normativa del POUM, s'utilitza la qualificació de Volumetria definida (clau 11d) a efectes d'articular la nova edificació tant al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures (11dP).

Es preveu una tipologia d'habitatge plurifamiliar més pròpia dels teixits històrics o tradicionals com el que ens ocupa, considerant els criteris de cohesió social i complexitat tipològica així com la necessitat que hi ha a Alella d'aquesta tipologia entre els més joves i els més grans.

La Modificació preveu les pertinents reserves d'habitatge de protecció, que es concreten en un 40% del sostre residencial total (indicativament 5 de les 12 unitats admeses) destinades a habitatge de protecció públic en règim específic.

Aquesta modificació del POUM preveu un sostre privat total màxim de 1.245,00 m² amb una densitat residencial màxima de 12 habitatges.

EDIFICACIONS

Per definir la volumetria es prenen en consideració les edificacions existents de l'entorn, el perfil natural del terreny i les previsions normatives del POUM en relació a la clau 11d. En particular també es pren en consideració l'alçada de l'Antiga Fàbrica de Pintures i en secció la relació amb els habitatges existents a la banda oest amb la clau 11b3 i amb façana la Passeig d'Antoni Borrell.

Pel que fa a l'alçada de les edificacions es considera una planta soterrani per situar les reserves d'aparcament (+110,5), planta baixa vinculada (al voltant de la +113) i 2 plantes pis. Es limita l'alçada reguladora a 9,5 metres als efectes de millorar la integració a l'entorn.

Respecte la planta baixa es planteja adoptar la cota +113 a efectes de poder preveure un aparcament aproximadament a la cota d'accés i de resoldre millor l'accés a la nova edificació així com per les visuals des dels habitatges.

2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

Es relacionen a continuació dues taules amb els paràmetres vigents i proposats d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquesta Modificació del POUM.

QUADRE NUM. 1: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS

| | SUB-ÀMBIT C/ GURRI | | SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA | | TOTAL | |
|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------------|--|---------|--|
| SUPERFÍCIE ÀMBIT | 100,00% | 1.046,82 m² | 100,00% | 3.304,12 m² | 86,53% | 4.350,94 m² |
| SISTEMES | 100,00% | 1.046,82 m² | 100,00% | 3.304,12 m² | 86,53% | 4.350,94 m² |
| Clau 5 Equipaments i serveis públics | | | 68,72% | 2.270,50 m ² | 52,18% | 2.270,50 m ² |
| Clau 1 Viari | 2,04% | 21,38 m ² | 13,54% | 447,51 m ² | 10,78% | 468,89 m ² |
| Clau D1 Sistema dotacional | | | 17,74% | 586,11 m ² | 13,47% | 586,11 m ² |
| Clau 4 Espais lliures públics | 97,96% | 1.025,44 m ² | | | 23,57% | 1.025,44 m ² |
| ZONES | 0,00% | 0,00 m² | 0,00% | 0,00 m² | 0,00% | 0,00 m² |
| APROFITAMENT (IE) | | 0,05 m²st/m²s | | 0,23 m²st/m²s | | 0,18 m²st/m²s |
| TOTAL SOSTRE EDIFICABLE | 100,00% | 47,45 m²st | 100,00% | 1.566,41 m²st | 100,00% | 1.613,86 m²st |
| SOSTRE PRIVAT | 100,00% | 47,45 m²st | | 0,00 m²st | 2,94% | 47,45 m²st |
| | | 47,45 m ² st | | | | 47,45 m ² st |
| SOSTRE DOTACIONAL | | 0,00 m²st | 47,88% | 750,00 m²st | 46,47% | 750,00 m²st |
| | | | | 750,00 m ² st | | 750,00 m ² st |
| SOSTRE PÚBLIC EXISTENT | | 0,00 m²st | 52,12% | 816,41 m²st | 50,59% | 816,41 m²st |
| Clau 5 Equipaments (Antiga Fàbrica) | | | | 816,41 m ² st | | 816,41 m ² st |

QUADRE NUM. 2: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

| | SUB-ÀMBIT C/GURRI | | SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA | | TOTAL | |
|---|-------------------|---|--------------------------|--|---------|--|
| SUPERFÍCIE ÀMBIT | 100,00% | 1.046,82 m ² | 100,00% | 3.304,12 m ² | 100,00% | 4.350,94 m ² |
| SISTEMES | 100,00% | 1.046,82 m ² | 64,05% | 2.116,24 m ² | 72,70% | 3.163,06 m ² |
| Clau 5 Equipaments i serveis públics | | | 38,24% | 1.263,56 m ² | 29,04% | 1.263,56 m ² |
| Clau 1 Viari | 2,01% | 21,08 m ² | 12,07% | 398,69 m ² | 9,65% | 419,77 m ² |
| Clau D1 Sistema dotacional | | | | | | |
| Clau 4 Espais lliures públics | 97,99% | 1.025,74 m ² | 13,74% | 453,99 m ² | 34,01% | 1.479,73 m ² |
| ZONES | 0,00% | 0,00 m ² | 35,95% | 1.187,88 m ² | 27,30% | 1.187,88 m ² |
| Clau 11dP Volumetria específica | | | | 1.187,88 m ² | 27,30% | 1.187,88 m ² |
| APROFITAMENT (IE) | | 0,00 m ² st/m ² s | | 0,377 m ² st/m ² s | | 0,286 m ² st/m ² s |
| TOTAL SOSTRE EDIFICABLE | | 0,00 m ² st | 100,00% | 2.061,41 m ² st | 100,00% | 2.061,41 m ² st |
| SOSTRE PRIVAT | | 0,00 m ² st | 60,40% | 1.245,00 m ² st | 60,40% | 1.245,00 m ² st |
| Clau 11dP Volumetria específica | | | 60,40% | 1.245,00 m ² st | 60,40% | 1.245,00 |
| SOSTRE PÚBLIC EXISTENT | | 0,00 m ² st | 39,60% | 816,41 m ² st | 39,60% | 816,41 m ² st |
| Clau 5 Equipaments (Antiga Fàbrica) | | | 39,60% | 816,41 m ² st | 39,60% | 816,41 |
| DENSITAT HABITATGES | | 0,00 hab/Ha | | 37,53 hab/Ha | | 28,50 hab/Ha |
| NOMBRE MÀXIM HABITATGES | 0,00% | 0,00 hab | 0,00% | 12 hab | 0,00% | 12 hab |
| Total Habitatges Renda Lliure (HLL) | | | 58,06% | 7 | 58,06% | 7 |
| Total Habitatges Protecció Pública (HPO) | | | 41,94% | 5 | 41,94% | 5 |
| RESERVA SOSTRE HABITATGE PROTEGIT | | | | | | |
| SOTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ | 0,00% | 0,00 m ² st | 0,00% | 1.245,00 m ² st | 0,00% | 1.245,00 m ² st |
| Total Habitatge Renda Lliure (HLL) | | | 60,00% | 747,00 m ² st | 60,00% | 747,00 m ² st |
| Total Habitatge Protecció Pública (HPO) | | | 40,00% | 498,00 m ² st | 40,00% | 498,00 m ² st |

ZONES VERDES PÚBLIQUES

D'acord amb el quadre comparatiu i les justificacions de la Modificació de POUM, s'incrementa la superfície d'espais lliures en conjunt en 454,29 m². D'acord amb tot el que s'ha comentat es consolida com a verd públic (cessió gratuïta urbanitzada) la dotació prevista pel POUM al sub-àmbit del c/Gurri i per altra banda s'incrementa amb un nou espai de verd públic davant de l'edificació de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

Complementàriament, l'increment d'espais lliures permet compensar amb escreix l'increment de sostre respecte el POUM.

EQUIPAMENTS

La reserva global d'equipaments es redueix en 1.006,94 m² respecte el planejament vigent atès el canvi d'una part de la qualificació actual al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

La reducció queda justificada en virtut de la suficiència dels equipaments existents per fer front a les necessitats i el manteniment del sostre actual. En aquest sentit manté tota la seva validesa i viabilitat

la idea d'implantar-hi la biblioteca i l'arxiu municipal. També en atenció a l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

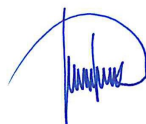
Ens trobem així mateix davant d'una edificació inclosa al catàleg (Codi ARQ038 Antiga Fàbrica de Pintures) que estableix una protecció del volum, la coberta i les façanes en virtut del Pla Especial urbanístic aprovat el 21 de desembre de 1988 i del Catàleg de Béns del propi POUM. Correspondrà contemplar per tant únicament actuacions de restauració i rehabilitació, no admetent-se per tant potencials ampliacions.

SISTEMA VIARI

Pel que fa al sistema viari es redueix en conjunt la superfície en 49,12 m². La reducció es dona essencialment al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures atès que no resulta econòmicament factible ni atractiva la previsió del POUM de portar la nova xarxa viària fins a l'alineació del Torrent Vallbona. D'una banda s'hi preveu en aquest indret una nova zona verda pública, i de l'altre la xarxa viària tindrà eminentment un caràcter peatonal amb una escalinata de diversos trams atesa la diferència de cota a salvar que a més a més no fa viable la circulació rodada. En qualsevol cas i com s'ha comentat anteriorment es genera una càrrega externa amb una superfície aproximada de 250 m² per resoldre la connexió viària amb l'entorn.

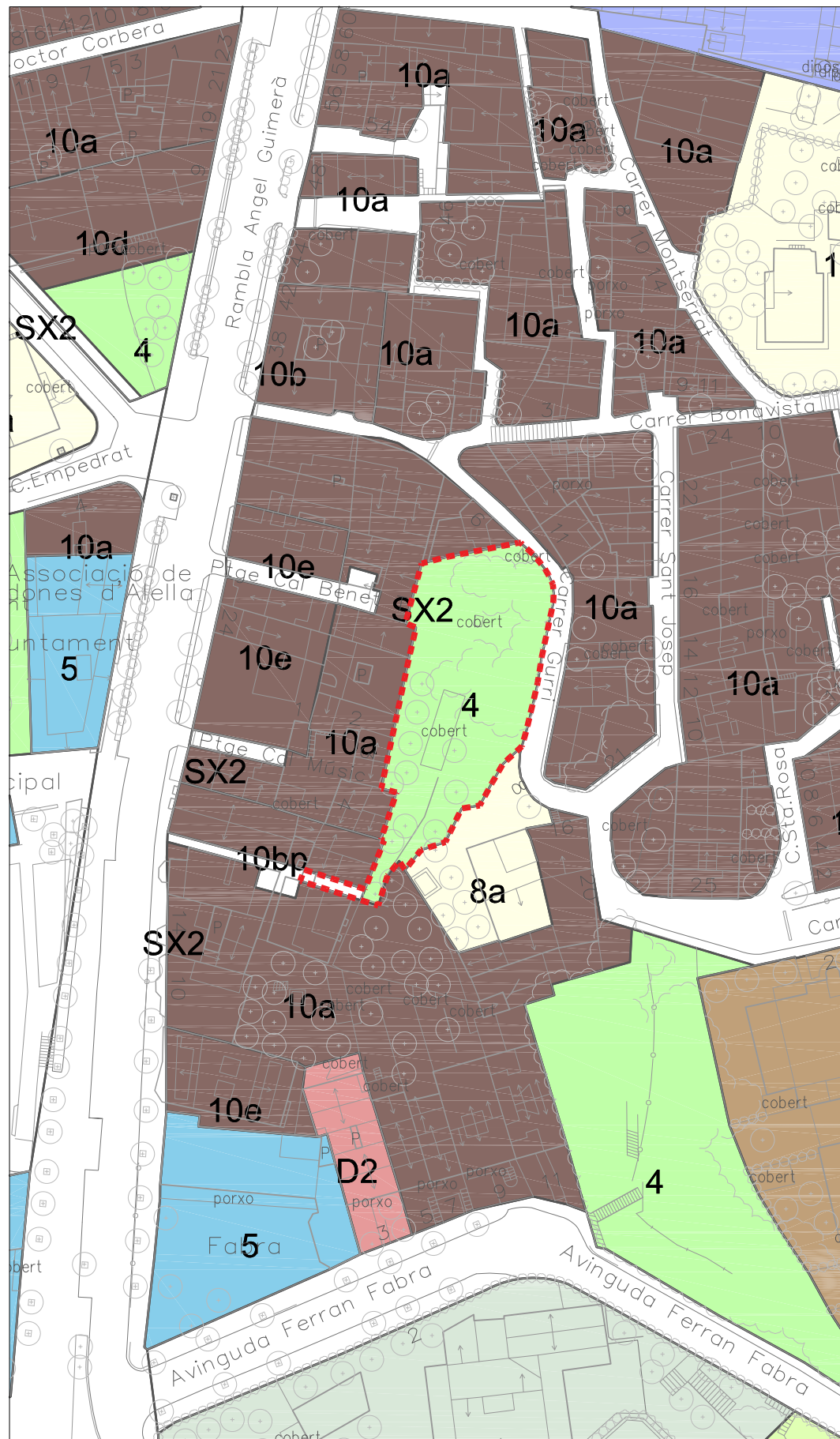
Barcelona, 18 d'agost de 2023

Per OM ARQUITECTURA I PLANEJAMENT

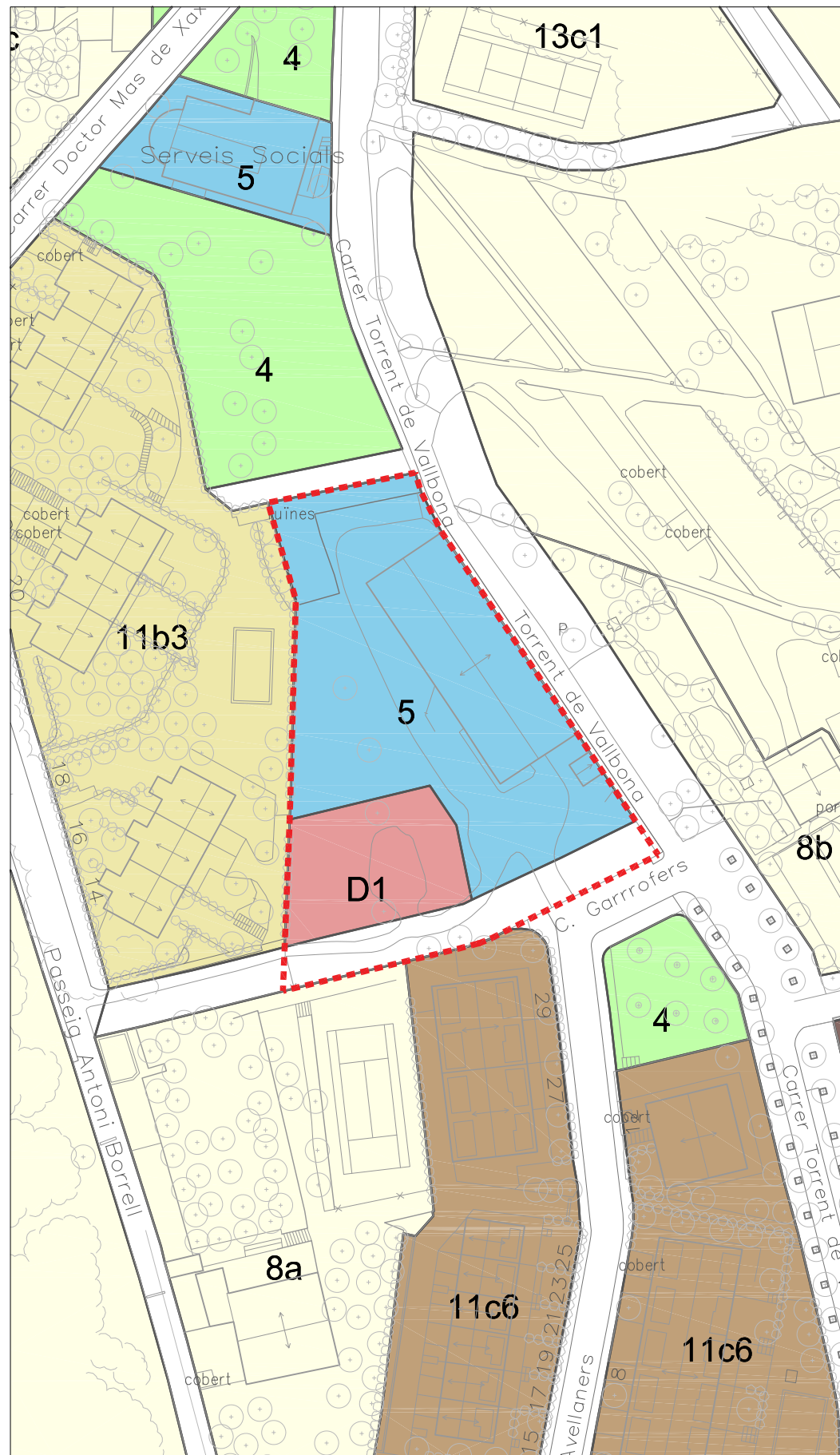


Oriol Monfort Casas
Arquitecte
Nº col·legiat (COAC): 37457-1

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Sub-àmbit C/Gurri
Escala 1/1.000



Sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures
Escala 1/1.000

| SUB-ÀMBIT CARRER GURRI | | |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------|
| SUPERFÍCIE ÀMBIT | 100,00% | 1.046,82 m² |
| SISTEMES | 100,00% | 1.046,82 m² |
| Clau 5 Equipaments i serveis públics | | |
| Clau 1 Viari | 2,04% | 21,38 m ² |
| Clau D1 Sistema dotacional | | |
| Clau 4 Espais lliures públics | 97,96% | 1.025,44 m ² |

| ZONES | | |
|-------|-------|---------------------|
| | 0,00% | 0,00 m ² |

| APROFITAMENT (IE) | | |
|---|---------|------------------------------|
| TOTAL SOSTRE EDIFICABLE | 100,00% | 47,45 m²st |
| SOSTRE PRIVAT | 100,00% | 47,45 m²st |
| SOSTRE DOTACIONAL | | 0,00 m²st |
| SOSTRE PÚBLIC EXISTENT | | 0,00 m²st |
| Clau 5 Equipaments públics (Antiga Fàbrica) | | |

| SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA | | |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------|
| SUPERFÍCIE ÀMBIT | 100,00% | 3.304,12 m² |
| SISTEMES | 100,00% | 3.304,12 m² |
| Clau 5 Equipaments i serveis públics | 68,72% | 2.270,50 m ² |
| Clau 1 Viari | 13,54% | 447,51 m ² |
| Clau D1 Sistema dotacional | 17,74% | 586,11 m ² |
| Clau 4 Espais lliures públics | | |

| ZONES | | |
|-------|-------|---------------------|
| | 0,00% | 0,00 m ² |

| APROFITAMENT (IE) | | |
|---|---------|---------------------------------|
| TOTAL SOSTRE EDIFICABLE | 100,00% | 1.566,41 m²st |
| SOSTRE PRIVAT | | 0,00 m²st |
| SOSTRE DOTACIONAL | 47,88% | 750,00 m²st |
| SOSTRE PÚBLIC EXISTENT | 52,12% | 816,41 m²st |
| Clau 5 Equipaments públics (Antiga Fàbrica) | | 816,41 m ² st |

--- Limít àmbit - 4.350,94 m² (1.046,82 m² de C/Gurri i 3.304,12 m² de l'Antiga Fàbrica de Pintures)



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM D'ALELLA
ÀMBITS C/GURRI - ANTIGA FÀBRICA PINTURES
JUNY 2023

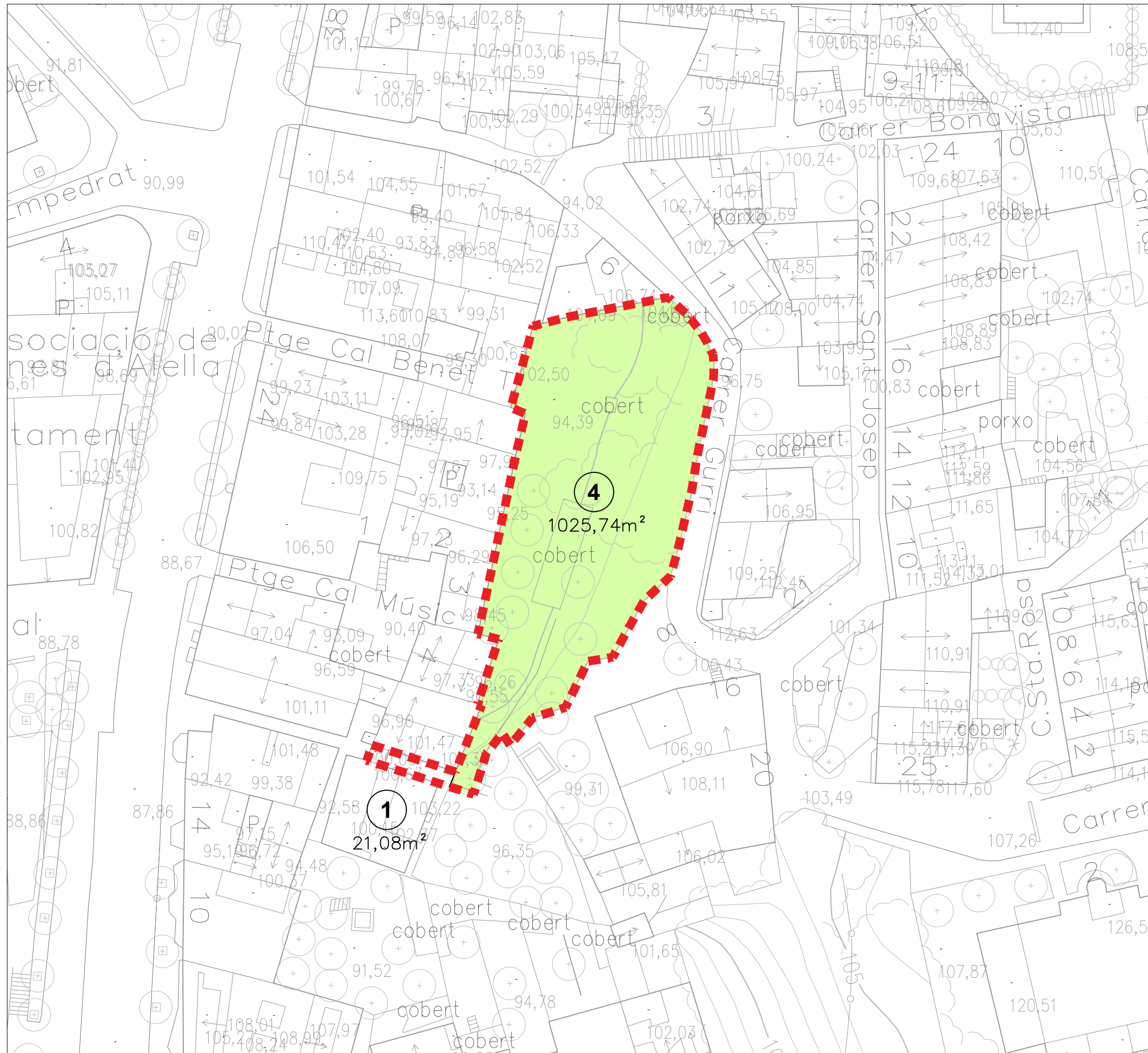
Redactor:
Om
Oriol Monfort Casas
Arquitecte
Col·labora:
Inés Puertas Pujadas
Adrià Cernadas Cabot
Arquitectes

TÍTOL DEL PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT POUM 2014
PARÀMETRES

ESCALA:
0 0,9 1,8
Escala Din A-3 - 1 / 1.000
Escala Din A-1 - 1 / 500

PLÀNOL Nº:
1.03.3





SUB-ÀMBIT CARRER GURRI

| SUPERFÍCIE ÀMBIT | | 100,00% | 1.046,82 m ² |
|------------------|-------------------------------|---------|-------------------------|
| SISTEMES | | 100,00% | 1.046,82 m ² |
| Clau 5 | Equipaments i serveis públics | | |
| Clau 1 | Viari | 2,03% | 21,08 m ² |
| Clau D1 | Sistema dotacional | | |
| Clau 4 | Espais lliures públics | 97,97% | 1.025,74 m ² |

| ZONES | | 0,00% | 0,00 m ² |
|-----------|-----------------------|-------|---------------------|
| Clau 11dP | Volumetria específica | | |

AJUNTAMENT D'ALELLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M D'ALELLA
ÀMBITS C/GURRI - ANTIGA FÀBRICA PINTURES
 JUNY 2023

Redactor: **om**
 Oriol Monfort Casas
 Arquitecte

Col·labora:
 Inés Puertas Pujadas
 Adrià Cernadas Cabot
 Arquitectes

--- Limit àmbit - 1.046,82 m²

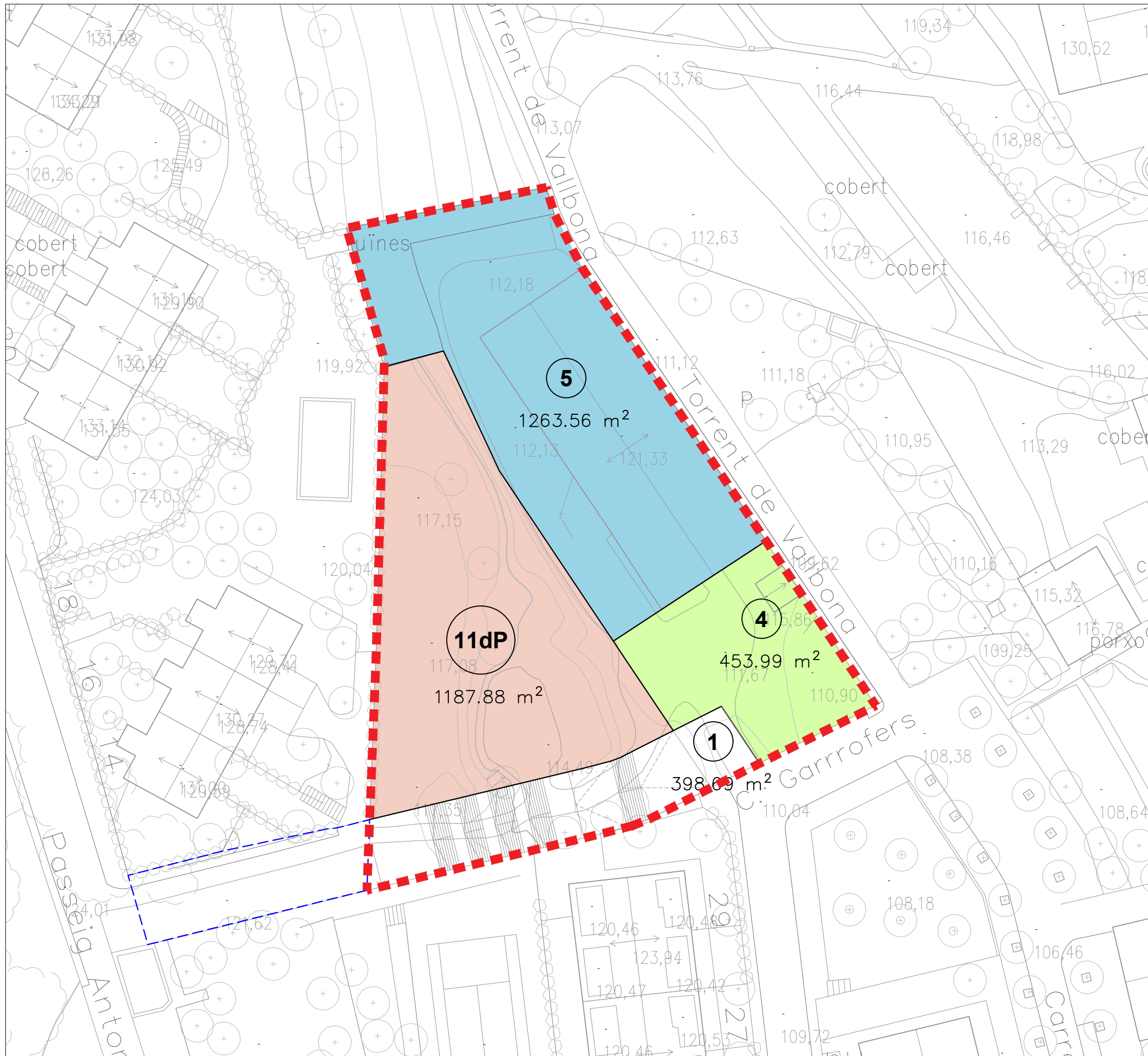
Qualificacions planejament proposat
 Sistemes Locals

4 Espais lliures Públics **1** Sistema Viari

TÍTOL DEL PLÀNOL:
QUALIFICACIONS PROPOSEADES
 SUB-ÀMBIT C/GURRI

ESCALA:
 0 0,9 1,8
 Escala Din A-3 - 1 / 500
 Escala Din A-1 - 1 / 250

PLÀNOL N°:
0.01.1



| SUPERFÍCIE ÀMBIT | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| SISTEMES | 64,05% 2.116,24 m² |
| Clau 5 Equipaments i serveis públics | 38,24% 1.263,56 m² |
| Clau 1 Viari | 12,07% 398,69 m² |
| Clau D1 Sistema dotacional | |
| Clau 4 Espais lliures públics | 13,74% 453,99 m² |

| SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 100,00% | 3.304,12 m² |

| ZONES | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Clau 11dP Volumetria específica | 35,95% 1.187,88 m² |
| | 1.187,88 m² |

| | |
|--------|-------------------------------|
| 35,95% | 1.187,88 m² |
| | 1.187,88 m² |

AJUNTAMENT D'ALELLA

MODIFICACIÓ PUNTUAL POU M D'ALELLA
ÀMBITS C/GURRI - ANTIGA FÀBRICA PINTURES
 JUNY 2023

Redactor: **om**
 Oriol Monfort Casas Architecture & Planning Arquitecte

Col·labora:
 Inés Puertas Pujadas Arquitectes
 Adrià Cernadas Cabot Arquitectes

--- Limit àmbit - 3.304,12 m²

Qualificacions planejament proposat

Sistemes Locals

- 4 Espais lliures Públics
- 5 Equipaments i Serveis
- 1 Sistema Viari

Zones

- 11d Edificació específica
- Càrrega externa d'urbanització

TÍTOL DEL PLÀNOL:
QUALIFICACIONS PROPOSADES
SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

ESCALA:
 0 0,9 1,8
 Escala Din A-3 - 1 / 500
 Escala Din A-1 - 1 / 250

PLÀNOL N°:
0.01.2

N

