



**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM ÀMBITS C/GURRI I  
ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES · ALELLA  
(BARCELONA)  
AGOST 2023**



AJUNTAMENT D'ALELLA

REDACTOR: OM ARQUITECTURA I PLANEJAMENT  
ARQUITECTES REDACTORS: ORIOL MONFORT CASAS

## ÍNDEX

<b>LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	4
<b>1 MEMÒRIA</b> .....	6
1.1 INTRODUCCIÓ .....	6
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA .....	9
1.2.1 Situació .....	9
1.2.2 Àmbit i delimitació .....	10
1.2.3 Topografia, estat actual i infraestructures .....	12
1.2.4 Iniciativa .....	17
1.2.5 Estructura de la propietat .....	17
1.2.6 Planejament vigent .....	19
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	25
1.3.1 Objectius .....	25
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat .....	26
1.3.3 L'ordenació proposada .....	31
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres .....	36
1.3.5 Increment de sostre i noves reserves d'espais lliures .....	39
1.3.6 Justificació catàleg de patrimoni POUM .....	40
1.3.7 Memòria social .....	41
1.3.8 Cessió 15% de l'aprofitament mitjà i altres cessions art. 99 TRLUC .....	47
1.3.9 Modificació sistemes espais lliures o equipaments esportius art. 98 TRLUC .....	48
1.3.10 Fonament legal .....	48
1.3.11 Justificació estipulacions compravenda Antiga Fàbrica Pintures .....	49
1.3.12 Justificació riscos .....	50
1.3.13 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis .....	53
1.3.14 Justificació de mobilitat sostenible .....	53
1.3.15 Justificació ambiental .....	54
1.3.16 Programa de participació ciutadana i document comprensiu .....	56
1.3.17 Informe de sostenibilitat econòmica .....	56
1.3.18 Alineacions, rasants i definició geomètrica .....	61
1.3.19 Urbanització i xarxes serveis .....	62
<b>2 NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....	64
<b>3 PLA D'ETAPES</b> .....	77
<b>4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</b> .....	80
4.1 ESTUDI ECONÒMIC ORDENACIÓ VIGENT .....	81
4.2 ESTUDI ECONÒMIC DEL POLIGON PROPOSAT .....	83
4.3 JUSTIFICACIÓ VIABILITAT PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES .....	85
4.3.1 Càrregues urbanístiques .....	85

4.3.2	Repercussió dels costos d'urbanització.....	87
4.3.3	Valoració i justificació econòmica .....	88
5	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....	95
6	ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ CATÀLEG PATRIMONI DEL POUM.....	99
7	ANNEX 2. NOTES SIMPLS FINQUES .....	102
8	ANNEX 3. MOSTRES ESTUDI DE MERCAT .....	103

ANNEX 4 DOCUMENT COMPRENSIU

## LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/25.000 - 1/2.500
I.02	Ortofotomapa	1/1.000
I.03.1	Planejament Vigent POUM 2014. Qualificacions. Sub-àmbit c/Gurri	1/1.000
I.03.2	Planejament Vigent POUM 2014. Qualificacions. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/1.000
I.03.3	Planejament Vigent POUM 2014. Paràmetres	1/1.000
I.04	Topogràfic	1/500
I.05	Estructura de la propietat	1/500
I.06.1	Reportatge fotogràfic. Sub-àmbit c/Gurri	1/750
I.06.2	Reportatge fotogràfic. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/750

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01.1	Qualificacions proposades. Sub-àmbit c/Gurri	1/500
O.01.2	Qualificacions proposades. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
O.02	Ordenació. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
O.03.1	Ordenació indicativa. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures. Soterrani (cota +110,50)	1/500
O.03.2	Ordenació indicativa. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures. Planta baixa (cota +113)	1/500
O.03.3	Ordenació indicativa. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures. Planta primera (cota +116)	1/500
O.03.4	Ordenació indicativa. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures. Planta segona (cota +119)	1/500
O.04	Seccions indicatives. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/250
O.05	Imatge proposada. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
O.06.1	Alineacions i rasants. Sub-àmbit c/Gurri	1/500
O.06.2	Alineacions i rasants. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
O.07	Superfície de cessió. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
O.08	Polígon d'actuació urbanística	1/500
O.09	Condicions de seguretat en cas d'incendi. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/750

### DOCUMENT COMPRESIU

I.03.3	Planejament Vigent POUM 2014. Paràmetres	1/1.000
O.01.1	Qualificacions proposades. Sub-àmbit c/Gurri	1/500
O.01.2	Qualificacions proposades. Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures	1/500
PSL	Plànol suspensió llicències	1/500

## **Introducció**

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

# 1 MEMÒRIA

## 1.1 INTRODUCCIÓ

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, participació 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 primerament 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 dels 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.

**Memòria Descriptiva**

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



## 1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.2.1 Situació

El terme municipal d'Alella té una extensió de 972,45 hectàrees i 10.079 habitants, segons dades de de l'IDESCAT (2022), està situat al sector meridional de la comarca del Maresme molt proper a la costa. El centre urbà està a 90 metres sobre el nivell del mar.

Es troba recolzat als vessants de marina de la Serralada Litoral entre el turó d'en Mates a ponent (483 metres d'altitud), i els turons d'en Colomer (257 metres d'altitud) i d'en Cabús (368 m d'altitud) orientats a llevant. Sota el Turó de Can Cabús hi ha el coll de Font de Cera per on hi ha el pas que comunica Alella amb el vessant nord de la Serralada i amb el Vallès Oriental (Vallromanes, Vilanova del Camí, Granollers i La Roca del Vallès).

El municipi presenta similituds amb altres pobles no litorals del Maresme que també estan situats al peu de la serra, rodejats i creuats per rieres. En el cas d'Alella, el centre de la població s'estableix al punt on hi ha la confluència de les dues rieres que delimiten el nucli històric d'Alella, són les rieres de la Coma Fosca i de la Coma Clara, les quals, aigües avall, s'uneixen i conformen la riera d'Alella.



Exret del plànol 2.3. Sistema urbà. Estratègies urbanes del Pla Territorial Metropolità de Barcelona. La fletxa vermella assenyalava la situació de l'àmbit. Font. GENCAT.

El sub-àmbit del carrer Gurri forma part del nucli històric de la població i el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es troba al nord d'aquest dins el centre urbà. El sub-àmbit del carrer Gurri està delimitat pel carrer Gurri i la pròpia trama urbana del barri del Rost mentre que el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de

Pintures està delimitat pel carrer Torrent de Vallbona (Riera Fosca) a l'alçada del carrer Avellaners i la Plaça de l'1 d'Octubre. La distància entre els dos sub-àmbits resulta al voltant dels 400 metres seguint el trajecte més curt per a vianants.

El nucli històric d'Alella es caracteritza per una important densitat habitacional, d'usos i activitats i representa una amalgama en alguns casos poc endreçada de tipologies, alçades i edificacions de diferents etapes històriques. Els dos sub-àmbits objecte de la Modificació del POUM acullen superfícies significatives de sistemes d'espais lliures i d'equipaments a l'escala del centre urbà, d'aquí el seu interès en revisar-ne la seva ordenació i gestió urbanística, dins un teixit d'elevada densitat i complexitat urbana i sense grans espais de trobada.

### 1.2.2 Àmbit i delimitació

Els dos sub-àmbits del carrer Gurri i de l'Antiga Fàbrica de Pintures abasten una superfície total conjunta de 4.350,94 m<sup>2</sup>. El sub-àmbit del carrer Gurri inclou tres parcel·les cadastrals i registrals i una porció de domini públic. El sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures està configurat per una sola parcel·la cadastral i registral.

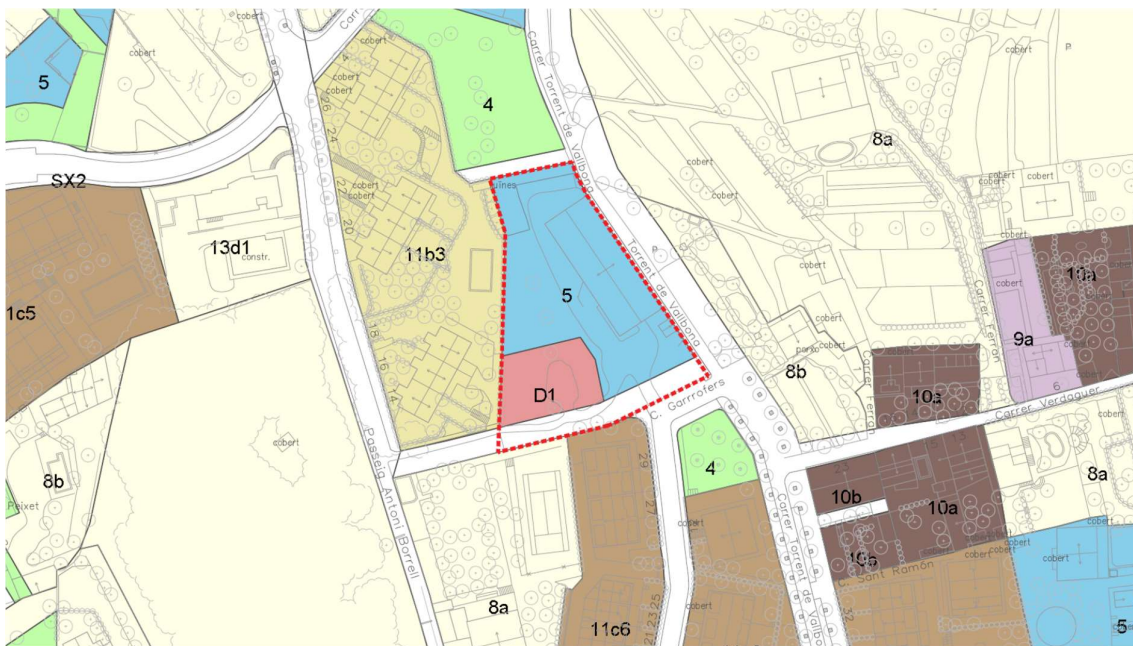
El sub-àmbit del carrer Gurri, 10 té una superfície de 1.046,82 m<sup>2</sup> i inclou bàsicament la totalitat de la parcel·la amb la referència cadastral 1439045DF4913N0001GE ajustada a la realitat física. De banda inclou els espais necessaris per garantir l'accés fins a un passatge existent que emboca a la Rambla d'Àngel Guimerà. Inclou d'aquesta manera una petita porció de la parcel·la amb referència cadastral 1439046DF4913N0004RY, un fragment del passatge de 14 m<sup>2</sup> (parcel·la 1439048DF4913N0001LE) i finalment la porció de passatge restant que correspondria a domini públic.



Extret del plànol I.03.1 de la present Modificació. Sub-àmbit Gurri (delimitat amb línia vermella discontinua). Font. Pròpia.

El sub-àmbit del carrer Gurri està limitat a nord i est pel carrer Gurri (hi limita amb un mur de pedra), 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 del passatge comentat. Tot el seu entorn està totalment urbanitzat i consolidat, i actualment té una petita edificació tipus magatzem d'escassa entitat constructiva en planta baixa amb un sostre aproximat de 47,45 m<sup>2</sup> sostre.

El sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es conforma per la parcel·la amb referència cadastral 1143003DF4914S0001RT 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 consolidat, 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 m<sup>2</sup> d'acord a la base topogràfica 1/1000.



Extret del plànol I.03.2 de la present Modificació. Sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures (delimitat amb línia vermella discontinua). Font. Pròpia.

En conjunt l'àmbit de la present Modificació presenta una superfície total de 4.350,94 m<sup>2</sup>, d'acord a tot allò comentat. Com es comenta més endavant al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es preveu una càrrega externa d'urbanització per completar la xarxa viària.

Això es pot apreciar amb major detall als plànols d'informació de la documentació gràfica (en particular I.04 Topogràfic i I.05 Estructura de la propietat).

### 1.2.3 Topografia, estat actual i infraestructures

#### TOPOGRAFIA

Com s'ha comentat, Alella s'ubica a la vessant marina de la Serralada Litoral i per tant la major part del terme municipal presenta un pendent descendent cap a sud.

#### SUB-ÀMBIT GURRI

En relació al sub-àmbit del c/Gurri, l'espai té una forma allargada i actualment queda dividit aproximadament per la meitat en dues explanades, més o menys planeres. La inferior situada a cota 94,50 metres i la superior a l'entorn dels 96,50 metres. Per altra banda el carrer del Gurri es conforma com una tercera explanada en pendent.

La rasant del carrer Gurri en el perímetre de contacte amb l'àmbit se situa entre les cotes 96,00 a la part més baixa (nord) i 99,34 (punt mig de la banda est). El punt de contacte actualment es produeix aproximadament a la cota 96,00 a través d'una petita porta al costat de l'antiga mina d'aigua. D'aquesta forma, la rasant del carrer Gurri en relació a la cota de l'explanada superior del sub-àmbit és coincident al principi i es va diferenciant més a mida que el carrer puja fins a arribar a un diferencial de gairebé tres metres (2,84).

A partir del nivell inferior del sub-àmbit situat a la cota 94,50 metres i a la banda del passatge trobem dos trams d'escales que porten a la cota del passatge que enllaça al final d'aquest amb la cota 88,00 amb la Rambla d'Àngel Guimerà. Concretament la cota a l'extrem del passatge dins el sub-àmbit és de 89,80 metres.

D'acord amb tot això el sub-àmbit del carrer Gurri presenta un desnivell topogràfic total de 6,70 metres en diferents plataformes. Es compon d'una seqüència d'aterrossaments amb murs de contenció antics de pedra amb una diferència entre ells d'entre 2 i 3 metres. En termes absoluts des de la cota superior al nord fins a la inferior al sud trobem un pendent mitjà al voltant del 9,5%. Les alineacions i rasants ja es troben definides.

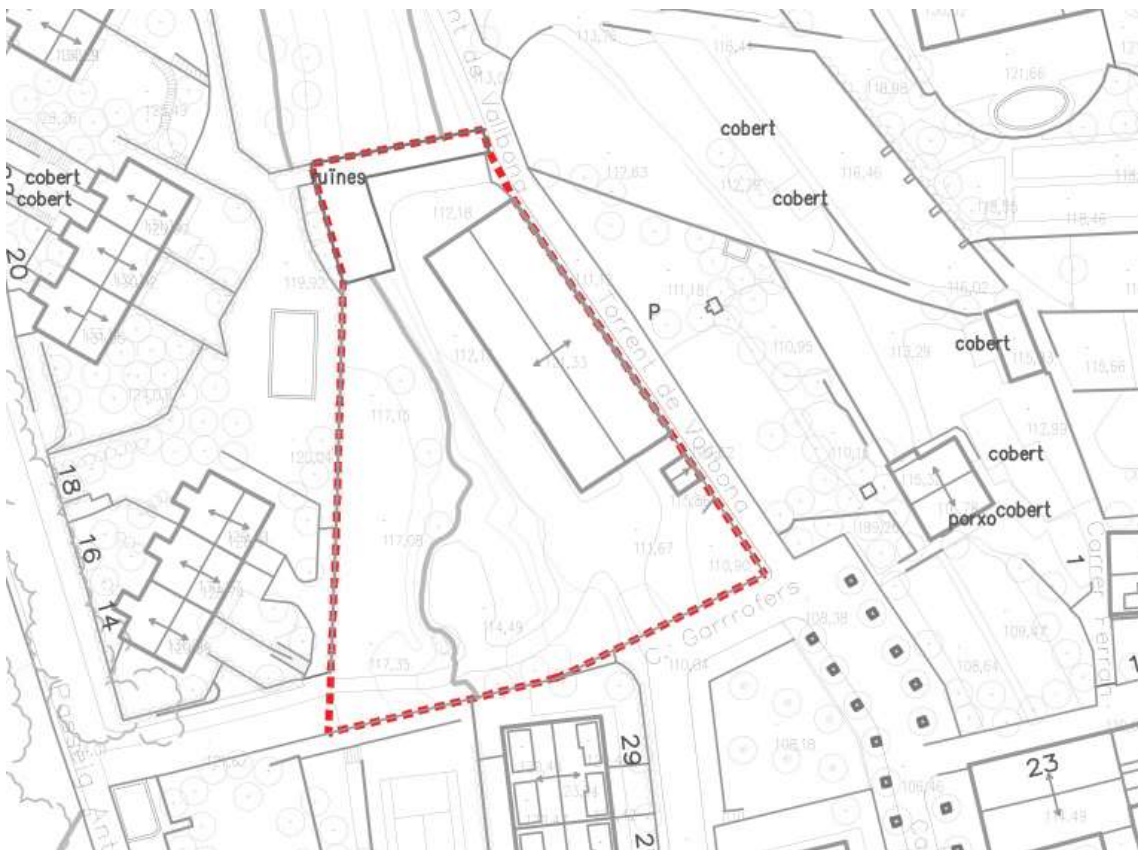
#### SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures una porció dels terrenys és aproximadament plana on es troba l'antiga edificació industrial en la zona de contacte amb el carrer Torrent de Vallbona i es troba elevada al voltant d'un metre respecte aquest. La resta del sub-àmbit a la banda oest correspon a la cota natural del terreny ascendent en direcció oest. El desnivell màxim existent va des de la cota 110,50 a la zona de contacte amb la Plaça 1 d'Octubre fins a la cota 118,00 al punt de

contacte amb la continuïtat de la xarxa viària i la zona 11b3. Està delimitada al nord amb un mur de maó que el separa de l'espai lliure públic del CAP amb rasant entorn a la cota 112,10 on s'emplaça la pròpia edificació de Antiga Fàbrica de Pintures. Al sud de la finca trobem un mur de pedra colindant amb la plaça de l'1 d'Octubre amb rasants que oscil·len entre la cota 109,00 i la cota 110,50.

Així doncs en el sentit del pendent des de la cota superior a la inferior trobem un diferencial de 7,5 metres que es tradueix en un pendent mitjà al voltant del 6%. Les alineacions i rasants ja es troben definides i la urbanització completada.

La rasant de contacte de la delimitació oest amb el carrer Torrent de Vallbona va de la cota 109,00 fins a la 112,50 metres.



Extret plànol 1.04 sub-àmbit de Antiga Fàbrica de Pintures. Font: pròpia

## ESTAT ACTUAL

## SUB-ÀMBIT GURRI

El sub-àmbit del carrer Gurri es conforma amb dos nivells o aterrossaments amb una diferència de dos metres entre ells i enllaçats amb una escala de pedra exterior. Al punt d'accés de la finca des del carrer

Gurri trobem un petit cobert sobre l'antiga mina d'aigua. Al costat hi ha els restes superficials del que havia estat una bassa d'aigua així com un petit tram d'escales que descendeix a la cota inferior.

Al centre hi trobem una petita edificació tipus magatzem d'escassa entitat constructiva en planta baixa amb un sostre aproximat de 47,45 m<sup>2</sup>. Aquesta aprofita el desnivell entre els dos aterraments comentats i es recolza sobre el mur de contenció de terres.

A la banda oest trobem els darreres de diferents edificacions a les que s'accedeix dels diferents passatges que enllacen amb la Rambla d'Àngel Guimerà (passatges de Cal Benet, del Músic, i un tercer sense nom). Algunes d'aquestes presenten obertures de diferents mides i condicions i per tant vistes sobre la finca objecte de la present Modificació. Concretament n'hi ha una en construcció que sembla també preveure finestres enretirats des pla de façana.



Imatge del sub-àmbit carrer Gurri des del nivell superior. Edificació existent queda a la dreta de la imatge. Font: Pròpia.

Pel que fa al a vegetació no trobem entapissant i es pot destacar l'existència de 5 o 6 arbres de port petit tipus llimoners o nesprers, així com una magnòlia.

Apuntar també que aquest sub-àmbit es troba dins del límit de protecció a àrea d'influència de l'antiga construcció de Can Gurri, emplaçada a la finca colindant (element ARQ096 del *Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental*)

#### SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es caracteritza per la presència de l'edificació modernista industrial que havia estat destinada a la producció de pintures. L'any 2007, l'Ajuntament

d'Alella va adquirir la finca que d'acord al planejament vigent es troba parcialment qualificada com a equipament públic del municipi. El PGOU anterior de 1987 també qualificava l'espai amb la clau 7 com a equipaments i serveis locals. Es tracta d'un recinte delimitat per un mur de pedra tradicional a les façanes on dona a carrer (Torrent Vallbona i Plaça 1 d'octubre) i que en alguns casos fan de mur de contenció. Respecte aquestes la cota de l'edificació es troba lleugerament elevada. A la llinda amb la finca del CAP i al sud amb el sòl urbà residencial trobem parets més contemporànies de maó.

Troblem un accés principal amb una obertura al sud des de la plaça 1 d'octubre i un segon accés directament a la part superior del carrer Torrent de Vallbona. La idea del Consistori en el moment de l'adquisició era destinar-la a la implantació de la biblioteca pública i l'arxiu municipal.

La resta de la finca presenta un cert pendent amb una coberta vegetal però no es troba enjardinada o conreada. Tant l'edificació com l'espai adjacent serveixen actualment com a dipòsit municipal de la brigada municipal.

L'edificació de l'Antiga Fàbrica de Pintures és una construcció de valor històric inclosa com a BCP al Catàleg de Patrimoni del POUM (veure fitxa ARQ038). El tipus de protecció és de façana i s'estableix el manteniment del volum i coberta.

Tal i com figura al catàleg, es tracta d'una construcció de nau aïllada, de planta rectangular molt allargada, paral·lela al Torrent Vallbona, i amb coberta de teula a dues aigües. Cal remarcar-ne principalment les encavallades i bigues de fusta de l'interior, i la façana principal. Aquesta, orientada al sud-est, destaca pel seu coronament modernista, en forma de frontó esglaonat, perfilat amb maons a sardinell i decorat amb rajola vidrada. La finestra superior és l'única original que es conserva. La resta, originalment formades per arcs escarsers, han estat modificades. Les altres façanes no presenten cap element a destacar.

El plànols *1.04 – Topogràfic* i *1.06.2 – Reportatge fotogràfic del sub-àmbit de l'antiga fàbrica de pintures* de la documentació gràfica permeten observar el que s'ha comentat així com les construccions existents.

## INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

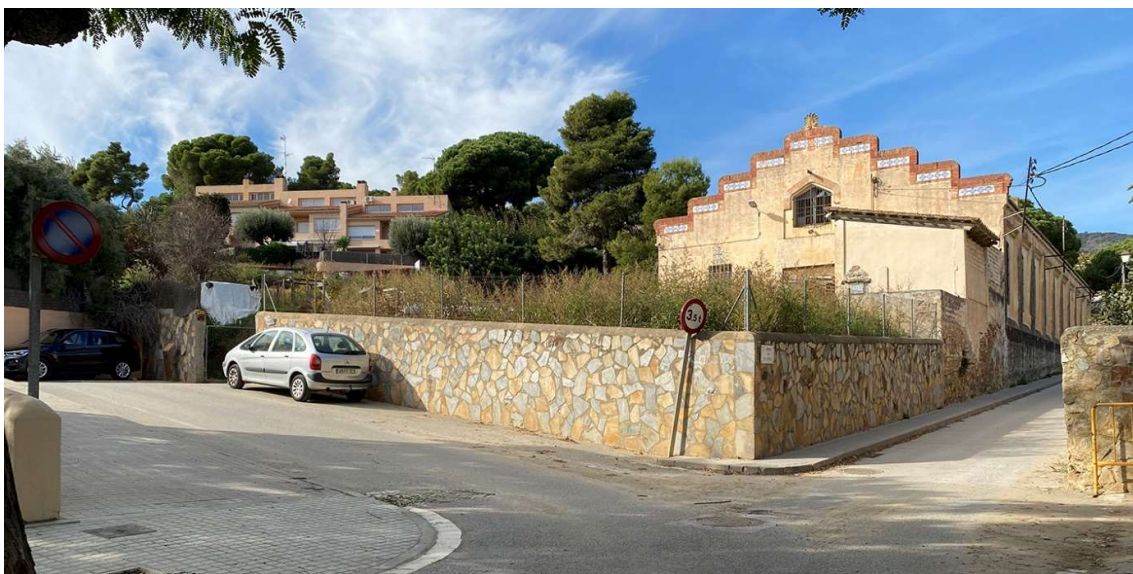
Tant al sub-àmbit del carrer Gurri com el de l'Antiga Fàbrica de Pintures tot l'entorn està totalment urbanitzat i consolidat. Trobem per tant al perímetre les corresponents xarxes de serveis existents pendents de portar a terme les connexions que corresponguin.



Fotografia del carrer Gurri aproximadament des del punt d'accés actual a la finca. Font: Pròpia.

Les dues finques se situen per tant en un entorn plenament urbanitzat i disposen de tots els serveis, com correspon al règim de sòl urbà consolidat al que es troben adscrits.

Concretament les finques disposen actualment de serveis d'aigua i sanejament amb manteniment des del propi Ajuntament d'Alella pel que fa al sanejament. Trobem una xarxa d'hidrants així com sistema d'enllumenat, xarxa elèctrica i de telecomunicacions.



Fotografia del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures des del carrer Torrent de Vallbona. Font: Pròpia.



#### **1.2.4 Iniciativa**

La iniciativa i promoció de la present modificació puntual és compartida entre els propietaris dels sòls i l'administració actuant, concretament el Sr. Albert Vilaseca Canals amb NIF 35042457W en relació al sub-àmbit del c/Gurri i el propi Ajuntament d'Alella amb CIF P0800300F com a propietari del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures i administració actuant, i ha estat redactada per l'arquitecte Oriol Monfort Casas, tècnic competent d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC.

S'estarà al que estableix l'apartat 3 de l'article 101 i l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Atès que el TRLUC no admet la iniciativa privada per la tramitació de les propostes de modificació del planejament general, l'Ajuntament d'Alella n'assumeix expressament la iniciativa pública per a formular-la.

Com a domicili de notificacions es determina el de l'Ajuntament d'Alella a la Plaça de l'Ajuntament, 1, 08328 Alella.

#### **1.2.5 Estructura de la propietat**

Els sòls del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures són de titularitat pública (Ajuntament d'Alella) i van ser objecte de compravenda en data 5 de novembre de 2007. Correspon a una única finca cadastral i registral. Pel que fa al sub-àmbit del c/ Gurri i d'acord a la taula que s'adjunta a continuació es tracta d'un àmbit conformat per tres parcel·les cadastrals i una petita porció de xarxa viària del passatge de domini públic. Es presenta a continuació l'estructura de la propietat de l'àmbit d'acord amb la informació cadastral, registral i topogràfica existent.

L'estructura de la propietat queda representada gràficament al plànol 1.05 dels plànols d'informació urbanística.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (CADASTRE)

REFERÈNCIA CADASTRAL	NÚM. PARC.	TITULAR	ADREÇA	SUP. CADASTRAL (m <sup>2</sup> )	SUP. A MPPUOM (m <sup>2</sup> )
Sub-àmbit c/Gurri					
1439045DF4913N0001GE	A	Albert Vilaseca Canals	c/Gurri, 10. 08328 Alella	1.010,00	1.010,00
1439046DF4913N0004RY	B	Albert Vilaseca Canals	c/Gurri, 10. 08328 Alella	743,00	15,25
1439048DF4913N0001LE	C	Cristina Gibernau Duran / Silvia Gibernau Duran		14,00	14,00
DOMINI PÚBLIC (Passatge)	D	Ajuntament d'Alella	Pl. Ajuntament 1. 08328 Alella		7,57
<b>TOTAL</b>				<b>1.046,82</b>	
Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures					
1143003DF4914S0001RT	E	Ajuntament d'Alella	Pl. Ajuntament 1. 08328 Alella	3.333,00	3.304,12
<b>TOTAL</b>				<b>3.304,12</b>	

QUADRE NUM. 2: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (REGISTRE)

REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	NÚM. PARC.	TITULAR	NIF
Sub-àmbit c/Gurri					
1439045DF4913N0001GE	7009	1.007,57	A	Albert Vilaseca Canals	35042457W
1439046DF4913N0004RY	7001 (*)	737,50	B	Albert Vilaseca Canals	35042457W
1439048DF4913N0001LE	2315	14,45	C	Cristina Gibernau Duran / Silvia Gibernau Duran	37231743B / 37327462A
DOMINI PÚBLIC (Passatge)			D	Ajuntament d'Alella	P0800300F
<b>TOTAL</b>					
Sub-àmbit Antiga Fàbrica Pintures (m <sup>2</sup> )					
1143003DF4914S0001RT	1240	3.409,50	E	Ajuntament d'Alella	P0800300F
<b>TOTAL</b>					

(\*) finca en divisió horitzontal. De banda de la 7001 inclou finques 7002, 7003 i 7004 si bé aquestes no es troben físicament dins l'àmbit

En relació a les finques registrals, d'acord a la informació disponible, les dues cadastrals designades amb les lletres A i B, corresponen respectivament a dues finques registrals, la finca número 7009 d'Alella, inscrita al foli 203 del llibre 174, tom 3859 amb una superfície de 1.007,57 m<sup>2</sup> i la finca número 7001 d'Alella, inscrita al foli 166 anotació E del llibre 173, tom 3851 amb una superfície de 737,50 m<sup>2</sup>.

La finca C correspon a la registral número 2315 d'Alella, segons la inscripció 2<sup>a</sup> del tom 4125, llibre 198, foli 168 amb una superfície de 14,45 m<sup>2</sup>. Es tracta de l'agrupació de dues finques segregades que es conformen com el predi servent respecte les finques de l'entorn en relació a l'accés des d'aquestes fins a la resta del passatge que connecta amb la Rambla d'Àngel Guimerà.

La parcel·la marcada amb la lletra E correspondria a la finca registral número 1240, inscrita al foli 136 del llibre 43 d'Alella, volum 1.045 amb una superfície de 3.409,50 m<sup>2</sup>.

## 1.2.6 Planejament vigent

### POUM ALELLA

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al DOGC número 6764 el dia 4 de desembre de 2014 és el planejament general vigent Alella.

Com s'ha comentat, els sòls d'aquesta Modificació corresponen a sòls urbans consolidats que no estan inclosos en cap àmbit de gestió. El POUM preveu les qualificacions de sistema d'espais lliures públics (clau 4) per al sub-àmbit del c/Gurri i de sistema d'equipaments i serveis (clau 5), sistema viari (clau 1) i sistema d'habitatge dotacions (clau D1) per al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

Es relacionen a continuació les disposicions de la normativa del POUM de major rellevància en relació a la regulació de les qualificacions comentades:

#### **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES**

##### **Article 168. Definició i identificació.**

1. Formen el sistema d'espais lliures urbans tots els parcs, els jardins, els verds i passeigs lineals, les places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

(...)

##### **Article 169. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans.**

S'identifiquen els següents subsistemes que es podran establir i regular mitjançant un pla especial dels espais lliure locals, el POUM els qualifica tots amb la clau 4:

1. Places, verds lineals i jardins urbans (subclau 4j):

Espais verds urbans de dimensions mitjanes (inferiors a 10.000 m<sup>2</sup>) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissats, arbusts, praderies, arbrat, etc.) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Són espais ideats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja periòdics.

(...)

##### **Article 172. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.**

Subsistema de places, verds lineals i jardins urbans, subclau 4j:

1. Ús dominant: Espais lliures, d'acord amb allò que estableix l'article dels paràmetres comuns d'aquestes Normes.

##### 2. Usos compatibles:

a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i d'esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu a l'aire lliure.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa o dret de superfície.

b) Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires i atraccions sempre que no malmetin els elements vegetals i els espais enjardinats.

c) Es podrà admetre l'ús d'estacionaments en el subsòl sense hipotecar ni condicionar l'ús i la funcionalitat de l'espai exterior.

Els parcs i els jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis de l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment l'arbrat i la jardineria, l'aigua i el mobiliari urbà i infantil corresponent.

En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs, jardins i places urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

a) S'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin menys del 10 % de la superfície total de la zona verda, les edificacions per aquest ús ocuparan com a màxim de 30 m<sup>2</sup> i, en cap cas superaran l'alçada de 3,5 metres.

Així mateix, s'admet la implantació de petites edificacions destinades a la conservació i manteniment dels espais lliures quan tinguin una superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>, els quals ocuparan una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i tindran una alçada màxima de 3,00 metres. Totes les construccions admeses en aquest apartat han de tenir un tractament integrat i específic d'acord amb el seu entorn o tipologia d'espai lliure. Un futur Pla especial específic dels espais lliures d'Alcella podrà determinar una ordenació més precisa i detallada d'aquestes edificacions i instal·lacions descobertes, però mentre no estigui aprovat serà d'aplicació la regulació d'aquest paràgraf.

b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

No es permet l'accés a les edificacions i jardins d'ús privat i a d'altres sistemes a través del sistema d'espais lliures.

S'admet la possibilitat de llums i vistes des dels espais lliures públics a les finques veïnes sempre que no dificultin o redueixin la qualitat i l'objecte principal d'aquests sistemes.

El sistema d'espais lliures urbans s'ordenaran d'acord amb els següents requisits:

El seu disseny i construcció es farà de manera que se'n potencii la funcionalitat i que esdevinguin elements d'integració de les qualitats del paisatge de l'entorn. Es prioritzarà la integració i preservació de la vegetació arbòria d'interès existent.

L'accés a aquests espais serà des del sistema viari i no des d'habitatges o parcel·les privades.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais lliures en superfície qualificada com a sistema viari, i en cap cas les zones d'estacionament a l'aire lliure dins d'un espai lliure no superarà el 5% de la superfície de l'espai.

Aquests espais seran adaptats a les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

S'admetrà l'ús del subsòl qualificat d'espai lliure en els següents casos:

- Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formalment a un plaça o espai públic on hi sigui compatible l'ús proposat.
- Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'un gruix d'1 metre de terres, que permeti la vegetació arbrada i arbustiva de la part superior.
- Quan la part destinada a aparcament no sigui substancialment la part més significativa de l'espai qualificat d'espai lliure, podent-se considerar aquesta part com a complementària del parc situat a continuació.

El tractament i l'ordenació respondrà als objectius generals següents:

- a) Satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudi dels ciutadans.
- b) Permetre la conservació, la recuperació i la millora del paisatge urbà.
- c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc. L'accés a les parcel·les i a edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i de la quantitat de sòl d'aquest subsistema. L'Ajuntament establirà en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais s'ordenaran, preferentment, amb superfícies toves de paviments naturals per afavorir el drenatge, la infiltració i la recàrrega del freàtic.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà superar el 30% de la superfície total de cada espai.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgística en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment, seran espècies autòctones i/o xeròtiques.
- a) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- b) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- c) Afavorir la biodiversitat dins de l'espai urbà.
- d) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- e) No es podrà recórrer a espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

f) Les plantacions que ho requereixin comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat i sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents procedents del freàtic. Aquest requeriment és extensiu als verds lineals o passejers arbrats.

(...)

## **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS**

### **Article 179. Definició i identificació.**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic i social necessàries per raó de les característiques i demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb les claus 5 "Sistema d'equipaments públics" i 7 "Sistema d'equipaments privats".

3. Dins la Memòria descriptiva i justificativa i la Memòria social del POUM es detalla el conjunt de sistemes d'equipaments, el domini, la superfície de sòl i els usos d'aquells que ja el tenen assignat.

### **Article 182. Condicions d'ús.**

1. Usos dominants: Equipaments, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

3. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació, sempre i quan hi hagi un pla derivat que així ho estableixi i justifiqui.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent que li sigui d'aplicació.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen ús assignat en l'actualitat, ja sigui per la tramitació d'un pla especial que el va concretar o per un projecte d'edificació amb llicència municipal d'obres i/o d'activitat o ambiental, el POUM fixa aquest ús com a dominant.

6. Els usos i l'aforament de cada equipament s'adequaran a les seves necessitats i programa funcional, a més de la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

### **Article 183. Categories dels usos d'equipament i de les dotacions de serveis d'ús públic**

El sistema d'equipaments comunitaris públics i privats amb les claus urbanístiques 5 o 7, respectivament comprèn els usos següents,

- Públic i administratiu. (Ajuntament, jutjats, administració...).
- Educatiu/Docent. (Llars d'infants, escola, institut, universitat, acadèmia...).
- Sanitari assistencial. (Residències geriàtriques, centre sanitari, hospital...).
- Esportiu. (Poliesportiu, piscina, camp de futbol, pistes esportives...).
- Cívico-cultural. (Casal, sala polivalent, teatre, cinemes i similars, biblioteca, museu, arxiu...).
- Serveis, transport i aparcament. (Magatzem municipal, estació d'autobusos, de ferrocarril...).
- Religiosos. (Església, capella, ermita, centre de culte...).
- Funerari. (Cementiri, tanatori...).
- Abastament. (mercat municipal...).
- Lleure (esportiu, pic-nic, acampada, horts urbans, vinya testimonial)

Els usos de serveis tècnics no són una categoria però són compatibles i complementaris amb els usos d'equipament sempre que no esdevinguin principals. En els equipaments s'hi podran instal·lar antenes, dipòsits, captadors d'energia solar, i altres, sempre que s'incorporin a un pla especial d'usos que assegurï la prevalença de l'ús principal de l'equipament i la compatibilitat del servei tècnic amb aquest.

## **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL**

### **Article 195. Definició i identificació.**

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D, més el subíndex que les enumeri a partir del primer (corresponent a l'antiga Fàbrica de pintures, D1) i successius que s'afegeixin a cada zona o subclau de zona, segons les condicions d'ordenació i d'edificació dels habitatges dotacionals.

El POUM n'estableix la qualificació a dos. El primer forma part del planejament vigent i té una regulació fixada per la Modificació puntual del PGO de la Fàbrica de pintures aprovada definitivament el 30 de setembre de 2010 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i el segon, és un equipament proposat pel POUM que se situa als habitatges dels mestres de l'Escola Fabra, confrontant a l'avinguda de Ferran Fabra.

Habitatges dotacionals solar de l'antiga "Fàbrica de pintures", clau D1.  
Carrer Torrent Vallbona, 53-67. Tipologia d'ordenació en volumetria definida alineada a vial.

Sòl 570,91 m <sup>2</sup>	Altura màxima (PB+2) 9,50 m
Sostre 750 m <sup>2</sup>	Cota referència PB 1 m per damunt cota 111,40
Habitatges 12 ut	Separacions mínimes a veïns privats 4,00 m
Aparcament mínim 10 ut	Separació mínima a carrer 1,00 m

(...)

#### **Article 198. Condicions d'ús.**

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats a l'ús dominant d'habitatge i amb la funció concreta de l'habitatge, A les plantes baixes també s'hi admeten usos propis del sistema d'equipaments.

#### **Article 199. Condicions d'ordenació i edificació.**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.
2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.
3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn, d'acord amb els paràmetres i la regulació establerta pel planejament que regula el seu establiment.

### **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI**

#### **Article 158. Regulació.**

El POUM estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides en l'article anterior.

#### **Article 159. Definició i identificació.**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i a l'aparcament de vehicles situades a la calçada o voravia que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adient dins del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

#### **Article 160. Tipus de vies.**

El POUM inclou els següents tipus de vies:

(...)

3. La xarxa viària urbana, que està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
4. Els aparcaments de vehicles. Es poden situar en sòls destinats a aquesta finalitat dins la via o a la voravia. En aquest supòsit no tenen clau de sistema específica i formen part del mateix sistema viari. En el supòsit de situar-se en terrenys o solars d'ús específic amb parcel·les independents de titularitat pública o privada, es qualificaran de sistema de serveis tècnics, clau 3

#### **Article 163. Condicions d'ús.**

(...)

3. La xarxa viària urbana.

a) Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i aparcament en superfície.

b) Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

- Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

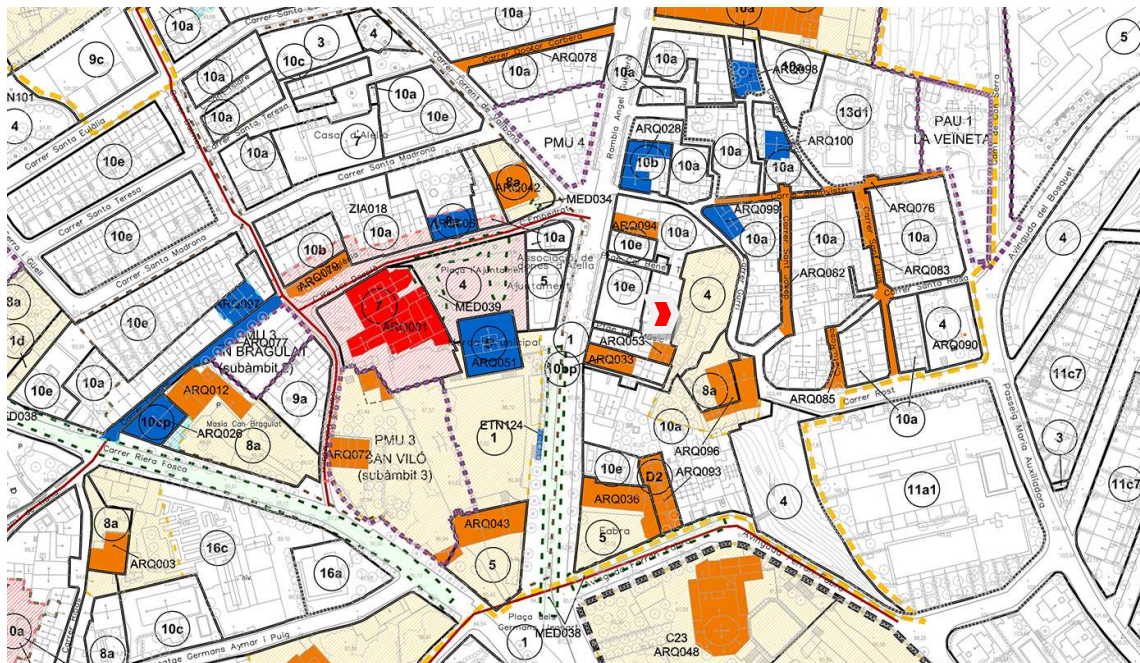
- Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

c) L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o de projecte escaient.

D'acord al planejament general anterior (PGO d'Alella 1987), els sub-àmbit del c/Gurri estava qualificat amb la clau 10 (casc antic), com tota la resta del barri del Rost. El sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures tenia la mateixa qualificació que actualment.

Per altra banda el *Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental* del POUM d'Alella (Volum VI) d'acord al seu document 2 de Patrimoni Arquitectònic, inclou l'Antiga Fàbrica de Pintures a la fitxa amb codi ARQ038 pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures. Aquesta, regula els paràmetres de protecció de la finca si bé la present modificació no planteja cap tipus de modificació o actuació sobre aquesta.

En relació al sub-àmbit del c/Gurri no trobem cap bé inclòs al Catàleg si bé sí que en trobem un de proper (ARQ096 – Can Gurri) i per tant el sub-àmbit queda dins del límit de protecció del bé comentat.



Extret del plànol P7.6 del Catàleg de Patrimoni on s'aprecia l'element ARQ096 que genera un límit de protecció al sub-àmbit del c/Gurri. La fletxa vermella assenya la línia. Font: RPUC.

S'inclou a l'Annex 1 del present document un major detall al respecte així com les justificacions corresponents en relació al marc d'actuació proposat pel present document en relació al que preveu el Catàleg de Patrimoni.

**Memòria Justificativa**

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



## **1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **1.3.1 Objectius**

La present modificació de POUM pretén d'una banda identificar i formular una proposta urbanística i de gestió que utilitzant les eines pròpies del planejament i el marc legal vigent garanteixi la cessió gratuïta a l'Ajuntament dels sòls urbanitzats del sub-àmbit del c/Gurri atès que és tracta d'un sòl urbà de titularitat privada que el POUM qualifica com a espais lliures públics sense preveure'n cap mecanisme de gestió.

De comú acord entre el propietari del sub-àmbit del c/Gurri i l'Ajuntament, es pretén d'una banda evitar haver de portar a terme l'expropiació amb el consegüent impacte negatiu sobre les finances municipals. De l'altre banda, es busca mantenir la zona verda que permetrà un esponjament pel barri del Rost i simultàniament assignar un aprofitament en d'altres sòls que en compensin el valor.

Complementàriament, al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures ens trobem amb una petita reserva de sòl d'Habitatge Dotacional (clau D1), qualificada ja com a tal des del PGOU de 1987 i que va ser adquirida per l'Ajuntament l'any 2007. Després de nombrosos intents i gestions infructuoses al llarg dels anys per part de l'Ajuntament d'Alella de trobar un actor o entitat interessada en el seu desenvolupament, es pot concloure que ens trobem amb una dotació de sòl sense sortida al mercat. Això es principalment a causa del reduït nombre d'habitatges i de superfície construïda admesa que no permeten garantir la viabilitat econòmica de la iniciativa i per tant no en resulta atractiu ni viable el seu desenvolupament.

Així doncs es pretén ara generar una nova qualificació de zona (clau 11dP) susceptible d'aprofitament privat que permeti compensar i garantir l'objectiu comentat, via el compliment de diferents càrregues urbanístiques. D'una banda com s'ha comentat la cessió gratuïta i la urbanització de la zona verda del c/Gurri i de l'altre les pròpies càrregues vinculades al nou desenvolupament del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures com són la urbanització del sistema viari consistent en una connexió amb escales entre la continuïtat del carrer dels Garrofers i el Passeig d'Antoni Borrell així com una nova zona verda davant de l'antiga edificació modernista. En relació al sistema viari el polígon que es delimita inclou una càrrega externa amb una superfície aproximada de 250 m<sup>2</sup> per resoldre la continuïtat i completar la urbanització entre el nou carrer amb les escales i la intersecció amb el carrer d'Antoni Borrell.

En relació a la densitat residencials es preveu mantenir el mateix nombre d'habitatges que al POUM actualment, que estableix 12 unitats, i per tant no es produeix increment de densitat. Es busca adaptar les superfícies i tipologies dels habitatges a la demanda del municipi.

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:
  - o 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.
  - o Millorar la secció funcional del c/Gurri en el tram objecte de la Modificació.
  - o 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:
  - o 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.
  - o Crear al sub-àmbit del carrer Gurri un nou parc equipat per l'entorn del barri del Rost.
  - o Generar un recorregut per a vianants interior entre el carrer Gurri i la Rambla Àngel Guimerà tot resolent la connexió entre els diferents nivells.
  - o Incrementar la trama d'espais lliures públics tot garantint un esponjament del Rost.
  - o Potencial millora de la secció del c/Gurri tot ampliant-te 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 establir els increments d'aprofitament, cessions i reserves d'habitatge protegit respecte el planejament vigent que es revisa en aplicació de la legislació vigent.

### **1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat**

D'acord al que preveu l'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), la conveniència i oportunitat de la present modificació es justifica pels interessos públics i privats concurrents dins de l'àmbit d'actuació previst.

Com s'ha comentat el POUM qualifica els sòls del sub-àmbit del c/Gurri com a espais lliures públics sense preveure'n cap mecanisme de gestió. Assumir les despeses d'expropiació i urbanització d'aquests sistemes suposa posar en risc la sostenibilitat econòmica municipal i la gestió econòmica eficient del municipi, fet que justifica i motiva la present Modificació del POUM per salvaguardar l'interès públic.

L'Ajuntament hauria de procedir a taxar i acordar un valor d'expropiació de la finca del sub-àmbit del c/Gurri, al que caldria sumar un 5 % de premi d'afecció. Complementàriament s'hauria d'afegir també els costos d'urbanització per tal de convertir-ho en un jardí públic. Tot plegat fa inviable la iniciativa que actualment preveu el POUM i per tant resulta convenient plantejar una modificació d'aquest. Es tracta d'una problemàtica que hagués hagut de valorar l'Ajuntament abans de qualificar-ho com a zona verda pública al POUM i que per tant ara cal afrontar.

Per altra banda i a efectes de valoració de la ubicació prevista al POUM per a la zona verda pública, aquesta es troba ubicada al centre del barri del Rost, si bé cal que el projecte d'urbanització en millori notablement l'accessibilitat i la relació amb l'entorn de forma que s'evitin problemes de seguretat en general i específicament sota l'òptica de la perspectiva de gènere, tot evitant que esdevingui una zona verd en cul-de-sac amb racons aïllats.

D'acord amb tot allò comentat es justifica la creació d'una zona en una altre indret (sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures) amb aprofitament urbanístic associat. Això implica la reducció teòrica de la superfície de sòls d'equipaments en favor d'un nou espai públic, si bé aquesta no té cap implicació sobre els equipaments que es pretén desenvolupar de biblioteca i arxiu municipal, precisament perquè al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures es manté la dotació actual (amb l'edificació catalogada) que dona cobertura a les necessitats actuals i futures de l'Ajuntament en aquest indret i s'assigna una qualificació d'espais lliures davant de l'edificació històrica que precisament en garanteix la seva valorització i preservació.

Es trasllada així l'objectiu de cedir i urbanitzar la superfície de sòls d'espais lliures del c/Gurri i per tant correspon dotar al nou polígon que inclou els dos sub-àmbits de viabilitat econòmica i preveure nou sostre edificable que ho faci possible.

Al mateix temps s'adaptin les superfícies i tipologies dels nous pisos a les necessitats actuals del municipi. El POUM preveu 12 habitatges amb un sostre màxim de 750 m<sup>2</sup> que implica unitats de 62 m<sup>2</sup> construïts amb zones comunes, el que porta a habitatges de 40 m<sup>2</sup>. Amb l'increment de sostre fins als 1.245 m<sup>2</sup> i tot mantenint la mateixa densitat es preveuen unitats al voltant de 103 m<sup>2</sup> que implica unitats al voltant dels 70 m<sup>2</sup> de superfície.

Per altra banda ens trobem amb un escenari d'oportunitat considerant l'entesa entre les parts ( propietats dels dos sub-àmbits i administració actuant) en relació al desenvolupament d'aquesta Modificació.

D'acord amb tot allò comentat, l'oportunitat i la conveniència de la present revisió del POUM garanteix l'interès públic, la justa distribució de beneficis i càrregues i la viabilitat econòmica de l'àmbit.

## JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

D'altra banda i d'acord a l'article 97 del TRLUC:

*"1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegarla.*

*"2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*"a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*"b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*"c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*"d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*

*c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

*d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

*Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*

*Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*

*Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

*e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

S'aporta a continuació justificació per a cadascun dels supòsits esmentats anteriorment:

a) Si bé ens trobem en un supòsit d'increment del sostre edificable amb implantació de nou sostre (no d'increment de la densitat de l'ús residencial), no es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert al POUM atès que en el sub-àmbit del c/Gurri planteja una operació d'esponjament del nucli històric que materialitza els objectius del POUM en el moment que garanteix la cessió i urbanització del nou espai lliure públic. Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures resulta coherent atès que dinamitza l'entorn, materialitza la connexió de xarxa viària exclusiva per a vianants i fa possible l'operació d'esponjament esmentada sobre una qualificació d'habitatge dotacional que actualment resulta inviable. En el conjunt es preveu al mateix temps l'increment de sistemes d'espais lliures. Així mateix és coherent perquè planteja la consolidació del teixit urbà i de l'entorn.

D'altra banda no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible atès que ens trobem en supòsits d'operacions de reforma interior, de dotació de nous espais lliures públics als dos sub-àmbits i de densificació dins la trama urbana a la zona de ciutat jardí al nord del nucli urbà d'Allella, a la riba dreta del Torrent de Vallbona, tot evitant la dispersió en el territori. Ens trobem per tant amb una intervenció fonamentada en base a criteris de la rehabilitació i la renovació en sòl urbà en una trama compacta i complexa. Disposa de les diferents xarxes de subministrament i d'accés al seu entorn. Complementàriament la proposta, afavoreix la cohesió social atès que introdueix diferents tipologies d'habitatges de les existents i inclou la dotació d'habitatge de protecció pública.

c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) Ens trobem amb una projecció adequada dels interessos públics atès que precisament s'evita anar a una expropiació que podria resultar lesiva pels interessos públics i es planteja en canvi una operació de reforma viable econòmicament i que manté els estàndards de cessió de sistemes d'espais lliures en conjunt, tot mantenint els criteris d'interès general previstos pel POUM.

En relació a la projecció adequada dels interessos públics i l'apartat 2.bis:

a) La proposta incrementa la superfície d'espais lliures i zones verdes en el seu conjunt. L'ordenació proposada garanteix d'una banda que hi hagi espais lliures públics (atès que ara són tots de titularitat privada) i millora la funcionalitat de les zones verdes atès que en el sub-àmbit del c/Gurri preveu una reserva que permet integrar-se a la trama de l'entorn i al mateix temps posa en valor les edificacions existents.

Si bé la proposta no inclou equipaments esportius, en relació als equipaments es redueix la seva superfície (1.000 m<sup>2</sup>) però es fa sobre un dotació d'equipaments ja consolidada sobre una edificació catalogada (Antiga Fàbrica de Pintures) i concretament únicament sobre l'espai lliure públic davant de de l'edificació modernista i que per tant tampoc serien susceptibles de ser edificats.

D'acord amb tot allò comentat tant en relació als espais lliures i zones verdes com als equipaments esportius no resulta d'aplicació allò que estableix l'article 98.1 si bé se'n donaria un compliment adequat en relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat d'aquests.

b) No es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) La present modificació no consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública. No es pretén per tant compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

d) La modificació preveu una reducció al voltant dels 1.000 m<sup>2</sup> de superfície dels sòls qualificats d'equipaments públics a l'entorn de l'Antiga Fàbrica de Pintures, concretament a l'espai ocupat per l'espai lliure davant de la construcció i que per tant tampoc serien susceptibles de ser edificats.

Així doncs, a efectes de valorar la suficiència dels equipaments existents en relació a les necessitats, cal destacar que no es planteja cap actuació que afecti l'actual equipament de l'Antiga Fàbrica de Pintures i per tant es manté el sostre actual i la cobertura de necessitats que aquest ofereix actualment i no es produeix cap impacte en relació a la suficiència atès que és un equipament històric, consolidat i catalogat sobre el que no es preveu cap actuació rellevant.

De fet el canvi de sistemes d'equipaments a espais lliures públics es dona en un espai que té la vocació de zona verda i que de fet ja es conforma actualment com a espai lliure si bé no resulta accessible atès que l'edificació acull el magatzem de la brigada. Es tracta doncs d'una reducció teòrica de la superfície de sòls d'equipaments sense cap actuació prevista sobre la realitat física existent. L'assignació de la qualificació d'espais lliures a la zona de jardí en reforça al mateix temps la seva preservació i el manteniment lliure d'edificació del front de l'antiga construcció industrial.

D'altra banda ja s'ha exposat en aquest capítol i als precedents l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic, en el nostre cas el sistema d'espais lliures públics. Aquesta determinació es fonamenta en el fet que les finances municipals no poden fer front a una expropiació del sub-àmbit del c/Gurri que a més a més portaria associades les despeses necessàries per portar a terme l'adequació i urbanització de l'espai.

e) No es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

### **1.3.3 L'ordenació proposada**

#### **CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ**

Com s'ha comentat, la present Modificació preveu un nou sostre d'aprofitament privat al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, de forma que faci viable la cessió i urbanització dels espais lliures públics que preveu el POUM per al sub-àmbit del c/Gurri, tot evitant així haver de portar a terme l'expropiació d'aquests. Per portar a terme la gestió es genera un nou polígon d'actuació discontinu que inclou ambdós sub-àmbits.

Es comenten únicament els criteris d'ordenació proposats en relació al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures atès que al sub-àmbit de c/Gurri només es planteja mantenir el sòl d'espais lliures que en el seu moment seran objecte del corresponent projecte d'urbanització que en detallarà la seva formalització en base als criteris que es comenten al present document.

En relació als criteris d'ordenació de la nova edificació a implantar a la nova zona del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, s'estableix que aquesta no afecti de forma significativa les visuals dels conjunts d'edificacions situades a la cota superior amb accés des del Passeig d'Antoni Borrell.

S'estableix així mateix la previsió d'una alçada màxima de PB+2PP per a les noves edificacions.

Complementàriament, l'ordenació a desenvolupar no afecta l'espai associat a l'Antiga Fàbrica de Pintures de forma que aquesta mantingui els seu valor com a part integrant del patrimoni històric i al mateix temps pugui mantenir el seu caràcter com a equipament i potencialment servir per la implantació de la nova biblioteca i l'arxiu municipal.

D'acord al que figura al plànol O.02 d'Ordenació de la documentació gràfica, s'estableix una separació mínima de 2 metres a lliures, excepte al carrer dels Garrofers sobre el que es produeix l'accés i sobre el que el nou edifici s'hi podrà alinear.

A més a més s'estableix normativament que la nova edificació haurà d'adoptar un caràcter escalat o esglaonat amb façana retranquejada a cada planta en sentit ascendent i seguint el pendent natural.

Com ja s'ha comentat es preveu així mateix l'increment d'espais lliures públics d'acord a l'increment d'aprofitament pretès.

En relació a aquest sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, es completa la qualificació d'una nova Volumetria Definida, clau 11dP al 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.

En base a aquest, el nombre de plantes determinat a la documentació gràfica, la regulació de l'alçada reguladora respecte la rasant del carrer es farà d'acord a les alçades de referència que s'indiquen a continuació:

Planta baixa - PB	3,50 m
Planta baixa i 1 pis – PB+1PP	7,20 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2PP	9,50 m

En relació al punt d'aplicació de l'alçada reguladora no s'estableixen paràmetres particulars i l'alçada reguladora es prendrà referida a la cota natural del terreny amb la cota 113,00 metres com a referència.

L'edificabilitat màxima admesa s'estableix en 1.245 m<sup>2</sup> de sostre i la densitat màxima en 12 unitats d'habitatge.

#### *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'Allella.

El disseny del nou espai públic mitjançant el corresponent projecte d'urbanització, haurà de prendre en consideració les dues terrasses existents a l'àmbit i reforçar la cota de contacte amb el c/Gurri de forma que la zona verda quedi el més ben relacionada possible amb la vialitat considerant que en d'altre punts del perímetre hi ha un cert desnivell.

La proposta obre així mateix la possibilitat de modificar la secció i incrementar l'ample i les visuals del c/Gurri mitjançant l'obertura del mur actual. Si el posterior projecte d'urbanització ho preveu es podria enderrocar total o parcialment el mur de pedra existent i preveure un sistema de protecció o barana més transparent. També vinculat al corresponent informe de protecció del patrimoni. A la banda nord on les cotes del terreny i del carrer són força coincidents es podria generar una continuïtat de la cota de calçada del carrer cap a l'interior. Es podria generar una placeta adjacent com a espai a cota per ampliar la secció del carrer. Correspondrà al projecte d'urbanització concretar aquests aspectes.



La proposta d'ordenació pel sub-àmbit i les qualificacions urbanístiques previstes, pretenen generar una peça única per al nou parc de caràcter local amb façana al c/Gurri. Es busca ampliar la zona de contacte amb el carrer i a partir d'aquí resoldre el desnivell aprofitant les terrasses existents i connectar el nou espai amb el passatge. Si bé aquest és un punt estret, es considera significatiu el fet d'evitar que el nou parc tingui una configuració en cul-de-sac, de banda de la inherent millora de les condicions de mobilitat i connexions amb l'entorn.

La proposta genera una recorregut per a vianants integrat a la zona verda que permetrà connectar interiorment els carrers de Gurri i Rambla d'Àngel Guimerà salvant el desnivell topogràfic total de 6,7 metres en diferents plataformes. La proposa indicativa es podria organitzar en una seqüència d'aterrossaments en base als murs de contenció antics de pedra amb una diferència entre ells d'entre 2 i 3 metres. La rasant del carrer Gurri en el perímetre de contacte amb l'àmbit i que queda fora de l'àmbit se situa entre les cotes 96,00 i 99,34. Com s'ha comentat, a partir d'aquí es podria generar una plataforma de contacte amb el carrer a la cota 97,00 i l'espai de verd públic predominantment a la cota del terreny actual 96,50. L'altre nivell de la zona verda se situaria a la cota 94,50. A partir d'aquesta i a la banda del passatge trobem dos trams d'escales que porten a la cota del passatge que enllaça a la cota 88,00 amb la Rambla d'Àngel Guimerà. Es genera així mateix una cessió d'un nou espai de xarxa viària de 21,08 m<sup>2</sup>.

#### *SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES*

El present 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 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.

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.

En relació a la urbanització i cessió de la zona verda es reiteren el criteris tècnics exposats anteriorment en la direcció de permetre 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. Complementàriament es busca donar espai i perspectiva a l'edificació catalogada de Can Gurri (BCIL fitxa ARQ096) així com contribuir a esponjar la trama densa del barri del Rost.

### *SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES*

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, com s'ha comentat es produeix una reducció del sòl destinat a sistema d'equipaments (de gairebé 1.007 m<sup>2</sup>), 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. Es tracta de sòl amb una certa pendent no massa viable per al seu desenvolupament com a equipament públic.

D'altra banda i atesos els objectius municipals per a l'edificació de l'Antiga Fàbrica de Pintures, es tracta de sòls que no resulten necessaris per a tal fi i que d'altra banda tampoc resulten necessaris en el conjunt de l'entorn atès que l'Ajuntament ja disposa d'altres sòls d'equipament suficients.

D'altra banda el sòl d'equipament que s'altera no és provinent del desenvolupament i cessió d'un sector de planejament. Al PGOU de 1987 ja es trobava qualificació com a sistema d'equipaments.

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 m<sup>2</sup> a efectes de garantir el compliment les reserves mínimes a raó de 22,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl addicional d'espais lliures públics per cada 100 m<sup>2</sup> de major sostre destinat a ús d'habitatge.

La circulació de vehicles tindrà continuïtat des dels carrers Garrofer i Avellaners com a accés l'equipament a situar a l'edificació modernista, per serveis d'emergència i també per accedir a l'aparcament soterrani del nou desenvolupament residencial que es proposa. La resta de sòls destinats al sistema viari seran exclusivament per a vianants atesa la pendent pronunciada. 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 al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures (11dP).

D'acord amb tot allò comentat, trobem una única qualificació per a la zones susceptibles d'aprofitament privat que ha de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica.

Com s'ha comentat 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. D'acord amb els estudis realitzats es podrien encaixar un total de 12 habitatges amb una superfície mitjana aproximada de 70 o 75 m<sup>2</sup> amb 2 o 3 habitacions (un cop deduïts els espais comuns i de circulació).

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.

La regulació detallada més enllà del que es concreta al present document, es fa d'acord al que preveu el marc regulador del POUM. Aquesta modificació del POUM preveu un sostre privat total màxim de 1.245,00 m<sup>2</sup> amb una densitat residencial màxima de 12 habitatges.

S'incorpora al POUM una fitxa del PAU amb els paràmetres detallats de la proposta.

## **EDIFICACIONS**

La documentació gràfica planteja l'ordenació indicativa de les noves edificacions d'acord a la sèrie de plànols O.03 i la resta de la documentació gràfica.

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 (110,50), planta baixa vinculada (al voltant de la 113,00) i 2 plantes pis.

Respecte la planta baixa es planteja adoptar la cota 113,00 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. En tot cas la cota definitiva haurà de donar compliment a la resta de disposicions de la normativa del POUM en relació a dimensió de mur màxima, definició de planta baixa, etc. D'altra banda i com es pot apreciar a la secció del plànol O.04 també contribueix a reduir el moviment de terres.

### **QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

Es concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

Sistemes:	Sistema viari (clau 1) Espais lliures públics (clau 4) Equipaments i serveis públics (clau 5)
Zones d'aprofitament privat:	Volumetria específica Antiga Fàbrica de Pintures (clau 11dP)

### **DETERMINACIONS**

Atesos els objectius exposats que queden regulats en la pròpia normativa d'aquesta Modificació de POUM, correspon modificar el Volum IV del POUM vigent destinat al Polígons i Sectors de Planejament del POUM. Concretament cal incorporar-hi la fitxa del nou sector de PAU que es crea (PAU-19 Gurri – Fàbrica de Pintures).

Finalment, el propi desenvolupament en un entorn de sòl urbà consolidat de les xarxes de subministrament fa que al sector disposi actualment de tots els recursos hídrics i energètics necessaris per a dur a terme el desenvolupament recollit en aquesta Modificació.

#### **1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres**

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. 3: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS

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

QUADRE NUM. 4: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

	SUB-ÀMBIT C/GURRI		SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA		TOTAL	
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	100,00%	<b>1.046,82 m<sup>2</sup></b>	100,00%	<b>3.304,12 m<sup>2</sup></b>	100,00%	<b>4.350,94 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMES</b>	100,00%	<b>1.046,82 m<sup>2</sup></b>	64,05%	<b>2.116,24 m<sup>2</sup></b>	72,70%	<b>3.163,06 m<sup>2</sup></b>
Clau 5 Equipaments i serveis públics			38,24%	1.263,56 m <sup>2</sup>	29,04%	1.263,56 m <sup>2</sup>
Clau 1 Viari	2,01%	21,08 m <sup>2</sup>	12,07%	398,69 m <sup>2</sup>	9,65%	419,77 m <sup>2</sup>
Clau D1 Sistema dotacional			13,74%	453,99 m <sup>2</sup>	34,01%	1.479,73 m <sup>2</sup>
Clau 4 Espais lliures públics	97,99%	1.025,74 m <sup>2</sup>				
<b>ZONES</b>	0,00%	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	35,95%	<b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>	27,30%	<b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>
Clau 11dP Volumetria específica				1.187,88 m <sup>2</sup>	27,30%	1.187,88 m <sup>2</sup>
<b>APROFITAMENT (IE)</b>		<b>0,000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>0,377 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>0,286 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	100,00%	<b>2.061,41 m<sup>2</sup>st</b>	100,00%	<b>2.061,41 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE PRIVAT</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	60,40%	<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>	60,40%	<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>
Clau 11dP Volumetria específica			60,40%	1.245,00 m <sup>2</sup> st	60,40%	1.245,00
<b>SOSTRE PÚBLIC EXISTENT</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	39,60%	<b>816,41 m<sup>2</sup>st</b>	39,60%	<b>816,41 m<sup>2</sup>st</b>
Clau 5 Equipaments (Antiga Fàbrica)			39,60%	816,41 m <sup>2</sup> st	39,60%	816,41
<b>DENSITAT HABITATGES</b>		<b>0,00 hab/Ha</b>		<b>37,53 hab/Ha</b>		<b>28,50 hab/Ha</b>
<b>NOMBRE MÀXIM HABITATGES</b>	0,00%	<b>0,00 hab</b>	0,00%	<b>12 hab</b>	0,00%	<b>12 hab</b>
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)			58,06%	7	58,06%	7
Total Habitatges Protecció Pública (HPO)			41,94%	5	41,94%	5
<b>RESERVA SOSTRE HABITATGE PROTEGIT</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ</b>	0,00%	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	0,00%	<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>	0,00%	<b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)			60,00%	747,00 m <sup>2</sup> st	60,00%	747,00 m <sup>2</sup> st
Total Habitatge Protecció Pública (HPO)			40,00%	498,00 m <sup>2</sup> st	40,00%	498,00 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 l'increment de sostre respecte el POUM fet que es justificarà al següent capítol d'aquesta memòria. Per una altra banda, no es produeixen alternacions o modificacions respecte les zones verdes actuals i previstes pel planejament en vistes a tot allò que preveu l'article 98 del TRLUC.

Pel que fa al sub-àmbit del carrer Gurri tècnicament es produeix una increment de 0,3 m<sup>2</sup> resultant d'ajustar la delimitació del planejament a la realitat física existent.

## EQUIPAMENTS

La reserva global d'equipaments es redueix en 1.006,94 m<sup>2</sup> respecte el planejament vigent atès el canvi d'una part de la qualificació actual al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

Com s'ha raonat anteriorment, 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 potencials ampliacions.

Per tot l'exposat, es considera justificada la modificació d'equipaments. La proposta d'equipaments s'estima vàlida per satisfer els usos propis i les demandes dels habitants d'Alella.

## SISTEMA VIARI

Pel que fa al sistema viari es redueix en conjunt la superfície en 49,12 m<sup>2</sup>. 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 xara 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 m<sup>2</sup> per resoldre la connexió viària amb l'entorn.

Pel que fa al sub-àmbit del carrer Gurri tècnicament es produeix una reducció de 0,3 m<sup>2</sup> resultant d'ajustar la delimitació del planejament a la realitat física existent.

## SOSTRE I DENSITAT

La present Modificació preveu un nou sostre residencial al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures entre d'altres raons, per tal d'evitar que l'Ajuntament es vegi forçat a una expropiació de la zona verda del sub-àmbit del c/Gurri, fet que podria posar en dificultat la seva situació econòmica-financera, i al mateix temps a garantir la cessió gratuïta d'aquests sòls com a espai lliure públic urbanitzat. També per dinamitzar i consolidar urbanísticament l'entorn en aquest àmbit del nucli.

A efectes de viabilitat, s'aporta al capítol d'avaluació econòmica i financera d'aquesta Modificació el corresponent estudi econòmic detallat.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar amb una densitat màxima de 12 unitats.

### **1.3.5 Increment de sostre i noves reserves d'espais lliures**

#### INCREMENT DE SOSTRE

D'acord al que preveu l'article 100.3 del TRLUC per als supòsits de reordenació d'un àmbit i atès que considerant l'increment de sostre, actualment, ja es donaria compliment bastant per sobre de les reserves mínimes computant els espais lliures del sub-àmbit del c/Gurri que es mantenen, s'interpreta que cal aportar una nova proporció de 22,5 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup> sòl addicional d'espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de major sostre destinat a ús d'habitatge.

Atès que el sostre existent dotacional D1 de 750 m<sup>2</sup> que preveu l'apartat 2 de l'article 195 del POUM, no resultaria computable com a sostre existent en tant que sòl de sistemes i que al sub-àmbit del c/Gurri hi trobem actualment un sostre de 47,45 m<sup>2</sup>, en conjunt tindriem un increment de sostre de 1.197,55

m<sup>2</sup>. Si apliquem el criteri de 22,5 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup> sòl adicional d'espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de major sostre destinat a ús d'habitatge correspon una reserva adicional de 269,45 m<sup>2</sup> d'espais lliures.

Com s'ha comentat al capítol anterior, la reserva total d'espais lliures públics dins l'àmbit resulta de 454,29 m<sup>2</sup> i per tant superior a la reserva adicional comentada de 269,45 m<sup>2</sup> d'espais lliures (en la interpretació més desfavorable).

## DENSITAT

Pel que fa al nombre d'habitatges la Modificació del POUM estableix un màxim total de 12 unitats. Suposaria un increment de 12 habitatges si es fa la interpretació que el planejament vigent no en preveu actualment cap atès que ens trobem en sòl de sistemes d'habitatge dotacional.

Si es considera en canvi que actualment el planejament preveu 12 habitatges en virtut al que preveu l'apartat 2 de l'article 195 del POUM, la present proposta no suposaria cap increment d'habitatges.

En conclusió, l'ordenació de les edificacions i el sostre definitiu permeten assolir els objectius de la Modificació del POUM tot assignant als propietaris la nova previsió de sostre residencial per tal de garantir la viabilitat del sector.

### **1.3.6 Justificació catàleg de patrimoni POUM**

En relació al patrimoni cultural, la proposta no afecta restes arqueològiques d'interès declarat si bé caldrà prendre en consideració tot allò previst al *Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental del POUM d'Alella (Volum VI)*, així com tot allò establert per la legislació sectorial corresponent.

S'estarà a tot allò que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (DOGC núm. 1807, d'11 d'octubre de 1993) i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594, de 13 de març de 2002).

D'una banda la fitxa ARQ38 – Antiga Fàbrica de Pintures estableix una protecció del volum, la coberta i les façanes de l'antiga edificació modernista. Com es detalla a l'Annex 1 d'aquest projecte, el present document no preveu cap tipus d'actuació o intervenció pròpiament sobre aquesta edificació o l'entorn més proper vinculat a aquesta més enllà de la urbanització d'una petita zona verda davant de la seva façana principal. Aquesta ha de servir per valoritzar l'entorn i el corresponent projecte d'urbanització serà revisat des de l'administració sota l'òptica de la preservació del patrimoni d'acord al que s'estableix a la normativa d'aquest projecte.



L'actuació comentada vinculada al desenvolupament del polígon d'actuació no produeix cap tipus d'impacte o afectació als criteris i elements que es protegeixen ni en relació al marc regulador que estableix el Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental. Bàsicament no s'hi preveu cap tipus d'actuació

Atenent la delimitació del límit de protecció de la construcció de Can Gurri (ARQ096) el subsòl del sub-àmbit del carrer Gurri es troba dins d'una Àrea d'Expectativa Arqueològica (AEA). Es tracta de masies o edificis amb possibles restes arqueològiques sota el terra de la planta baixa. 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.

L'antiga edificació de Can Gurri és colindant al sub-àmbit del carrer Gurri. Aquesta es troba regulada per la fitxa BCIL ARQ96 – Can Gurri de l'esmentat Catàleg de patrimoni del POUM. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar estudi de les intervencions al subsòl de l'entorn en tant que es troba inclòs dins el límit de protecció de l'esmentat BCIL, d'acord amb la regulació dels articles 349 i 350 de la normativa del POUM.

S'amplia a l'Annex 1 al present document, la corresponent justificació en relació al compliment de tot allò establert al Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental del POUM d'Alfons de Sureda en relació a la fitxa comentada BCIL.

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb l'afectació al patrimoni cultural.

### **1.3.7 Memòria social**

A l'hora de considerar les reserves d'habitatge de protecció cal tenir en compte que el planejament general el configura el POUM vigent adaptat a la legislació urbanística. Aquest, en relació als terrenys que ens ocupen, no estableix cap reserva d'habitatge de protecció específica atès que no hi trobem previst l'ús residencial en zones d'aprofitament privat. Tot això més enllà de l'actual sistema d'habitatge dotacional públic que presenta una regulació pròpia.

A la present Modificació però, atès que preveu sostre residencial de nova implantació, sí que li correspondria establir l'obligatorietat d'una previsió del 30% d'aquest sostre residencial a habitatge de protecció pública. A més a més, es desenvolupa una tipologia d'habitatge plurifamiliar de dimensions al voltants dels 70 m<sup>2</sup> construïts que encaixa amb la tipologia més habitual i necessària de l'habitatge protegit.

Atès que a la present Modificació li resulta d'aplicació el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, correspondria establir la reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge amb protecció oficial (HPO). En el cas que ens ocupa s'opta concretament per la protecció oficial específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries es produeix únicament en règim d'arrendament. No s'admet per tant el règim de propietat.

Considerant el document del Decret pel qual es preveu aprovar el *Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* (aprovat provisionalment) correspondria aplicar la previsió de sostre d'HPO d'un 40% del sostre residencial en virtut del que preveu el seu article 18 atenent que ens trobem en una condició de sòl urbà no consolidat, en una de les àrees del tipus 1 i que l'àmbit resultaria viable econòmicament. D'altra banda preveu que la meitat, com a mínim, d'aquestes reserves es destinin específicament al règim d'arrendament. En el cas que ens ocupa es preveu destinar a l'arrendament el 100% de les reserves.

L'esmentat decret entraria en vigor l'1 de gener de 2024 si bé considerant el règim transitori previst, en el nostre cas, resultaria d'aplicació el règim anterior en el supòsit que es produís l'aprovació inicial del present Modificació amb caràcter previ a l'esmentada data. Concretament el Decret en tramitació inclou una disposició transitòria que preveu el règim jurídic anterior al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que estiguin en tramitació en el moment d'entrada en vigor del Pla esmentat o que s'aprovin inicialment dins del termini de quaranta-cinc dies hàbils posteriors a la seva entrada en vigor.

D'altra banda, si considerem la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* en la seva Disposició final quarta modifica el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre* i estableix l'obligatorietat de reservar per a habitatge de protecció el 40% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en sòl rural que quedi inclosa en actuacions de nova urbanització. En el cas que ens ocupa es podria entendre la condició de sòl rural si s'interpreta que cal portar a terme obres d'urbanització per resoldre les infraestructures i els serveis necessaris. Així mateix, si considerem la Disposició Transitòria primera del text no correspondria establir les reserves comentades del 40% atès que la Comunitat autònoma corresponent no ha establert reserves iguals o superiors a les que s'estableixen en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta llei (RDL 7/2015), des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a la mateixa (Llei 12/2023).

**D'acord amb tot allò comentat, la present Modificació preveu voluntàriament una reserva per a Habitatge amb protecció oficial en règim específic d'arrendament del 40% del sostre residencial de nova implantació.**

D'aquesta forma la previsió d'habitatge de protecció sobre els sòls objecte de la present Modificació suposa una nova reserva atès que actualment no es troba inclosa en les previsions del conjunt del POUM.

## MEMORIA SOCIAL DEL POUM D'ALELLA

Es relacionen a continuació diferents fragments de la memòria social del POUM on s'efectua una anàlisi dels perfils de demanda complementada amb una avaluació de l'oferta. Es conclou particularment la necessitat de promoure la tipologia d'habitatge plurifamiliar davant la poca presència relativa en el conjunt de l'oferta i davant la necessitat de donar sortida a la demanda exclosa que conformen específicament el col·lectiu jove, persones separades, el col·lectiu nouvingut d'origen extracomunitari, i en menor mesura la gent gran que viu en habitatges amb problemes d'adequació .

### *Anàlisi qualitatiu: perfils de demanda*

*La demanda endògena, procedent del propi municipi, és predominant i especialment en el segment de l'obra nova plurifamiliar i del lloguer. La demanda exògena, procedent de fora del municipi, es dirigeix cap a l'habitatge plurifamiliar usat en el centre urbà i els habitatges unifamiliars aïllats de preu elevat.*

*Existeix una relació de complementarietat amb l'oferta immobiliària de municipis veïns, sobretot amb El Masnou.*

- Hi ha una falta de correspondència entre els preus de l'oferta d'habitatge i els perfils de la demanda observats.*
- Hi ha una demanda d'habitatge desatesa de dimensions reduïdes, de lloguer i de preu assequible.*
- La demanda latent la formen persones joves amb projectes d'emancipació (parelles i persones soles), separats/des i treballadors/es estrangers/es extracomunitaris/es.*

*Tanmateix, el pes de la immigració extracomunitària en la demanda d'habitatge és reduït i centrat en persones que treballen en el municipi.*

- Part de la demanda latent està configurada també per gent gran que viu en habitatges que presenten problemes d'adequació a les circumstàncies de mobilitat reduïda que caracteritza l'envelliment.*
- Els operadors perceben un cert refredament de la demanda d'habitatge unifamiliar aïllat i una preferència per l'habitatge plurifamiliar atribuït a:*

*o Una percepció d'inseguretat en les urbanitzacions aïllades del nucli urbà.*

*o Un canvi en la cultura d'habitatge.*

*o Noves necessitats: Canvi d'habitatge unifamiliar aïllat a habitatge proper al nucli urbà per part de part de persones jubilades o en edats properes a la jubilació.*

Composició de la demanda explícita segons segment de l' oferta d'habitatge			
Obra Nova Plurifamiliar	Plurifamiliar Usat	Unifamiliar	Lloguer
Famílies millora residencial. Demanda endògena	Llars joves nivell ec. alt endògena	Famílies millora residencial endògena	Llars joves nivell ec. mitjà- alt, endògena
	Llars joves nivell ec. mitjà- alt, endògena		
Llars joves nivell ec. alt	Llars joves demanda exògena	Famílies millora residencial exògena	Immigrants extracomunitaris
			Treballadors europeus
Llars persones grans	Altres: famílies, separacions	Demanda habitatge de luxe	Separacions
			Famílies

#### *Anàlisi de l'oferta d'habitatge*

*L'any 2006 va suposar un moment important de canvi de cicle en l'economia i especialment en el mercat immobiliari caracteritzat per una forta recessió que encara perdura. Fins aleshores, i de manera anàloga al que havia estat succeïnt en el conjunt de Catalunya, el mercat havia experimentat un increment dels préstecs hipotecaris i un fort augment dels preus dels habitatges.*

*Els darrers anys, però, el mercat ha patit un refredament important de la demanda i la desacceleració de la construcció s'ha còpsat en el conjunt del territori català, amb una disminució de més del 60% de les hipoteques constituïdes entre el 2007 i el 2009, una reducció del nombre de visats d'obra nova entorn el 85% respecte l'any 2007 i un increment de la dificultat en la compra-venda d'habitatges. Tanmateix, els preus dels habitatges d'obra nova i de segona mà han experimentat un descens rellevant des del 2007 així com també, a partir de mitjans de 2009, ho ha fet el preu del lloguer en bona part dels municipis.*

*S'ha consultat als principals portals immobiliaris que tenen presència al municipi i s'ha constatat que l'oferta es caracteritza per ser poc diversa amb un predomini d'habitatges unifamiliars adossats i aïllats a preus força elevats i, conseqüentment, hi ha un dèficit relatiu d'habitatge plurifamiliar. En general, els preus de venda han disminuït però tot i així, segons dades de la Secretaria d'Habitatge, a Alella l'any 2009 el preu mig del metre quadrat útil d'obra nova era de 3.625€, això és un preu mig final de l'habitatge de 683.000€ ja que la superfície mitjana es situava als 204 m<sup>2</sup> útils.*

*Pel que fa l'habitatge de lloguer, es constata una baixa proporció d'oferta d'aquest règim al municipi i bona part de l'existent són habitatge unifamiliars amb un preu superior als 1.500€/mes degut a les característiques de l'immoble ofertat. Tot i així, del conjunt de l'oferta de lloguer plurifamiliar, hi ha hagut una lleugera reducció del preu mig mensual, passant del 850€ observats l'any 2006 a una mitjana de 800€ a mitjans del 2010.*

*En resum, podem concloure que les característiques de l'oferta d'habitatge al municipi són les següents i que reflecteixen la situació del mercat actual:*

- *No hi ha promocions importants en curs i la nova construcció es concentra en petites operacions. Tanmateix, es constata una alta presència de promotors d'altres municipis.*
- *Baixa presència de l'oferta d'habitatge de lloguer, sobretot, pel que fa a lloguer a preus assequibles.*
- *Poques promocions recents d'habitatge plurifamiliar (a destacar Can Vera i Cal Doctor). L'habitatge plurifamiliar d'obra nova ha seguit la tipologia d'habitatges grans, de qualitat, sovint acompanyats d'equipaments col·lectius (piscina, etc.) o jardí. Al mateix temps, es constata una inexistència d'habitatges de dimensions reduïdes.*
- *Les principals variacions de preus per zones es donen en funció de la proximitat al nucli urbà.*
- *El mercat d'habitatge d'El Masnou, atesa la proximitat amb el municipi d'Alella, opera com a oferta complementària ja que presenta més diversitat de tipologies i preus.*
- *Es produeix una transformació encoberta d'habitatges unifamiliars en plurifamiliars en algunes urbanitzacions: Alella Park, Mas Coll, Can Comulada, Eixample.*

Extret de les conclusions de la memòria social del POUM (capítol 2.3).

*Existeix un desajust important pel que fa el model de creixement residencial d'Alella, el règim de tinença ofertat, la tipologia i els preus dels habitatges amb les necessitats de determinats perfils de demanda. Aquest fet ha propiciat a generar un nombre significatiu de persones excloses a l'accés de l'habitatge al mercat lliure i ha expulsat els darrers anys sobretot a població en edat d'emancipació.*

*L'exclusió residencial té especial incidència en el col·lectiu jove (sobretot aquells amb un nivell d'ingressos mig-baix i llars unipersonals) però també afecta a les persones separades, al col·lectiu nouvingut d'origen extracomunitari, i en menor mesura a gent gran que viu en habitatges amb problemes d'adequació.*

*L'habitatge protegit de venda de règim general resoldria més de la meitat de la demanda exclosa si bé cal tenir en consideració que l'habitatge de compra implica una capacitat important prèvia d'estalvi per l'entrada de l'habitatge, sent doncs el lloguer protegit el règim satisfà un ventall més ampli de la demanda.*

*La distribució territorial de les reserves d'habitatges protegits es considera repartida geogràficament i afavoreix la compactació i compleció del teixit urbà. Els nous sectors de planejament amb edificacions més compactes permetran la densificació i l'aparició de noves tipologies d'habitatge al municipi que afavoriran una major coincidència entre la demanda i l'oferta.*

## MARC LEGAL

L'article 57 del TRLUC en relació al plans d'ordenació urbanística municipal, en els apartats 3 i 4 estableix:

*3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.*

No ens trobem en cap dels supòsits d'excepció continguts als apartats a) i b) d'aquest apartat i per tant correspon realitzar les reserves en el cas que ens ocupa.

4. *Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:*

a) *El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.*

b) *El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.*

Apuntar novament a les consideracions efectuades al principi d'aquest capítol en relació a la normativa d'habitatge aprovada o en tramitació que en principi no presentaria efectes vinculants sobre la present Modificació. Es tracta del Decret pel qual es preveu aprovar el *Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, text aprovat provisionalment així com a nivell estatal de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* que modifica el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*.

#### QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ AL PAU-19

Per tant, vist el contingut dels articles 57.3, 57.4 i 57.4a) del TRLUC que són d'aplicació al polígon d'actuació urbanística de la present Modificació, seria preceptiu reservar per a habitatge de protecció el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. En la present Modificació s'opta no obstant per reservar-ne el 40%.

QUADRE NUM. 5: DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE PROTEGIT I HABITATGES AL POLÍGON

	SUB-ÀMBIT C/GURRI	SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA	TOTAL
<b>DENSITAT HABITATGES</b>	<b>0,00 hab/Ha</b>	<b>37,53 hab/Ha</b>	<b>28,50 hab/Ha</b>
<b>NOMBRE MÀXIM HABITATGES</b>	0,00% <b>0,00 hab</b>	0,00% <b>12 hab</b>	0,00% <b>12 hab</b>
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)		58,06% <b>7</b>	58,06% <b>7</b>
Total Habitatges Protecció Pública (HPO)		41,94% <b>5</b>	41,94% <b>5</b>
<b>RESERVA SOSTRE HABITATGE PROTEGIT</b>			
<b>SOSTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ</b>	0,00% <b>0,00 m²st</b>	0,00% <b>1.245,00 m²st</b>	0,00% <b>1.245,00 m²st</b>
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)		60,00% <b>747,00 m² st</b>	60,00% <b>747,00 m² st</b>
Total Habitatge Protecció Pública (HPO)		40,00% <b>498,00 m² st</b>	40,00% <b>498,00 m² st</b>

## SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

Troblem una única zona d'aprofitament privat (11dP) amb un sostre màxim de 1.245 m<sup>2</sup> i 12 habitatges. Les reserves es concreten en una reserva total per a habitatge amb protecció oficial (HPO) específica de en 498,00 m<sup>2</sup> (5 unitats).

### TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ

En relació als terminis per al a seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

### TAULES JUSTIFICATIVES

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen per a les diferents qualificacions el sostre i les unitats d'habitatge amb protecció oficial (HPO) i la previsió d'habitatge lliure (HLL).

QUADRE NUM. 6: DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE PROTEGIT I DENSITATS PER TIPOLOGIES

	Nº MÁX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> st)	HAB. TOTALS	HLL			HPO		
				nº hab	(m <sup>2</sup> st)	DN m <sup>2</sup> /hab	nº hab	(m <sup>2</sup> st mínim)	DN m <sup>2</sup> /hab
Clau 11dP	PB+2PP	1.245,000	12	7	747,000	103,75	5	498,000	95,77
<b>TOTAL</b>		<b>1.245,000</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>747,000</b>	<b>103,75</b>	<b>5</b>	<b>498,000</b>	<b>95,77</b>
HPO: Habitatge amb protecció pública									
IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta									

### 1.3.8 Cessió 15% de l'aprofitament mitjà i altres cessions art. 99 TRLUC

La present Modificació del POUM delimita un polígon d'actuació urbanística (PAU-19) en sòl urbà no consolidat en tant que mecanisme de gestió.

L'article 99 del TRLUC "Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos" estableix un conjunt de requisits que han de complir les Modificacions del POUM incloses en algun dels presents supòsits.

En el seu apartat 3 l'article 99 comentat estableix:

*“Si les modificacions d’instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d’actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d’establir el percentatge de cessió del 15% de l’increment de l’aprofitament urbanístic”.*

D’acord a l’article 99.3 del TRLUC en el conjunt de l’àmbit de la present Modificació del POUM correspon preveure una cessió corresponent al 15% de l’increment d’aprofitament que en el cas que ens ocupa és tot l’aprofitament del polígon (1.245 m<sup>2</sup> de sostre residencial plurifamiliar) atès que la totalitat del sostre té la consideració de nova implantació i per tant suposa un increment. El 15% de l’increment correspondria a 186,75 m<sup>2</sup> de sostre.

D’acord al POUM vigent trobem un petit cobert d’escassa entitat constructiva a la zona verda del c/Gurri si bé es troba en un sòl de sistemes d’espais lliures i per tant no podria ser considerat als efectes de valoració de l’aprofitament. Al sub-àmbit de l’Antiga Fàbrica de Pintures trobem 750 m<sup>2</sup> de sostre d’habitatge dotacional públic en un sòl de sistemes públics que es podria interpretar com a no considerable a efectes d’aprofitament. Es tracta d’un sostre destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d’assistència o d’emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

### **1.3.9 Modificació sistemes espais lliures o equipaments esportius art. 98 TRLUC**

La present Modificació del POUM no altera en cap cas la zonificació o l’ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i per tant no resulta d’aplicació allò que estableix l’article 98 del TRLUC.

Recordar un cop més que la present Modificació pretén garantir la titularitat pública de sòls d’espais lliures actualment de titularitat privada. Així mateix la superfície d’espais lliures en el conjunt s’incrementa en 454,29 m<sup>2</sup> al sub-àmbit de l’Antiga Fàbrica de Pintures.

### **1.3.10 Fonament legal**

L’actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme (RLUC).

La modificació puntual objecte d’aquest expedient s’efectua en base a l’article 96 del TRLUC. En aquest article s’estableix que la modificació de qualsevol dels elements d’una figura de planejament urbanístic



queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats contingudes a l'article esmentat.

D'altra banda, l'article 97 del TRLUC sobre la justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic, determina que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents i estableix els supòsits en el quals correspon fer una valoració negativa i denegar-la. La justificació esmentada ha quedat inclosa al capítol 1.3.2 d'aquesta memòria justificativa.

A efectes del que estableixen els articles 96, 99 i 100 del TRLUC es considera que la present modificació puntual comporta un increment de sostre edificable. A efectes de l'article 100 del TRLUC ens trobem per tant davant la modificació d'una figura de planejament urbanístic que requereix garantir una certa superfície de reserves per a sistemes urbanístics.

L'objecte de la present Modificació puntual del POUM d'Alcella s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del TRLUC. Per altra banda, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents i incorpora la documentació que requereix l'article 59 del TRLUC.

D'acord amb l'article 118.4 del RLUC, la present Modificació s'integra per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLUC i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei. S'ajustarà també als articles 110 i 111 del RLUC, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La modificació plantejada representa una modificació puntual del planejament general i no una revisió. La present proposta no representa cap alteració de l'estructura general i orgànica del territori, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc es dona cap de les circumstàncies previstes als apartats 2, 4 o 5 de l'article 95 del TRLUC. Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes als articles 116 i 117 del RLUC.

### **1.3.11 Justificació estipulacions compravenda Antiga Fàbrica Pintures**

D'acord a l'escriptura de compravenda de la finca del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures per part de l'Ajuntament d'Alcella.

*CINQUENA.- Clàusula especial de possible variació en el preu.*

*El preu contemplat per a la compravenda ha estat establert en la consideració que la finca esta qualificada com equipaments, i serà destinada, segons manifesta la part adquirent, a la construcció d'una Biblioteca i habitatges per ser destinats al lloguer per a persones necessitades de la població (joves i gent gran).*

*En el supòsit que se'n canviï la qualificació urbanística o la destinació citada, excepte que passi a qualificar-se com a equipament dotacional, dins dels pròxims trenta anys des de la data de l'escriptura, l'Ajuntament d'Alella, independentment de qui sigui propietari en aquell moment, es compromet a revaloritzar la finca a preu de mercat del moment en que es produeixi l'esmentat esdeveniment, i a pagar a la part venedora la diferència entre l'esmentat preu de mercat i el pactat en la present escriptura (1.400.000.-Euros)*

Atès que la present Modificació canvia la qualificació urbanística dels sòls, correspon estudiar si es produeix una hipotètica revalorització d'acord al que figura a l'escriptura comentada.

Tal i com es justifica posteriorment a l'apartat d'Avaluació econòmica i financera d'aquest projecte no es produeix un increment de valor dels terrenys i per tant no ens trobem en el supòsit que correspongui abonar a la part venedora la diferència entre el preu de mercat i el valor acordat en el moment de l'escriptura (1.400.000 €). Concretament el valor de taxació de la finca resulta de 940.454,72 € als quals correspon restar les despeses pendents (càrregues) per valor de 548.438,31 €, resultant un valor total de la disponibilitat del sòl de 392.016,41 €, molt inferior per tant a 1.400.000 €.

Bàsicament el que preveu la present Modificació no és una operació especulativa sinó una modificació de la qualificació afegint una sèrie de càrregues (urbanització i obtenció dels sòls del c/Gurri).

### **1.3.12 Justificació riscos**

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS**

La identificació de riscos geològics té com a objectiu identificar les possibles situacions de perillositat geològica natural que puguin donar lloc a situacions de risc que convingui evitar o considerar.

Els riscos específics a estudiar corresponen a qualsevol fenomen de tipus geològic que pugui comportar un risc per les persones, les edificacions i les infraestructures.

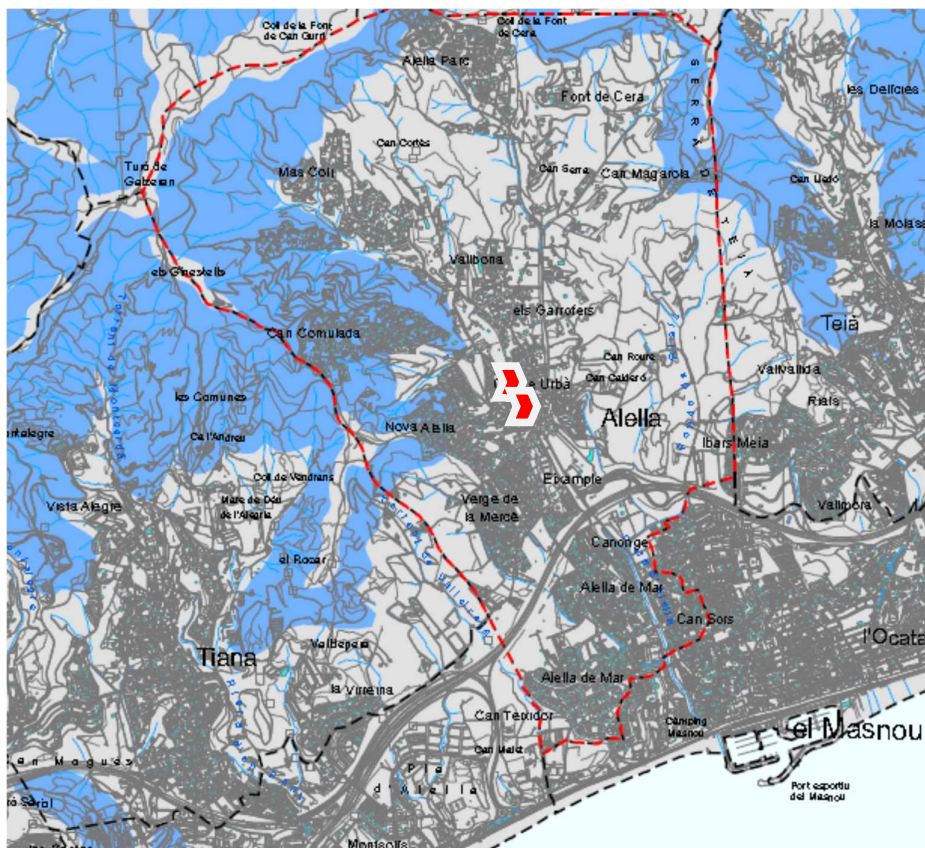
Cal fer esment a que una vegada consultat el mapa geològic de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya no estem en una zona inestable o que presenti riscos geològics, no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès. Les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible.

Segons *l'Estudi per a la identificació de riscos geològics a Alella* (Maresme) del setembre de 2011, al municipi no s'hi han identificat fenòmens geològics relacionats amb moviments del terreny (vessants inestables i esfondraments) els quals impliquin un risc o perillositat natural.

A la taula que s'adjunta a continuació i que s'ha extret de la documentació ambiental del POUM es resumeix, per a cada nucli municipal, el grau de perillositat dels moviments de vessants, dels esfondraments i de la inundabilitat associada a torrentades, així com de la necessitat de la realització d'estudis específics.

En el cas que ens ocupa al barri del Nucli Antic trobem una perillositat baixa de moviments de vessant i una perillositat molt baixa en relació als esfondraments. En cap d'aquests dos casos cal realitzar estudis detallats.

Nucli	Moviments de vessant	Esfondraments	Inundabilitat associada a torrentades
<b>Nucli Antic</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Presència de zones potencialment inundables: rieres Alella, Coma Clara i Coma Fosca. Cal estudi d'inundabilitat
<b>Alella de Mar</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Presència de zones potencialment inundables: riera d'Alella i torrents de Slstrells, de Vallcirera i Vall de Rials. Estudi d'inundabilitat realitzat al 2010
<b>Comulada</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	No hi ha zones potencialment inundables
<b>Mas Coll</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Presència de zones potencialment inundables: torrent del Sarau o del Fonoll. Cal estudi d'inundabilitat
<b>Alella Parc</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats Reparació talús C/Salvador Espriu	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Presència de zones potencialment inundables: riera d'Alella. Es aconsellable estudi d'inundabilitat
<b>Font de Cera</b>	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	No hi ha zones potencialment inundables
<b>Ca Magarola</b>	Perillositat baixa No cal estudis detallats Reparació del talús de l'Av. Sant Mateu	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Presència de zones potencialment inundables: torrent de Coma Clara. Cal estudi d'inundabilitat
<b>Ibar-Meia</b>	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	Perillositat molt baixa No cal estudis detallats	No hi ha zones potencialment inundables



Extret del plànol de risc gravitatori potencial del POUM. Les fletxes vermelles assenyalen els dos sub-àmbits. Font: Volum VIII ISA del POUM.

## RISC SÍSMIC

Segons les dades del SISMICAT (Pla Especial d'Emergències Sísmiques a Catalunya), homologat el 5/6/2002 per la Comisión Nacional de Protección Civil, Alcella es troba en una zona sísmica del grau VII segons l'escala MSK. Aquest grau implica que cal prendre mesures de planificació a nivell municipal amb la redacció d'un Pla de Protecció Civil Municipal per a Sísmes.

## INUNDABILITAT

En relació a la inundabilitat i un cop consultat l'estudi d'inundabilitat del POUM (Volum XII) i el visor de l'ACA, es constata que no existeixen zones inundables en relació als sub-àmbits d'aquesta Modificació ni altres riscos derivats. L'esmentat annex té per objectiu l'avaluació dels diferents sectors que proposava el POUM. No trobem sobre l'àmbit cap afectació en relació a torrents o altres escorrenties.

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb els riscos preexistents i l'afectació als recursos naturals i al patrimoni natural i científic.

### **1.3.13 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis**

La present Modificació del POUM incorpora un plànol de justificació de mesures i condicions de seguretat en cas d'incendi per al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, que és l'únic sobre el que es preveu algun tipus d'intervenció o actuació amb ocupació permanent (plànol O.09).

Ens trobem en un supòsit de construccions d'alçada d'evacuació descendent inferior a 9 metres sense limitacions específiques en relació a distàncies. En qualsevol cas, les distàncies fins a arribar a qualsevol accés a totes les zones de l'edifici resulten inferiors als 50 metres.

Pel que fa als hidrants del carrer es garantirà que es troben emplaçats a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant. A tal efecte es preveu la implantació d'un nou hidrant davant de la façana de l'antiga edificació industrial. Correspondrà al projecte d'urbanització de desenvolupament acabar de definit les consideracions tècniques en base a la disponibilitat d'altres hidrants a l'entorn.

Alguns dels carrers existents d'accés al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures (Torrent Vallbona en particular) presenten una amplada mínima inferior a 5 metres si bé superior al mínim dels 3,5 metres que estableix el CTE. A l'interior de l'àmbit trobem per a tots els espais de circulació amplades superiors als 5 metres. De banda trobem dos punts d'accés i o sortida i per tant no ens trobem en el supòsit d'una configuració en cul-de-sac.

En qualsevol cas es planteja l'estacionament dels vehicles de bombers als espais accessibles més propers i a una distància inferior als 50 metres. En el cas de l'escalinata aquesta no resulta accessible als vehicles i per tant caldrà que aquest quedin situats als seus extrems.

Això es planteja davant la impossibilitat de preveure, en vials amb un accés únic, una via d'accés sense sortida en zones urbanes amb suficient espai perquè els vehicles d'intervenció puguin realitzar la maniobra de gir i canvi de sentit.

### **1.3.14 Justificació de mobilitat sostenible**

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, la present Modificació no requereix d'un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

No es preveu la implantació de nous usos i en relació a l'apartat 3.1.b de l'article, la Modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. A efectes de l'apartat 3.3 no es tracta d'una implantació singular.

L'àmbit objecte de la Modificació contempla únicament 12 habitatges plurifamiliars potencials amb accés directe a la xarxa viària existent.

### **1.3.15 Justificació ambiental**

El desenvolupament urbanístic que projecta la present Modificació no altera les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i es situa en una zona completament urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament. D'altra banda el POUM ha estat avaluat ambientalment.

Es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin de forma significativa l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

El desenvolupament urbanístic que projecta la present modificació de planejament segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

#### **Article 5. Definicions.**

*1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:*

- i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.*
- ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.*

#### **Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.**

(...)

*2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:*

(...)

*c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.*

**Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.**

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Així mateix i d'acord a l'article 59 del TRLUC correspon incloure:

- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà

(...)

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

Entenem que el cas de la modificació que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa íntegrament en sòl urbà, atès que ens trobem amb un planejament general adaptat (POUM) on els efectes ja han estat avaluats i finalment atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat se sol·licita a l'òrgan ambiental l'emissió de resolució expressa de no subjecció a l'avaluació ambiental.

### **1.3.16 Programa de participació ciutadana i document comprensiu**

En aplicació de l'article 8. "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística" del TRLUC, caldrà exposar públicament la present Modificació del POUM.

D'acord amb la legislació d'urbanisme vigent es procedirà a la publicitat del pla de tal manera que l'aprovació inicial de la Modificació del POUM es publicarà: al web municipal, a un diari oficial de la província, a dos diaris de màxima audiència i mitjançant un Edicte municipal s'exposarà al tauler d'anuncis municipal.

Per altra banda, en aplicació de l'article 8.5.a) és preceptiu adjuntar al document de la Modificació del POUM un document comprensiu per la ciutadania que de manera resumida exposi les dades principals de la modificació, tal i com es determina als punts Primer i segon d'aquest apartat 8.5.a).

*Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*

*Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.*

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 que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 4).

### **1.3.17 Informe de sostenibilitat econòmica**

#### **INTRODUCCIO**

L'article 59.3.d del TRLUC estableix que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit informe.

En aquest cas, el document comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública. Es determina a més a



més l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació. Cal portar a terme així mateix obres d'urbanització complementàries.

## FONAMENT DE DRET

*Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana*  
*Article 22.*

*4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així como la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

*Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.*

*Article 59.3. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

## ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.*
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

## INFORME DE SOSTENIBILITAT

### 1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament de l'àmbit en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial plurifamiliar.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació mitjana, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

### 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament d'Alella.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

#### B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures i connexions es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Alella i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables

#### B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

##### B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquesta Modificació i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva addicional per a la xarxa viària urbana de 21,08 m<sup>2</sup> de superfície al sub-àmbit del carrer Gurri i de 398,69 m<sup>2</sup> de superfície al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 5,75 €/m<sup>2</sup>, considerant que en el cas que ens ocupa no presenta calçades amb trànsit rodat i que es tracta d'un àmbit reduït, el que suposa:

$$419,77 \text{ m}^2 \times 5,75 \text{ €/m}^2 = 2.413,68 \text{ € /any}$$

##### B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

##### B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària.

##### B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

##### B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No té despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

##### B.2.6 Xarxa de sanejament.

No té despeses d'implantació. El seu manteniment depèn de l'empresa concessionària i es consideren unes despeses de relació entre aquesta i l'usuari.

#### B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

#### B.2.8 Sistema d'espais lliures o zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament d'Alella. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector. D'acord al que preveu el present projecte trobem una reserva addicional destinada a espais lliures públics de 1.025,74 m<sup>2</sup> de superfície al sub-àmbit del carrer Gurri i de 453,99 m<sup>2</sup> de superfície al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les diferents extensions de zones verdes, per aquesta raó, s'estima una ràtio anual mitjana de 5,25 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$$1.479,73 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ €/m}^2 = 7.768,58 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat	2.413,68 € / any
Total cost manteniment de les zones verdes	7.768,58 € / any
<b>TOTAL COST MANTENIMENT</b>	<b>10.182,26 € / any</b>

### 3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

### 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització dels 12 habitatges previstos, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada. Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció (ICIO), el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 4 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establím un preu mig de 900 €/m<sup>2</sup>.

$$1.245,00 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 4 \text{ anys} = 10.560,71 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles (IBI)

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m<sup>2</sup> de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m<sup>2</sup> de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m<sup>2</sup>, s'estima que la recaptació en aquest cas pot presentar valor a l'entorn dels 9,5 €/m<sup>2</sup>.

Quota total anual estimada:

$$1.245,00 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 9,5 \text{ €/m}^2 = 11.827,50 \text{ €/any}$$

TOTAL INGRESSOS

**22.388,21 €/any**

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació

10.182,26 € / any

Ingressos derivats de l'actuació

22.388,21 € / any

Saldo resultant

**+ 12.205,95 € / any**

Sense detriment del que s'acaba d'exposar i si es considera els ingressos ICIO, derivats d'obres i construccions, com un ingrés puntual correspondria valorar la sostenibilitat considerant únicament la recaptació per IBI. D'acord al que s'ha comentat aquesta resulta de 11.827,50 € front a una estimació de despeses de 10.182,26 € i per tant també resultaria sostenible en aquest escenari.

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

### 1.3.18 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions i rasants dels vials són les definides a la documentació gràfica i en particular al plànols O.06.1 i O.06.2 i complementàriament a la resta de plànols de proposta de qualificació i d'ordenació.

#### SUB-ÀMBIT CARRER GURRI

Les rasants del carrer Gurri ja es troben definides atès que es tracta d'un carrer existent ja urbanitzat.

S'indiquen al plànol O.06.1 les cotes generals i pendents d'aquest vial, alineacions així com les cotes de referència. Aquestes tenen en compte el condicionant de les rasants de connexió així com una correcta evacuació de les aigües superficials i instal·lació de serveis amb funcionament per gravetat.

Pel que fa a les alineacions, no es modifiquen amb caràcter general atès que es manté la secció actual (lleugerament per sota els 5 metres en el tram de contacte amb el sub-àmbit).

El petit passatge existent des de la Rambla d'Àngel Guimerà no es modifica i també presenta alineacions i rasants existents. Les alineacions de l'edificació es troben ja consolidades amb un ample reduït de 2 metres en el punt més estret. Es mantenen així mateix les rasants amb els dos petits grups d'escales atès que les edificacions i els seus accessos també estan consolidats.

#### SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

Les rasants tant del carrer dels Garrofers com dels Avellaners ja es troben definides atès que es tracta de carrers existents ja urbanitzats en contacte amb la plaça 1 d'octubre. El punt de contacte amb el sub-àmbit es produeix a la cota 110,50 metres, coincidint amb l'actual porta d'accés.

S'indiquen al plànol O.06.2 les cotes de referència i pendents del sistema viari, així com les alineacions. Es tracta d'un tram d'escales amb un ample de 8,4 metres d'amplada que enllaçarà la plaça de l'1 d'octubre amb el Passeig d'Antoni Borrell amb un desnivell d'aproximadament 14 metres. La previsió de les diferents rampes i trams d'escala tenen en compte el condicionant de les rasants per poder proporcionar accés als diferents nivells del nou bloc d'habitatges plurifamiliars que es preveu (PB +113, P1 +116 i P2 +119). A la part inferior es produeix l'accés rodat tant a l'aparcament del nou bloc d'habitatges com al carrer interior de l'equipament costat de l'Antiga Fàbrica amb un ample de 6,6 metres.

Pel que fa a les alineacions, a la banda sud es manté l'existent definida per un mur de separació entre la finca i les parcel·les residencials. Pel que fa a la banda nord del tram d'escales s'ajusta l'alineació del POUM a la realitat física existent en base al mur de tancament de les parcel·les en clau 11b3 amb façana al Passeig d'Antoni Borrell.

### 1.3.19 Urbanització i xarxes serveis

Arran de la present Modificació del POUM caldrà portar a terme els treballs d'urbanització del nou sistema viari i de les zones verdes així com la connexió a les xarxes de subministrament de les noves edificacions i de les existents.

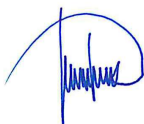
Ens trobem en un entorn de sòl urbà consolidat amb totes les xarxes de subministrament disponibles als carrers existents al perímetre dels sub-àmbits. A mida que aquests es vagin edificant caldrà portar a terme les obres habituals de connexió.

A efectes de suficiència de cabals, aquesta Modificació proposa un increment real de 447,55 m<sup>2</sup> sostre que resulta totalment assumible per les xarxes existents a l'entorn.

S'inclou una estimació econòmica dels treballs a realitzar d'urbanització al capítol d'avaluació econòmica i financera d'aquest document. Les solucions tècniques detallades es desenvoluparan al corresponent projecte d'urbanització de cada un dels dos polígons.

Barcelona, 18 d'agost de 2023

Per OM ARQUITECTURA I PLANEJAMENT



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

**Normativa Urbanística**

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

## 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

### Títol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 1. Naturalesa

La present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM en endavant) d'Alella es redacta en compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC), i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) així com la resta de normativa urbanística vigent d'aplicació.

#### Art. 2. Objecte i àmbit territorial

1. L'àmbit territorial d'aquesta Modificació de POUM es compon del sub-àmbit del Carrer Gurri i el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures i és l'assenyalat als plànols que l'integren. Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit (4.350,94 m<sup>2</sup>), segons queda delimitat a tots els plànols que el componen i l'acompanyen.
2. Al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, i més enllà de l'àmbit que s'acaba de comentar, la present Modificació de POUM estableix una càrrega externa d'urbanització amb una superfície aproximada de 250 m<sup>2</sup> als efectes de completar el sistema viari a l'oest del nou carrer amb les escales fins a la intersecció amb el carrer d'Antoni Borrell.

#### Art. 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquesta Modificació de POUM obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

#### Art. 4. Contingut

La Modificació del POUM consta dels següents documents:

- Memòria urbanística descriptiva i justificativa
- Normes urbanístiques
- Plànols Informació ("I")
- Plànols Ordenació ("O").
- Avaluació econòmica i Pla d'etapes



- Memòria social
- Annex Document Comprensiu.

Els plànols normatius de la proposta són els d'ordenació "O", la resta de plànols són informatius "I" o annexes justificatius de l'ordenació.

#### **Art. 5. Caràcter supletori de les figures de planejament general**

La regulació dels sistemes i les zones es conforma mitjançant la present normativa urbanística per als sub-àmbits del carrer Gurri i l'Antiga Fàbrica de Pintures.

En tot el que no està regulat explícitament per aquesta Modificació del POUM es tindran en compte les normes urbanístiques del planejament general vigent en cada moment.

#### **Art. 6. Vigència i modificacions**

1. La vigència de la present Modificació del POUM és indefinida des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les presents normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya mentre no es procedeixi a la suspensió, modificació o revisió del planejament.
2. Les previsions d'aquest document podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent
3. No seran supòsit de modificació els petits ajustaments de les alineacions i rasants, així com de les delimitacions de les qualificacions i els gàlibs d'edificació que no suposin modificacions en la superfície o els paràmetres superiors al 5%.

#### **Art. 7. Interpretació**

1. La interpretació de la present Modificació del POUM i de les seves Normes Urbanístiques es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats.
2. En cas de dubte o imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major protecció ambiental. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada. En tot cas, s'haurà d'efectuar una interpretació integrada de les normes.

## **Títol II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

## Art. 8. Regim urbanístic i qualificació del sòl

1. El sòl comprès al sub-àmbit del c/Gurri de la present Modificació del POUM està classificat com a sòl urbà no consolidat pendent del desenvolupament del corresponent Polígon d'Actuació Urbanística.
2. El sòl comprès al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures de la present Modificació del POUM està classificat com a sòl urbà no consolidat pendent del desenvolupament del corresponent Polígon d'Actuació Urbanística.

## Art. 9. Qualificacions i paràmetres generals.

S'adjunta a continuació la taula de dades amb els paràmetres per a cada un dels dos sub-àmbits que componen la present Modificació del POUM amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com d'altres paràmetres d'ordenació.

	SUB-ÀMBIT C/GURRI	SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA	TOTAL
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>	100,00% <b>1.046,82 m<sup>2</sup></b>	100,00% <b>3.304,12 m<sup>2</sup></b>	100,00% <b>4.350,94 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMES</b>	100,00% <b>1.046,82 m<sup>2</sup></b>	64,05% <b>2.116,24 m<sup>2</sup></b>	72,70% <b>3.163,06 m<sup>2</sup></b>
Clau 5 Equipaments i serveis públics		38,24% 1.263,56 m <sup>2</sup>	29,04% 1.263,56 m <sup>2</sup>
Clau 1 Viari	2,01% 21,08 m <sup>2</sup>	12,07% 398,69 m <sup>2</sup>	9,65% 419,77 m <sup>2</sup>
Clau D1 Sistema dotacional			
Clau 4 Espais lliures públics	97,99% 1.025,74 m <sup>2</sup>	13,74% 453,99 m <sup>2</sup>	34,01% 1.479,73 m <sup>2</sup>
<b>ZONES</b>	0,00% <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	35,95% <b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>	27,30% <b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>
Clau 11dP Volumetria específica		1.187,88 m <sup>2</sup>	27,30% 1.187,88 m <sup>2</sup>
<b>APROFITAMENT (IE)</b>	<b>0,000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,377 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,286 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	100,00% <b>2.061,41 m<sup>2</sup>st</b>	100,00% <b>2.061,41 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE PRIVAT</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	60,40% <b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>	60,40% <b>1.245,00 m<sup>2</sup>st</b>
Clau 11dP Volumetria específica		60,40% 1.245,00 m <sup>2</sup> st	60,40% 1.245,00
<b>SOSTRE PÚBLIC EXISTENT</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>	39,60% <b>816,41 m<sup>2</sup>st</b>	39,60% <b>816,41 m<sup>2</sup>st</b>
Clau 5 Equipaments (Antiga Fàbrica)		39,60% 816,41 m <sup>2</sup> st	39,60% 816,41

## Art. 10. Increment d'aprofitament

Als efectes del que estableix l'article 99.3 de TRLUC en relació a preveure addicionalment una cessió corresponent el 15% de l'increment d'aprofitament, aquest increment d'aprofitament correspon a la totalitat del sostre residencial previst.

## Art. 11. Sistema viari, clau 1, sistema d'equipaments clau 5 i sistema d'espais lliures clau 4.

Els sistemes viari, d'equipament i dels espais lliures que formen part de la Modificació del POUM estan regulats per la mateixa normativa del POUM, concretament, el Sistema Viari, clau 1, regulat als articles 157 a 163, el Sistema d'Equipaments, clau 5, regulat als articles 179 a 184 i el Sistema Espais Lliures, clau 4, regulat als articles 166 a 172.

El sistema viari, d'equipaments i el sistema d'espais lliures són els definits als plànols normatius de la proposta O.01.1 i O.01.2.

### **TÍTOL III. DETERMINACIONS DE L'ÀMBIT DE GESTIÓ**

#### **Art. 12. Volumetria definida per la Modificació del POUM, clau 11dP. Antiga Fàbrica Pintures**

La qualificació urbanística Volumetria definida, clau 11dP, estableix l'ordenació de volumetria específica de la parcel·la situada dins el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures del polígon PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES de la present Modificació del POUM.

. Qualificació:	11dP
. Ordenació:	Volumetria específica
. Tipologia:	Edificació plurifamiliar
. Parcel·la mínima	Parcel·la única qualificació clau 11dP (1.187,88 m <sup>2</sup> )
. Sostre màxim:	1.245 m <sup>2</sup>
. Ocupació màxima sobre rasant	60 % (715,02 m <sup>2</sup> )
. Ocupació màxima soterrani	80% sempre que es doni compliment a normativa del POUM i en especial al que preveu el seu article 98.3
. Nombre d'habitatges:	12 habitatges
. Cota de referència PB:	+113 metres. Aquesta cota es podrà adaptar si fos imperatiu per donar compliment als articles 97, 100 i concordants de les normes del POUM
. Alçada màxima:	9,50 metres
. Nombre màxim de plantes:	PB+2PP. Per tal de garantir la formació de terrasses exteriors i per adaptar la volumetria al terreny, caldrà preveure a cada planta un retranqueig de la façana est de l'edificació de 2,5 metres respecte el pla de façana de la planta inferior a partir de la planta baixa.
. Cossos i elements sortints	No s'admeten en els espais de separació de 2 metres a espais lliures i veïns ni tampoc ocupant sòls públics. S'admeten dins el gàlib d'edificació definit al plànol O.02.
. Separacions límits parcel·la	Alineació a carrer 2 m a espais lliures i veïns

. Coberta:	Coberta plana. No s'admet coberta inclinada per sobre de la línia d'alçada reguladora màxima a 9,5 metres.
. Usos admesos:	Habitatge plurifamiliar Oficina
. Tanques	Màxim 3,00 metres d'alçada. Massissa, màxim 2,00 metres d'alçada
. Altres paràmetres	Aplicació normativa clau 13 Ciutat jardí Cal unitat de projecte.

#### **Títol IV. SISTEMA D'ACTUACIÓ I GESTIÓ**

##### **Art. 13. Planejament derivat i projectes**

L'ordenació, la normativa i la gestió dels sub-àmbits del carrer Gurri i de l'Antiga Fàbrica de Pintures és la determinada a la present Modificació del POUM, per tant, no es preveu la necessitat d'aprovar cap planejament derivat posterior per desenvolupar-la més enllà de la tramitació i aprovació del corresponent Polígon d'Actuació Urbanística.

Així doncs, caldrà redactar i aprovar el projecte de reparcel·lació i d'urbanització del Polígon d'actuació urbanística amb caràcter previ a poder obtenir l'autorització per l'edificació dins l'àmbit. És preceptiu garantir la justa distribució de beneficis i càrregues entre les finques afectades i garantir la urbanització dels sistemes.

##### **Art. 14. Polígon d'actuació i sistema d'actuació**

S'estableix un polígon d'actuació discontinu per la totalitat de l'àmbit de la present Modificació incloent els sub-àmbits del carrer Gurri i de l'Antiga Fàbrica de Pintures (PAU-19 GURRI –FÀBRICA DE PINTURES).

El polígon està delimitat als plànols d'informació i d'ordenació, té 4.350,94 m<sup>2</sup> de superfície segons el topogràfic, tot l'àmbit pertany pràcticament a dos únics propietaris.

Sobre el polígon d'actuació es realitzarà la reparcel·lació, la urbanització, la cessió de sòl i la cessió del 15% de l'aprofitament d'acord al que determina la legislació. Es preveurà així mateix la reserva del 40% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges de protecció d'acord al que determina la legislació i la present normativa. Les cessions i les reserves es materialitzaran en el projecte de reparcel·lació

El Sistema d'actuació del polígon serà el de reparcel·lació per cooperació.

#### **Art. 15. Reserves d'habitatge protegit**

Les reserves d'habitatge protegit es determinaran al projecte de reparcel·lació en la proporció i forma que estableix la legislació vigent. Aquesta reserva es correspon amb el 40% del sostre residencial total de nova implantació, corresponent a Habitatge amb Protecció Oficial (HPO) específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui únicament en règim d'arrendament.

#### **Art. 16. Càrregues externes del sector**

Fora del polígon d'actuació urbanística s'estableixen les càrregues següents per tal de garantir la correcta inserció dins el teixit urbà de l'entorn:

1.- La connexió i dotació de totes les xarxes de subministrament i els serveis necessaris per la implantació al polígon.

2.- S'estableix una càrrega externa d'urbanització amb una superfície aproximada de 250 m<sup>2</sup> als efectes de completar el sistema viari a l'oest del nou carrer amb les escales fins a la intersecció amb el carrer d'Antoni Borrell. Aquesta es representa gràficament al plànol O.01.2 d'aquesta Modificació.

#### **Art. 17. Agenda**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon d'actuació que estableix aquesta Modificació (PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES), inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran, d'acord al que s'estableix a la fitxa inclosa a les Disposicions addicionals.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà immediatament després de l'aprovació dels projectes d'acord al que s'estableix la fitxa inclosa a les Disposicions addicionals.

### **Títol V. PATRIMONI CULTURAL**

#### **Art. 18. Patrimoni cultural**

1. El desenvolupament urbanístic i els projectes constructius que afectin el sub-àmbit del carrer Gurri estaran sotmesos a la consideració del patrimoni cultural protegit i als informes d'avaluació que

puguin emetre els tècnics municipals d'acord amb tot allò previst en aquesta Modificació, el POUM i la legislació sectorial vigent.

2. Al sub-àmbit del carrer Gurri, els projectes constructius hauran de considerar la protecció de la de l'edificació propera de Can Gurri, catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) (Catàleg, ARQ096 i plànol P7.6 del POUM) i en especial aquells elements específicament protegits. També hauran de considerar la protecció del subsòl com a Àrea d'Expectativa Arqueològica (AEA) (Catàleg, Memòria, pàgina 12), d'acord amb els seus antecedents històrics.
3. Al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures el projecte d'urbanització que defineixi la zona verda haurà d'estudiar i valorar la conservació o l'enderroc si correspon dels diferents elements auxiliars davant de la façana principal de l'antiga edificació industrial; 1) annex amb una superfície aproximada de 16 m<sup>2</sup> (marcat com a 2 annex a la fitxa ARQ038 del Catàleg de Patrimoni), 2) el porxo obert i 3) el petit mur de tancament lateral de forma justificada mitjançant l'elaboració del corresponent informe o estudi històric de valoració dels elements per part d'un professional competent en la matèria.
4. Al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, els projectes constructius hauran de considerar la protecció de la de l'edificació propera de la Fàbrica de Pintures, catalogada com a Bé Cultural de Protecció (BCP) (Catàleg, ARQ038 i plànol P7.6 del POUM) i en especial aquells elements específicament protegits.
5. S'estarà a tot allò establert per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (DOGC núm. 1807, d'11 d'octubre de 1993) i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594, de 13 de març de 2002).

## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **Disposició addicional primera**

Es modifica l'apartat 2 de l'article 195 del POUM destinat a la definició i identificació del sistema d'habitatge dotacional, atès que cal eliminar la qualificació D1 corresponent a l'Antiga Fàbrica de Pintures que desapareix arran de la present modificació. El redactat queda redactat de la següent manera:

*2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D, més el subíndex que les enumeri a partir del primer (corresponent a la "Casa dels mestres Escola Fabra", D2) i successius que s'afegeixin a cada zona o subclau de zona, segons les condicions d'ordenació i d'edificació dels habitatges dotacionals.*

El POUM n'estableix la qualificació a dos. El primer és un equipament proposat pel POUM que se situa als habitatges dels mestres de l'Escola Fabra, confrontant a l'avinguda de Ferran Fabra. El segon forma part del planejament vigent i té una regulació fixada per la "Text Refós de la Modificació puntual del POUM d'Allella als àmbits c/Lleida i la Gaietana al municipi d'Allella" aprovat definitivament i ratificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en sessions de 18 de juliol de 2022 i de 12 de desembre de 2022

Habitatges dotacionals solar "Casa dels mestres Escola Fabra", clau D2.

Avinguda de Ferran Fabra, 3

Sòl 252 m<sup>2</sup>

Sostre 320 m<sup>2</sup>

Habitatges 4 ut

Plantes PB+1PP

Habitatges dotacionals solar "Carrer Lleida", clau D3.

Carrer Lleida

Sòl	936,73 m <sup>2</sup>
Sostre	1400 m <sup>2</sup>
Habitatges	18 ut
Plantes	PB+2PP
Separacions mínimes a veïns i carrer	3,00 m
Ocupació màxima	60%
Aparcament mínim	0,5 places d'aparcament per habitatge

### **Disposició addicional segona**

S'afegeix al "Volum IV del POUM. Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades" concretament al final del seu capítol "1.1 Polígons d'Actuació Urbanística", la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES d'acord a la fitxa que s'acompanya a continuació.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-19

POLÍGON D'ACTUACIÓ GURRI – FÀBRICA DE PINTURES

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria definida

#### **1.- Àmbit:**

L'àmbit, que inclou els dos sub-àmbits del carrer Gurri i de l'Antiga Fàbrica de Pintures, té una superfície de 4.350,94 m<sup>2</sup>, d'acord a la delimitació gràfica d'aquest projecte..

#### **2.- Objectius:**

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat dels espais lliures i la vialitat del sub-àmbit del carrer Gurri. Generar una zona verda pel barri del Rost.

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat dels espais lliures i la vialitat del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures. Generar una zona verda davant de l'edificació industrial i una nova connexió de la xarxa viària entre el carrer dels Garrofers i el Passeig d'Antoni Borrell. Mantenir part de la reserva de sistemes d'equipaments de l'Antiga Fàbrica de Pintures.

Destinar part del sostre a la construcció d'habitatge protegit, especialment necessari per la gent jove i la gent gran del poble. La resta del sostre d'habitatge també es destinarà a satisfer la demanda d'habitatge mitjà a l'entorn de 75 m<sup>2</sup> de superfície.

Construir l'aparcament soterrat necessari que permeti dotar l'edifici plurifamiliar a implantar, d'acord amb la normativa del POUM.

Cessió del 15 % d'aprofitament.

### 3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.01.1, O.01.2 i O.02 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu, excepte la definició concreta de l'edificació del plànol O.02 que és indicativa.

Superfície:	4.350,94 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,286 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	1.245 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	12 unitats

### 4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 72,70 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.479,73 m <sup>2</sup> (34,01 % a urbanitzar i cedir)
Equipament:	Clau 5: 1.263,56 m <sup>2</sup> (29,04 % a cedir)
Viari:	Clau 1: 419,77 m <sup>2</sup> (9,65 % a urbanitzar i cedir)

### 5.- Regulació de zones, edificació i usos:

Qualificació:	Clau 11dP Resulta d'aplicació tot allò establert a l'article 12 d'aquesta normativa.
Parcel·la mínima:	Parcel·la única.
Nombre de plantes:	PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	9,50 metres
Ocupació:	60 % (715,02 m <sup>2</sup> )
Ocupació Sota rasant:	80% sempre que es doni compliment a normativa del POUM i en especial al que preveu el seu article 98.3
Cossos i elements sortints	No s'admeten en els espais de separació de 2 metres a espais lliures i veïns ni tampoc ocupant sòls públics. S'admeten dins el gàlib d'edificació definit al plànol O.02.
Separacions límits parcel·la Coberta:	Alineació a carrer. 2 m a espais lliures i veïns Coberta plana. No s'admet coberta inclinada per sobre de la línia d'alçada reguladora màxima a 9,5 metres.
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar

S'estarà a tot allò previst al POUM i les seves modificacions en relació al patrimoni cultural.

### 6.- Cessió d'aprofitament:



La cessió a l'Ajuntament corresponent al 15% de l'aprofitament que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

#### **7.- Reserves d'habitatge protegit:**

Les reserves d'habitatge protegit es determinaran al projecte de reparcel·lació en la proporció i forma que estableix la legislació vigent.

Caldrà establir una reserva mínima d'habitatge amb protecció oficial (HPO) específica corresponent al 40% del sostre residencial total.

#### **8.- Gestió del sector:**

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

#### **9.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis i connexions necessàries per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els espais lliures previstos i els respectius cànons i elements de connexió que siguin necessaris o resultin d'aplicació.

S'estableix una càrrega externa d'urbanització amb una superfície aproximada de 250 m<sup>2</sup> als efectes de completar el sistema viari del sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures a l'oest del nou carrer a urbanitzar amb les escales fins a la intersecció amb el carrer d'Antoni Borrell. Caldrà preveure els mateixos elements que al sistema viari dins l'àmbit, així com el resoldre la connexió i el bon funcionament de les diferents xarxes de serveis urbans. Aquesta es representa gràficament al plànol O.01.2.

#### **10.- Agenda:**

Projecte d'urbanització

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació POUM.

Projecte de reparcel·lació

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació POUM.

Obres d'urbanització

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 24 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.

Obres d'edificació

Inici d'obres 12 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització. Finalització 24 mesos, des de l'inici d'obres. Es podran simultaniejar amb les obres d'urbanització.





		SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA	
<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT</b>		100,00%	3.304,12 m²
<b>SISTEMES</b>		64,05%	2.116,24 m²
Clau 5	Equipaments i serveis públics	38,24%	1.263,56 m²
Clau 1	Viarí	12,07%	398,69 m²
Clau D1	Sistema dotacional		
Clau 4	Espais lliures públics	13,74%	453,99 m²
<b>ZONES</b>		35,95%	1.187,88 m²
Clau 11dP	Volumetria específica		1.187,88 m²

## **Pla d'Etapes**

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

### 3 PLA D'ETAPES

La present Modificació del POUM delimita un polígon d'actuació urbanística discontinu (PAU-19 GURRI - FÀBRICA DE PINTURES) en sòl urbà no consolidat i amb dos sub-àmbits, per al qual s'estableix en aquest capítol una programació de desenvolupament en forma de d'agenda o pla d'etapes.

D'acord a l'article 99.1.b del TRLUC:

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts, anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

(....)

*b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*

Com a criteri general i atès que els sòls dels dos sub-àmbits (carrer Gurri i Antiga Fàbrica de Pintures) pertanyen pràcticament en la seva totalitat dos propietaris únics i la gestió preveu un únic polígon d'actuació, s'estableix una única etapa en relació a la redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització. Per al desenvolupament de l'edificació es preveu una sola fase d'acord amb el que es comenta més endavant.

#### SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Per al polígon PAU-19 s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació regulada per l'article 139, següents i concordants del TRLUC (Capítol III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – secció quarta: Modalitat de cooperació).

#### DIVISIÓ POLIGONAL

La gestió dels dos sub-àmbits que integren el PAU-19, objecte de la present Modificació s'executarà en un únic polígon d'actuació urbanística.

El desenvolupament temporal de las diferents actuacions urbanístiques s'estableix d'acord amb els terminis següents:

#### **PAU-19 CARRER GURRI – FÀBRICA DE PINTURES**

##### *Projecte d'urbanització*

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació POUM.

### *Projecte de reparcel·lació*

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació POUM.

### *Obres d'urbanització*

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 24 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.

### *Obres d'edificació*

Inici d'obres 12 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització. Finalització 24 mesos, des de l'inici d'obres. Es podran simultaniejar amb les obres d'urbanització.

## CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament d'Alella es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del RLUC.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament d'Alella signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

**Avaluació econòmica i financera**

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

#### 4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

S'incorpora a continuació un estudi referent a la viabilitat econòmica de la proposta aportada i de l'ordenació vigent. Al primer sub-capítol s'inclou una avaluació econòmica del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent. Al segon sub-capítol es presenta una fitxa resum de l'avaluació econòmica del resultat de la promoció del polígon proposat a la present Modificació puntual del POUM. Al tercer sub-capítol s'analitza la viabilitat del polígon proposat aplicant el mètode residual estàtic.

Seguidament s'exposa el procediment utilitzat i els valors de referència incorporats al procediment d'avaluació econòmica del polígon d'actuació, així com, la fitxa justificativa de la viabilitat de la Modificació del POUM.

El polígon urbanístic incorporat a la Modificació puntual del POUM ha estat valorat amb un marge de benefici pel promotor fixat per la legislació en matèria de valoracions.

Els càlculs han utilitzat la fórmula del valor residual per el procediment estàtic el qual es defineix a l'article 42 de l'Ordre ECO 805/2003, modificada per l'Ordre EHA/3011/2007 i per l'Ordre EHA 564/2008

El marge o benefici net del promotor no pot ser inferior a:

Habitatges primera residència	18%
Edificis oficines	21%
Edificis comercials	24%
Edificis industrials	27%
Hoteler	22%
Altres	24%



#### **4.1 ESTUDI ECONÒMIC ORDENACIÓ VIGENT**

D'acord al que preveu l'article 99.1 del TRLUC s'incorpora la present avaluació econòmica del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent. Es fa únicament a efectes comparatius com a exercici teòric atès que com s'ha comentat en relació amb el sub-àmbit del carrer Gurri ens trobem amb sòls exclusivament de sistemes i amb una qualificació d'espais lliures públics que actualment presenta una titularitat privada. Resultarà per tant una avaluació totalment deficitària atès que correspondria adquirir el sòl.

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures trobem també sòls exclusivament de sistemes i amb una qualificació d'habitatge dotacional, sistema viari i equipaments. En aquest cas l'habitatge dotacional podria tenir associada una certa rendibilitat.

S'utilitzen els mateixos valors (repercussió, valors venda, cost construcció i urbanització, etc.) que s'exposen als propers capítols i que han servit per realitzar l'avaluació econòmica que proposa la present Modificació puntual del POUM.

En relació al sub-àmbit del carrer Gurri i d'acord a la informació que obra en poder de l'Ajuntament, es disposa d'una taxació de fa 5 anys per la finca per un valor de 1.260.449,98 €, al que caldria sumar un 5 % de premi d'afecció. Per tant només per l'adquisició dels sòls correspon preveure una despesa de 1.323.472,48 €.

Complementàriament s'hauria d'afegir també els costos d'urbanització per tal de convertir-ho en un jardí públic als quals caldria afegir les despeses de projectes i gestió de les obres.

Considerant també el sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures, s'aporta a continuació taula amb estudi econòmic resultat de considerar tots els sòls del present àmbit de la Modificació en conjunt (4.350,94 m<sup>2</sup>) d'acord als paràmetres vigents del POUM d'Alcella.

Com es pot comprovar a la taula que s'adjunta a continuació s'obté un marge de benefici negatiu atès que no hi ha assignació d'aprofitament privat. Com es pot comprovar s'obté un marge de benefici al voltant del -38%, inferior per tant al 18% mínim que estableix l'Ordre ECO 805/2003, modificada per l'Ordre EHA/3011/2007 i per l'Ordre EHA 564/2008.

QUADRE NUM.7: FITXA RESUM VIABILITAT ECONÒMICA POUM 2014 VIGENT

**POUM VIGENT GURRI - FÀBRICA PINTURES****Superfícies i dades**

Valor repercussió sòl habitatges renda lliure HLL	1.040,31
Valor repercussió sòl habitatges concertats HPC	48,49
Valor repercussió sòl habitatges protegits HPP règim general	42,26
Sostre habitatges renda lliure HLL	0,00
Sostre habitatges concertats HPC	250,00
Sostre habitatges protegits HPP règim general	500,00
Superfície total construïda (m²):	750,00
Valor del sòl de les àrees..... (euros/m2 sostre)	44,34
Valor taxació finca	33.252,96
Despeses pendents	1.659.861,18
<b>(1) IMPORT TOTAL DE LA DISPONIBILITAT DEL SÒL</b>	<b>-1.626.608,22</b>
Repercussió de (1) sobre m² de sostre:	-2.168,81

**Cost d'urbanització**

	Superfície	€/m2	Cost
Viari	468,89	230	107.844,70
Espais Lliures	1.025,44	100	102.544,00
Despeses sanejament			25.000,00
Enderrocs			3.500,00
Connexions contorn			15.000,00
<b>(2) IMPORT TOTAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ</b>			<b>253.888,70</b>
Repercussió de (2) sobre m² de sostre:			338,52
<b>(3) IMPORT COSTOS DE GESTIÓ, COMERCIALIZACIÓ I COMPRA SÒL GURRI</b>			<b>1.405.972,48</b>
<b>(4) TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ EN SÒL: (1)+(2)+(3):</b>			<b>1.659.861,18</b>
Repercussió de (4) sobre m² de sostre:			2.213,15

**Cost de construcció de les edificacions**

	m²st	€/m²	Cost
Habitatges HLL	0,00	1457,05	0,00
Habitatges HPC	250,00	1157,54	289.384,98
Habitatges HPP	500,00	1028,91	514.454,47
<b>(5) COST DE LA CONSTRUCCIÓ</b>			<b>803.839,46</b>
<b>(6) DESPESES GENERALS, FINANCERES I VARIES (12% de (5)):</b>			<b>96.460,73</b>
<b>(7) TOTAL DESPESES DE L'ACTUACIÓ: (4)+(5)+(6):</b>			<b>2.560.161,37</b>

**Ingressos:**

	m²st	€/m²	Preu
Habitatges HLL	0,00	3496,31	0,00
Habitatges HPC	250,00	1688,45	422.111,25
Habitatges HPP	500,00	1499,636	749.818,13
<b>(8) TOTAL INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ</b>			<b>1.171.929,38</b>
BENEFICI DE L'ACTUACIÓ (8) - (7): (abans d'impostos)			-1.388.231,99
<b>BENEFICI DE L'ACTUACIÓ DESPRES D'IMPOSTOS</b>			<b>-971.762,40</b>
Repercussió del benefici			-38%

Així doncs i atès que el resultat de l'avaluació d'acord al planejament vigent té una rendibilitat negativa, als efectes de calcular l'increment d'aprofitament no s'ha considerat el sostre d'habitatge dotacional que preveu el POUM i per tant s'ha considerat com a increment de sostre tot el sostre que preveu el nou PAU objecte de la present Modificació (1.245 m<sup>2</sup> sostre).

#### **4.2 ESTUDI ECONÒMIC DEL POLÍGON PROPOSAT**

S'acompanya a continuació la fitxa resum del resultat de la promoció del polígon PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES delimitat en seu de la present Modificació.

Es conclou que aquest es troba equilibrat i que es preveu un marge de benefici al voltant del 21% (20,7%), superior al 18% mínim que estableix l'Ordre ECO 805/2003, modificada per l'Ordre EHA/3011/2007 i per l'Ordre EHA 564/2008.

QUADRE NUM.8: FITXA RESUM VIABILITAT ECONÒMICA DEL POLÍGON

**PAU 19 GURRI - FÀBRICA PINTURES****Superfícies i dades**

Valor repercussió sòl habitatges renda lliure HLL	1.040,31
Valor repercussió sòl habitatges concertats HPC	48,49
Valor repercussió sòl habitatges protegits HPP règim general	42,26
Sostre habitatges renda lliure HLL	747,00
Sostre habitatges concertats HPC	166,00
Sostre habitatges protegits HPP règim general	332,00
Superfície total construïda (m²):	1.245,00
Valor del sòl de les àrees..... (euros/m2 sostre)	641,92
Valor taxació finca	799.194,54
Despeses pendents	584.749,28
<b>(1) IMPORT TOTAL DE LA DISPONIBILITAT DEL SÒL</b>	<b>214.445,26</b>
Repercussió de (1) sobre m² de sostre:	172,25

**Cost d'urbanització**

	Superfície	€/m2	Cost
Viari	419,77	230	96.547,10
Viari càrrega externa	250,00	230	57.500,00
Espais Lliures	1.479,73	100	147.973,00
Despeses sanejament			25.000,00
Enderrocs			3.500,00
Connexions contorn			15.000,00
<b>(2) IMPORT TOTAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ</b>			<b>345.520,10</b>
Repercussió de (2) sobre m² de sostre:			277,53

**(3) IMPORT COSTOS DE GESTIÓ, COMERCIALIZACIÓ I CESSIÓ 15%** 239.229,18

**(4) TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ EN SÒL: (1)+(2)+(3):** 584.749,28

Repercussió de (4) sobre m² de sostre: 469,68

**Cost de construcció de les edificacions**

	m²st	€/m²	Cost
Habitatges HLL	747,00	1457,05	1.088.416,14
Habitatges HPC	166,00	1157,54	192.151,63
Habitatges HPP	332,00	1028,91	341.597,77

**(5) COST DE LA CONSTRUCCIÓ** 1.622.165,53

**(6) DESPESES GENERALS, FINANCERES I VARIES (12% de (5)):** 194.659,86

**(7) TOTAL DESPESES DE L'ACTUACIÓ: (4)+(5)+(6):** **2.616.019,93**

**Ingressos:**

	m²st	€/m²	Preu
Habitatges HLL	747,00	3496,31	2.611.742,99
Habitatges HPC	166,00	1688,45	280.281,87
Habitatges HPP	332,00	1499,64	497.879,24

**(8) TOTAL INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ** 3.389.904,10

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ (8) - (7): (abans d'impostos) 773.884,16

**BENEFICI DE L'ACTUACIÓ DESPRES D'IMPOSTOS** 541.718,92

Repercussió del benefici 21%

### **4.3 JUSTIFICACIÓ VIABILITAT PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES**

#### **4.3.1 Càrregues urbanístiques**

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el valor de repercussió resultant del desenvolupament del polígon PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES, es troba dins els valors actuals de mercat per la zona en qüestió.

D'acord amb l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec dels titulars del sector comprenen els conceptes següents (totes les xifres expressades en aquest estudi tenen exclòs l'IVA):

- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents
- Indemnitzacions
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels projectes tècnics i jurídics.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

#### **OBRES D'URBANITZACIÓ**

El cost de les obres d'urbanització del polígon PAU-19 es refereix bàsicament a:

- Xarxa viària urbana
- Urbanització de nous espais lliures previstos en l'ordenació i el projecte d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial:

Xarxa viària i espais d'aparcament: 230 €/m<sup>2</sup>

Urbanització parcs i jardins previstos : 100 €/m<sup>2</sup>

D'acord amb això, l'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 1.899,50 m<sup>2</sup> (inclosos viari- 419,77 m<sup>2</sup> i espais lliures - 1.479,73 m<sup>2</sup>) dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 244.520,10 €.

### COSTOS D'ENDERROCS

Cal enderrocar les construccions existents dins l'àmbit (cobert a la zona verda del c/Gurri). S'estima una previsió de 3.500 €. L'enderroc de la resta d'elements superficials, com ara l'antiga bassa superficial i altres elements d'escassa entitat constructiva, queden inclosos al pressupost d'urbanització que s'estima.

### INDEMNITZACIONS

No trobem finques o béns a indemnitzar.

### CÀRREGA EXTERNA URBANITZACIÓ NOU CARRER FINS A C/ANTONI BORRELL

Es tracta d'una superfície aproximada de 250 m<sup>2</sup> més de carrer que es considera computar a 230 €/m<sup>2</sup>, el mateix rati que s'ha utilitzat amunt per la xarxa viària i espais d'aparcament. D'acord amb això correspon realitzar una previsió de despesa de 57.500 €

### CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de subministrament, aquestes estan generalment incloses dins els valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta majoritàriament d'enllaçar amb una xarxa urbana ja existent a l'entorn de l'actuació d'aquest pla parcial.

En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars de connexió que convingués preveure, per valor de 15.000 €.

El conjunt de costos analitzats fins al moment són de 320.520,10 €.

### COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament del polígon com la Modificació puntual del POUM i projectes d'urbanització i de reparcel·lació, direcció de les obres

d'urbanització, incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, etc.

Els costos de gestió i honoraris professionals s'estimen entorn als 94.350,00 €.

#### DESPESES SANEJAMENT

Caldria fer una previsió a més a més de les possibles despeses derivades de la connexió en alta del sanejament. Es realitza a tals efectes una estimació de 25.000 €.

Així les càrregues totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de **439.870,10 €**.

#### **4.3.2 Repercussió dels costos d'urbanització**

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 1.245,00 m<sup>2</sup> de sostre. Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 353,31 €/m<sup>2</sup> de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de desenvolupament proposat:

$$439.870,10 \text{ €} / 1.245,00 \text{ m}^2 \text{ st.} = 353,31 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 9: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ PAU-19 GURRI – FÀBRICA DE PINTURES

<b>DESPESES PAU19 GURRI - FÀBRICA DE PINTURES</b>				
03/08/2023				
<b>CAPÍTOL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>IMPORT TOTAL (€)</b>	<b>% TOTAL</b>
<b>1. OBRES URBANITZACIÓ *</b>			<b>345.520,10</b>	<b>59,09%</b>
Urbanització zones verdes	1.479,73	100,00 €	147.973,00	
Urbanització vial	419,77	230,00 €	96.547,10	
Càrrega externa urbanització (vial fins a c/Antoni Borrell)	250,00	230,00 €	57.500,00	
Despeses sanejament			25.000,00	
Enderrocs			3.500,00	
Elements externs xarxes			15.000,00	
(* inclou 19% despeses generals i benefici industrial)				
<b>2. CESSIONS</b>			<b>119.879,18</b>	<b>20,50%</b>
Cessió del 15% de l'aprofitament a l'Ajuntament			119.879,18	
<b>3. GESTIÓ I HONORARIS PROFESSIONALS</b>			<b>94.350,00</b>	<b>16,14%</b>
Honoraris MPPOUM			22.350,00	
Honoraris Projecte de Reparcel.lació			8.000,00	
Honoraris serveis jurídics Reparcel.lació			6.500,00	
Honoraris Projecte Urbanització			35.000,00	
Honoraris Direcció d'obres			15.000,00	
Aranzels Notarials			2.500,00	
Despeses inscripció Registre de la Propietat			5.000,00	
<b>4. COMERCIALIZACIÓ</b>			<b>25.000,00</b>	<b>4,28%</b>
			25.000,00	
<b>SUB-TOTAL</b>			<b>584.749,28</b>	<b>100%</b>
<b>IVA (21% de 1, 3 i 4)</b>			<b>97.622,72</b>	
<b>TOTAL DESPESES (iva inclòs)</b>			<b>682.372,00</b>	<b>100%</b>
<b>REPERCUSSIONS</b>				
Superfície de sòl brut (m <sup>2</sup> s)			4.350,94	
Superfície de sostre edificable (m <sup>2</sup> st)			1.245,00	
Reperussió sobre sòl brut (€/m <sup>2</sup> s)			101,10	
Reperussió sobre sostre edificable (€/m <sup>2</sup> st)			353,31	

#### 4.3.3 Valoració i justificació econòmica

D'acord al art. 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en.



$$\mathbf{VRS = ( Vv / K ) - Vc}$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4

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

### ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació. S'inclouen com a Annex 3 al present document les mostres utilitzades.

### **Habitatge de protecció**

El valor del sòl corresponent als habitatges amb protecció oficial (HPO) s'assimila a efectes del present estudi econòmic als del règim anterior a l'entrada en vigor del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, en virtut al que preveu la seva Disposició Transitòria Cinquena. Es considera així doncs tant el valor de l'habitatge de preu concertat (HPC) com l'habitatge de protecció oficial en règim general (HPP) distribuint el sostre total del 40% en un 1/3 i 2/3 respectivament. Els valors s'han obtingut a partir d'allò establert per l'administració competent i del mètode residual estàtic.

Es parteix del mòduls establerts per a l'habitatge de protecció pública pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, actualitzats en el cas de l'HPP d'acord *Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*. Correspon així mateix actualitzar els valor de l'HPP en base a la *Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial*. Aella queda inclosa dins la zona A i els valors de venda de m<sup>2</sup>/útil són els que s'indiquen a continuació:

HPC = 3.001,68 €/m<sup>2</sup> útil

HPP = 2.666,02 €/m<sup>2</sup> útil

Per tal de poder aplicar els valors anteriors sobre el sostre de la Modificació per les tipologies de protecció, correspon considerar la superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera que cal afegir un 25% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda. D'altra banda ens trobem amb HPO en règim específic i per tant que únicament admet l'arrendament. A tal efecte cal considerar per tant una reducció del 25% sobre els valors de venda d'acord al que es comenta a continuació:

El mòdul de lloguer vigent és igual per l'HPP que per l'HPC (valors encara vigents a efectes de valoracions) i està establert en 10,01 €/mes/m<sup>2</sup> útil. Transformat a construït amb el mateix criteri seguit serien 7,50 €/mes/m<sup>2</sup> construït. Això dona uns períodes de retorn de 22 anys pel HPP i de 25 anys pel HPC. Correspondria per tant devaluar els valors de venda dels mòduls amb els següents criteris:

- Finançament o preu del diner de la inversió inicial per tots els anys (22 i 25) en els que no es recupera l'import invertit. Es realitza una estimació del 6%.
- ITP de la venda dels pisos a un operador (10%) més impostos, notari, registre, etc. (2%). Reducció 12%.
- Devaluació pel cost d'oportunitat pel fet que el producte no es podria vendre, sinó només llogar. D'altra banda es perd l'oportunitat de reinversió d'aquest diners. Això s'estima entre un 2 i un 3%
- En el supòsit de lloguer al llarg de tants anys correspondria considerar un manteniment / inversió als pisos per mantenir-los en correcte estat i en funcionament. S'estima entre un 5 i un 6%.

D'acord amb tot allò comentat els valors es fixen en :

#### QUADRE NUM. 10: VALORS DE VENDA HABITATGE PROTEGIT I CONCERTAT

<b>HPP</b>			
Valor de venda m <sup>2</sup> útil zona A	Relació útil construïda	Consideració només arrendament	Valor de venda resultant
2.666,02 €/m <sup>2</sup>	25,00%	25,00%	<b>1.499,64 €/m<sup>2</sup></b>

<b>HPC</b>			
Valor de venda m <sup>2</sup> útil zona A	Relació útil construïda	Consideració només arrendament	Valor de venda resultant
3.001,68 €/m <sup>2</sup>	25,00%	25,00%	<b>1.688,45 €/m<sup>2</sup></b>

HPC 1.688,45 €/m<sup>2</sup>st

HPP 1.499,64 €/m<sup>2</sup>st

#### Habitatge plurifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 3.452,39 €/m<sup>2</sup> de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

QUADRE NUM. 11: OBTENCIÓ DEL VALOR DE VENDA HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA LLIURE

Valor en venda de mercat, Vv HLL									
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font			
1	380.000,00 €	120,00 m²	1,00	1975	API	idealista.com			
2	480.000,00 €	144,00 m²	1,00	2020	API	habitaclia.es			
3	393.000,00 €	146,00 m²	1,00	2003	API	fotocasa.com			
4	550.000,00 €	159,00 m²	1,00	1995	Particular	fotocasa.com			
5	550.000,00 €	146,00 m²	1,00	2020	API	lucasfox.com			
6	445.000,00 €	121,00 m²	1,00	2023	Promotor	habitaclia.es			
Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat		
1	3.166,67 €/m²	1,00	1,00	1,00	0,80	1,2872	3.261,00 €/m²st		
2	3.333,33 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,20	1,0066	3.825,20 €/m²st		
3	2.691,78 €/m²	1,00	0,95	0,95	1,00	1,0788	2.620,71 €/m²st		
4	3.459,12 €/m²	1,00	0,95	0,90	1,00	1,1245	3.325,88 €/m²st		
5	3.767,12 €/m²	1,00	0,95	0,95	1,20	1,0066	4.106,85 €/m²st		
6	3.677,69 €/m²	0,90	0,90	1,00	1,20	1,0000	3.574,71 €/m²st		
Valor en venda resultant							<b>3.452,393 €/m²st</b>		
Coeficients:									
1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.									
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
4. Qualitat de l'edificació									
Categories 1 i 2		1,20							
Categories 3, 4, 5 i 6		1,00							
Categories 7, 8 i 9		0,80							
5. Antiguitat i estat de conservació.									
				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
<b>Coef 5 = (1-βx<sub>F</sub>)/(1-β<sub>i</sub>x<sub>F</sub>)</b>				<b>1,2872</b>	<b>1,0066</b>	<b>1,0788</b>	<b>1,1245</b>	<b>1,0066</b>	<b>1,0000</b>
<b>F =</b> Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u. <b>0,645948253</b>									
<b>β =</b> Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.									
<b>β = 1 - [ 1 - ((a + a²) / 2) ] x C</b>				<b>0,0000</b>					
<b>a Antiguitat</b>				0%					
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) x i</b>				2023					
<b>Fc</b> Data de construcció o implantació				2023					
<b>Fr</b> Data de reforma o rehabilitació				2023					
<b>i</b> Coeficient que contempla el tipus de reforma				1					
Any valoració				2023					
Vida útil màxima				anys100					
<b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b>				1,00					
Estat de conservació				Normal					
Normal									
Regular									
Deficient									
Ruïnós									
<b>β<sub>i</sub> =</b> Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra									
				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
<b>β<sub>i</sub> = 1 - [ 1 - ((a + a²) / 2) ] x C</b>				<b>0,3455</b>	<b>0,0102</b>	<b>0,1131</b>	<b>0,1715</b>	<b>0,0102</b>	<b>0,0000</b>
<b>a Antiguitat</b>				47%	2%	19%	27%	2%	0%
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) x i</b>				1975	2020	2003	1995	2020	2023
<b>Fc</b> Data de construcció o implantació				1975	2020	2003	1995	2020	2023
<b>Fr</b> Data de reforma o rehabilitació				1975	2020	2003	1995	2020	2023
<b>i</b> Coeficient que contempla el tipus de reforma				1	1	1	1	1	1
Any valoració				2023	2023	2023	2023	2023	2023
Vida útil màxima				anys100	anys100	anys100	anys100	anys100	anys100
<b>C Coeficient corrector per estat de conservació</b>				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporten a continuació en relació al cost de construcció les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl.

## Habitatge de protecció

QUADRES NUM. 12, 13 i 14: VALORS DE CONSTRUCCIÓ I PREUS REPERCUSSIÓ HPP I HPC

### HPP

Revista "Valors bàsics AT Cat 2023"			
	Preu		900,00 €/m <sup>2</sup>
	Modul (900)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1		
COAC	Preu		915,35 €/m <sup>2</sup>
	Despeses generals + BI	20,00%	183,07 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	18,31 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos	9,50%	86,96 €/m <sup>2</sup>
			1.203,68 €/m <sup>2</sup>
Revista "Emedos" 1T 2023			
	Preu		881,65 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	17,63 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos	9,50%	83,76 €/m <sup>2</sup>
			983,04 €/m <sup>2</sup>

**1.028,91 €/m<sup>2</sup>st**

### HPC

Revista "Valors bàsics AT Cat 2023"			
	Preu		900,00 €/m <sup>2</sup>
	Modul (900)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1		
COAC	Preu		1.076,88 €/m <sup>2</sup>
	Despeses generals + BI	20,00%	215,38 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	21,54 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos	9,50%	102,30 €/m <sup>2</sup>
			1.416,10 €/m <sup>2</sup>
Revista "Emedos" 1T 2023			
	Preu		1.037,24 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	20,74 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos	9,50%	98,54 €/m <sup>2</sup>
			1.156,52 €/m <sup>2</sup>

**1.157,54 €/m<sup>2</sup>st**

### HPP

**VRS = ( Vv / K ) - Vc = 42,26 €/m<sup>2</sup>st**

### HPC

**VRS = ( Vv / K ) - Vc = 48,49 €/m<sup>2</sup>st**

## Habitatge de renda lliure

QUADRE NUM. 15: VALOR DE CONSTRUCCIÓ I PREU REPERCUSSIÓ HABITATGE RENDA LLIURE

### Valor de la construcció, Vc

<b>HLL</b>			
Revista "Valors bàsics AT Cat 2023"			
	Preu		1.350,00 €/m <sup>2</sup>
	Modul (900)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1,5		
<b>COAC</b>			
	Preu		1.292,26 €/m <sup>2</sup>
	Despeses generals + BI	20,00%	258,45 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	25,85 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	122,76 €/m <sup>2</sup>
			1.699,32 €/m <sup>2</sup>
Revista "Emedos" 1T 2023			
	Preu		1.185,50 €/m <sup>2</sup>
	Seguretat i salut	2,00%	23,71 €/m <sup>2</sup>
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	112,62 €/m <sup>2</sup>
			1.321,83 €/m <sup>2</sup>
			<b>1.457,05 €/m<sup>2</sup>st</b>

### Valor de repercussió

<b>VRS = ( Vv / K ) - Vc =</b>	<b>1.040,31 €/m<sup>2</sup>st</b>
--------------------------------	-----------------------------------

S'aporta a continuació el resum dels valors de repercussió del sòl obtinguts per a cada tipologia a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic.

QUADRE NUM. 16: RESUM VALORS REPERCUSSIÓ DEL SÒL

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (€/ m2 sostre construït)		
Zona	VRS (€/m2st)	VRS (total)
Habitatge de renda lliure	1.040,31	777.111,57
Habitatge de preu concertat	48,49	8.049,34
Habitatge de protecció en règim general	42,26	14.030,32
<b>TOTAL</b>		<b>799.191,23</b>

### SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 1.245,00 m<sup>2</sup>st

Superfície total de l'àmbit = 4.350,94 m<sup>2</sup>sòl.

Només a efectes de càlcul es descompta el 15% de l'aprofitament de cessió a l'administració actuant .

Per al sostre destinat a habitatge de protecció pública en règim general i especial es considera que la totalitat es destina a règim general.

Sostre lliure plurifamiliar (HLL)	747,00 m <sup>2</sup> st (634,95 exclòs el 15%)
Sostre protecció concertat (HPC)	166,00 m <sup>2</sup> st (141,10 exclòs el 15%)
Sostre protecció general (HPP)	332,00 m <sup>2</sup> st (282,20 exclòs el 15%)

#### DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.3.1. S'obté un total de 439.870,10 €.

#### VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	799.191,23 €
Despeses pendents:	439.870,10 €
Cessió 15% de l'aprofitament:	119.879,18 €
Valor dels terrenys:	239.441,95 €

El valor de taxació dels terrenys és de **239.441,95 €**, resultant una repercussió global de **192,32 €/m<sup>2</sup>st**.

#### QUADRE NUM. 17: RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ		353,31 €/m <sup>2</sup> st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		
	HLL	1.457,05 €/m <sup>2</sup> st
	HPC	1.157,54 €/m <sup>2</sup> st
	HPP	1.028,91 €/m <sup>2</sup> st
VALOR DE VENDA / RENDIMENT ARRENDAMENT		
	HLL	3.452,39 €/m <sup>2</sup> st
	HPC	1.688,45 €/m <sup>2</sup> st
	HPP	1.499,64 €/m <sup>2</sup> st
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		
	HLL	<b>1.040,31 €/m<sup>2</sup>st</b>
	HPC	<b>48,49 €/m<sup>2</sup>st</b>
	HPP	<b>42,26 €/m<sup>2</sup>st</b>
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		<b>641,92 €/m<sup>2</sup>st</b>
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ SENSE URBANITZAR		<b>192,32 €/m<sup>2</sup>st</b>
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ TOTAL		439.870,10 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		799.191,23 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		239.441,95 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

### CONCLUSIONS

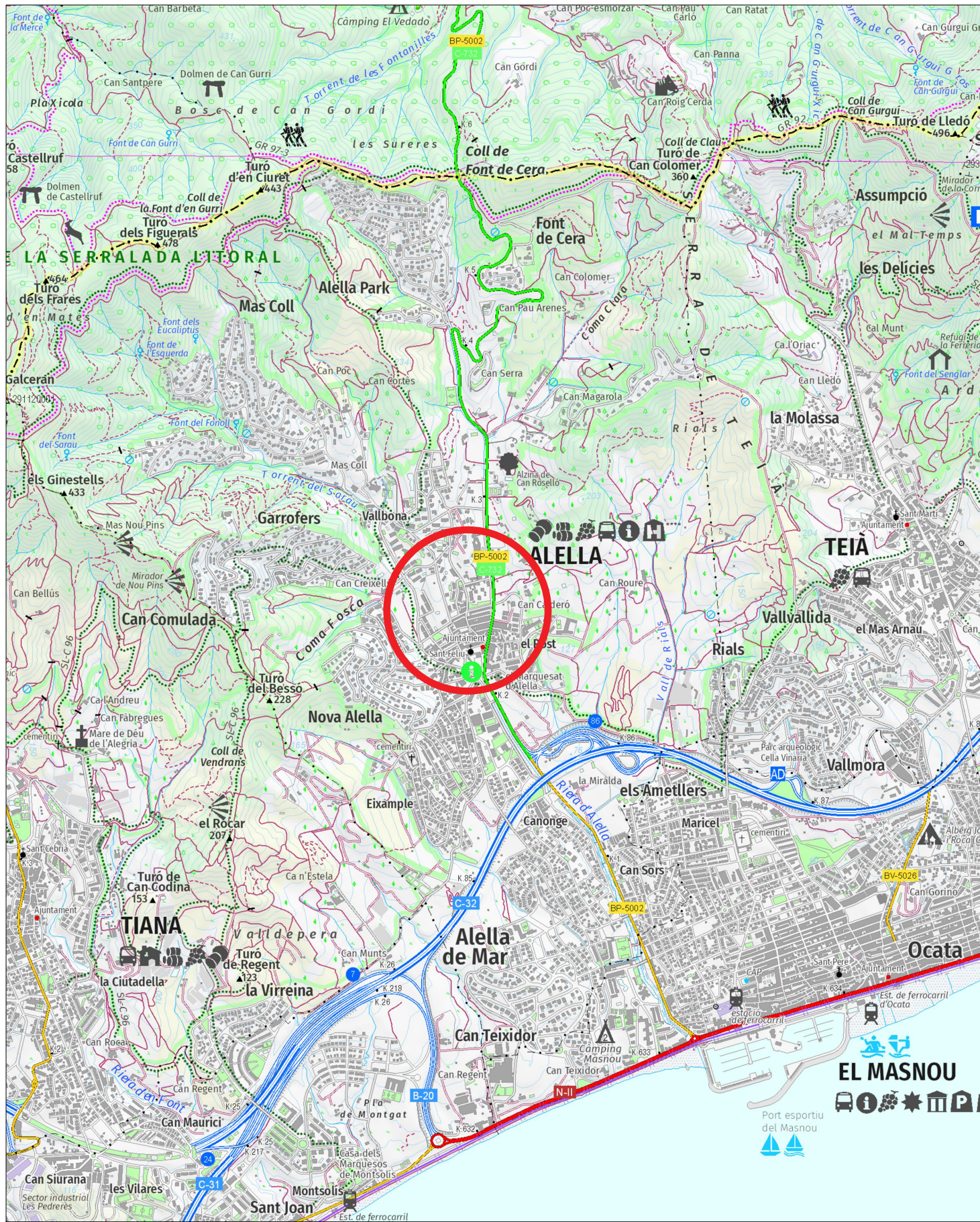
D'acord amb els càlculs realitzats és conclou que el polígon d'actuació és viable atès que el valor residual del sòl genera un benefici superior al 18% per habitatge.

## 5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**Plànols d'Informació Urbanística**

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





Situació  
e 1/25.000



Emplaçament  
e 1/2.500

**AJUNTAMENT D'ALELLA**

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

**Redactor:**  
**Oriol Monfort Casas**  
 Arquitecte

**om**  
 Architecture & Planning

Col·labora:  
 Inés Puertas Pujadas  
 Adrià Cernadas Cabot  
 Arquitectes

--- Limit àmbit - 4.350,94 m<sup>2</sup> (1.046,82 m<sup>2</sup> de C/Gurri i 3.304,12 m<sup>2</sup> de l'Antiga Fàbrica de Pintures)

TÍTOL DEL PLÀNOL:  
**SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT**

ESCALA:  
 0 0,9 1,8  
 Escala Din A-3 - 1/25.000 - 1/2.500  
 Escala Din A-1 - 1/12.500 - 1/1.250

PLÀNOL N°:  
**1.01**



Sub-àmbit C/Gurri  
e 1/1.000



Sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures  
e 1/1.000



AJUNTAMENT D'ALELLA

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

JUNY 2023

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

Col·labora:  
Inés Puertas Pujadas  
Adrià Cernadas Cabot  
Arquitectes

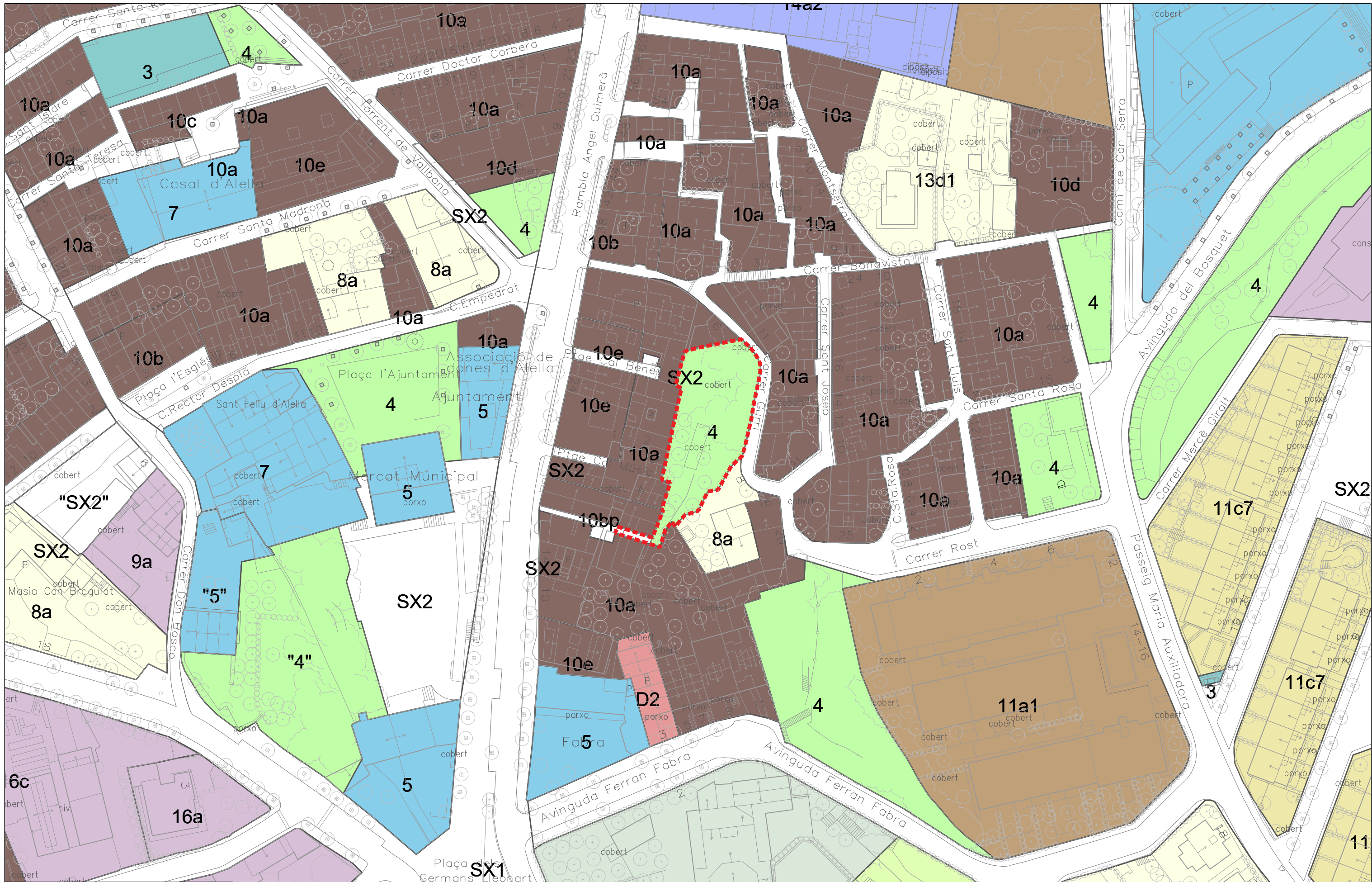
--- Limit àmbit - 4.350,94 m<sup>2</sup> (1.046,82 m<sup>2</sup> de C/Gurri i 3.304,12 m<sup>2</sup> de l'Antiga Fàbrica de Pintures)

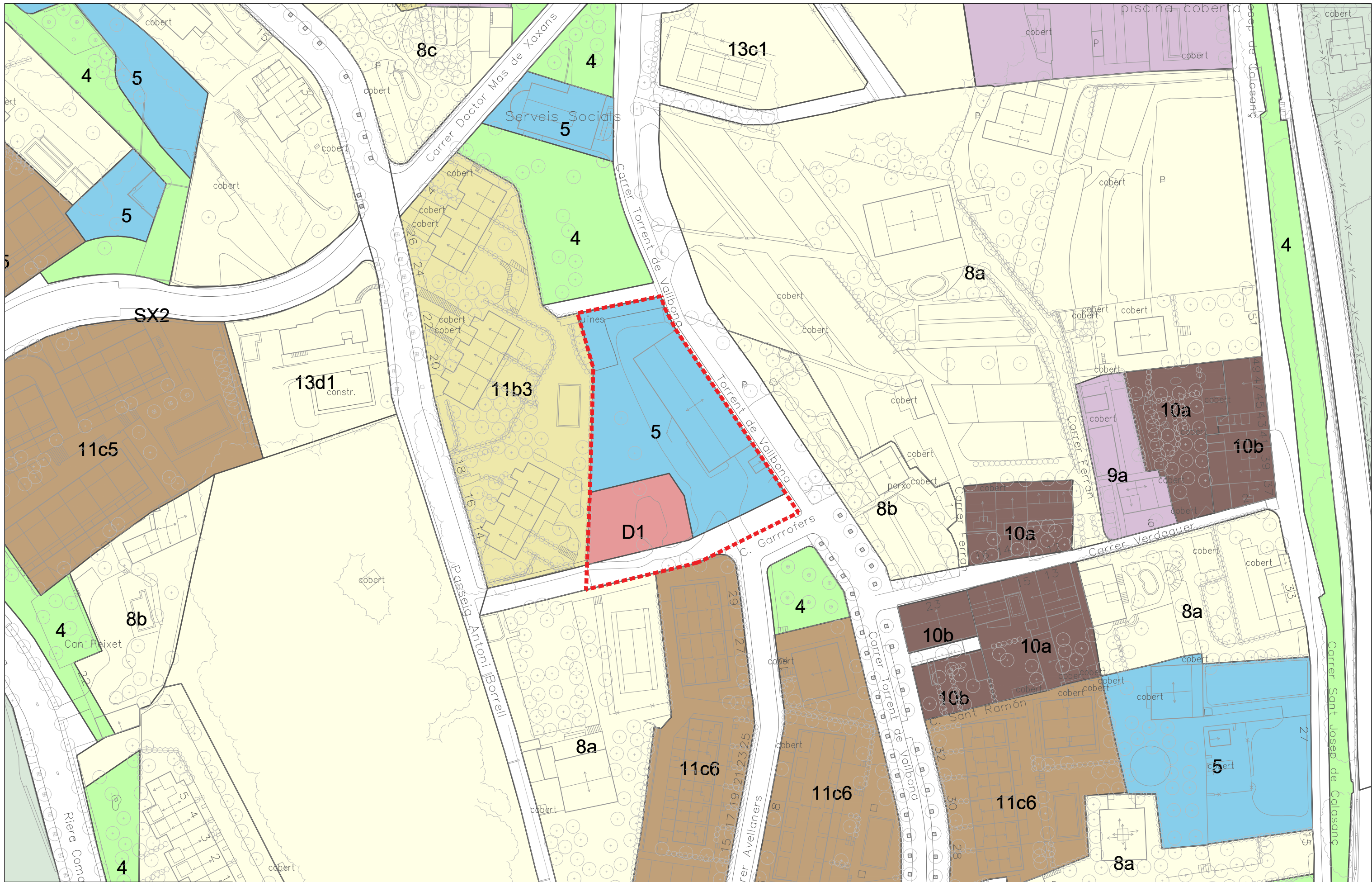
TÍTOL DEL PLÀNOL:  
ORTOFOTOMAPA

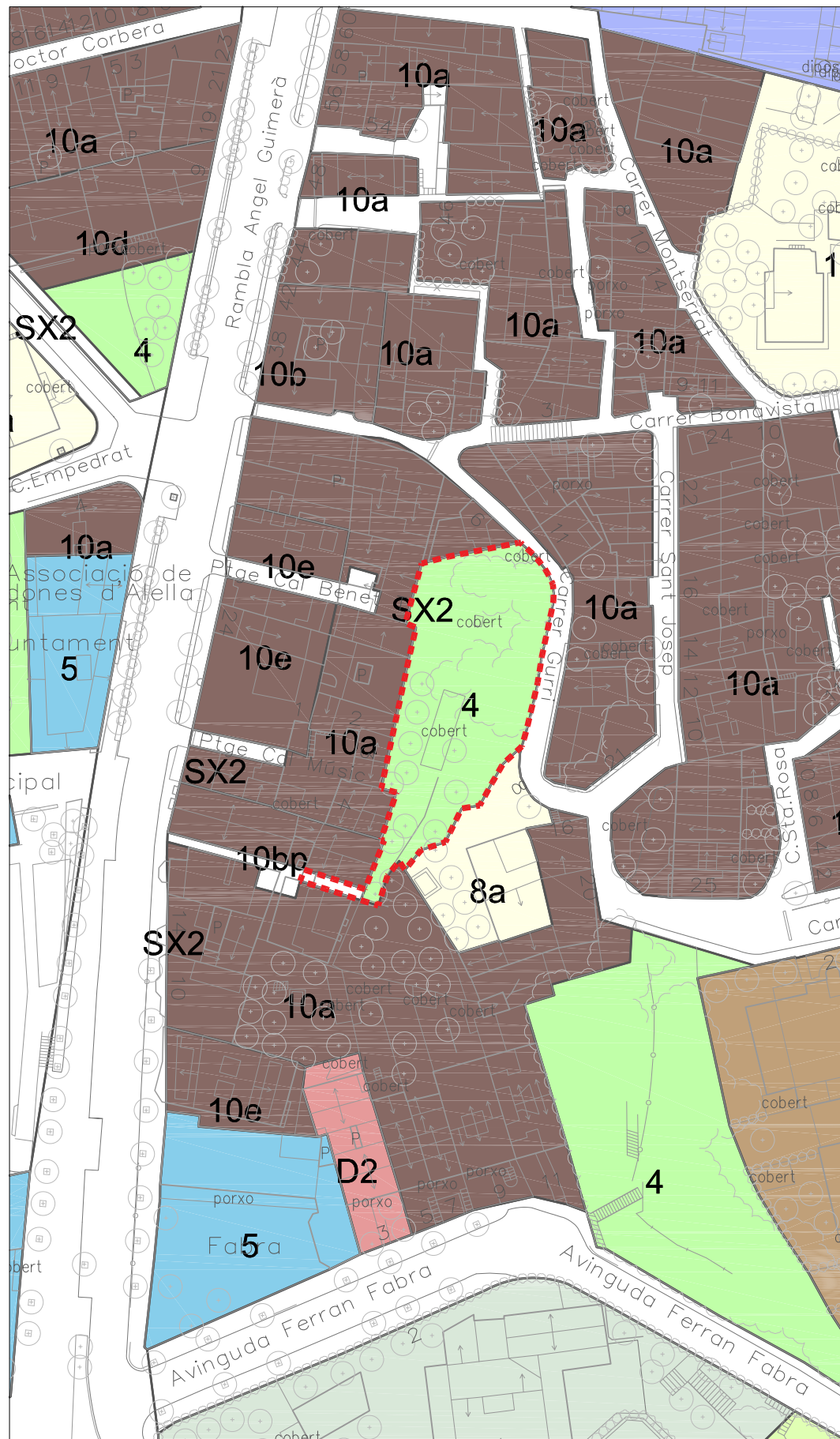
ESCALA:  
0 0,9 1,8  
Escala Din A-3 - 1 / 1.000  
Escala Din A-1 - 1 / 500

PLÀNOL N°:  
1.02

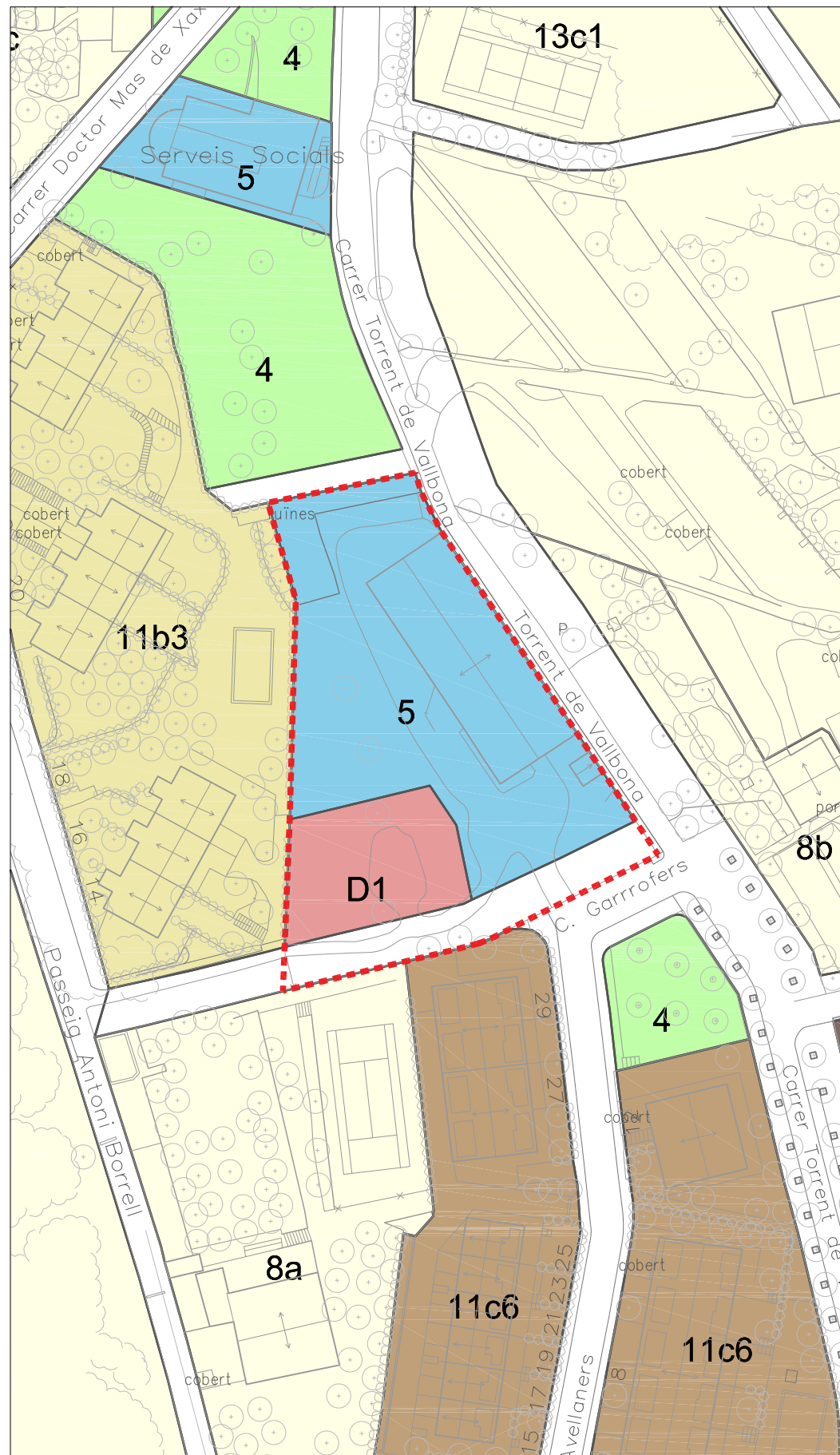








Sub-àmbit C/Gurri  
Escala 1/1.000



Sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures  
Escala 1/1.000

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

ZONES		
	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>

APROFITAMENT (IE)		
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>	100,00%	<b>47,45 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE PRIVAT</b>	100,00%	<b>47,45 m<sup>2</sup> st</b>
<b>SOSTRE DOTACIONAL</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE PÚBLIC EXISTENT</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>
Clau 5 Equipaments públics (Antiga Fàbrica)		

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

ZONES		
	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>

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

--- Limít àmbit - 4.350,94 m<sup>2</sup> (1.046,82 m<sup>2</sup> de C/Gurri i 3.304,12 m<sup>2</sup> 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**









Imatge A



Imatge D



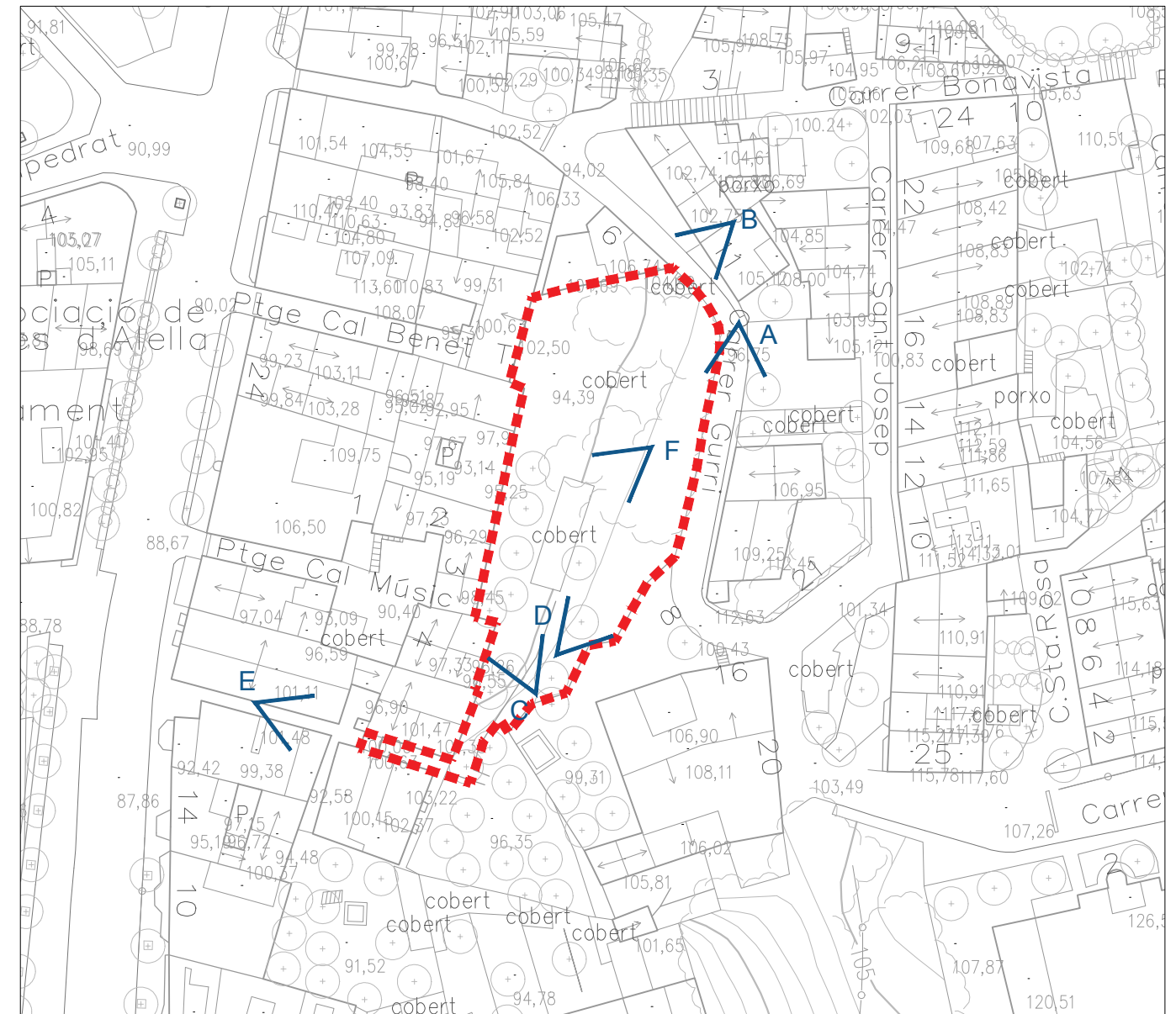
Imatge B



Imatge E



Imatge C



Imatge F

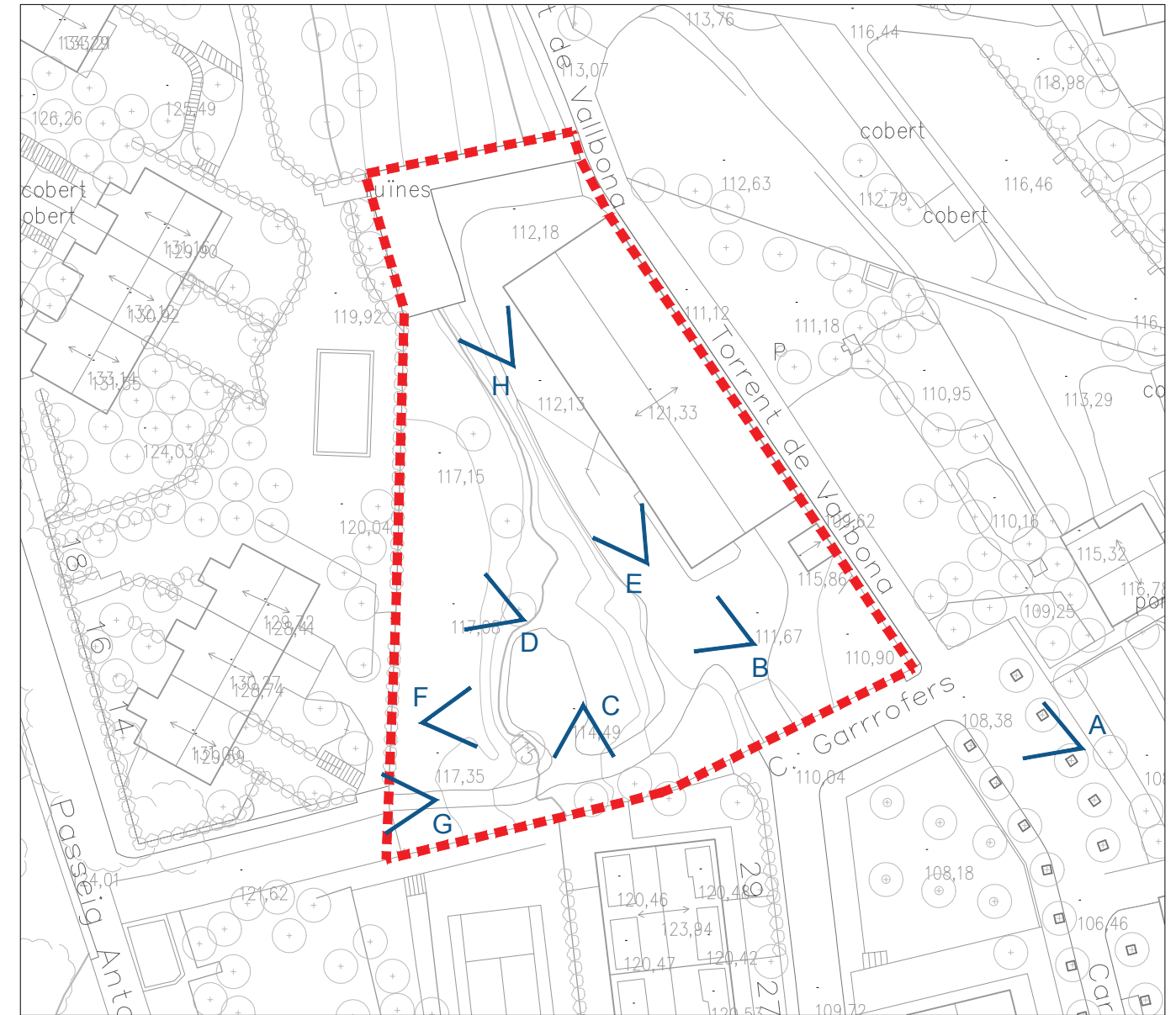




Imatge A



Imatge D



Imatge B



Imatge E



Imatge C



Imatge F



Imatge G



Imatge H

**Plànols d'Ordenació Urbanística**

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



**SUB-ÀMBIT CARRER GURRI**

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

ZONES		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>

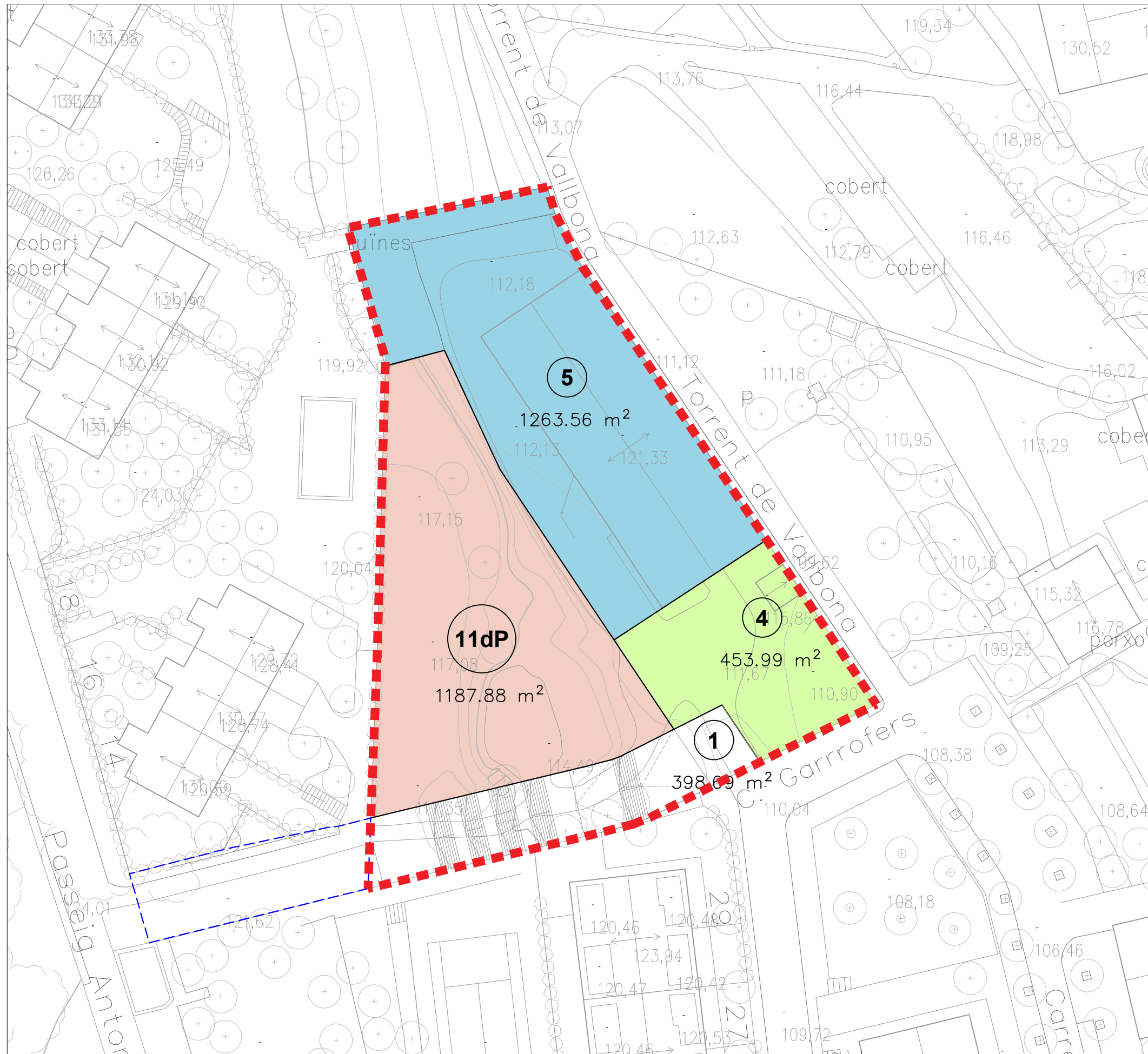
**Qualificacions planejament proposat**  
 Sistemes Locals

**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% <b>2.116,24 m<sup>2</sup></b>
Clau 5 Equipaments i serveis públics	38,24% <b>1.263,56 m<sup>2</sup></b>
Clau 1 Viari	12,07% <b>398,69 m<sup>2</sup></b>
Clau D1 Sistema dotacional	
Clau 4 Espais lliures públics	13,74% <b>453,99 m<sup>2</sup></b>

SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA	
100,00%	<b>3.304,12 m<sup>2</sup></b>

ZONES	
Clau 11dP Volumetria específica	35,95% <b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>
	<b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>

	<b>1.187,88 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

**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 m<sup>2</sup>**

**Qualificacions planejament proposat**

Sistemes Locals

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

Zones

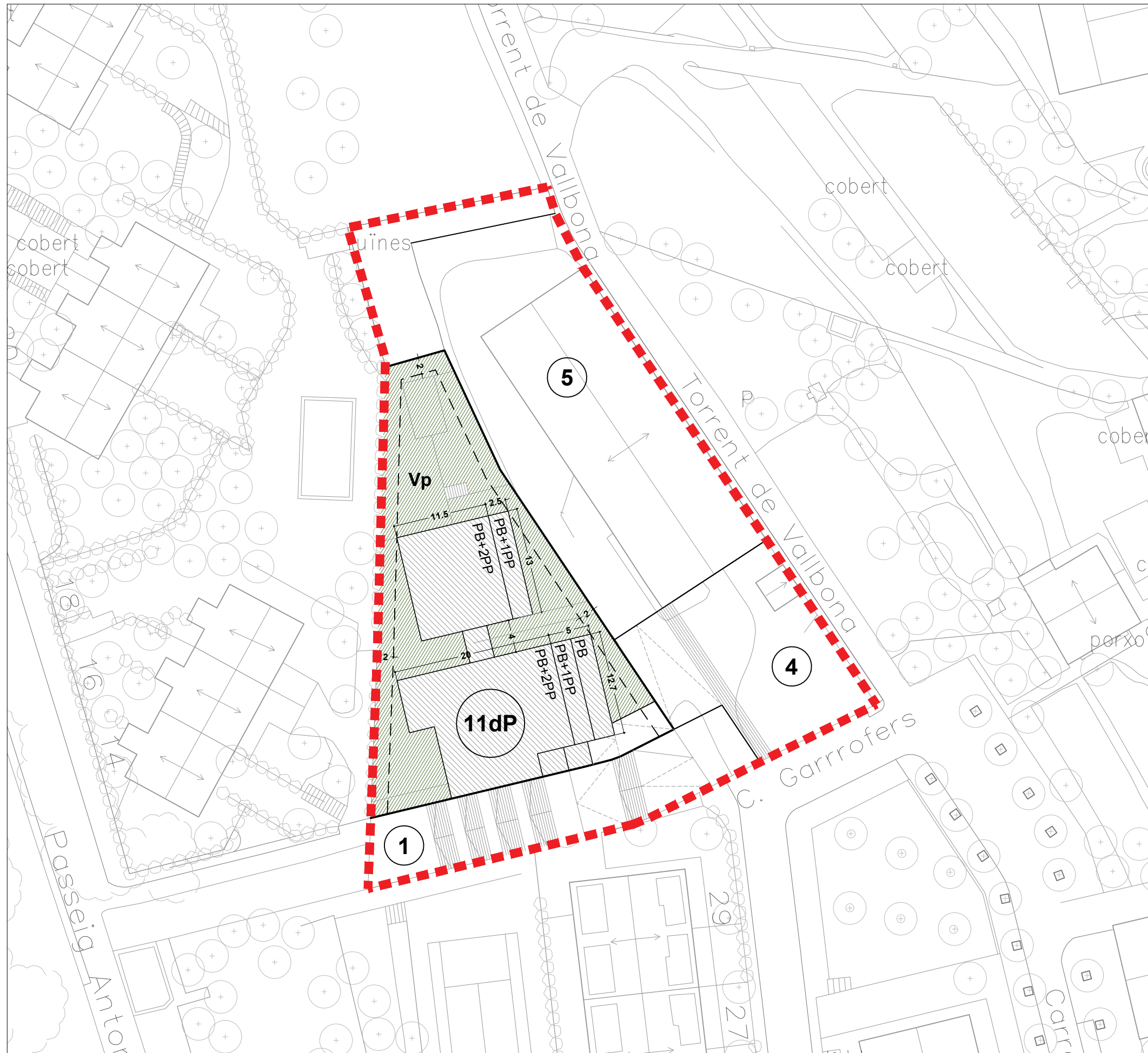
- 11d Edificació específica
- Càrrega externa d'urbanització

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



**SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA**

SUPERFÍCIE ÀMBIT		100,00%	3.304,12 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>		64,05%	2.116,24 m <sup>2</sup>
Clau 5	Equipaments i serveis públics	38,24%	1.263,56 m <sup>2</sup>
Clau 1	Viari	12,07%	398,69 m <sup>2</sup>
Clau D1	Sistema dotacional		
Clau 4	Espais lliures públics	13,74%	453,99 m <sup>2</sup>

ZONES		35,95%	1.187,88 m <sup>2</sup>
Clau 11dP	Volumetria específica		1.187,88 m <sup>2</sup>

APROFITAMENT (IE)		0,377 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>TOTAL SOSTRE EDIFICABLE</b>		100,00%	2.061,41 m <sup>2</sup> st
<b>SOSTRE PRIVAT</b>		60,40%	1.245,00 m <sup>2</sup> st
Clau 11dP	Volumetria específica	60,40%	1.245,00 m <sup>2</sup> st
<b>SOSTRE PÚBLIC EXISTENT</b>		39,60%	816,41 m <sup>2</sup> st
Clau 5	Equipaments (Antiga Fàbrica)	39,60%	816,41 m <sup>2</sup> st

DENSITAT HABITATGES		37,53 hab/Ha	
<b>NOMBRE MÀXIM HABITATGES</b>		0,00%	12 hab
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)		58,06%	7
Total Habitatges Protecció Pública (HPO)		41,94%	5

RESERVA SOSTRE HABITATGE PROTEGIT		0,00%	
<b>SOTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ</b>		0,00%	1.245,00 m <sup>2</sup> st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)		60,00%	747,00 m <sup>2</sup> st
Total Habitatge Protecció Pública (HPO)		40,00%	498,00 m <sup>2</sup> st

**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  
 Adrià Cernadas Cabot  
 Arquitectes

**Qualificacions planejament proposat**

Sistemes Locals

4 Espais lliures Públics    1 Sistema Viari    5 Equipaments i Serveis

Zones

11d Edificació específica    Edificació indicativa    Espai lliure de parcel·la indicativa

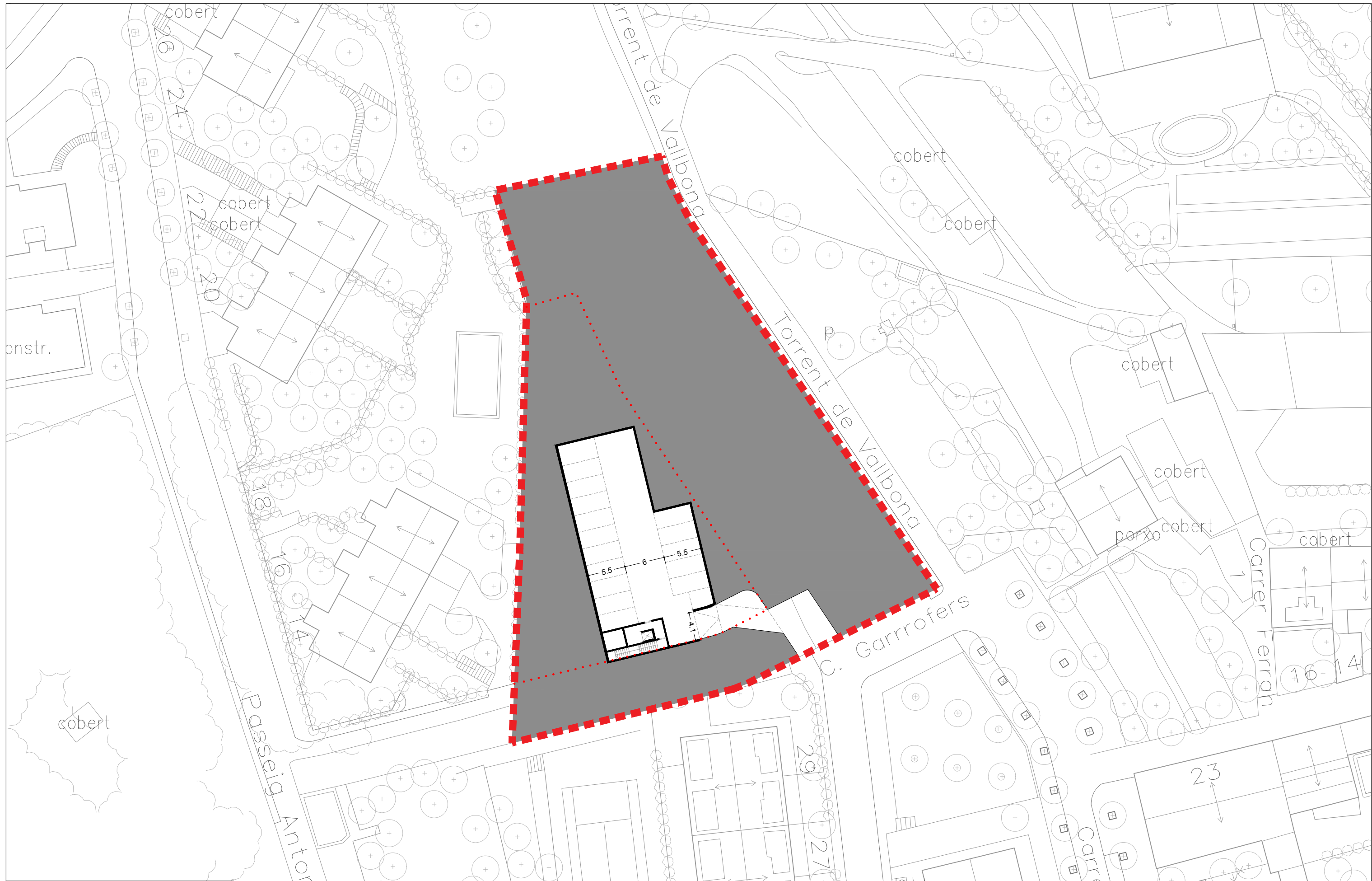
--- Límit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup>    — Límit zona 11dP - 1.187,88 m<sup>2</sup>    - - - Galib d'edificació









TÍTOL DEL PLÀNOL:  
**ORDENACIÓ**  
 SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

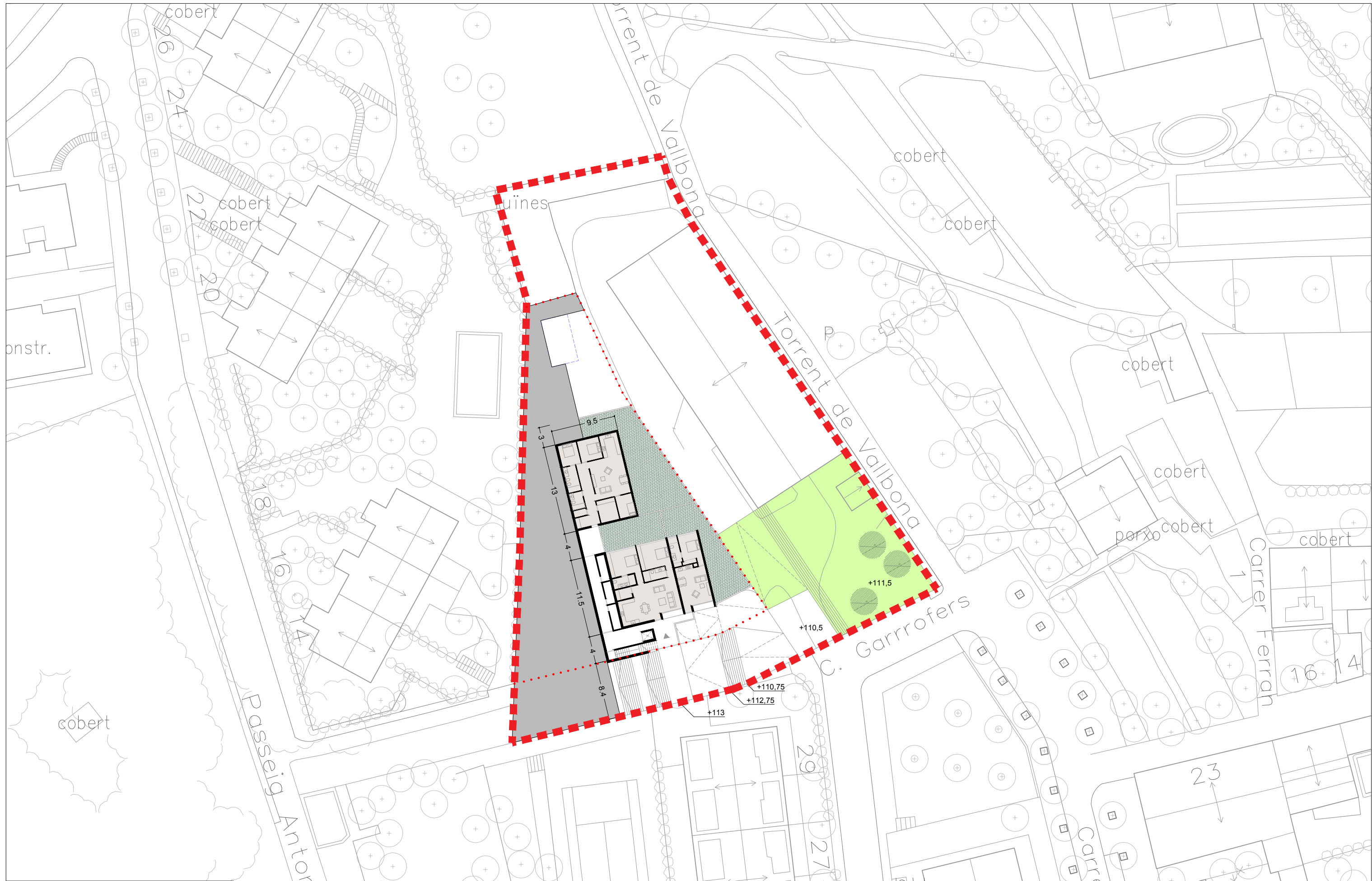
ESCALA:  
 0 0,9 1,8  
 Escala Din A-3 - 1 / 500  
 Escala Din A-1 - 1 / 250

PLÀNOL N°:  
**0.02**

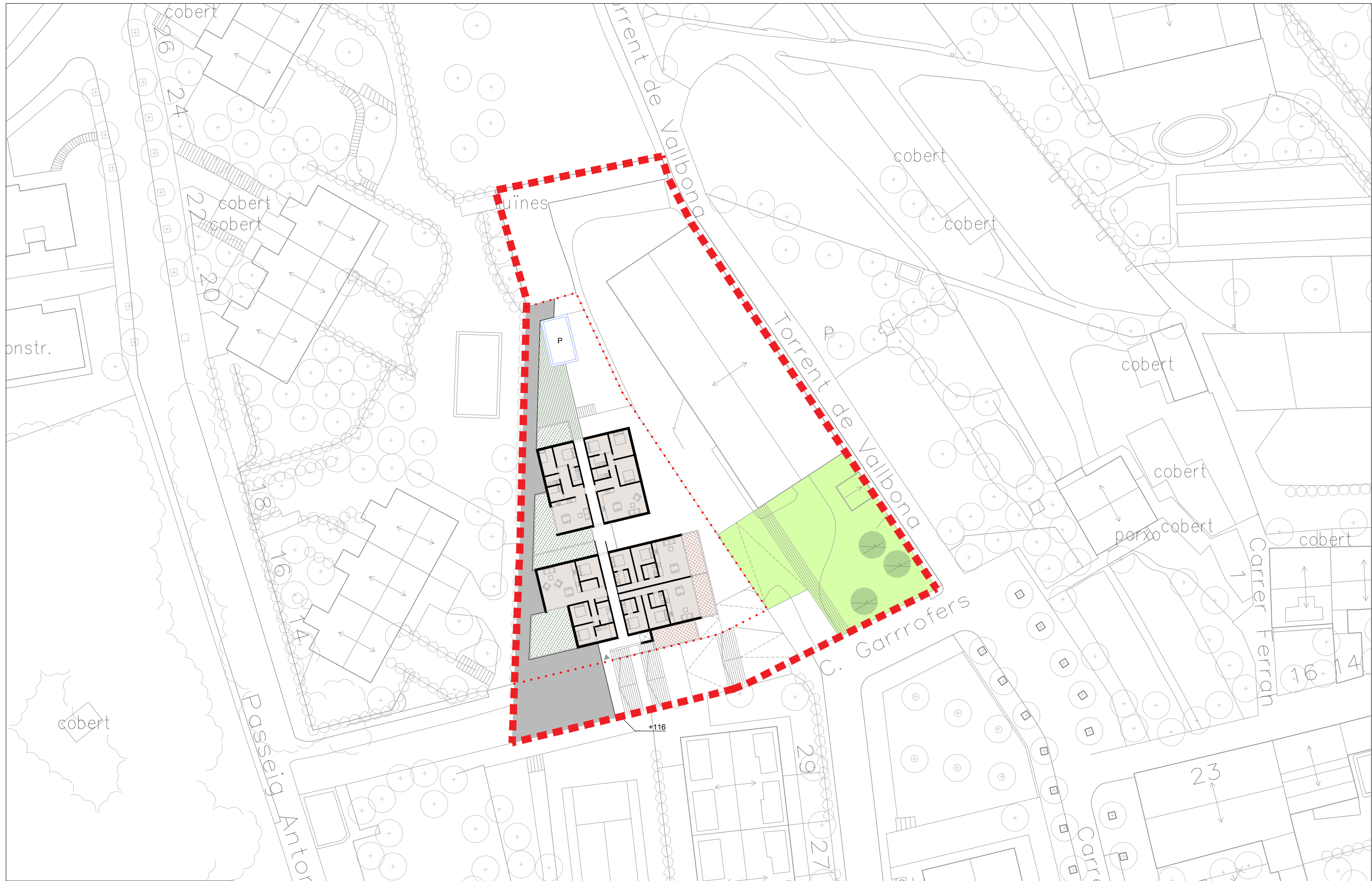
N











 <b>Límit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup></b>	 <b>Límit zona 11dP - 1.187,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Qualificacions planejament proposat</b>	
 <b>4</b> Espais lliures públics	 C Espais de circulació
 T Terrassa d'un habitatge	 Jardí privat d'un habitatge
	 VPIC Verd privat comunitari
	 P Piscina comunitària

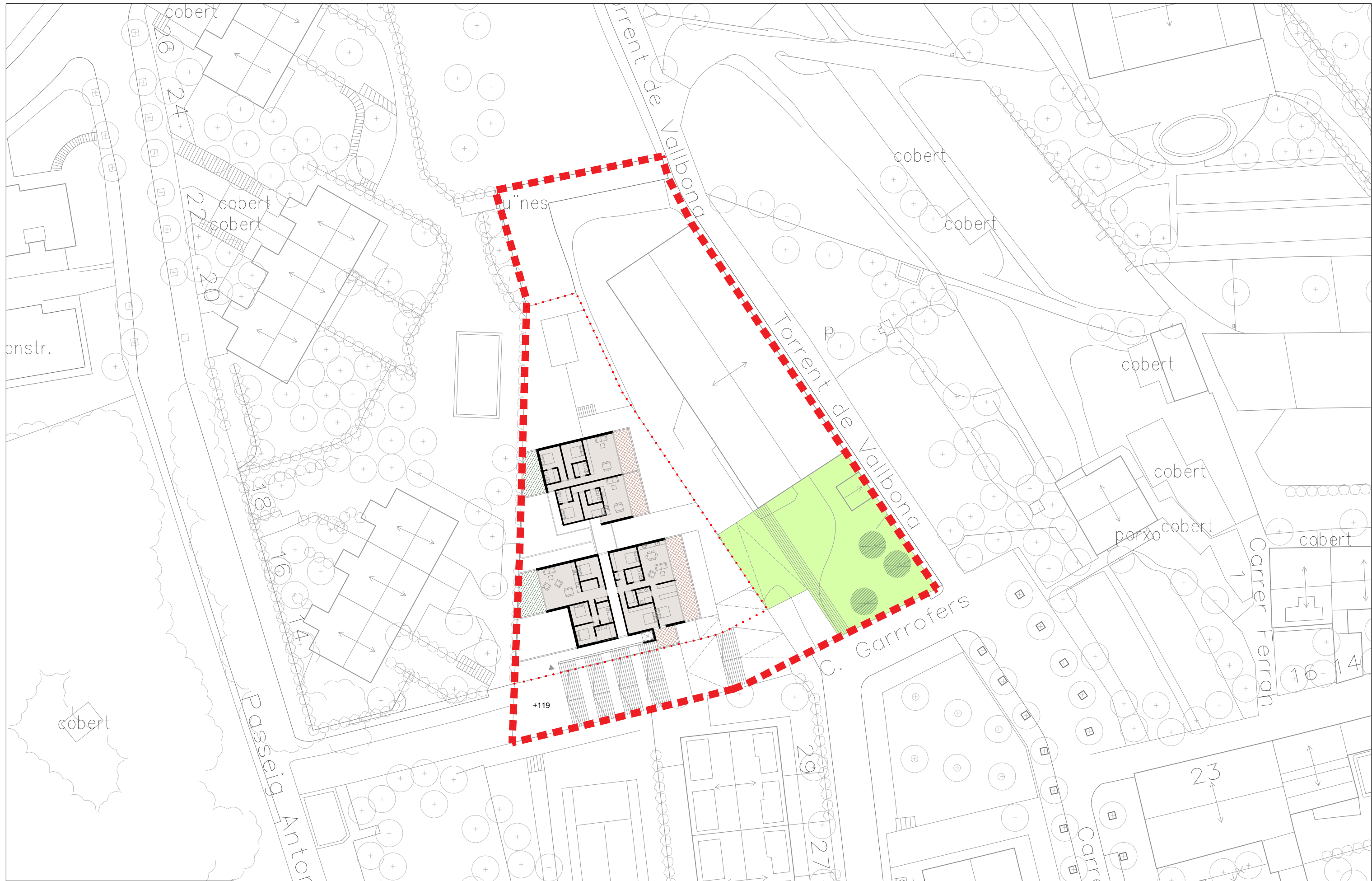










<b>Límit àmbit</b> - 3.304,12 m <sup>2</sup>	<b>Límit zona 11dP</b> - 1.187,88 m <sup>2</sup>
<b>Qualificacions planejament proposat</b>	
<b>4</b> Espais lliures públics	Espais de circulació
Terrassa d'un habitatge	Jardí privat d'un habitatge
	Verd privat comunitari
	Piscina comunitària

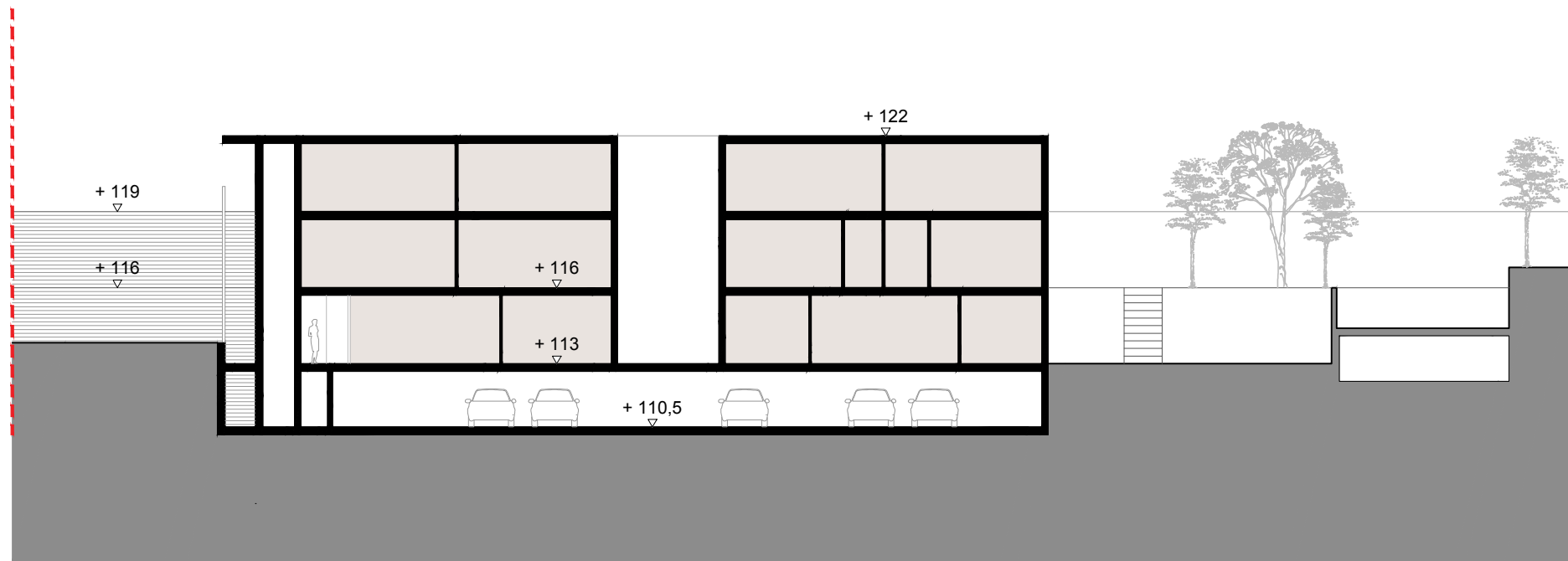


 <b>Limit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup></b>	 <b>Limit zona 11dP - 1.187,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Qualificacions planejament proposat</b>	
 <b>4</b> Espais lliures públics	 <b>C</b> Espais de circulació
 <b>T</b> Terrassa d'un habitatge	 <b>J</b> Jardí privat d'un habitatge
	 <b>VPC</b> Verd privat comunitari
	 <b>P</b> Piscina comunitària

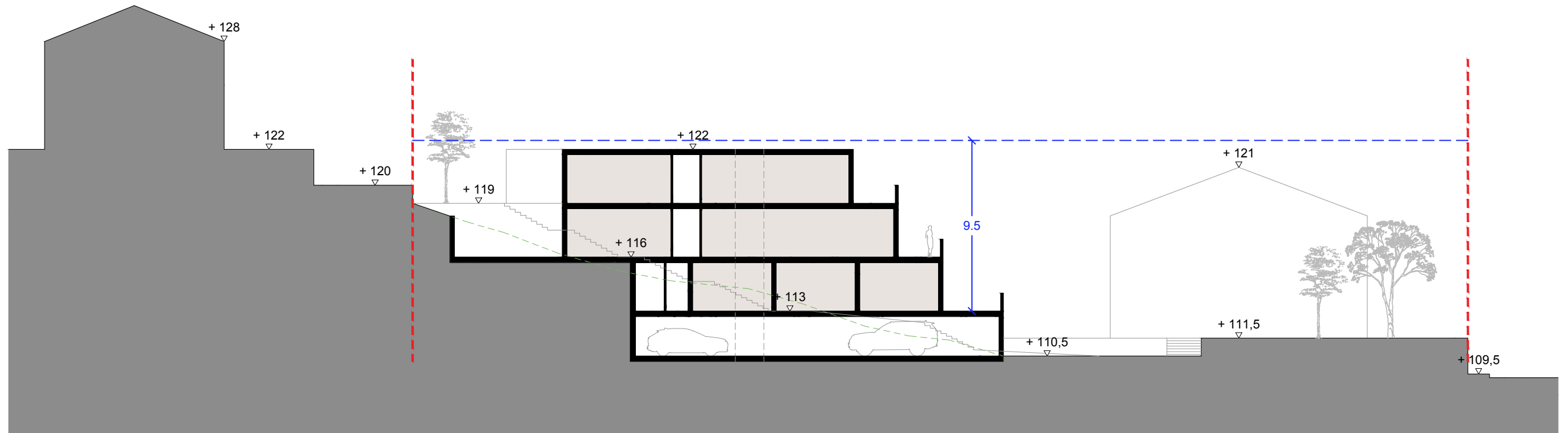
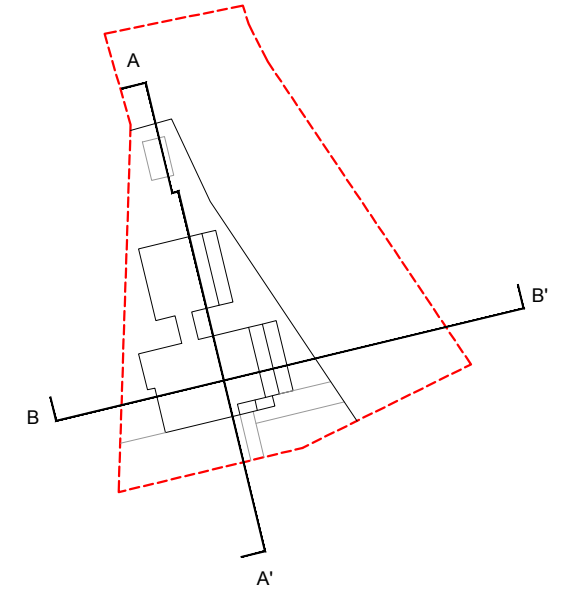




 <b>Limit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup></b>	 <b>Limit zona 11dP - 1.187,88 m<sup>2</sup></b>	
<b>Qualificacions planejament proposat</b>		
 <b>4</b> Espais lliures públics	 Espais de circulació	 Verd privat comunitari
 Terrassa d'un habitatge	 Jardí privat d'un habitatge	 Piscina comunitària



Secció A-A'



Secció B-B'



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  
 Adrià Cernadas Cabot  
 Arquitectes

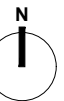
- - - - - Limit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup>
- - - - - ARM - Alçada reguladora màxima

TÍTOL DEL PLÀNOL:

**SECCIONS INDICATIVES**  
 SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES

ESCALA:  
 0 0 1,8 3,6  
 Escala Din A-3 - 1 / 250  
 Escala Din A-1 - 1 / 125

PLÀNOL Nº:  
**0.04**





--- Limit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup>

 **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

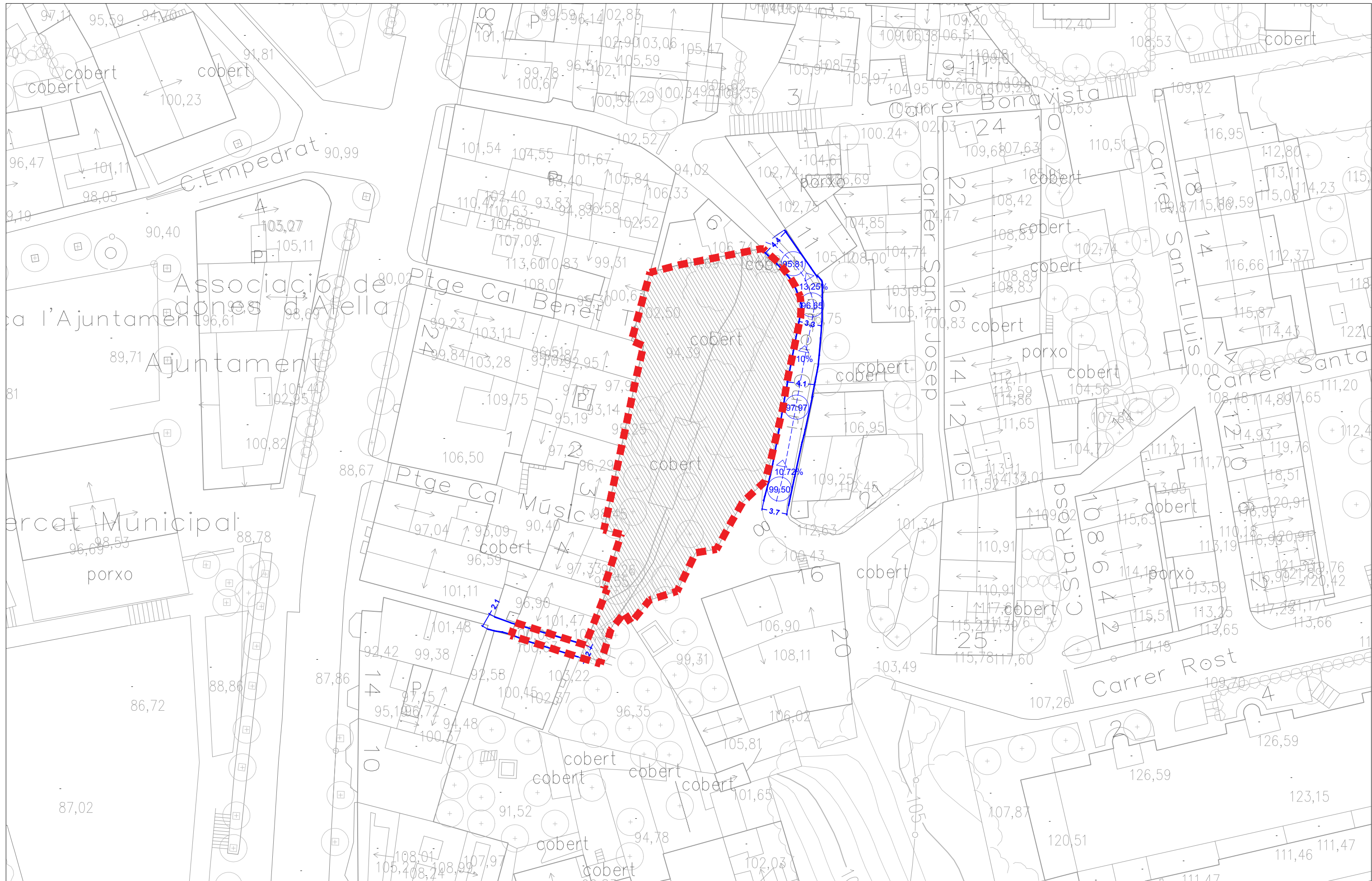
Col·labora:  
 Inés Puertas Pujadas  
 Adrià Cernadas Cabot  
 Arquitectes

TÍTOL DEL PLÀNOL:  
**IMATGE PROPOSADA**  
 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°:  
**0.05**





**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  
 Adrià Cernadas Cabot  
 Arquitectes

**Limit àmbit - 1.046,82 m<sup>2</sup>**

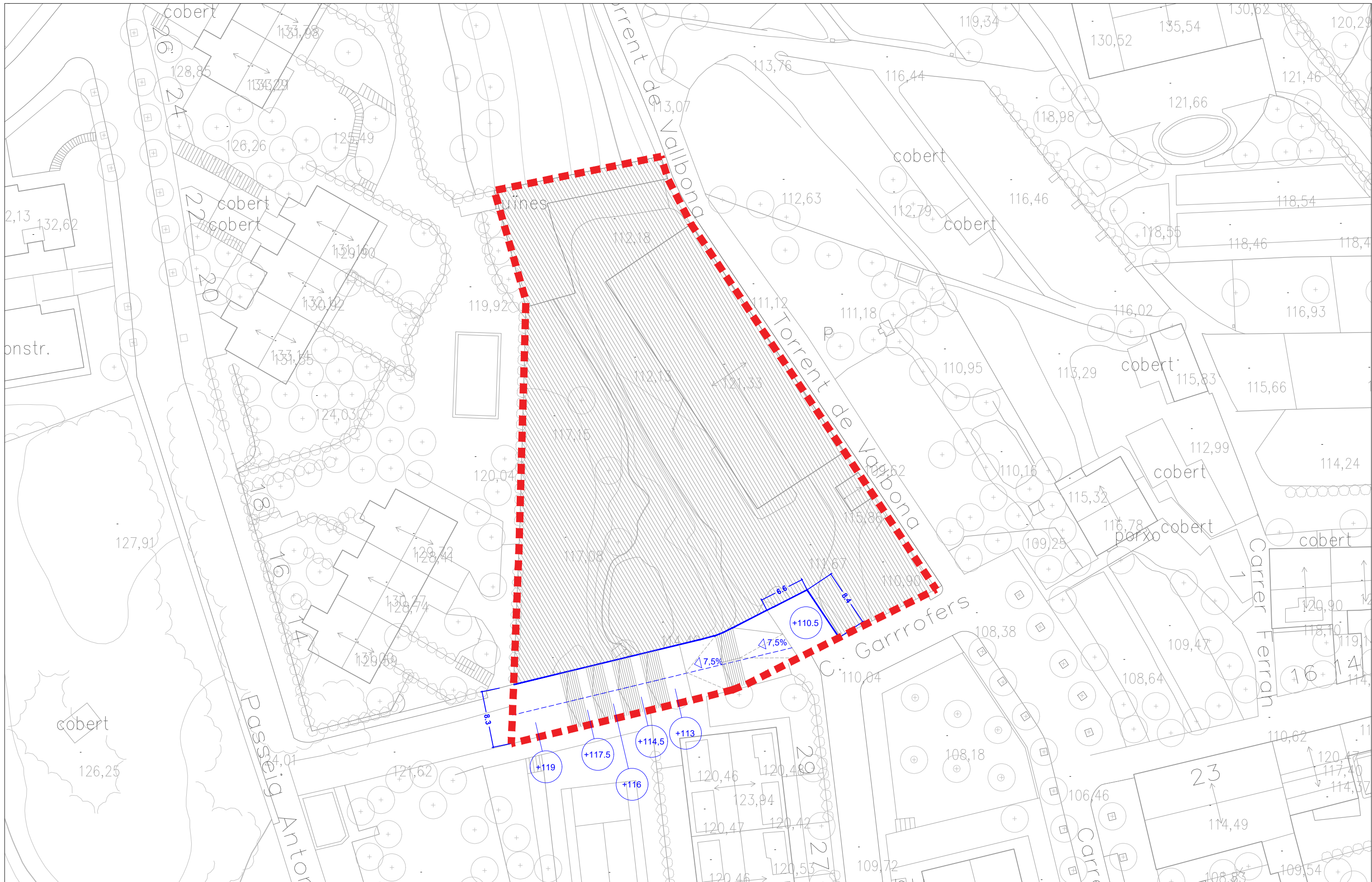
**Alineacions i rasants**

- Cota vial / cota existent
- Pendent vial
- Alineació vial
- Eix vial

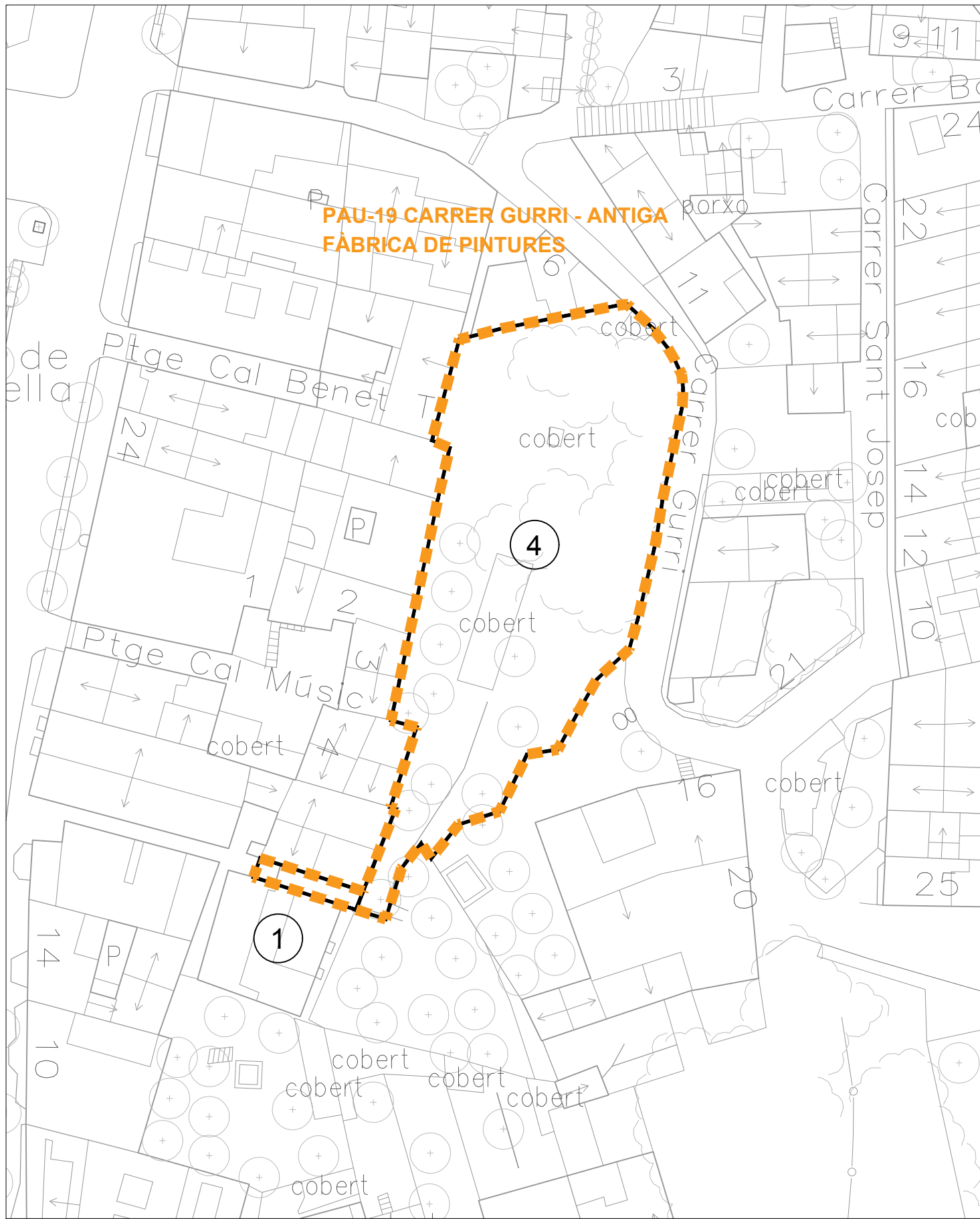
TÍTOL DEL PLÀNOL:  
**ALINEACIONS I RASANTS**  
 SUB-ÀMBIT C/GURRI

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

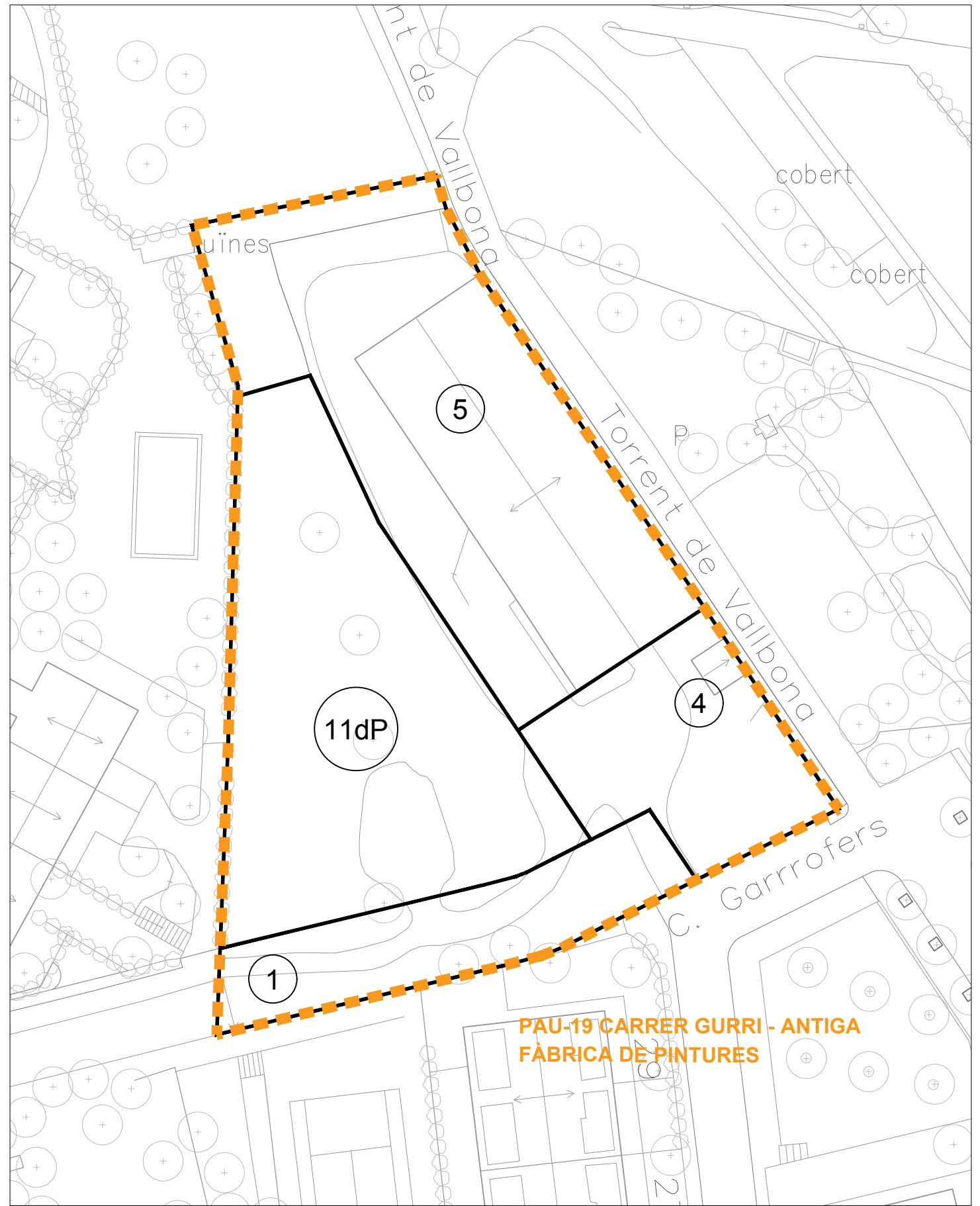
PLÀNOL N°:  
**0.06.1**



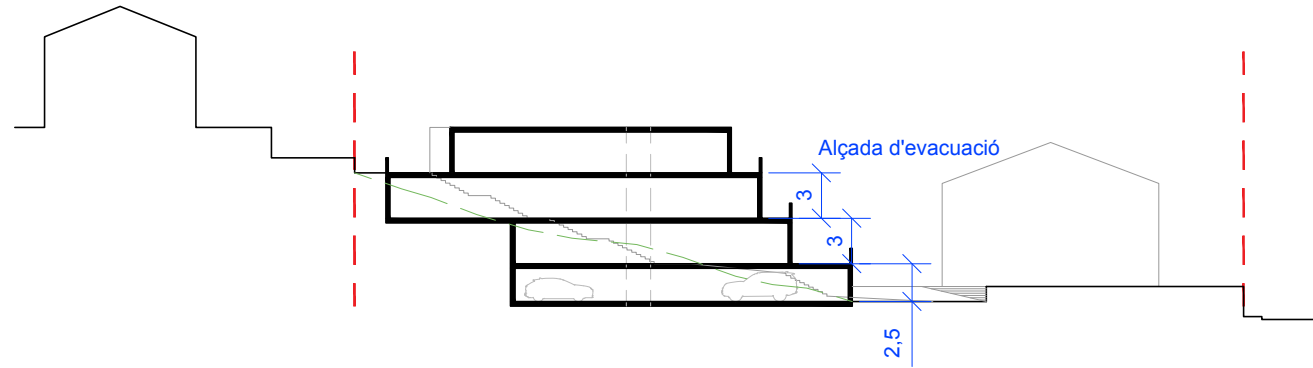
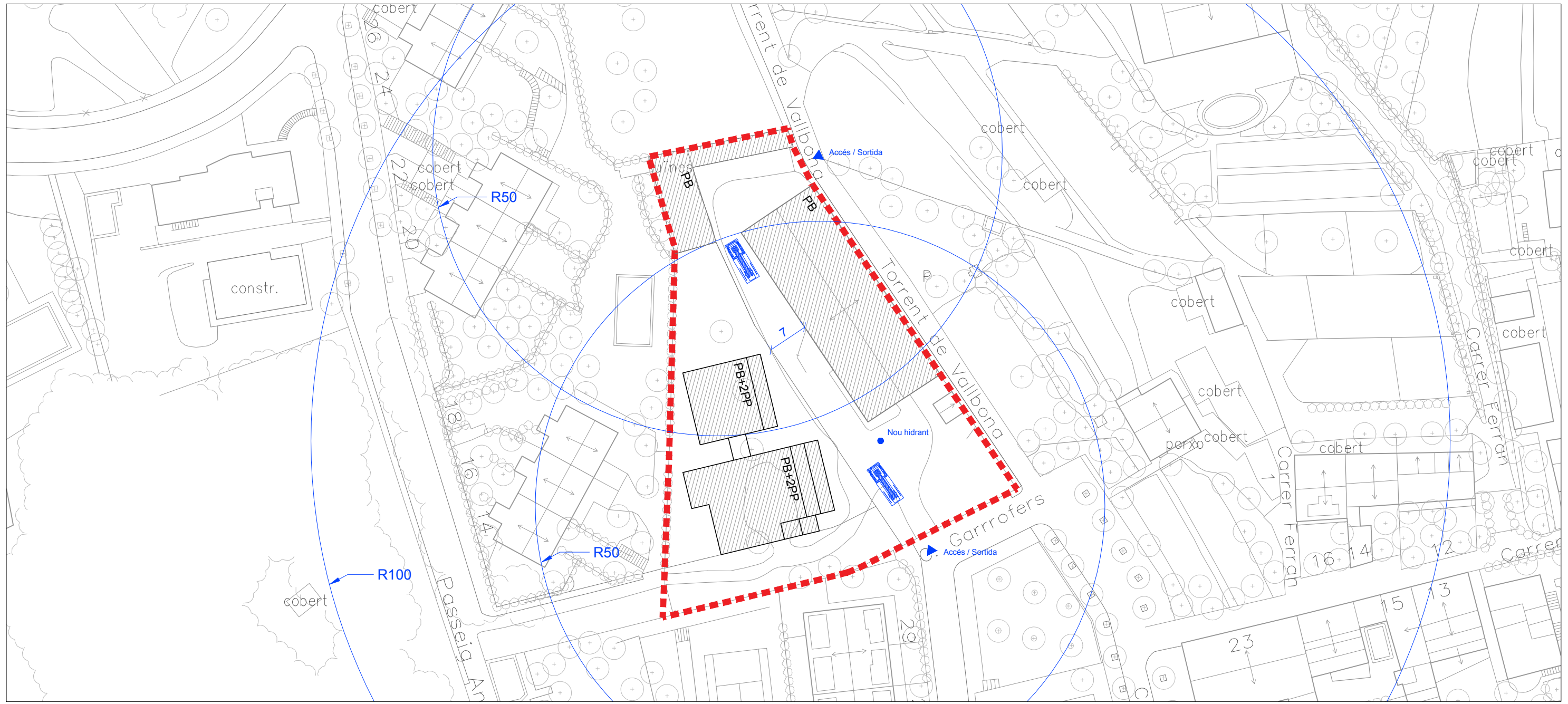




Sub-àmbit C/Gurri  
e 1/500



Sub-àmbit Antiga Fàbrica de Pintures  
e 1/500



**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  
Arquitectes

--- Limit àmbit - 3.304,12 m<sup>2</sup>

TÍTOL DEL PLÀNOL:

**CONDICIONS DE SEGURETAT EN CAS D'INCENDI  
SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES**

ESCALA:  
0 0,9 1,8  
Escala Din A-3 - 1 / 750  
Escala Din A-1 - 1 / 375

PLÀNOL N°:  
**0.09**





**Annex 1 Justificació Catàleg Patrimoni**  
MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM ÀMBITS C/GURRI I  
ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES · ALELLA  
(BARCELONA)

## 6 ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ CATÀLEG PATRIMONI DEL POUM

Es preveu en aquest capítol justificar que el desenvolupament que es proposa resulta compatible amb tot el que preveu el *Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental* del POUM d'Allella en relació a les seves fitxes BCP ARQ38 – Antiga Fàbrica de Pintures i ARQ096 – Can Gurri.

### SUB-ÀMBIT ANTIGA FÀBRICA DE PINTURES (ARQ38)

Pel que fa al sub-àmbit de l'Antiga Fàbrica de Pintures trobem l'edifici modernista destinat antigament a la fabricació de pintures, actualment qualificat com a equipament públic i en ús com a magatzem de la brigada municipal, així com l'espai exterior no urbanitzat al seu voltant.

Es tracta d'un recinte delimitat per un mur de pedra tradicional a les façanes on dona a carrer (Torrent Vallbona i Plaça 1 d'octubre) i que en alguns casos fan de mur de contenció de terres. Respecte aquestes la cota de l'edificació es troba lleugerament elevada. A la llinda amb la finca del CAP i al sud amb el sòl urbà residencial trobem parets més contemporànies de maó.

Es tracta d'una construcció de nau aïllada, de planta rectangular molt allargada, paral·lela al Torrent Vallbona, i amb coberta de teula a dues aigües. Cal remarcar-ne principalment les encavallades i bigues de fusta de l'interior, i la façana principal. Aquesta, orientada al sud-est, destaca pel seu coronament modernista, en forma de frontó esglaonat, perfilat amb maons a sardinell i decorat amb rajola vidrada. La finestra superior és l'única original que es conserva. La resta, originalment formades per arcs escarsers, han estat modificades. Les altres façanes no presenten cap element a destacar.

El present document no preveu cap tipus d'actuació o intervenció pròpiament sobre aquesta edificació o l'entorn més proper vinculat a aquesta més enllà de la urbanització d'una petita zona verda davant de la seva façana principal. A tal efecte la present Modificació delimita un àmbit de gestió o polígon d'actuació. En aquest espai hi trobem precisament una construcció aïllada auxiliar a l'antiga edificació industrial amb una superfície aproximada de 16 m<sup>2</sup>. Es troba separada de l'edificació principal pel que havia estat un porxo obert. Al costat trobem un recinte obert definit per un petit mur de tancament lateral.

El projecte d'urbanització que defineixi la zona verda haurà d'estudiar i valorar la conservació o enderroc dels elements auxiliars que s'acaben d'esmentar de forma justificada mitjançant l'elaboració del corresponent estudi històric o la valoració dels elements per part d'un professional competent en la matèria.

L'actuació comentada vinculada al desenvolupament del polígon d'actuació no produeix cap tipus d'impacte o afectació als criteris i el marc regulador que estableix el Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental. No es preveu cap tipus d'actuació

A efectes de planejament, es modifica la qualificació de sistemes de l'espai no edificat davant de l'edificació modernista, entre la seva façana principal i la plaça de l'1 d'octubre. Aquest espai que actualment és un sistema d'equipaments passa a ser amb la present proposta un sòl de sistema d'espais lliures públics. Aquesta nova qualificació permetrà l'adequació i urbanització de l'espai davant de l'antiga fàbrica i per tant contribuirà a posar en valor el bé protegit.

#### SUB-ÀMBIT CARRER GURRI (ARQ096)

Ens trobem dins el límit de protecció de l'antiga construcció de Can Gurri, emplaçada a la finca colindant (BCIL element ARQ096 del *Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental*)

D'acord al que figura a la fitxa, es tracta d'un edifici de planta quadrangular que consta de plantes a diferents alçades pel desnivell del sòl i amb la coberta de teules àrabs a dues aigües i el carener paral·lel a la façana principal. Té portal dovellat. L'entrada al recinte es produeix pel carrer Gurri a través d'un barri amb porta de ferro amb l'any 1886 a la part superior.

Un mur envolta el recinte que a la part nord disposa d'una extensa zona enjardinada.

La masia es dreça segurament en terres del que havia estat el mas Janer, documentat des del segle XIII. Conserva un característic i imponent celler semisoterrat a la banda nord. La qualitat constructiva de les voltes de rajola gairebé planes li atorga un marcat caràcter i el converteix en un dels més emblemàtics del municipi. La finca s'estenia pràcticament entre can Calderó i cal Marquès. De les seves parcel·lacions en sorgiria el que a partir dels anys 20 del segle XX es coneixeria com a barri del Rost (de rost: terreny amb un pendent considerable), fins aleshores anomenat barri d'en Gurri.

Atenent la delimitació del límit de protecció de la construcció de Can Gurri (ARQ096) el subsòl del sub-àmbit del carrer Gurri es troba dins d'una Àrea d'Expectativa Arqueològica (AEA). Es tracta de masies o edificis amb possibles restes arqueològiques sota el terra de la planta baixa. 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.

Es preveu una actuació d'urbanització i adequació del sòl que permetrà obrir-lo al municipi i la implantació d'un nou espai lliure públic urbanitzat. Es tracta d'una intervenció admesa d'acord a les previsions i el marc regulador de la fitxa del Catàleg comentada.

Comentar que als capítols 1.3.3 i 1.3.4 d'aquest document es dona més informació descriptiva i justificativa en relació a la intervenció proposada al sub-àmbit del carrer Gurri. Si bé correspondrà posteriorment al projecte d'urbanització que desenvolupi el polígon d'actuació la concreció de les actuacions a portar a terme.

**Annex 2. Notes simples finques**

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

7 ANNEX 2. NOTES SIMPLS FINQUES

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró  
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161  
mataro1@registrodelapropiedad-org

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:22:59

**CRU: 08093000867355 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 7009  
**Tomo: 3859 Libro: 174 Folio: 203 Anotación: E**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

URBANA: PORCION DE TERRENO con frente a la calle Gurri, números 10-12 y calle Angel Guimerá 16B, con entrada por ambas, de Alella, con una extensión de terreno de cabida mil siete metros cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda al Este, con calle Gurri y con la finca matriz, al Sur, parte con finca matriz y parte con finca propiedad de Albert Vilaseca, al Oeste, Antonia Ribas, Gloria Casals, Eva Font Agustín Givernau y al Norte, parte con Juan Cabús, mediante camino que desde la Riera dirige a la finca Gurri. Se halla dotada esta finca de un caudal de agua cuya medida no pueda precisarse por los aumentos y disminuciones naturales, según los tiempos, procedentes de la mina construida por los dueños del mismo manso en una porción de tierra que antes era parte de la que se está describiendo y además, con media pluma de agua de pie que proviene de la mina que Don José Cabus posee en la jurisdicción de dicho pueblo.

**RESUMEN DE TITULARES**

**VILASECA CANALS, ALBERT** 35.042.457-W  
CUERPO DOS **en pleno dominio** con carácter privativo por título de **segregación**.  
Formalizado en documento de fecha 14/03/12, autorizado en Barcelona, por DON Ricardo Manén Barceló, nº de protocolo 1.992. según la inscripción 1ª de fecha 26/03/2012 .

**RESUMEN DE CARGAS**

De PROCEDENCIA por **SEGREGACIÓN**. Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª.

Por razón de su procedencia.  
Inscripción 1ª, del tomo 3.859, libro 174, folio 203 con fecha 26/03/2012 .

---

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**. **Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550**, consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, **a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante**, según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don

Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967. Inscripción 1ª, del tomo 3.859, libro 174, folio 203 con fecha 26/03/2012 .

---

**EMBARGO ADMINISTRATIVO** sobre totalidad del cuerpo dos de la finca 7001 de esta finca a favor de **AGENCIA TRIBUTARIA DE TARRAGONA** por **225.959,57 euros de principal; 17.107,92 euros para intereses; 1.000 euros para costas; por un total de 244.067,49 euros**. Ordenado en diligencia dictada el día 01 de agosto de 2012, por Agencia Tributaria de Tarragona seguido contra Albert Vilaseca Canals. Anotación letra A, al folio 203, del tomo 3859, libro 174, de fecha 27 de septiembre de 2012.

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 17/07/2019 caducidad: 17/07/2024  
Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 203 Al Margen de Insc/Anot: E

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:22:59



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró  
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161  
mataro1@registrodelapropiedad-org

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:22:59

**CRU: 08093000860899 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 7002  
**Tomó: 3851 Libro: 173 Folio: 169 Inscripción: 4**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1439046DF4913N0001QE

**URBANA: ENTIDAD UNO. VIVIENDA SITA EN ALELLA,** Planta BAJA del edificio ubicado en Alella, la CALLE GURRI número 18-20 esquina Rambla Guimerá número 16 (cuerpo edificio UNO). CON ACCESO directo desde la calle Gurri. Consta de varias dependencias y servicios. Superficie construida 102,05 m2. De superficie útil 84,40 m2. Lindes: FRENTE, Calle Gurri; derecha entrando, Masía Can Gurri (resto finca); izquierda entrando, Rambla Angel Guimerá y fondo, con la ENTIDAD número dos. Cuota: 15%.

**RESUMEN DE TITULARES**

**PALOMAS CANTARERO, CRISTINA** 46.688.287-N  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 27/11/14, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufí, nº de protocolo 1.038. según la inscripción 3ª de fecha 12/01/2015 .

**RESUMEN DE CARGAS**

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL. Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550,** consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, **a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante,** según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967. Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 168 con fecha 12/05/2011 .

---

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL.** Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 168 con fecha 12/05/2011 .

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de *PROCEDENCIA* por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 168 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de *PROCEDENCIA* por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 168 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11.000,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 20/02/2014 caducidad: 20/02/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 168 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 450,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 21/08/2014 caducidad: 21/08/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 168 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

Carga inscrita con fecha: 23/09/2014 caducidad: 23/09/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 168 Al Margen de Insc/Anot: B

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 19.500,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 12/01/2015 caducidad: 12/01/2020

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 169 Al Margen de Insc/Anot: 3

---

**HIPOTECA** sobre el **100,000%**(TOTALIDAD) a favor de **BANCO SANTANDER, S.A.** para responder de 108.500,00 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS al 2,85% anual, por un importe de 9.602,25 Euros; INTERESES DE DEMORA , por un importe de 32.550,00 Euros; 5.425,00 Euros para COSTAS Y GASTOS; 5.425,00 Euros para GASTOS EXTRAJUDICIALES; Valor de subasta: 195.700,43 Euros. Valor de Tasación: 195.700,43 euros, plazo de amortización de 360 meses, a contar desde el 27 de noviembre de 2014, fecha de vencimiento del 30 de noviembre de 2044 Formalizada en escritura autorizada en El Masnou por el Notario Francesc Torrent Cufí el día 27 de noviembre de 2014. N° de protocolo 1.039. Constituida en la inscripción 4ª de fecha 12 de enero de 2015.

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.422,53 euros.

Carga inscrita con fecha: 12/01/2015 caducidad: 12/01/2020

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 169 Al Margen de Insc/Anot: 4

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión

o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:22:59

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
*C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró*  
*Tlfn.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161*  
*mataro1@registrodelapropiedad-org*

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:22:59

**CRU: 08093000860905 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 7003  
**Tomo: 3851 Libro: 173 Folio: 173 Inscripción: 3**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1439046DF4913N0002WR

**URBANA: ENTIDAD DOS. VIVIENDA SITA EN ALELLA, PLANTA BAJA** del edificio ubicado en Alella, CALLE GURRI NÚMERO 18-20, esquina Angel Guimerá 16, (cuerpo de edificio UNO) CON ACCESO POR LA CALLE GURRI (donde está señalado con el número 20) a través zona común y patio privativo de esta misma ENTIDAD. De superficie construida 60,35 m2 y superficie útil 50,70 m2. Linda, frente: con calle Gurri a través del patio privativo y zona común; derecha entrando, con la calle Gurri; izquierda, entrando, con Masía Can Gurri (resto de finca matriz); fondo, ENTIDAD uno. Tiene como anejo inseparable un patio privativo de superficie 28,20 m2 que linda: frente, con paso privativo; derecha entrando e izquierda con patio privativo y fondo con la vivienda antes descrita de la que el patio es anejo inseparable. Cuota: 9%.

**RESUMEN DE TITULARES**

**DOPICO RODRIGUEZ, CARLOS** 32.662.255-R  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **compraventa**.  
Formalizado en documento de fecha 25/09/14, autorizado en Badalona, por DON Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, nº de protocolo 2.754. según la inscripción 3ª de fecha 22/05/2015 .

**RODRIGUEZ GALICIA, LILIANA ANGELICA** 39.950.146-C  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **compraventa**.  
Formalizado en documento de fecha 25/09/14, autorizado en Badalona, por DON Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, nº de protocolo 2.754. según la inscripción 3ª de fecha 22/05/2015 .

**RESUMEN DE CARGAS**

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**. **Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550**, consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, **a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante**, según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don

Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967.Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 172 con fecha 12/05/2011 .

---

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**. Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª. Por razón de su procedencia.Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 172 con fecha 12/05/2011 .

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 182,22 euros.

Carga inscrita con fecha: 23/07/2012 caducidad: 23/07/2017  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Al Margen de Insc/Anot: A

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

Carga inscrita con fecha: 28/05/2013 caducidad: 28/05/2018  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Al Margen de Insc/Anot: C

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11.000,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 20/02/2014 caducidad: 20/02/2019  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 450,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 21/08/2014 caducidad: 21/08/2019  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 172 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

Carga inscrita con fecha: 23/09/2014 caducidad: 23/09/2019  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 173 Al Margen de Insc/Anot: D

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 13.950,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 22/05/2015 caducidad: 22/05/2020  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 173 Al Margen de Insc/Anot: 3

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos

supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:22:59



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró  
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161  
mataro1@registrodelapropiedad-org

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:22:59

**CRU: 08093000860912 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 7004  
**Tomo: 3851 Libro: 173 Folio: 177 Inscripción: 4**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1439046DF4913N0003ET

URBANA: ENTIDAD TRES. VIVIENDA SITA EN ALELLA, en la planta primerabajo cubierta del edificio ubicado en Alella, CALLE GURRI NÚMERO 18-20, esquina Angel Guimerá 16, (cuerpo de edificio UNO) con acceso directo por la calle Gurri, a través de la escalera privativa de esta ENTIDAD. De superficie construida 120 m2 y útil de 82,70 M2. Además cuenta con una terraza de 16,90 m2. Linda: frente, con la calle Gurri; derecha, entrando con calle Gurri; izquierda, patio, fondo, con resto de finca. CUOTA: 16%.

**RESUMEN DE TITULARES**

**CARRAU ADAM, DANIEL** 40.986.319-C  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 06/03/15, autorizado en Mataró, por DON Pedro Albiol Marés, nº de protocolo 394. según la inscripción 3ª de fecha 22/04/2015 .

**MATAS CASTANY, XENIA** 46.744.720-A  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 06/03/15, autorizado en Mataró, por DON Pedro Albiol Marés, nº de protocolo 394. según la inscripción 3ª de fecha 22/04/2015 .

**RESUMEN DE CARGAS**

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL. Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550**, consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, **a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante**, según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967. Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 176 con fecha 12/05/2011 .

---

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**. Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª.

Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 176 con fecha 12/05/2011 .

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.800,00 euros.

(Carga de PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**)

Carga inscrita con fecha: 12/05/2011 caducidad: 12/05/2016

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Inscripción: 1ª

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11.000,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 20/02/2014 caducidad: 20/02/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 450,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 21/08/2014 caducidad: 21/08/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

Carga inscrita con fecha: 23/09/2014 caducidad: 23/09/2019

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Al Margen de Insc/Anot: B

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 19.000,00 euros.

Carga inscrita con fecha: 22/04/2015 caducidad: 22/04/2020

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 176 Al Margen de Insc/Anot: 3

---

**HIPOTECA** sobre el **100,000%**(TOTALIDAD) a favor de **CAIXABANK S.A** para responder de 171.000,00 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS de 6 meses al 0,598% anual, hasta un máximo de 4,598% anual, por un importe de 3.931,29 Euros; INTERESES DE DEMORA de 18 meses, **hasta un máximo de 10,598%** anual, por un importe de 27.183,87 Euros; 8.550,00 Euros para COSTAS Y GASTOS; Valor de subasta: 251.265,2 Euros. Valor de Tasación: 251.265,2 euros, plazo de amortización de 240 meses, a contar desde el 01 de abril de 2015, fecha de vencimiento del 01 de abril de 2035 Formalizada en escritura autorizada en Mataró por el Notario Pedro Albiol Marés el día 06 de marzo de 2015. N° de protocolo 395. Constituida en la inscripción 4ª de fecha 22 de abril de 2015.

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 3.159,98 euros.

Carga inscrita con fecha: 22/04/2015 caducidad: 22/04/2020

Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 177 Al Margen de Insc/Anot: 4

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

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

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).

4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada

momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:22:59

Información Registral expedida por

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

**INFORMA SA.**

con DNI/CIF: A80192727



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F02ZU77U2

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:13863602\_1

Fecha de Despacho: 08/10/2018

CRU: 08093000860882 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA Nº: 7001

Tomo: 3851 Libro: 173 Folio: 166 Anotación: E

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

URBANA. TERRENO EN EL QUE HAY una casa de DOS CUERPOS (CUERPO NÚMERO UNO Y CUERPO NÚMERO DOS) en conjunto con todas sus dependencias, en el término municipal de Alella, con frente a la calle Gurri, número 16-20 esquina a la Rambla Àngel Guimerà, número 16B, de superficie 737,50 metros cuadrados. LINDA: al Este con calle Gurri, calle de Rost y Camí del Mig; al Oeste, con García Muntané Maquinaria, S.L., María Tuxuera, Agustín Guivernau; por medidía, con Antonio Luis Colomer, Esperanza Font, y al Norte, con resto de finca. Esta finca se ha dividido horizontalmente en cuatro entidades, pasando a formar fincas independientes las entidades uno, dos y tres, quedando la entidad cuatro que constituye la totalidad del segundo cuerpo, de la cual se ha SEGREGADO la entidad CUATRO BIS, por lo que se describe el RESTO con los siguientes términos: ENTIDAD CUATRO.- PLANTA BAJA, PUERTA ÚNICA, parte del edificio sito en Alella, al que se accede por la calle Gurri, número veinte a través de zona común. Forma parte del EDIFICIO DOS. Tiene una superficie de cincuenta y dos metros cuadrados, y una construcción complementaria de doce metros cuadrados, siendo por tanto la superficie total construida de sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda: frente, patio; derecha entrando, entidad número dos; izquierda entrando, resto de finca; fondo, finca matriz. Tiene como anejos inseparables: 1) Un patio de superficie 365 m2, que linda: frente, tomando como tal la calle Gurri, con finca vecina; derecha entrando, con resto de finca matriz; izquierda, con la finca vecina y fondo, con patio. 2) Un patio de superficie 116 m2. Linda, frente, con patio; derecha entrando, con la entidad cuatro; izquierda entrando, con la finca vecina y fondo, con patio. 3) Sala destinada a bodega o celler de 170,05 m2 de superficie construida y 166,65 m2 de superficie útil. Cuenta además con un patio de ventilación de 2,60 m2. Sita en la planta semisótano del cuerpo uno del edificio es decir bajo las entidades uno, dos y tres, antes descritas. Se accede a este elemento por la entidad cuatro de la que es anejo inseparable y por la zona común lindante con la calle Gurri. Linda: frente, con espacio privativo; derecha entrando, finca matriz; izquierda y fondo, calle Gurri. Cuota: cuarenta y cinco enteros por ciento. REFERENCIA CATASTRAL DE LA ENTIDAD CUATRO: 1439046DF4913N0004RY.

#### RESUMEN DE TITULARES

VILASECA CANALS, ALBERT

35.042.457-W

entidad cuatro en pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de segregación. Formalizado en documento de fecha 08/04/11, autorizado en Barcelona, por DON Ricardo Manén Barceló, nº de protocolo 1.592. según la inscripción 1ª de fecha 12/05/2011.

#### RESUMEN DE CARGAS

De PROCEDENCIA por SEGREGACIÓN. Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª.

Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 164 con fecha 12/05/2011.

De PROCEDENCIA por OTROS. Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550, consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante, según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967. Inscripción 1ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 164 con fecha 12/05/2011.

Se establece una vinculación OB REM entre esta finca y la inscrita con el número 7009 al folio 203 del tomo 3859 libro 174 de Alella, de manera que quien sea propietario de la finca 7001 sea al tiempo propietario de la finca 7009 y los actos de disposición realizados por la finca principal, impliquen al mismo tiempo y necesariamente la disposición de la finca vinculada. Inscripción 2ª, del tomo 3.851, libro 173, folio 164 con fecha 26/03/2012.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 20/08/2014 caducidad: 20/08/2019  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 165 Al Margen de Insc/Anot: 3

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 09/09/2016 caducidad: 09/09/2021  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 166 Al Margen de Insc/Anot: C

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 30/06/2017 caducidad: 30/06/2022  
Tomo: 3.851 Libro: 173 Folio: 166 Al Margen de Insc/Anot: D

EMBARGO ADMINISTRATIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de AJUNTAMENT ALELLA por 16.998,16 euros de principal; 146,52 euros para costas; un recargo de apremio de 3.399,58 euros; por un total de 23.474,73 euros. Ordenado en diligencia dictada el día 28 de Noviembre de 2017, por Organisme de Gestió Tributaria-Diputacio de Barcelona seguido contra Albert Vilaseca Canals. Anotación letra E, al folio 166, del tomo 3851, libro 173, de fecha 11 de Enero de 2018.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
  - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
  - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

Fecha de Despacho: 08/10/2018

## ADVERTENCIAS

---

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

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

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró  
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161  
mataro1@registrodelapropiedad-org

**Fecha de Despacho:** 07/08/2023 09:17:18

**CRU: 08093000597238 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 2315  
**Tomo: 4125 Libro: 198 Folio: 168 Inscripción: 2**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1439048DF4913N0001LE

URBANA: PORCION DE TERRENO, sita en Alella, de superficie catorce metros cuarenta y cinco decímetros setenta centímetros, y LINDA: por el Norte, con finca propiedad del señor Gibernau; por el Este, con finca de Doña Teresa Gorchs; por el Oeste, con pasillo que conduce a la Avenida Generalísimo, y por el Sur, con finca del señor Duran. Existe en esta finca un pozo de agua, cuya autorización fué concedida por el Ministerio de Industria, según notificación de fecha 26 de Octubre de 1971, expediente pozo número 418-B-66.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo:** Suelo Urbano y **Calificación urbanística del suelo:** R1 Residencial, Núcleo Antiguo.

**RESUMEN DE TITULARES**

**GIBERNAU DURAN, CRISTINA** 37.231.743-B  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/10/22, autorizado en Barcelona, por DON Emilio Roselló Carrión, nº de protocolo 4.126. según la inscripción 2ª de fecha 16/12/2022 .

**GIBERNAU DURAN, SILVIA** 37.327.462-A  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** con carácter privativo por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/10/22, autorizado en Barcelona, por DON Emilio Roselló Carrión, nº de protocolo 4.126. según la inscripción 2ª de fecha 16/12/2022 .

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a una servidumbre de paso de la cual sera predio sirviente esta finca y predios dominantes las fincas 1550 y 1585, folios 120 y 13 de los tomos 1222 y 1289 del archivo, consistente tal servidumbre en que dichos restos de fincas tendrán siempre paso libre a través del predio sirviente, hasta alcanzar el pasaje de entrada que se indica en la servidumbre antes expresada. Inscripción 1ª, del tomo 1.289, libro 49, folio 13 con fecha 08/08/1967 .

---

**Una servidumbre de paso sobre las fincas 1585 y 1550**, consistente en que la finca dominante tendrá acceso a la Avenida del Generalísimo, mediante usar una franja de terreno de un metro cincuenta y ocho centímetros de ancho, por tres metros ochenta centímetros de largo en esta finca, cuya franja está situada en el lado oeste de la misma y de igual anchura, por una longitud de cinco metros treinta y cinco centímetros, hasta alcanzar el pasaje de entrada en la citada finca 1550 que como se ha dicho también será predio sirviente, **a favor del resto de la finca 57 de Alella que será predio dominante**, según escritura autorizada por el Notario del Masnou, Don Fernando Palmes, a 24 de enero de 1967. Inscripción 1ª, del tomo 1.289, libro 49, folio 13 con fecha 08/08/1967 .

---

Se halla afecta a una servidumbre de luces y otra de paso a utilidad de una finca propia de José Giralt i Girat Inscripción 1ª, del tomo 1.935, libro 60, folio 210 con fecha 08/08/1967 .

---

Se halla afecta a una servidumbre de paso de mina de agua inscrita al folio 20 del tomo 757 finca 300 inscripción 7ª Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 1.935, libro 60, folio 210 con fecha 08/08/1967 .

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 41.639,73 euros.  
Carga inscrita con fecha: 16/12/2022 caducidad: 16/12/2027  
Tomo: 4.125 Libro: 198 Folio: 168 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 190.598,27 euros.  
Carga inscrita con fecha: 16/12/2022 caducidad: 16/12/2027  
Tomo: 4.125 Libro: 198 Folio: 168 Al Margen de Insc/Anot: 2

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o

jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).

4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 07/08/2023 09:17:18

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: AJUNTAMENT ALELLA**  
**NIF solicitante: P0800300F**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1**  
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró  
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161  
mataro1@registrodelapropiedad-org

**Fecha de Despacho:** 07/08/2023 09:17:18

**CRU: 08093000585167 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA Nº: 1240  
**Tomo: 3732 Libro: 163 Folio: 204 Inscripción: 5**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1143003DF4914S0001RT

URBANA: PORCION DE TERRENO de superficie según el catastro son tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados, en término de Alella, partida Manso Torné, existiendo en parte de dicho terreno unos cubiertos propios para industria, siendo la superficie de dichas construcciones que son de planta baja, de seiscientos doce metros cuadrados. LINDA: al Oeste, por donde tiene su entrada en línea de cinco metros con la calle Escuelas Pias, hoy Passeig Antoni Borrell, y en línea quebrada ligeramente por dos rectas, ambas constituidas por un vallado de espino, una de cincuenta y ocho metros ochenta centímetros y otra de diez y siete metros sesenta centímetros con resto de finca de que se segrega, por la derecha entrando, Sur, en línea quebrada formada por dos rectas, una de unos sesenta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros, con Doña Mercedes de Alos y de Bruguera y otra de treinta y dos metros sesenta y cinco centímetros, con la fincasegregada; de Sarriera, por la izquierda, Norte, en líneas discontinuas, una de treinta y tres metros y en otra de veintitres metros diez centímetros, con resto de finca de que se segrega y por el fondo Este, en línea ligeramente quebrada compuesta de dos rectas, una de sesenta y ocho metros diez centímetros y otra de seis metros cuarenta centímetros, con el Torrente de Vallbona.

**RESUMEN DE TITULARES**

**AJUNTAMENT ALELLA** P0.800.300-F  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio** por título de **compraventa**.  
(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

compra-5ª, Masnou, V. Esquirol, 051107

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a una servidumbre de una mina de conducción de agua a favor de Don Felio Garriga San Miguel y otros Por razón de su procedencia.  
Inscripción 1ª, del tomo 1.045, libro 43, folio 136 con fecha 25/06/1958 .

---

Esta finca estará destinada a la construcción de una Biblioteca y viviendas de alquiler para personas necesitadas de la población. En el supuesto que se cambie la calificación urbanística o el destino citado, excepto que pase a calificarse como equipamiento dotacional, dentro de los próximos 30 años desde

5/11/2007 el Ayuntamiento, independientemente de quien sea el propietario, se compromete a revalorizar la finca a precio de mercado del momento en que se produzca i a pagar a la parte vendedora la diferencia entre dicho precio de mercado y el pactado, en caso de liquidación de la compañía vendedora, los derechos establecidos se entenderán transmitidos a los socios de Martínez i Cia o a quienes se adjudiquen las cuotas de en dicha liquidación o a sus herederos en su caso.  
Inscripción 5ª, del tomo 3.732, libro 163, folio 204 con fecha 03/12/2007 .

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 03/12/2007 caducidad: 03/12/2012  
Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 204 Al Margen de Insc/Anot: 5

---

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

#### **ADVERTENCIA:**

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

#### **ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda

informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 07/08/2023 09:17:18

**Annex 3. Mostres estudi de mercat**

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

8 ANNEX 3. MOSTRES ESTUDI DE MERCAT

**idealista**

FINEQUES PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS  
FINEQUES PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS  
FINEQUES PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS



## Ático en venta en calle Calderó

Centre, Alella

**380.000 €**

120 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor



Guardar



Desca

### Características básicas

- 120 m<sup>2</sup> construidos, 99 m<sup>2</sup> útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur
- Construido en 1975
- Calefacción central

### Edificio

- Planta 1ª exterior
- Sin ascensor

### Certificado energético

- Consumo: **G** 284 kWh/m<sup>2</sup> año
- Emisiones: **D** 99 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼





## Comentario del anunciante

¡Bienvenido a tu nuevo hogar en el cielo! Este impresionante ático de 99 metros cuadrados se encuentra en el centro de Alella y ofrece un estilo de vida inigualable. Con 3 habitaciones amplias y exteriores ( con armarios empotrados), este ático es perfecto para aquellos que buscan espacio y comodidad. Además, cuenta con 2 baños, un aseo y un baño completo para satisfacer todas tus necesidades.

La cocina, amplia y luminosa, es un sueño hecho realidad para los amantes de la gastronomía. Con una galería adjunta, disfrutarás de abundante luz natural mientras cocinas tus platos favoritos.

El gran salón comedor, con su acogedora chimenea, es el lugar ideal para relajarte y disfrutar de momentos especiales con familiares y amigos. Y cuando quieras disfrutar del aire libre, la súper terraza te espera con sus espectaculares vistas al pueblo y al mar. Imagina tomar el sol, organizar cenas al aire libre o simplemente relajarte mientras contemplas la belleza del entorno.

Además, este ático se encuentra en una zona exclusiva, lo que significa que tendrás acceso a servicios y comodidades excepcionales. Su ubicación en el centro de Alella te brinda acceso a una gran variedad de tiendas, restaurantes y lugares de entretenimiento, todo a poca distancia.

El edificio no dispone de ascensor pero el piso es un primero real.

No dejes pasar esta oportunidad única de vivir en un ático de ensueño en Alella. ¡Llama ahora para concertar una visita y descubre la vida de lujo que te espera!

Para más información o para concertar una visita,

por favor, contacta con nosotros

Teléfono: (teléfono oculto)

Correo electrónico: (email oculto).

**i** Anuncio actualizado hace más de 2 meses

### **Ubicación**

Calle Calderó

Distrito Centre

Alella

Maresme, Barcelona



480.000 €

Dúplex de 144m<sup>2</sup> en venta y alquiler en el centro .  
consta de 3 habitaciones con armarios empotrados,  
vestidor, dos baños, cocina amueblada y plaza de  
aparcamiento. en Alella

📍 Doctor Corbera

144 m<sup>2</sup>   3 hab.   2 baños   3.333 €/m<sup>2</sup>

# Dúplex de 144m2 en venta y alquiler en el centro de Alella. Consta de 3 habitaciones con armarios empotrados, vestidor, dos baños, cocina amueblada y plaza de aparcamiento.

Costa de Barcelona · El Maresme · Alella

Situado en el corazón del municipio de Alella próximo a todos los servicios principales, se ubica este magnífico dúplex de 144m2, en una finca con tan sólo tres vecinos.

La planta principal dispone de un amplio salón comedor con chimenea y acceso a balcón con orientación al sur, cocina office completamente amueblada también con salida a balcón. Además, un baño completo completan esta planta.

En la planta superior se ubica la zona de noche que cuenta con tres habitaciones con armarios empotrados, vestidor y un baño completo.

Cabe destacar la gran luminosidad con la que cuenta la vivienda, siendo todas las estancias exteriores.

Cuenta con acabados tales como pavimentos de parquet, carpintería exterior de madera con doble cristal, carpintería interior de madera cerezo, calefacción por radiadores de gas natural.

Además, dispone de una plaza de aparcamiento para un vehículo próxima.

Propiedad disponible en venta y alquiler.

Consulte nuestro catálogo de propiedades en nuestra página web



Access Home · Real Estate

última modificación 08/08/2023

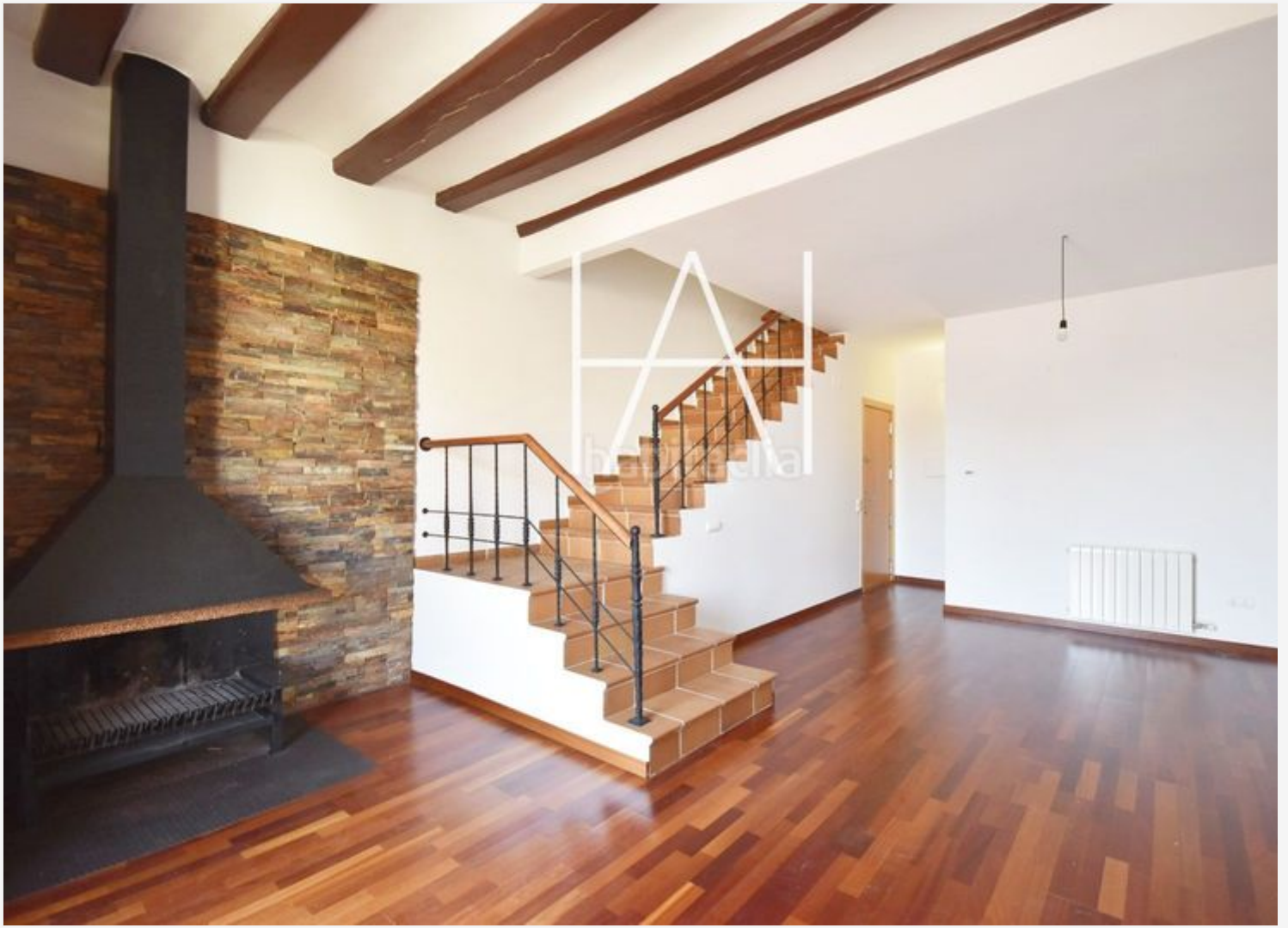
---

<b>Distribución</b>	3 habitaciones Superficie 144 m <sup>2</sup>	2 Baños Cocina tipo office
---------------------	---	-------------------------------

---

<b>Características generales</b>	Calefacción Plaza parking Año construcción 1870	Certificado energético : Consumo:  142 kW h m <sup>2</sup> / año Emisiones:  56 kg CO <sub>2</sub> m <sup>2</sup> / año
----------------------------------	---	---

[Ver etiqueta calificación energética](#)





# Ubicación

📍 Doctor Corbera



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

480.000 €

Precio del anuncio

2.408 €/m<sup>2</sup>

€/m<sup>2</sup> comarca

3.333 €/m<sup>2</sup>

€/m<sup>2</sup> del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

\* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...



Publica

Acceder

← Volver

&lt; Anterior Siguiente &gt;

📷 1/27 🏠 1 🏠 2

**393.000 €** **Calcula tu hipoteca** **Sugerir precio**

2 habs.



1 baño

146 m<sup>2</sup>

2ª Planta

## Ático en venta en Alella

[Traduir al Català](#)

En el centro de Alella más plaza de parking, formando un duplex con subida a la terraza/terrado de uso exclusivo particular de 73 m<sup>2</sup>, todo ello prácticamente a estrenar, completamente restaurado, con muchísima luz y tranquilidad al estar en calle peatonal, cercana a todos los servicios. Dispone también de climatización en toda la vivienda, frío/calor.

**Llamar** **Contactar**



[Pedir más datos al anunciante](#)

## Características



Tipo de inmueble

**Ático**

Orientación

**Este**

Agua caliente

**Gas Natural**

Calefacción

**Gas Natural**

Estado

**Casi nuevo**

Antigüedad

**10 a 20 años**

Planta

**2ª planta**

Parking

**Comunitario**

Ascensor

**Sí**

Consumo energía

**E**147.9 kW h m<sup>2</sup> / año

Emisiones

**E**31.1 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año

## Ver etiqueta calificación energética

Aire acondicionado

Armarios

Gres Cerámica

Parquet

Terraza

Z. Comunitaria

Cocina Office

Electrodomésticos

Horno

Videoportero

Zona Infantil

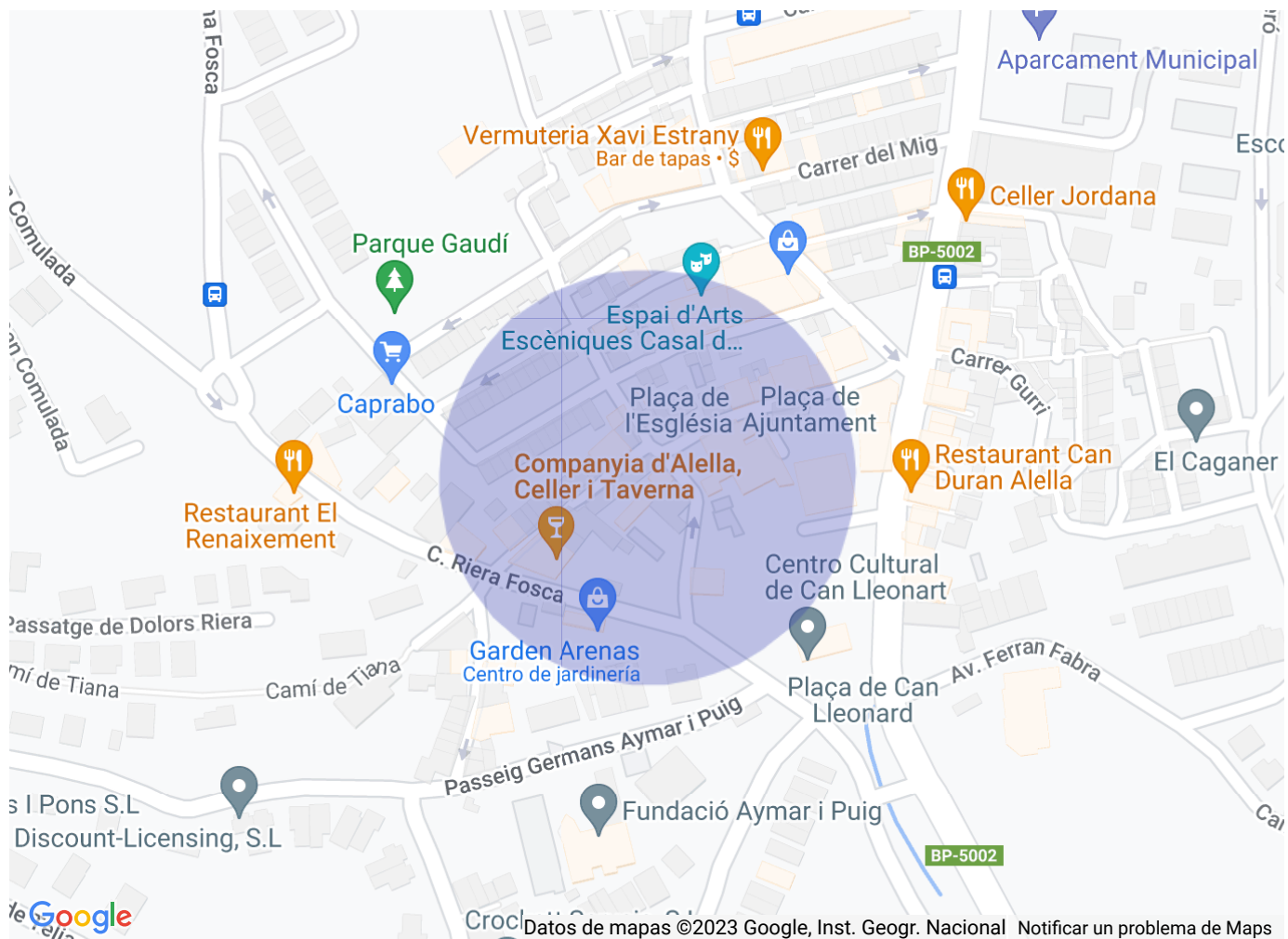
Puerta Blindada

Cocina Equipada

**Llamar**

## Alella

Dirección aproximada por deseo del anunciante.



Adevinta Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

 [Preguntar la dirección exacta](#)

 [Llamar](#)

📷 1/43 🗨️ 1

550.000 €



📊 [Calcula tu hipoteca](#) 🏠 [Sugerir precio](#)

🛏️ 3 habs. 🚿 2 baños 📐 159 m<sup>2</sup>

### Ático en venta en Alella

[Traduir al Català](#) 🗣️

📞 Llamar

✉️ Contactar

Vive en el corazón de Alella! Espectacular Ático Dúplex con Terraza de Ensueño

¿Buscas un lugar único donde vivir en el pintoresco pueblo de Alella? ¡No busques más! Te presentamos este increíble ático dúplex que reúne el equilibrio perfecto entre lujo y comodidad, situado en el centro mismo de la encantadora localidad de Alella.

Características Destacadas:

**Amplitud y distribución perfecta:** Disfruta de los amplios 160m<sup>2</sup> de espacio distribuidos en 3 habitaciones, una de ellas una impresionante suite que te brinda privacidad y confort sin igual.

**Elegancia y confort:** Cada detalle de este piso ha sido diseñado para proporcionarte una experiencia única. Los 2 baños completos te garantizan comodidad para toda la familia. Aire acondicionado y calefacción.

**Luminosidad y vistas panorámicas:** El amplio salón comedor te sorprenderá con su luminosidad y, además, ofrece acceso directo a una maravillosa terraza, ideal para disfrutar de momentos inolvidables con amigos y familiares.

**Cocina equipada:** La cocina cuenta con modernos electrodomésticos y también cuenta con acceso a la terraza, lo que facilita la preparación de comidas al aire libre.

**Terraza de ensueño:** El punto culminante de esta joya inmobiliaria es su espectacular terraza de 90m<sup>2</sup> en la planta superior. Contempla las impresionantes vistas panorámicas de Alella y sus alrededores. Será el espacio perfecto para crear momentos inolvidables y disfrutar de cenas bajo las estrellas.

Se vende con una plaza de garaje, lo que asegura que tendrás un lugar reservado para tu vehículo, proporcionándote comodidad y tranquilidad en tu día a día.

Esta propiedad ofrece una oportunidad única de vivir en un entorno encantador mientras disfrutas de un lujoso ático dúplex con todas las comodidades que puedas imaginar.

¡No dejes pasar esta oportunidad de hacer realidad tus sueños! Contacta con nuestro equipo de asesores inmobiliarios para concertar una visita y descubrir todas las posibilidades que esta magnífica propiedad tiene para ofrecerte.

¡No esperes más, el hogar de tus sueños te espera en Alella!

Alella se encuentra rodeada de una hermosa naturaleza mediterránea, con viñedos, colinas verdes y vistas panorámicas al mar. El entorno natural es perfecto para quienes buscan un ambiente tranquilo y relajante.

**Proximidad a Barcelona:** Alella se encuentra a solo unos kilómetros de la ciudad de Barcelona, lo que permite a sus residentes disfrutar de la tranquilidad de un pueblo, mientras tienen acceso rápido a la vida urbana y todas las comodidades de una gran ciudad.

**Gastronomía y Vinos:** Alella es famosa por su tradición vitivinícola, con numerosas bodegas y viñedos que producen vinos de alta calidad. Además, la zona cuenta con excelentes restaurantes y bares donde se puede disfrutar de la deliciosa gastronomía local.

**Ambiente Relajado y Seguro:** Alella es un lugar tranquilo y seguro para vivir, lo que lo convierte en un destino



celebran tradiciones arraigadas en la comunidad.

Actividades al Aire Libre: Los entusiastas de las actividades al aire libre encontrarán numerosas opciones en Alella, como senderismo, ciclismo, paseos por la playa y deportes acuáticos.

Infraestructura y Servicios: A pesar de ser un pueblo, Alella cuenta con una buena infraestructura que incluye escuelas, centros de salud, tiendas y otros servicios necesarios para el día a día.

Calidad de Vida: La combinación de todos estos factores contribuye a una alta calidad de vida para los residentes de Alella.

En resumen, Alella ofrece un equilibrio perfecto entre un entorno natural hermoso, una ubicación privilegiada cerca de Barcelona, una rica cultura y tradiciones, y una vida tranquila y segura. Todo esto hace que Alella sea


[Pedir más datos al anunciante](#)


## Características

 Tipo de inmueble  
**Ático**

 Parking  
**Privado**

 Ascensor  
**Sí**

 Consumo energía  
**C**  
999 kW h m<sup>2</sup> / año

 Emisiones  
**C**  
99 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Aire acondicionado

Armarios

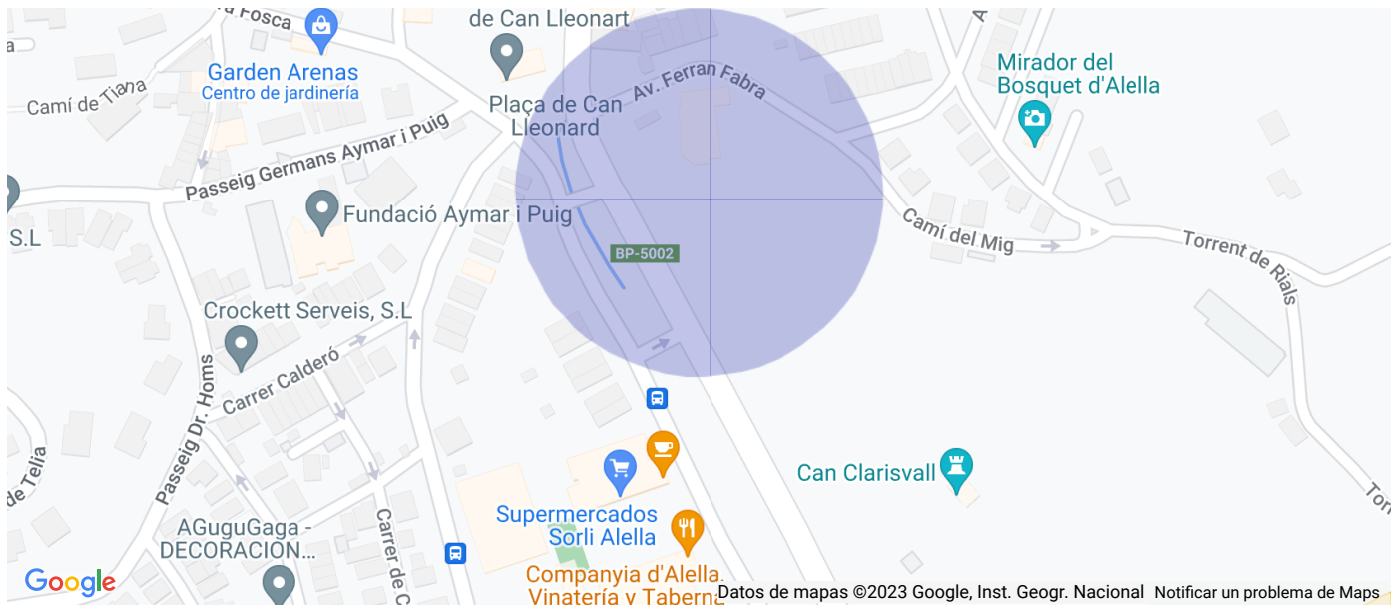
Calefacción

## Alella, Alella, Barcelona, España

Dirección aproximada por deseo del anunciante.



 Llamar



Adevinta Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

 [Preguntar la dirección exacta](#)



### ¿Cuánto vale tu casa?

Descubre su precio en menos de dos minutos. ¡Totalmente gratis!

## Servicios adicionales de Fotocasa



### Calcula tu hipoteca

Compara ofertas de distintos bancos.

[Calcular hipoteca](#)



### Asegura tu propiedad

Protege tu hogar de impagos de rentas.

[Solicitar descuento](#)



### Diseña tu cocina ideal



Llamar

550.000 € Piso - Vendido/a

## Piso de obra nueva de 2 dormitorios con 11m<sup>2</sup> terraza en venta en Alella, Barcelona

España » Barcelona » Maresme » Alella » 08328

2	2	146m <sup>2</sup>	11m <sup>2</sup>
Dormitorios	Baños	Plano	Terraza



**Contáctenos sobre esta propiedad**

+34 935 952 490 • maresme@lucasfox.com • lucasfox.es • Plaça de l'Ajuntament 7, baixos, Alella, España

550.000 € Piso - Vendido/a

## Piso de obra nueva de 2 dormitorios con 11m<sup>2</sup> terraza en venta en Alella, Barcelona

España » Barcelona » Maresme » Alella » 08328

<b>2</b>	<b>2</b>	<b>146m<sup>2</sup></b>	<b>11m<sup>2</sup></b>
Dormitorios	Baños	Plano	Terraza

### DESCRIPCIÓN

#### **Luminoso piso nuevo de 130 m<sup>2</sup> con ascensor, piscina comunitaria y plaza de aparcamiento, situado a poca distancia de todos los servicios.**

Este luminoso piso construido en 2020 es parte de un proyecto de construcción realizado por los renombrados arquitectos Carlos Ferrater y Alberto Peñin, se encuentra en una ubicación inmejorable en la bonito/a ciudad de Alella, rodeada de viñedos, a 1 km o 12 minutos a pie de la playa, ya 15 minutos en coche del centro de Barcelona.

Al ingresar a esta unidad, encontramos un luminoso salón dormitorio/estancia que conduce a una cocina completamente equipada. Esta unidad ofrece un dormitorio doble en suite con vestidor, un dormitorio doble adicional y un baño completo. Dispone de terraza y balcón trasero con vistas a la zona comunitaria y piscina. Una plaza de parking y dormitorio/estancia están incluidos en el precio.

La vivienda ofrece una superficie útil de 104 m<sup>2</sup> más una terraza de 8 m<sup>2</sup> y un balcón de 2,48 m<sup>2</sup>.

La impecable fachada y las balaustradas curvas de la terraza le dan a este edificio un aspecto atractivo y natural. Los suelos de cerámica, los marcos de las ventanas de aluminio, la calefacción y refrigeración por aerotermia aportan todo el confort necesario de las viviendas nuevas.

Excelente oportunidad para adquirir una residencia principal o una segunda vivienda/inversión en un edificio de 11 unidades.

Póngase en contacto con nosotros para obtener más información.



[lucasfox.es/go/mrs37977](https://lucasfox.es/go/mrs37977)

Terraza, Piscina, Ascensor, Luz natural, Aparcamiento, Vistas, Vestidor, Ventanas de doble acristalamiento, Trastero, Sistema de alarma, Se aceptan mascotas, Obra nueva, Exterior, Cocina equipada, Cerca del transporte público, Cerca de los colegios internacionales, Calefacción, Balcón, Armarios empotrados, Aire acondicionado

### **Contáctenos sobre esta propiedad**

+34 935 952 490 • [maresme@lucasfox.com](mailto:maresme@lucasfox.com) • [lucasfox.es](https://lucasfox.es) • Plaça de l'Ajuntament 7, baixos, Alella, España



**550.000 €** Piso - Vendido/a

## **Piso de obra nueva de 2 dormitorios con 11m<sup>2</sup> terraza en venta en Alella, Barcelona**

España » Barcelona » Maresme » Alella » 08328

<b>2</b>	<b>2</b>	<b>146m<sup>2</sup></b>	<b>11m<sup>2</sup></b>
Dormitorios	Baños	Plano	Terraza



Información importante referente a las propiedades ofrecidas por Lucas Fox. Los datos de cada inmueble no son parte de una oferta o de un contrato. No deben considerarse exactas o factuales las declaraciones hechas por Lucas Fox, verbalmente o por escrito, con respecto al inmueble, el estado en que se encuentra o su valor. Ni Lucas Fox ni ningún otro agente asociado tiene ninguna autoridad para hacer declaraciones sobre el inmueble y, en consecuencia, toda información está libre de responsabilidad por parte de los agentes, vendedor(es) arrendador(es). Antes de firmar cualquier documento relacionado con el inmueble, recomendamos a todos los clientes que consulten un abogado independiente y, si es necesario, hagan una investigación para determinar su estado y dimensiones. El comprador debe verificar las áreas, dimensiones y distancias puesto que solo son aproximadas.

**Contáctenos sobre esta propiedad**

+34 935 952 490 • maresme@lucasfox.com • lucasfox.es • Plaça de l'Ajuntament 7, baixos, Alella, España

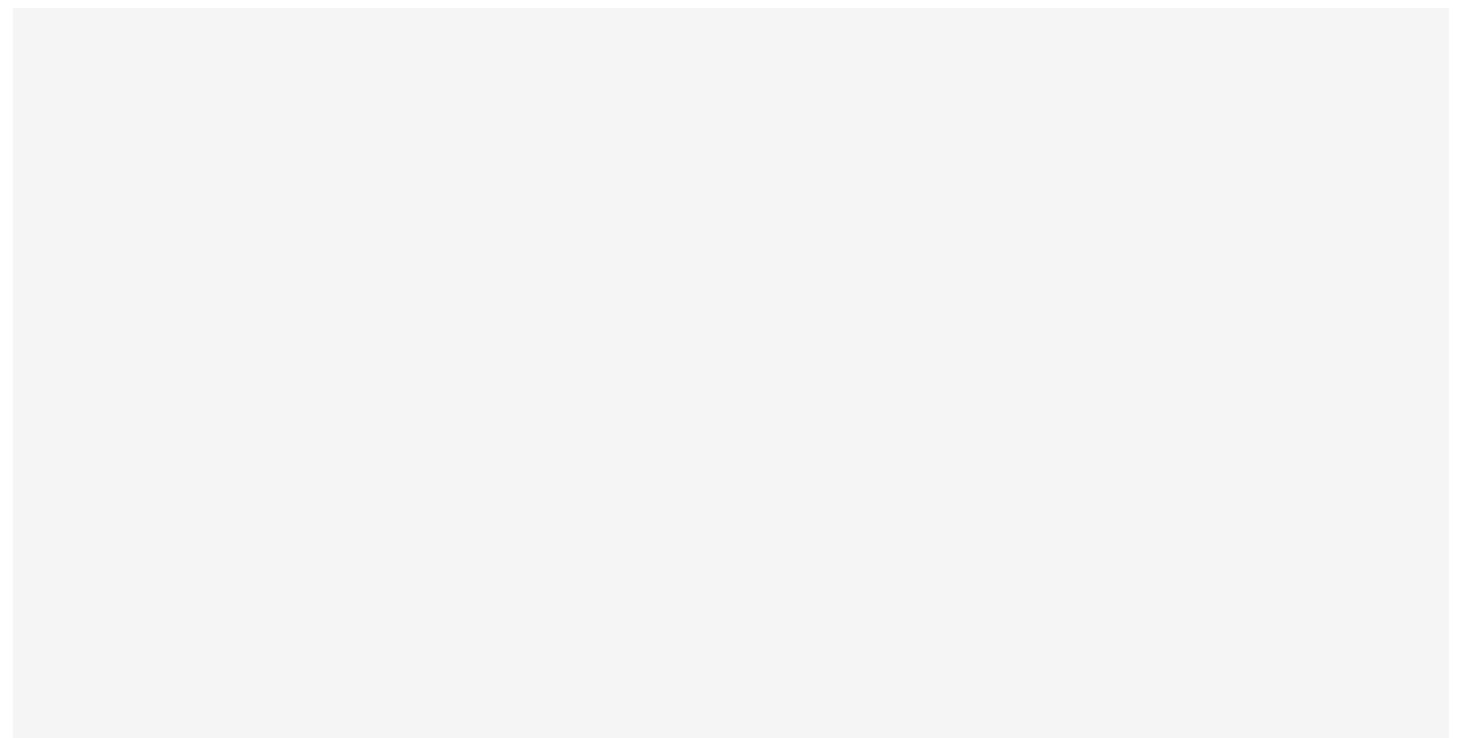


445.000 €

Piso 121m<sup>2</sup> en passeig riera (la) obra nueva en  
Teià

📍 Passeig Riera (la), 12

desde 121 m<sup>2</sup>    3 hab.    2 baños    3.678 €/m<sup>2</sup>



## Obra nueva

### Obras iniciadas - entrega prevista finales del 2023

El complejo Residencial Passeig de Teià está ubicado en el centro de la localidad de Teià, una de las zonas más exclusivas y cotizadas del Maresme.

A menos de veinte minutos de Barcelona, Teià ofrece la oportunidad de vivir rodeado de naturaleza y a 2 km de la playa.

La localidad destaca por su excelente calidad de vida, y por su entorno, ideal para disfrutar de la naturaleza y la gastronomía de la zona.

La promoción está compuesta de 37 viviendas, parkings y zonas comunes de primer nivel. Las zonas comunes incluyen piscina, solarium, zona chill-out y parque infantil.

Las viviendas contarán con acabados de alta calidad, suites con vestidor independiente y cocinas abiertas y semiabiertas, así como espaciosas terrazas y áreas verdes.

ÚLTIMAS 15 VIVIENDAS DISPONIBLES.

Entrega: finales del 2023

última modificación 17/05/2022

---

<b>Distribución</b>	3 habitaciones	Terraza 25 m <sup>2</sup>
	Superficie 121 m <sup>2</sup>	2 Baños

---

Plaza parking

**Características generales**

---

<b>Equipamiento comunitario</b>	Ascensor	Jardín comunitario
	Piscina comunitaria	

---











Les imatges i perspectives són models aproximats i orientats de l'espai.  
 Les imatges contingudes es reproduïuen a efectes il·lustratius.  
 No tenen caràcter contractual i estan subjectes a les modificacions que determini la direcció facultativa.

RESUMIDOR DE 37 HABITATGES TDA

HABITATGE 3 Habitacions	
Superfície Construïda	96,55m²
Superfície Útil	84,35m²
Terrassa	25,00m²





# Ubicación

📍 Passeig Riera (la), 12



habitacia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

445.000 €

Precio del anuncio

3.975 €/m<sup>2</sup>

€/m<sup>2</sup> población

3.678 €/m<sup>2</sup>

€/m<sup>2</sup> del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

\* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...