



AJUNTAMENT D'ALELLA



# POUM

**Polígons i sectors de planejament.  
Actuacions aïllades**

Volum IV

2014  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL ALELLA**

## **POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT - ACTUACIONS AÏLLADES - AGENDA**

Document refós sense valor normatiu que conté modificacions de POUM fins al octubre de 2023. Per al document amb validesa consultar la publicació al DOGC al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

**ÍNDEX**

<b>1.- POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT. ....</b>	<b>2</b>
1.1. <i>POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</i> .....	3
1.2. <i>PLANS DE MILLORA URBANA</i> .....	42
1.3. <i>PLANS PARCIALS URBANÍSTICS</i> .....	76
1.4. <i>PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS</i> .....	87
<b>2. ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA .....</b>	<b>101</b>
<b>3. AGENDA DEL PLA .....</b>	<b>103</b>
<b>4. ANNEX – CONVENI CAN SEGURA .....</b>	<b>105</b>

**1.- POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT. ACTUACIONS AÏLLADES****POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA -**

PAU-1 -	La Veïnetà.....	5
PAU-2 -	Mas Coll "finca Rifà".....	8
PAU-3 -	Mas Coll "Torrent de Can Pufarré, 2".....	11
PAU-4 -	Can Calderó i Can Serra.....	14
PAU-5 -	Can Segura.....	20
PAU-6 -	Camí Baix de Tiana.....	23
PAU-7	Escola Santa Maria del Pino i Can Cabús.....	26
PAU-8	Carrer Ginebró.....	29
PAU-9	Torrent Vallbona – Isidre Pòlit.....	32
PAU-10	Cal Vell.....	35
PAU-11	Carrer Onofre Talavera.....	37
PAU-12	Can Balcells.....	40
PAU-13	Carrer Lleida (DOGC 16/05/2023).....	
PAU-14	Gaietana (DOGC 16/05/2023).....	
PAU-15	Crison (pendent publicació al DOGC).....	
PAU-16	Plumeros - Can Blai (DOGC 09/10/2023).....	
PAU-17	Plumeros - Can Blai (DOGC 09/10/2023).....	

**PLANS DE MILLORA URBANA**

PMU-1	Sector Torre del Governador i passeig de Marià Estrada.....	44
PMU-2	Sector Accessos a Can Comulada.....	47
<del>PMU-3</del>	<del>Sector discontinu Crison – Can Bragulat – Can Viló (Anul.lat sentència recurs 15 i 28 /2015 TSJC)</del> .....	<del>50</del>
PMU-4	Sector Cal Xic - Autocars Font.....	55
PMU-5	Sector Sector Can Teixidor.....	58
<del>PMU-6</del>	<del>Sector Can Manyé (Anul.lat sentència recurs 31/2015 TSJC)</del> .....	<del>61</del>
<del>PMU-7</del>	<del>Sector discontinu carrer Lleida i la Gaietana (Anul.lat sentència recurs 14/2015 TSJC)</del> .....	<del>65</del>
PMU-8	Sector Benzinera.....	69
PMU-9	Sector discontinu Can Claudi i Rosaleda.....	73
PMU-10	Sector sector Can Bragulat (pendent publicació al DOGC).....	73

**PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS**

SUDR01 –	"La Serreta – El Pla".....	78
SUDT01 –	La Miralda.....	82

**PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

PE-1	Sector Can Jonc.....	89
PE-2	Sector Cementiri.....	92
PE-3	Sector Equipaments esportius i de lleure.....	95
PE-4	Sector accés a Alella Parc.....	98
PE-5	Sector Font de la Salut.....	101



## **1.1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **Sòl urbà no consolidat**

## **1.1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **Sòl urbà no consolidat**

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-1****POLÍGON D'ACTUACIÓ LA VEÏNETA**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge unifamiliar

**1.- Àmbit:**

El polígon abasta la finca del mateix nom que té una superfície de 1.444 m<sup>2</sup>. Situada al nord est del barri del Rost, amb accessos des de l'avinguda del Bosquet i el passeig de Maria Auxiliadora, amb front al camí de Can Serra, el qual s'ha de convertir en un carrer de major amplada quan s'executi la urbanització del polígon d'actuació de Can Calderó.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5. Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Ordenar l'àmbit per tal de possibilitar la connexió del barri del Rost al futur carrer del polígon de Can Calderó i a l'escola Fabra, mitjançant un pas per a vianants que creuarà la zona verda de cessió fins l'actual Camí de Can Serra.

Preservar l'espai lliure de la finca de la Veïneteta amb els seus murs, arbrat i vegetació i incrementar la qualitat urbana de l'entorn amb la seva cessió a espai lliure públic.

Admetre la construcció plurifamiliar de 4 habitatges dins la parcel·la resultant de les cessions anteriors, atenent la singularitat de la finca i la seva geometria, mitjançant ampliació i/o transformació integral del volum existent.

Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície en compliment de la normativa del POUM.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificació recull els objectius abans exposats.

La regulació de la implantació de l'edificació no fixada en aquesta fitxa s'establirà d'acord amb la regulació de la subzona 13c1, ciutat jardí semiintensiva, tant en el cas d'obra nova integral, reforma o ampliació.

Qualificació urbanística:	10d
Superfície:	1.444 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Nombre màxim habitatges:	4 ut
Sostre màxim:	393 m <sup>2</sup> (240 m <sup>2</sup> existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	25 m <sup>2</sup> destinats a aparcament i traster. Semisoterrani i soterrani es retiraran un mínim de 3 metres dels llindars. No s'admet que tinguin façana exterior.
Soterrani:	Màxim 40% ocupació solar.

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-1****4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 31,93% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliures:	Clau 4: 419 m <sup>2</sup>	29,02%
Vialitat:	Clau 1: 42 m <sup>2</sup>	2,91%

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

Qualificació:	Clau 10d
Parcel·la mínima:	Parcel·la única indivisible
Ocupació sobre rasant.	L'indicada al plànol
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separació mínima a llindars:	5 metres a tots els llindars de la parcel·la, inclòs el soterrani i 8 metres a la mitgera de ponent.
Acabats:	D'acord amb la regulació del nucli històric i el barri del Rost
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar o unifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es determinarà al projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

**8.- Càrregues del polígon:**

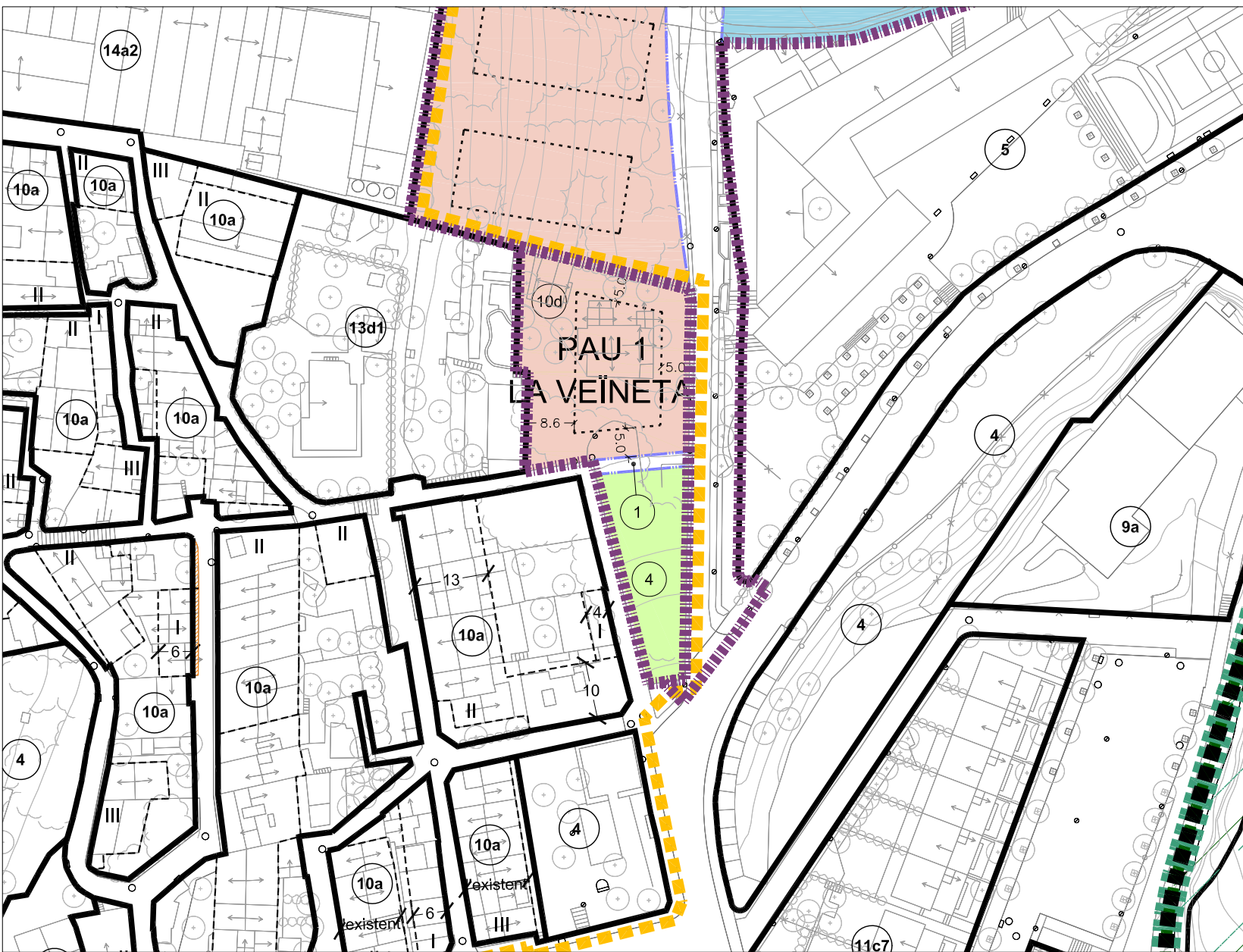
La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació dels 4 habitatges.

Urbanitzar el tram de carrer per garantir la prolongació del carrer Bonavista fins a l'actual camí de Can Serra, i arranjar els espais lliures cedits. A més el projecte d'urbanització haurà de projectar l'enllumenat públic, el mobiliari urbà, els mecanismes per evitar l'arrossegament d'àrids al carrer per efecte de l'aigua d'escorrentia, i el sistema de tancament de l'espai lliure..

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació es realitzaran en el primer quinquenni del POUM.

-  LÍMIT PAU
-  GÀLIB MÀXIMA OCUPACIÓ SOBRE RASANT



PAU 1 - LA VEÏNETA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>1.444 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	461 m <sup>2</sup> s	31,93%
Zones verdes	419 m <sup>2</sup> s	29,02%
Vialitat	42 m <sup>2</sup> s	2,91%
<b>ZONES</b>	<b>983 m<sup>2</sup>s</b>	<b>68,07%</b>
10d	983 m <sup>2</sup> s	68,07%

REGULACIÓ	
Qualificació	10d
Ordenació	específica
Ocupació màxima sobre rasant	vinculada al plànol de la fitxa
A.R.M	7,20m
Nombre de plantes	pb+1
Nombre màx. hab.	4
Edif. neta	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

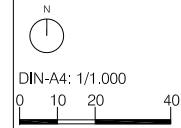
SOSTRE		
10d	393 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA

PAU-1  
LA VEÏNETA

**POUM**  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional

N



DIN-A4: 1/1.000  
0 10 20 40

Data : abril 2014

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-2****POLÍGON D'ACTUACIÓ MAS COLL "FINCA RIFÀ"**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar en volumetria específica

**1.- Àmbit:**

El polígon comprèn la finca del mateix nom, que té una superfície de 3.520 m<sup>2</sup>. Situada al barri de Mas Coll, just al costat de la masia que dona nom al barri. L'accés es produeix des de l'avinguda Mas Coll i limita al nord amb un passatge de titularitat municipal.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5. Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Ordenar l'àmbit per tal de possibilitar la cessió d'una franja de la parcel·la confrontant a l'avinguda Mas Coll que es qualifica de vialitat i espai públic adjacent destinat a parada de transport públic i a zona de recollida selectiva del barri de Mas Coll.

Preservar els murs de pedra del passatge i els del conjunt edificat, els quals són característics del patrimoni popular local, en particular, la seva implantació perquè representa una tipologia edificatòria singular. Garantir la conservació i els espais lliures de la finca, els quals formaven part dels espais lliures de l'antiga masia de Mas Coll..

Admetre la implantació de 3 habitatges, dins la parcel·la resultant de les cessions anteriors mitjançant ampliació i/o rehabilitació integral del volum existent que caldrà conservar parcialment.

Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes soterrades o en superfície, en compliment de la normativa del POUM.

Cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic que estableixi la reparcel·lació.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	8b
Superfície:	3.520 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació existent alineada a passatge i ampliació
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,23 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	656 m <sup>2</sup> (500 m <sup>2</sup> existents)
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	36 m <sup>2</sup> destinats a aparcament i traster

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 18,95 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 667 m <sup>2</sup>	18,95%
-----------	----------------------------	--------

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

Qualificació:	Clau 8b
Parcel·la:	Parcel·la única indivisible
Parcel·la mínima:	La totalitat de la finca privada resultant

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-2**

Superfície:	2853 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Ocupació:	L'indicada al plànol
Separacions mínima a llindars:	4 metres a tots els llindars de la parcel·la, inclosos els soterranis, excepte en la part alineada al passatge
Acabats:	Conservar els elements protegits pel patrimoni local
Ús principal:	Habitatge unifamiliar en filera dins volum a conservar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es determinarà al projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

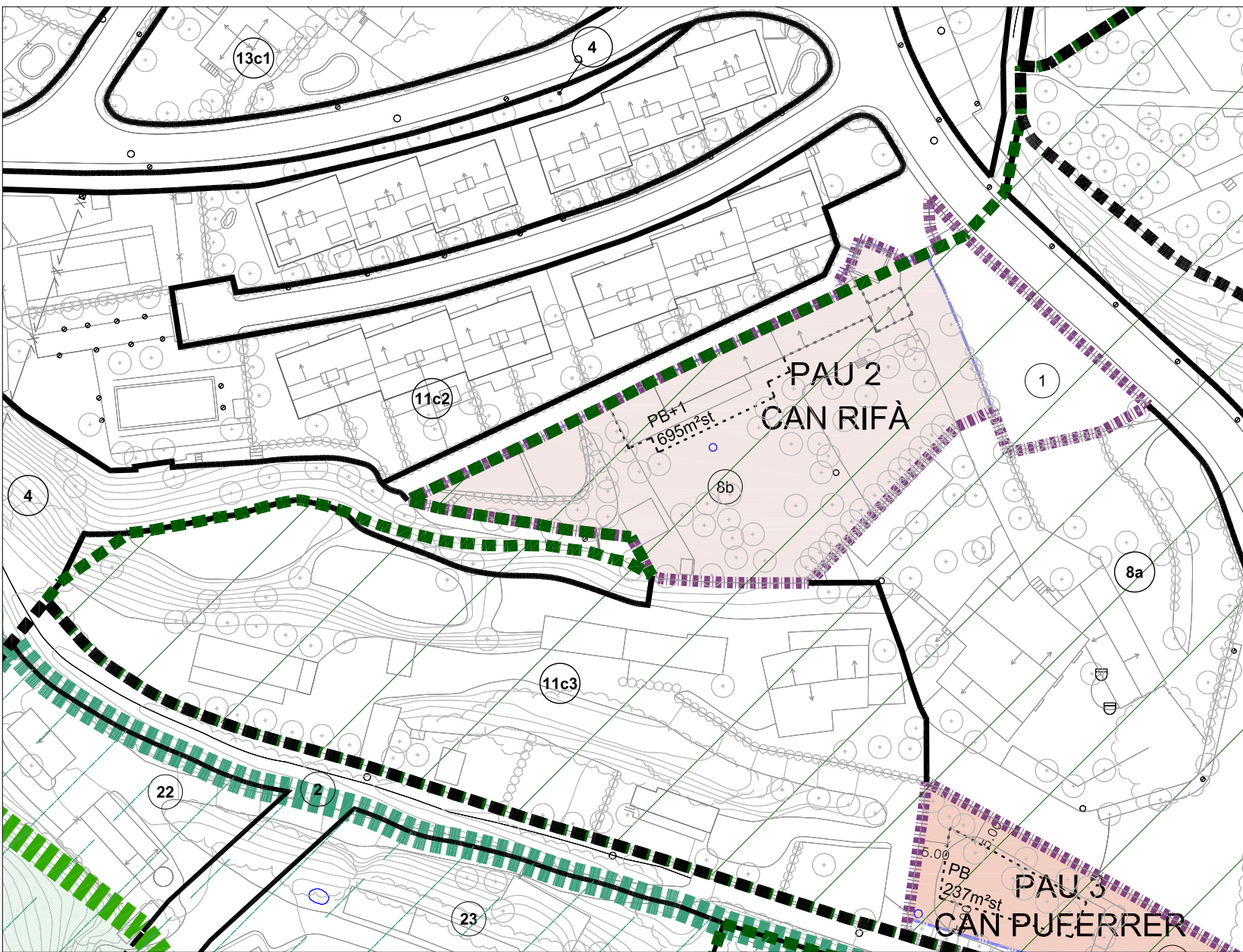
**8.- Càrregues del polígon:**

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació dels 3 habitatges.  
Urbanitzar l'espai de vialitat cedit i completar la formalització de la cessió del passatge posterior.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM.

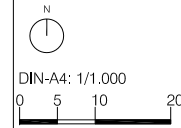

-  LÍMIT PAU
-  GALIB MÀXIMA OCUPACIÓ SOBRE RASANT



PAU2 RIFÀ		
SÒL ÀMBIT	3.520 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	667 m <sup>2</sup> s	18,95%
Vialitat	667 m <sup>2</sup> s	18,95%
ZONES	2.853 m <sup>2</sup> s	81,05%
8b Can Rifà	2.853 m <sup>2</sup> s	81,05%

REGULACIÓ	
Qualificació	8b
Ordenació	Casa amb jardí específica
A.R.M	Volumetria existent
Nombre de plantes	2
Nombre màx. hab.	3
Edif. neta	0,23 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
8b	656 m <sup>2</sup> st	100,00%
sostre existent	500 m <sup>2</sup> st	80,00%
sostre ampliació	156 m <sup>2</sup> st	20,00%

FITXA URBANÍSTICA		 <p>DIN-A4: 1/1.000 0 5 10 20</p>
PAU-2 CAN RIFÀ		
 Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		



**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-3****POLÍGON D'ACTUACIÓ MAS COLL "TORRENT DE CAN PUFARRÉ, 2"**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar en volumetria específica

**1.- Àmbit:**

El polígon compren la finca del mateix nom i té una superfície de 1.348 m<sup>2</sup>. Situada al peu barri de Mas Coll, just al costat de la masia que dona nom al barri. L'accés es produeix des de l'avinguda Mas Coll, al nord limita amb la finca de la masia de Mas Coll.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Ordenar l'àmbit per tal de possibilitar la cessió d'una franja de sòl amb destí a zona verda confrontant a l'avinguda Mas Coll, per tal de completar la franja d'espai lliure existent, clau 4 i garantir la protecció del mur.

Cedir una franja de sòl paral·lela al torrent per tal de possibilitar el pas a les finques situades aigües amunt i evitar el seu pas obligat per l'interior del torrent, a més de ser utilitzada com franja de sistema de protecció hidràulica.

Preservar el mur de pedra del passatge amb front al torrent de Can Pufarré i protegir el mur de la masia de Mas Coll situat al llinard nord de la parcel·la.

Ordenar les condicions d'edificació per la implantació d'1 habitatge, dins la parcel·la resultant de les cessions anteriors, d'acord amb les condicions d'implantació de la fitxa.

Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes soterrades o en superfície en compliment de la normativa del POUM.

Cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic que estableixi la reparcel·lació.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11d
Superfície:	1.348 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,22 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	1 ut
Sostre màxim:	237 m <sup>2</sup>
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	24 m <sup>2</sup> destinats a aparcament i traster

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 20,70 % de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 52 m <sup>2</sup>	3,86%
Protecció hidrogràfica:	Clau 2: 227 m <sup>2</sup>	16,84%

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-3****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Parcel·la mínima:	Parcel·la única indivisible
Superfície:	1069 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes:	PB
Ocupació:	L'indicada al plànol
Alçada reguladora màxima:	3,50 m a carener. Preferent coberta plana
Separacions a llindars:	5 metres a tots els llindars de la parcel·la, inclosos els soterranis
Acabats:	Els admesos a la clau 11
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es determinarà al projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del polígon:**

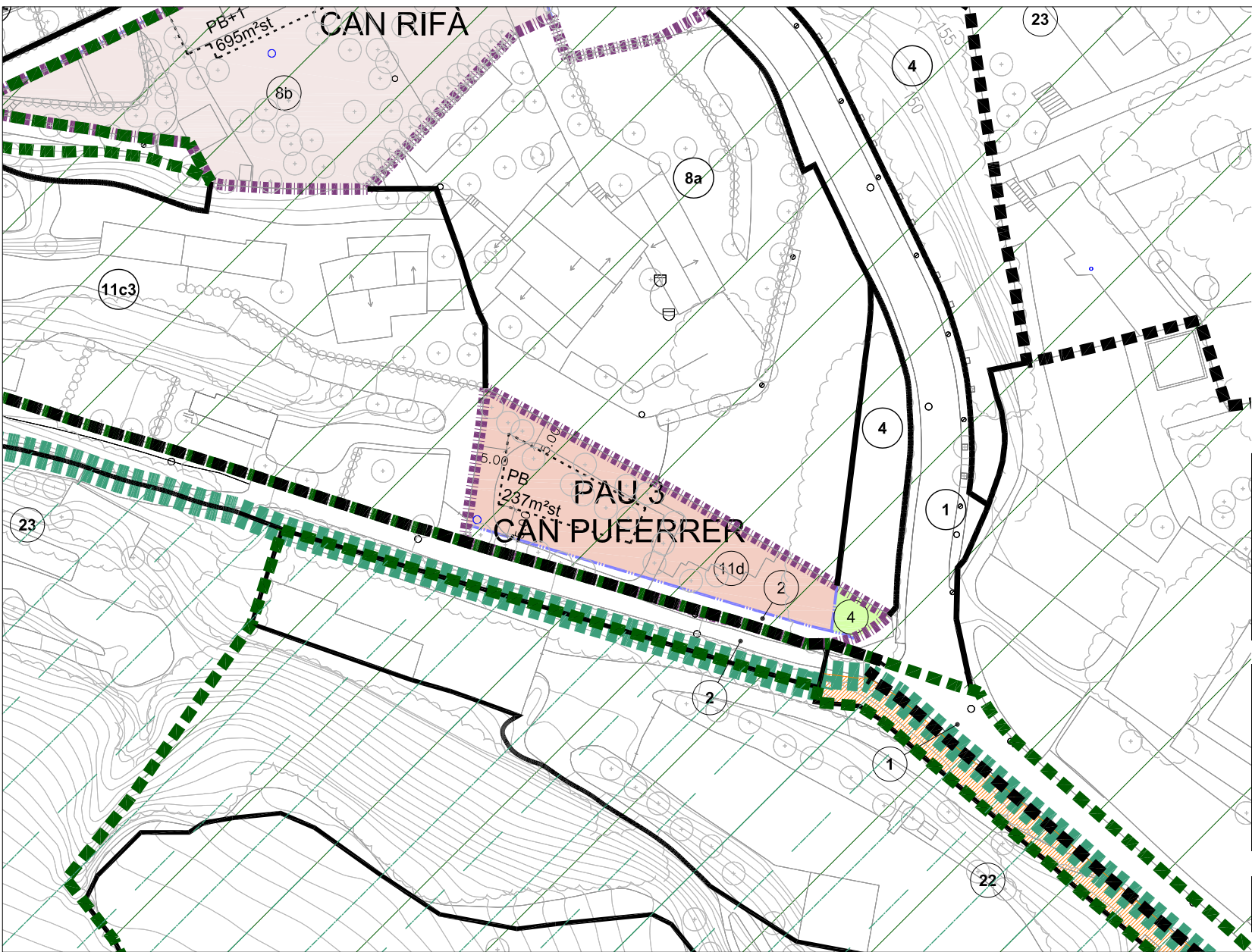
El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.



**8.- Càrregues del polígon:**

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació de l'habitatge. Urbanitzar l'espai de cessió amb la prolongació de la vorera d'accés al barri de Mas Coll, entre d'altres, i completar la formalització de la cessió del pas lateral del torrent.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM.



 LÍMIT PAU  
 GÀLIB MÀXIMA OCUPACIÓ SOBRE RASANT

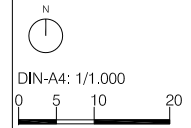
PAU3 PUFERRER		
SÒL ÀMBIT	1.348 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	279 m <sup>2</sup> s	20,70%
Zones verdes	52 m <sup>2</sup> s	3,86%
Protecció hidrogràfica	227 m <sup>2</sup> s	16,84%
ZONES	1.069 m <sup>2</sup> s	79,30%
11d	1.069 m <sup>2</sup> s	79,30%

REGULACIÓ	
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	3,50m
Nombre de plantes	pb
Nombre màx. hab.	1
Edif. neta	0,22 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
11d	237 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA

PAU-3  
CAN PUFERRER



**POUM**  
 Pla d'ordenació urbanística municipal  
 Aprovació provisional

Data : abril 2014

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-4****POLÍGON D'ACTUACIÓ CAN CALDERÓ I CAN SERRA**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica

**1.- Àmbit:**

Polígon que compren l'àmbit de la Modificació puntual de Pla general de Can Calderó i Can Serra aprovat definitivament el 2 de març de 2006 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

L'àmbit té una superfície de 27.067 m<sup>2</sup>. Respecte del sòl urbà consolidat està situat al front de l'avinguda Àngel Guimerà. Comprèn la finca de Can Calderó i tangencialment afecta terrenys de la masia de Can Serra.

Les previsions del document aprovat també estableixen determinacions de gestió i càrregues urbanístiques sobre la parcel·la discontinua situada al carrer del Canonge, de propietat municipal, destinada a habitatge protegit qualificada de nucli antic, clau 10a.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Mantenir els aprofitament, les condicions d'ordenació, d'edificació de la modificació de Pla general vigent, així com, les determinacions del projecte de reparcel·lació aprovat, llevat de les adaptacions que permeten una major concreció del pla en base a projectes i estudis realitzats.

Incorporar a la fitxa del polígon, l'adaptació dels sistemes d'espais lliures i equipaments confrontants a la vinícola per incorporar la futura volumetria específica del sòl d'equipament i l'adaptació dels edificis plurifamiliars qualificats amb la clau 11c. El contingut de les modificacions estan recollides als annexos de la fitxa urbanística del Polígon, annexos 1 i 2. La regulació específica de la qualificació 8b, Casa amb jardí es determina a l'article 207 de la normativa urbanística del POUM.

Garantir la urbanització del polígon, tant la vialitat com la resta de sistemes ja cedits i inscrits al registre de la propietat atès que encara no s'ha executat.

Garantir la materialització de totes les càrregues urbanístiques pendents, les quals estan fixades al Projecte de reparcel·lació ja inscrit i protocol·litzat al registre, així com, les econòmiques pendents de fer efectives a l'Ajuntament a raó dels convenis signats, a resultes de la cessió del 10 % d'aprofitament.

Les modificacions introduïdes als edificis plurifamiliars consisteixen en adaptar la volumetria específica vigent, d'acord amb els plànols annexos 1 i 2 de la fitxa del polígon i d'acord amb la normativa del POUM. Per una banda, s'admet una nova implantació de la planta situada a la rasant (+ 88,50) per millorar l'assolellament dels habitatges projectats, està recollida a l'illa 2 de l'annex 2. Per altra banda, s'ajusten els gàlils d'ocupació en planta de les edificacions plurifamiliars incorporant els voladius admesos com a ocupació, veure l'annex 1 de la fitxa.

La implantació de l'edificació del nou equipament es determinarà, en base als paràmetres i regulacions de la fitxa del polígon i del quadre de regulació específica de cada equipament que forma part de la normativa d'equipaments del POUM, i mitjançant un Pla especial de concreció de la volumetria i dels usos.

Mantenir el pressupost del Centre cultural ja previst pel POUM a la seva aprovació inicial, el qual està incorporat dins l'Avaluació econòmica del Pla.

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-4****3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:**

L'ordenació i aprofitaments del polígon modificats són els que formen part dels annexos 1 i 2 incorporats com plànols annexos a aquesta fitxa els quals són vinculants, atès que no hi ha planejament posterior a desenvolupar.

Qualificació urbanística:	11c4 (annex 2) i 11c4* (annex 1)	
Superfície:	7.423 m <sup>2</sup>	
Ordenació:	Edificació aïllada	
Tipologia:	Volumetria específica	
Edificabilitat neta:	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.	
Nombre màxim habitatges:	74 ut.	
Sostre màxim:	7.423 m <sup>2</sup>	
Ocupació:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa	
Rasants i separacions edificació:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa	
Semisoterrat o auxiliar:	Fixada als annexos 1 i 2 d'aquesta fitxa	

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 49,02% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 2.577 m <sup>2</sup>	9,52%
Equipaments:	Clau 5: 3.690 m <sup>2</sup>	13,63%
Serveis tècnics:	Clau 3: 2.387 m <sup>2</sup>	8,82%
Vialitat:	Clau 1: 4.616 m <sup>2</sup>	17,05%

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

Totes les determinacions del Pla vigent aprovat l'any 2006 relatives a ordenació, edificació, volumetria, normativa i usos s'incorporen automàticament com a regulacions d'aquesta fitxa urbanística i de la normativa del POUM, solament es modifiquen els paràmetres regulats en aquesta fitxa i als seus annexos 1 i 2..

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament és l'aprovada al projecte de reparcel·lació voluntària aprovat definitivament el 12 de juliol de 2007 i inscrit al registre de la propietat el dia 19 de novembre de 2007.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestiona pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

**8.- Càrregues del polígon:**


La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del polígon.

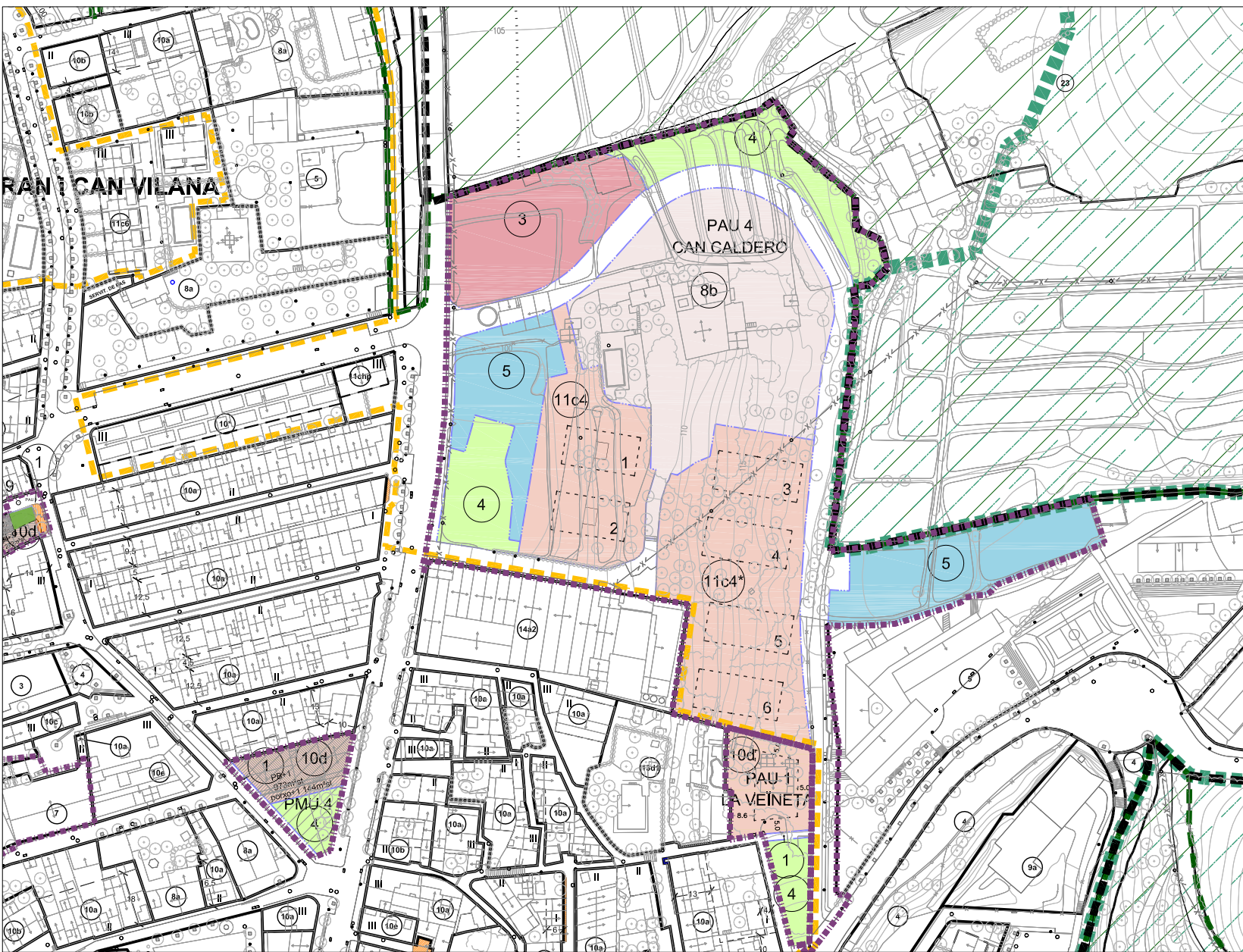
Urbanitzar tot el polígon i materialitzar la resta de compromisos pendents de completar del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 12 de juliol de 2007 i inscrit al registre de la propietat el dia 19 de novembre de 2007

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-4****9.- Agenda:**

L'execució dels diferents projectes d'iniciativa privada necessaris pel desenvolupament complet del polígon es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM.



-  LÍMIT PAU
-  GÀLIB MÀXIMA
-  OCUPACIÓ
-  EDIFICACIÓ



PAU 4 CAN CALDERÓ		
SÒL ÀMBIT	27.067 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	13.270 m <sup>2</sup> s	49,03%
Zones verdes	2.577 m <sup>2</sup> s	9,52%
Equipaments docents	2.184 m <sup>2</sup> s	8,07%
Equipaments sociocultu	1.506 m <sup>2</sup> s	5,56%
Serveis tècnics	2.387 m <sup>2</sup> s	8,82%
Vialitat	4.616 m <sup>2</sup> s	17,05%
ZONES	13.797 m <sup>2</sup> s	50,97%
8b	6.384 m <sup>2</sup> s	23,59%
11c	7.413 m <sup>2</sup> s	27,39%

REGULACIÓ	
Qualificació	8b
Ordenació	Casa amb jardí específica
Nombre màx. hab.	3
Paràmetres normatius	Segons MPGO anterior
Qualificació	11c4-11c4*
Ordenació	Volumetria definida
Nombre màx. hab.	76
Paràmetres normatius	Segons MPGO anterior

SOSTRE	
	existent + 7423 m <sup>2</sup> st
8b	existent + 753 m <sup>2</sup> st
11c	6.670 m <sup>2</sup> st

FITXA URBANÍSTICA

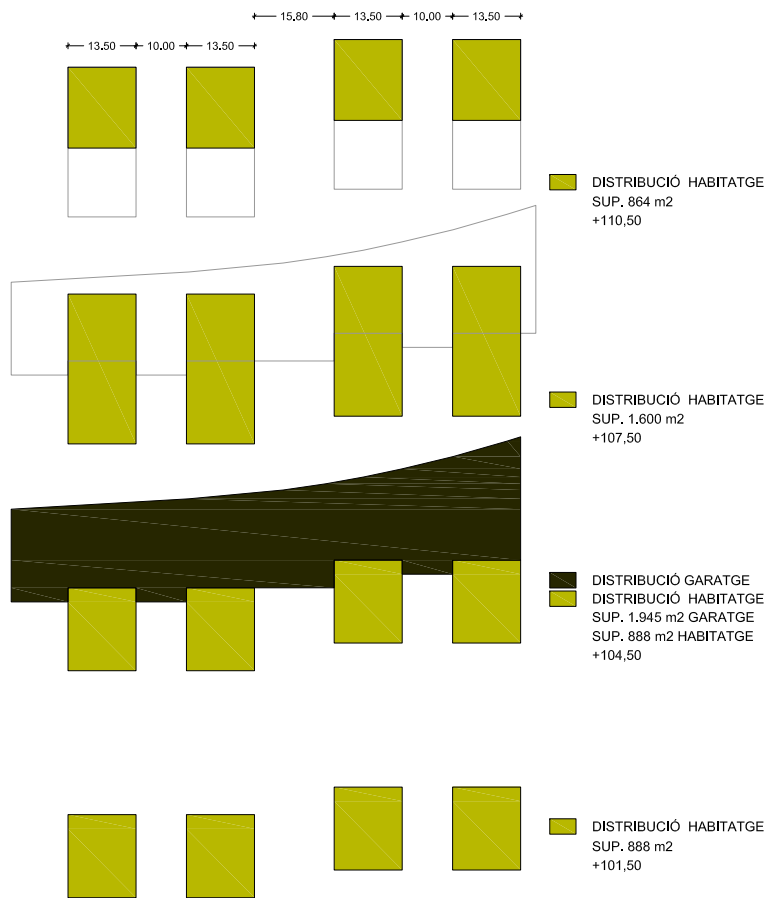
PAU-4  
CAN CALDERÓ

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional

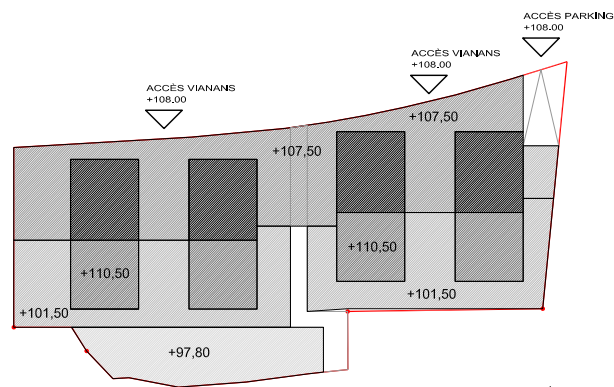
N  
DIN-A4: 1/2.000  
0 5 10 20 40

Data : abril 2014

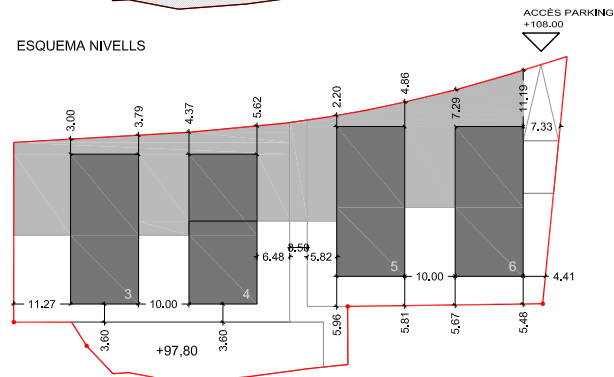
# Qualificació 11c4\*



SUP. TOTAL ILLA 1: 4.240 m<sup>2</sup> HABITATGE



ESQUEMA NIVELLS



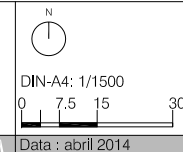
PLANTA OCUPACIÓ ILLA 1  
OCUPACIÓ: 2.833 m<sup>2</sup>

ILLA nº1	
<b>SÒL ILLA 11c4*</b>	<b>4.798 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màx. habitatges	35 %
Ocupació màx. garatge	41 %
Ocupació màx. total	60 %
Edificabilitat màx.	4.410 m <sup>2</sup>
Nombre màx. habitatges	46 ud
Separació l'indars Nord	Segons plànol
Separació l'indars Sud	Segons plànol
Separació l'indars Est	Segons plànol
Separació l'indars Oest	Segons plànol
Situació PB banda riera	Nivell 101,5
Situació PB banda nou carrer	Nivell 107,5
Façana mínima	24 m
Alçada màxima (edifici 1, 2, 3 i 4)	Pb+2+At.
Edificació	Plurifamiliar volumetria def.

FITXA URBANÍSTICA

PAU-4  
CAN CALDERÓ  
ANNEX 1 ILLA 1  
ORDENACIÓ I PARÀMETRES

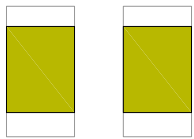
Pla d'ordenació urbanística municipal  
POUM  
Aprovació provisional



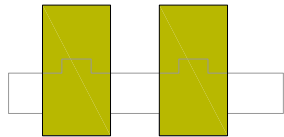


# Qualificació 11c4

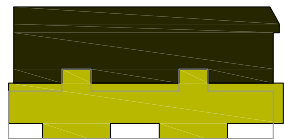
13,50 10,00 13,50



DISTRIBUCIÓ HABITATGE  
SUP. 460 m<sup>2</sup>  
+94,50



DISTRIBUCIÓ HABITATGE  
SUP. 700 m<sup>2</sup>  
+91,50

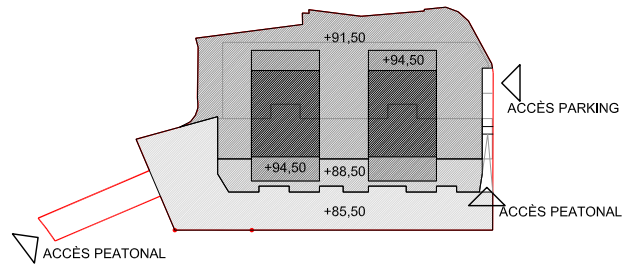


DISTRIBUCIÓ GARATGE  
DISTRIBUCIÓ HABITATGE  
SUP. 748 m<sup>2</sup> GARATGE  
SUP. 587 m<sup>2</sup> HABITATGE  
+88,50

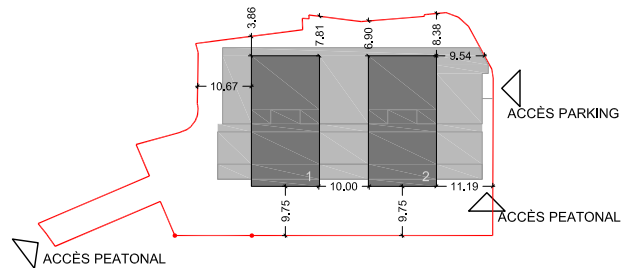


DISTRIBUCIÓ HABITATGE  
SUP. 545 m<sup>2</sup>  
+85,50

SUP. TOTAL ILLA 2: 2.292 m<sup>2</sup> HABITATGE



ESQUEMA NIVELLS



PLANTA OCUPACIÓ ILLA 2  
OCUPACIÓ: 1.412 m<sup>2</sup>

ILLA nº2	
<b>SÒL ILLA 11c4</b>	<b>2.722 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màx. habitatges	37 %
Ocupació màx. garatge	30 %
Ocupació màx. total	60 %
Edificabilitat màx.	2.260 m <sup>2</sup>
Nombre màx. habitatges	30 ud
Separació l'indars Nord	Segons plànol
Separació l'indars Sud	Segons plànol
Separació l'indars Est	Segons plànol
Separació l'indars Oest	Segons plànol
Situació PB banda riera	Nivell 85,5
Situació planta patis interiors	Niv. 88,5 i 91,5
Façana mínima	24 m
Alçada màxima (edifici 1, 2, 3 i 4)	Pb+2+At.
Edificació	Plurifamiliar volumetria def.

FITXA URBANÍSTICA

PAU-4  
CAN CALDERÓ  
ANNEX 2 ILLA 2  
ORDENACIÓ I PARÀMETRES



DIN-A4: 1/1500  
0 7,5 15 30

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional

Data : abril 2014

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-5****POLÍGON CAN SEGURA**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge plurifamiliar en volumetria específica

**1.- Àmbit:**

Polígon que comprèn l'àmbit de la Modificació puntual de Pla general de Can Segura aprovat definitivament el 13 de novembre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

L'àmbit té una superfície de 3.655 m<sup>2</sup>. Se situa entre els carrers Gandesa, Londres i Santa Gemma.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Mantenir les condicions d'ordenació i d'edificació de la modificació de Pla general vigent. Presentar i aprovar el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització preceptius.

Garantir, l'obtenció municipal de càrregues urbanístiques, les cessions i la urbanització del polígon, els espais lliures i l'equipament, d'acord amb els termes del Conveni signat entre les parts, el 24 d'abril de 2008 el qual s'incorpora a la fitxa del polígon PAU-5, com annex 1. La modificació de Pla general vigent de l'any 2008, el projecte d'urbanització i la reparcel·lació també estan a aprovats definitivament i inscrits al registre de la propietat.

La cessió del magatzem existent a la finca per destinar-lo a equipament i servei de l'àrea de Serveis Urbans de l'Ajuntament, més la construcció de la seva ampliació, en els termes fixats en l'esmentat conveni

Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes soterrades en compliment de la normativa del Pla aprovat i que el POUM incorpora.

Concretar l'Agenda per al desenvolupament definitiu del polígon dins els terminis fixats per la Modificació del Pla aprovada l'any 2008.

Obtenir la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11cS
Superfície:	3.655 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació plurifamiliar aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Parcel·la mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	19 m
Edificabilitat neta:	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	12 ut

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-5**

Sostre màxim:	1.460 m <sup>2</sup>
Semisoterrat o auxiliar:	Fixada a la Modificació de Pla general vigent

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 55,59 % de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliure:	Clau 4: 135 m <sup>2</sup>	3,71%
Equipament:	Clau 5: 1.896 m <sup>2</sup>	51,88%

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

Qualificació:	Clau 11cS
Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Nombre de plantes	Pb+1+sotacoberta
Projecte d'edificació:	El projecte dels tres edificis serà unitari, es podrà executar per fases.
Separacions mínimes:	3 metres a tots els lindars 6 entre edificis.
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar.
Ocupació soterrani:	La planta soterrani destinada a aparcament i serveis, podrà ocupar el 100% del solar un cop s'hagi retirat 3 metres de la línia de façana del carrer.
Places d'aparcament	Cal reservar 1,5 places d'aparcament per cada habitatge.

**6.- Cessió d'aprofitament:**

Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic,

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

**8.- Càrregues del polígon:**

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, conjuntament amb els altres compromisos incorporats al Conveni signat entre les parts el dia 24 d'abril de 2008.

Complir les determinacions del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 5 de juliol 2012 el qual ha estat inscrit al registre de la propietat de Mataró. Complir les determinacions del projecte d'urbanització aprovat definitivament el 21 de setembre de 2012, així com, els altres projectes pendents de tramitar que formen part del Conveni. El Conveni esmentat s'adjunta com Annex 1 a la fitxa del polígon.

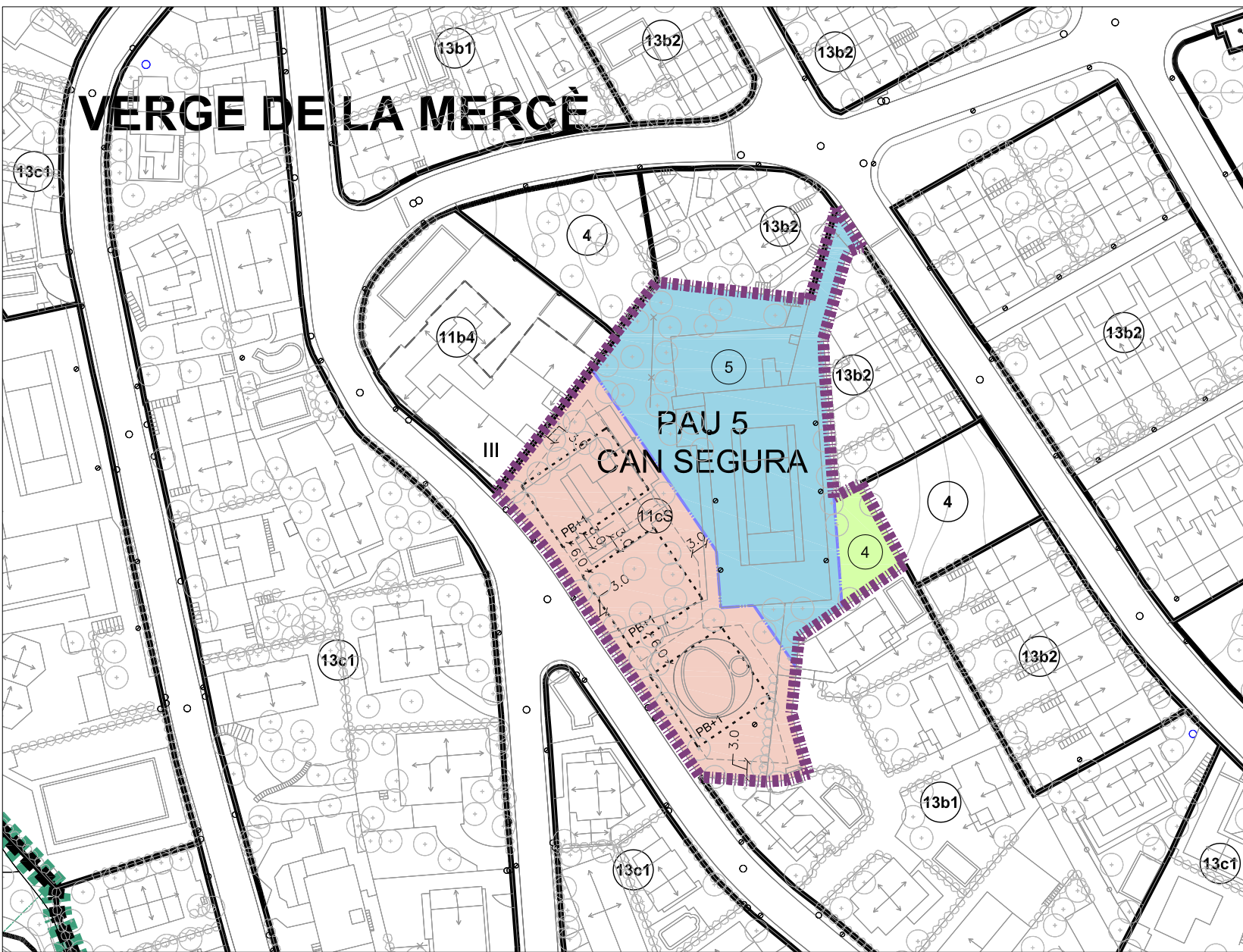
La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del polígon.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes, les cessions, la urbanització, la rehabilitació de l'edifici existent i l'ampliació de l'edifici annex que formen part de les determinacions del polígon delimitat, més la inscripció al registre de la reparcel·lació és realitzaran en el primer quinquenni.

# VERGE DE LA MERCÈ

-  LÍMIT PAU
-  GALIB MÀXIMA OCUPACIÓ EDIFICACIÓ

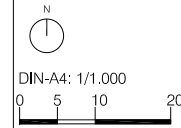



## PAU 5 CAN SEGURA

PAUS CAN SEGURA		
SÒL ÀMBIT	3.655 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	2.032 m <sup>2</sup> s	55,59%
Zones verdes	135 m <sup>2</sup> s	3,71%
Equipaments	1.896 m <sup>2</sup> s	51,88%
ZONES	1.623 m <sup>2</sup> s	44,41%
11cS	1.623 m <sup>2</sup> s	44,41%

REGULACIÓ	
Qualificació	11cS
Ordenació	Aïllada
A.R.M	3,50m
Nombre de plantes	pb+1+sotacoberta
Nombre màx. hab.	12
Edif.neta	0,90 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE	
11cS	1.461 m <sup>2</sup> st 100,00%

FITXA URBANÍSTICA		 <p>DIN-A4: 1/1.000 0 5 10 20</p>
PAU-5 CAN SEGURA		
 Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-6****POLÍGON CAMÍ BAIX DE TIANA**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge unifamiliar aïllat

**1.- Àmbit:**

Polígon que comprèn l'àmbit de tres parcel·les situades amb accés al camí Baix de Tiana, just passat el torrent del Sistres, en direcció a Tiana. Aquests terrenys ja formaven part del sòl urbà al Pla general d'ordenació aprovat l'any 1987.

L'àmbit té una superfície de 4.038 m<sup>2</sup>. Se situa enfront al Camí Baix de Tiana i limita, a llevant, amb el torrent del Sistres.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Polígon d'urbanització per garantir les cessions i els nivells mínims d'urbanització corresponents al sòl urbà per a les parcel·les que formen part del polígon.

Cessió de la vialitat i de la franja de protecció hidrogràfica.

Incorporar els serveis tècnics necessaris perquè les edificacions que formen part de l'àmbit tinguin una correcta implantació sobre el territori, connexió als serveis urbans, o bé utilitzar sistemes alternatius, com ara, incorporar sistema de tractament de les aigües fecals, sistemes sostenibles de captació energètica, pavimentació de la vialitat interior a l'àmbit i instal·lació d'hidrant.

Pavimentació, o arranament, dels terrenys destinats a sistema viari dins l'àmbit.

Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes en compliment de la normativa del POUM.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	13c1
Superfície:	3.438 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	687,60 m <sup>2</sup>
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

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

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 14,86 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 4: 425 m <sup>2</sup>	10,53%
Protecció sistemes:	Clau 6: 175 m <sup>2</sup>	4,33%

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-6****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Clau 13c1
Parcel·la mínima:	D'acord amb zona 13c1
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a l'indars:	D'acord amb zona 13c1
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

El polígon no té modificacions d'aprofitament, per tant, no correspon la cessió del 10% en concepte d'increment d'aprofitament.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

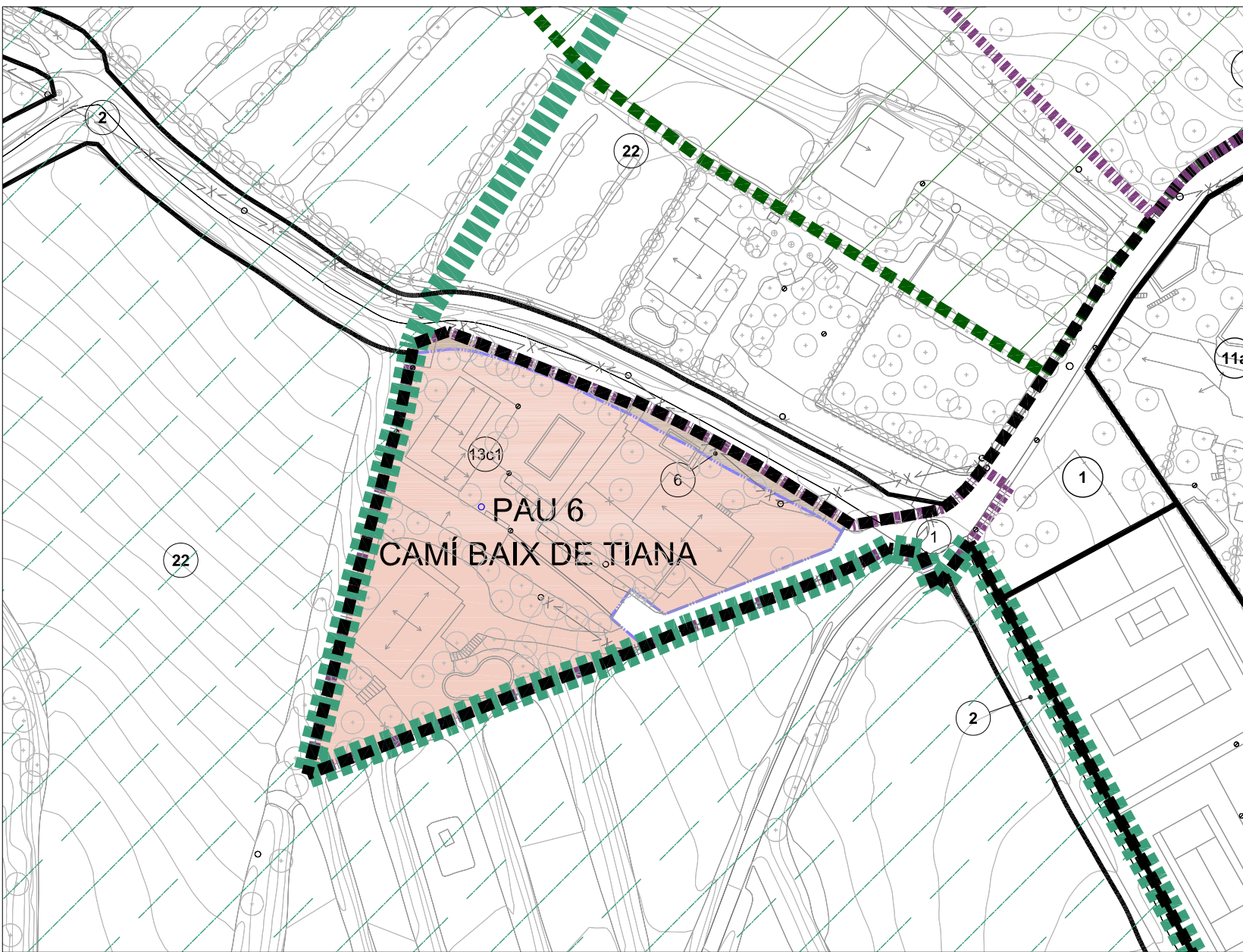
**8.- Càrregues del polígon:**

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà. Instal·lació d'hidrant a menys de 50 metres de les edificacions del polígon.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del polígon es realitzaran, com a màxim, en el segon quinquenni del POUM.




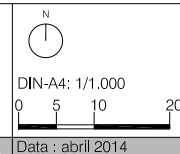


PAU6 CAMÍ BAIX DE TIANA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	4.038 m <sup>2</sup> s	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	600 m <sup>2</sup> s	14,86%
Protecció de sistemes	175 m <sup>2</sup> s	4,33%
Vialitat	425 m <sup>2</sup> s	10,53%
<b>ZONES</b>	3.438 m <sup>2</sup> s	<b>85,14%</b>
13c1	3.438 m <sup>2</sup> s	85,14%

REGULACIÓ	
Qualificació	13c1
Ordenació	Unifamiliar aïllat
A.R.M	L'existent
Nombre de plantes	L'existent
Edif. neta	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
13c1	688 m <sup>2</sup> st	100,00%
sostre existent segons cadastre		

FITXA URBANÍSTICA

**PAU-6**  
**CAMÍ BAIX DE TIANA**

 Pla d'ordenació urbanística municipal  
 Aprovació provisional


Data : abril 2014

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-7****POLÍGON ESCOLA SANTA MARIA DEL PINO I CAN CABÚS**

Sòl urbà no consolidat

Habitatge unifamiliar aïllat i equipament educatiu privat

**1.- Àmbit:**

El polígon comprèn de 2 habitatges unifamiliars aïllats de Can Cabús, la totalitat de l'equipament privat de l'Escola Santa Maria del Pino i un tram de la riera de la Coma Clara que connecta amb l'accés a l'escola.

L'àmbit té una superfície de 8.791 m<sup>2</sup>, solars situats enfront a la riera de la Coma Clara, núm. 15 i 17 més un tram de la riera fins a l'avinguda sant Mateu.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Polígon d'urbanització per garantir els nivells mínims d'urbanització de les dues parcel·les i l'equipament privat situat dins el polígon de sòl urbà.

Millorar la mobilitat de l'escola santa Maria del Pino i els solars colindants. Arranjar la llera del torrent de la Coma Clara que actualment també té ús compartit com a vial d'accés a finques rústiques i de sòl urbà, com succeeix a molts indrets d'Alella i el Maresme.

Incorporar els serveis tècnics necessaris perquè les edificacions que formen part de l'àmbit tinguin una correcta implantació sobre el territori, incorporar sistema de tractament de les aigües fecals, sistemes sostenibles de captació energètica, connexió als serveis urbans i pavimentació del vial de nova creació.

Mantenir el tractament naturalitzat de la llera de la Coma Clara en el tram que forma part de l'àmbit, però incrementant la seguretat del seu ús respecte les condicions actuals en que s'utilitza. Garantir la dotació de places d'aparcament mínimes en compliment de la normativa del POUM, proporcionalment als usos de cada veí o propietari de l'àmbit.

Cedir i reposar al seu estat original i lliure de qualsevol construcció, tanca i/o servitud l'antic camí de Vallromanes, que té el seu origen en l'extrem inferior de l'àmbit i discorre per la part posterior de les finques del polígon.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa recull els objectius abans exposats.

Sistema de vialitat i hidrogràfic	Qualificació urbanística	1/2
Superfície:	2.531 m <sup>2</sup>	

**Equipament escolar privat**

Qualificació urbanística:	9a
Superfície:	4.403 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Ús:	Equipament escolar
Edificabilitat neta:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	2.189,58 m <sup>2</sup>



**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-7****Sòl residencial privat**

Qualificació urbanística:	13d1
Superfície:	1.857 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	2 ut
Sostre màxim:	743 m <sup>2</sup>
Sostre màxim espai lliure:	
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

**4.- Regulació de l'equipament clau 9a, edificació i usos:**

Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a l'indars:	Mínim 5 metres de totes les partions
Ús principal:	Equipament escolar

**5.- Regulació de la zona 13d1, edificació i usos:**

Parcel·la mínima:	D'acord amb zona 13d1, 800 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a l'indars:	D'acord amb zona 13d1
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

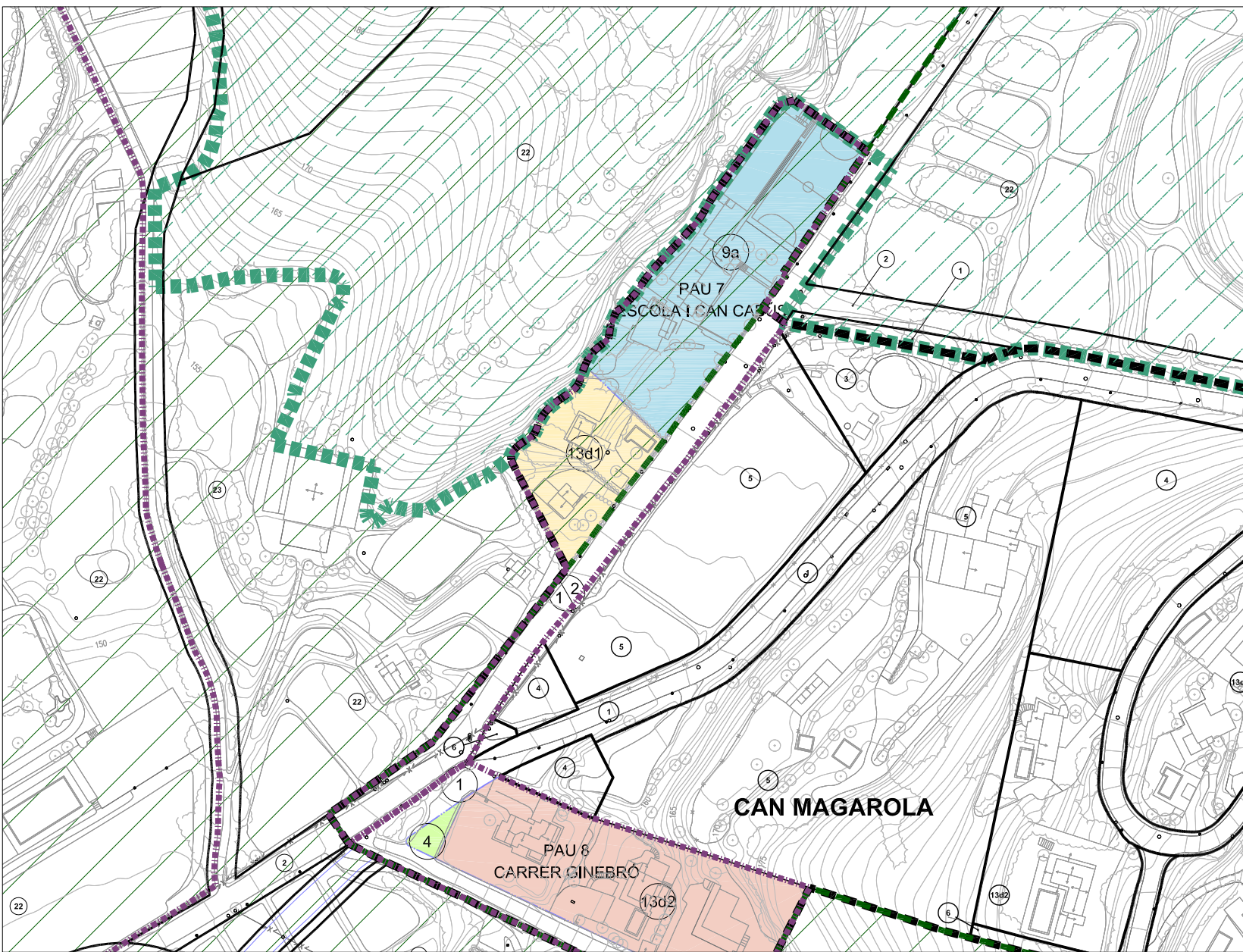
**8.- Càrregues del polígon:**

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà. Instal·lació d'hidrant a menys de 50 metres de les edificacions del polígon.

Arranjar i urbanitzar els espais d'accessos a l'escola, d'acord amb un tractament del ferm naturalitzat compatible amb la doble qualificació urbanística de sistema viari i sistema hidrogràfic. L'actuació requerirà el preceptiu informe favorable de l'administració competent del torrent. La implantació d'hidrant i dels serveis necessaris per garantir les condicions legalment exigibles als sòls urbans de forma compatible amb el caràcter específic del vial.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del polígon es realitzaran, com a màxim, en el segon quinquenni del POUM.



PAU 7 ESCOLA STA MARIA DEL PINO I CAN CABÚS		
SÒL ÀMBIT	8.791 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	2.531 m <sup>2</sup> s	28,79%
Vialitat/hidrografic	2.531 m <sup>2</sup> s	28,79%
ZONES	6.260 m <sup>2</sup> s	71,21%
13d1	1.857 m <sup>2</sup> s	21,12%
9a	4.403 m <sup>2</sup> s	70,34%

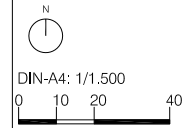
REGULACIÓ	
Qualificació	9a
Ordenació	Específica
A.R.M	L'existent
Nombre de plantes	L'existent
Edif. neta	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

Qualificació	13d1
Ordenació	Unifamiliar aïllada
A.R.M	7,2 m
Nombre de plantes	Pb+1
Edif. neta	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
9a	2.189 m <sup>2</sup> st	74,66%
13d1	743 m <sup>2</sup> st	25,34%

FITXA URBANÍSTICA

PAU-7  
ESCOLA STA. MARIA DEL PINO  
I CAN CABÚS



**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-8****POLÍGON CARRER GINEBRÓ**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge unifamiliar aïllat

**1.- Àmbit:**

El polígon comprèn 3 parcel·les de sòl urbà de l'àmbit de Can Magarola de 6.642 m<sup>2</sup>. Es situa amb front al vial de sorra paral·lel a la partió de Can Rosselló.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Polígon d'urbanització per garantir els nivells mínims d'urbanització de les 3 parcel·les situades dins el polígon de sòl urbà.

Urbanitzar el tram del carrer de Can Rosselló que dona accés a les 3 parcel·les amb la implantació de tots els serveis urbans mínims perquè les parcel·les tinguin condició de sòl urbà consolidat, així com la resta de sistemes situats dins el polígon.

Cedir el sòl per realitzar el giratori de la part superior del vial amb càrrec al polígon, així com la resta de sòl afectat de sistemes pel POUM cedir el sòl qualificat de sistemes dins el PAU propietat de les finques que formen part de l'àmbit i expropiar la resta de sòl de sistemes del polígon.

Garantir a l'interior de les parcel·les la dotació de places d'aparcament mínimes en compliment de la normativa del POUM.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Sòl residencial privat

Qualificació urbanística:	13d2
Superfície:	4.672 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat neta:	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Semisoterrat o auxiliar:	D'acord amb la normativa del POUM

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

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 28,57 % de l'àmbit i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.816,00 m <sup>2</sup>	27,34%
Espais lliures:	Clau 4: 154,00 m <sup>2</sup>	2,31%

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-8****5.- Regulació de la zona 13d2, edificació i usos:**

Seràn d'aplicació els paràmetres de la qualificació 13d2 del POUM, llevat dels regulats en aquesta fitxa que són prioritaris.

Parcel·la mínima:	D'acord amb zona 13d2
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a l'indars:	D'acord amb zona 13d2
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

El polígon no té modificacions d'aprofitament. Per tant, no correspon la cessió del 10% en concepte d'increment d'aprofitament.

**7.- Gestió del polígon:**

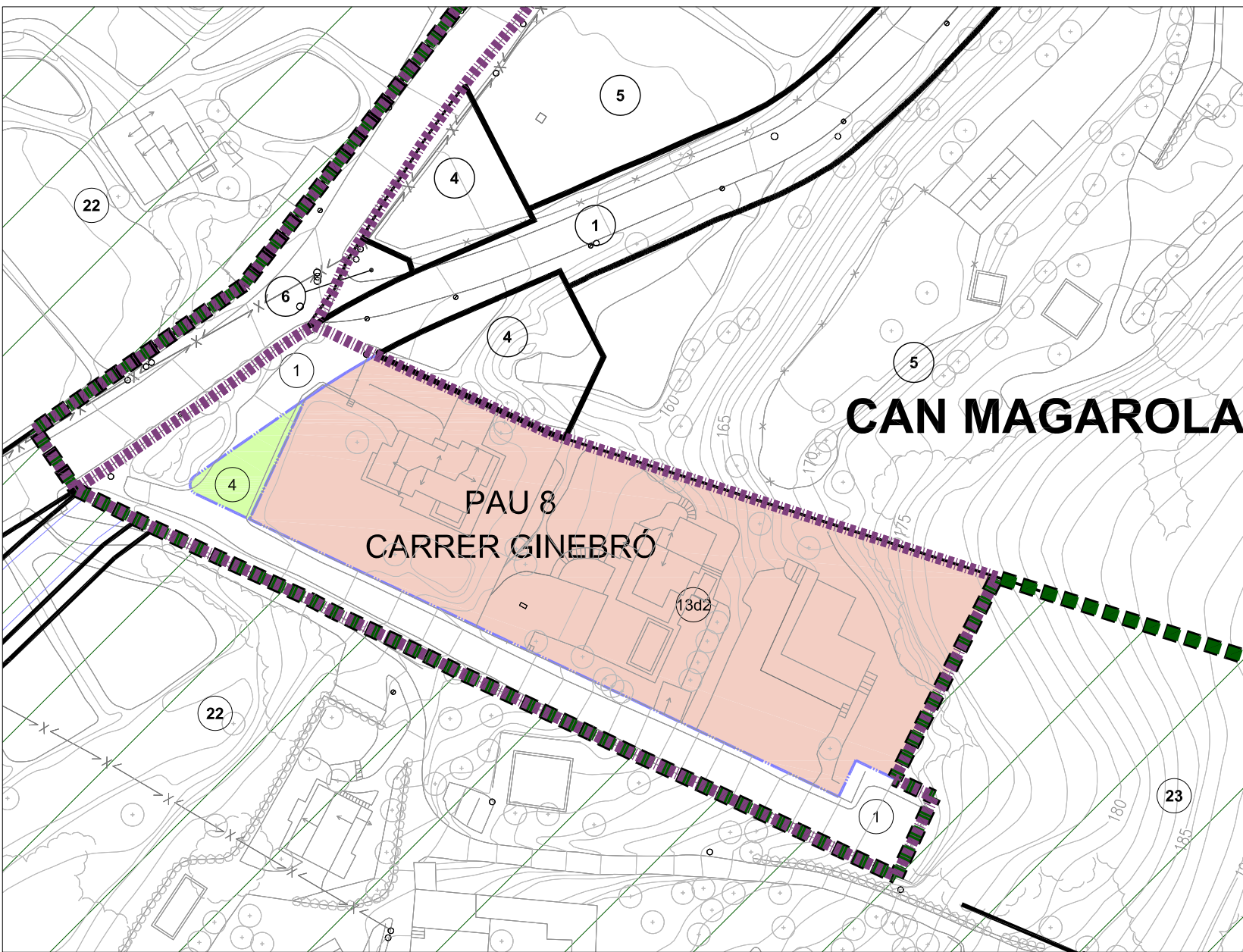
El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

**8.- Càrregues del polígon:**

Cedir i urbanitzar els sistemes del polígon, així com garantir els nivells mínims d'urbanització corresponents a les finques en sòl urbà. Instal·lació d'hidrant a menys de 50 metres de les edificacions del polígon.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM.



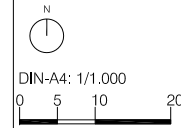

# CAN MAGAROLA

**PAU 8  
CARRER GINEBRÓ**

PAU8 CARRER GINEBRÓ		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	6.642 m <sup>2</sup> s	100,00%
<b>SISTEMES</b>	1.969 m <sup>2</sup> s	29,65%
Zones verdes	154 m <sup>2</sup> s	2,31%
Vialitat	1.816 m <sup>2</sup> s	27,34%
<b>ZONES</b>	4.672 m <sup>2</sup> s	70,35%
13d2	4.672 m <sup>2</sup> s	70,35%

REGULACIÓ	
Qualificació	13d2
Ordenació	Unifamiliar aïllada
A.R.M	7,20
Nombre de plantes	PB+1
Edif. neta	0,20

SOSTRE		
13d2	934 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA		 <p>DIN-A4: 1/1.000 0 5 10 20</p>
<b>PAU-8 CARRER GINEBRÓ</b>		
Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
 <b>POUM</b> Aprovació provisional		

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-9****POLÍGON TORRENT VALLBONA – ISIDRE PÒLIT**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge plurifamiliar, aparcament

**1.- Àmbit:**

El polígon comprèn l'àmbit delimitat pel Torrent Vallbona i el carrer Isidre Pòlit.  
 La superfície total de l'àmbit és de 272,15 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

L'ordenació de l'edificació de tres solars existents en el casc antic i la cessió i urbanització de vialitat per donar continuïtat al carrer Torrent Vallbona, permetrà de resoldre la intersecció entre el Torrent Vallbona i el carrer Isidre Pòlit.

L'actuació agrupa tres solars amb una edificabilitat lleugerament superior a l'admesa pel PGO, fins als 350,00 m<sup>2</sup>, els quals estan distribuïts en PB+PP i PB+2P, per tal d'adaptar l'alçada del nou edifici i tapar la mitgera del Torrent Vallbona (habitatge plurifamiliar de PB+3P), tot respectant l'escala i les característiques de l'entorn.

Així mateix, degut a l'amplada de l'embocadura del carrer, es proposa recular l'edificació per a deixar un espai lliure privat en front de la parcel·la, d'acord amb l'estructura de patis existent a l'entorn.

L'ús principal és el d'habitatge plurifamiliar amb local o aparcament en planta baixa. Malgrat tot seran admesos tots els altres usos regulats a les qualificacions de l'entorn.

Caldrà preveure, com a mínim, 1 plaça d'aparcament per habitatge, es podrà situar en planta baixa o justificar la seva compra, vinculada a l'habitatge a l'entorn del nucli antic.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex, recull els objectius abans exposats.

Superfície:	272 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació en volumetria específica.
Tipologia:	Volumetria definida (11d)
Parcel·la neta:	169 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta:	2,07 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	350,00 m <sup>2</sup>

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

Els determinats a la fitxa d'ordenació.



**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-9****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Clau 10d
Parcel·les:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1 i PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	7,20 m i 9,50 m
Ocupació:	D'acord amb l'ordenació, màxim 125 m2..
Ocupació pati:	Lliure d'edificacions.
Separacions edificació:	D'acord amb l'ordenació del PAU
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar i local o aparcament.

**6.- Càrregues i cessió d'aprofitament:**

Cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

**7.- Gestió del polígon:**

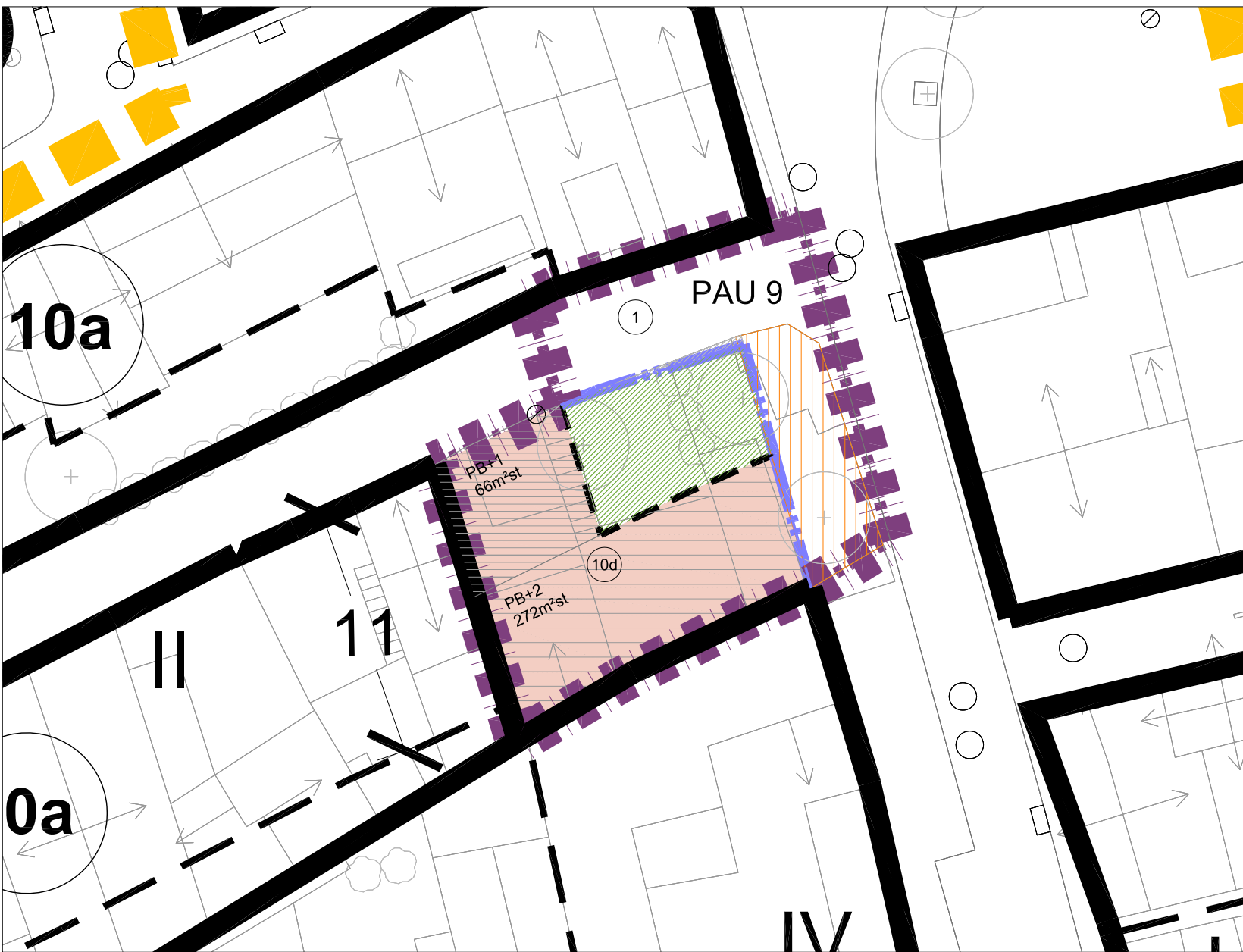
El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica si es realitza durant el primer quinquenni del Pla, en cas contrari, passat aquest termini, es desenvoluparà pel sistema de cooperació en el segon quinquenni.

**8.- Càrregues del polígon:**

Cessió de la vialitat i reurbanització del sistema viari afectat.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació es realitzarà, en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM, així com , la cessió i reurbanització del vial.



PAU9 Sector Torrent Vallbona - Isidre Polit		
SÒL ÀMBIT	272 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	103 m <sup>2</sup> s	37,87%
Vialitat	103 m <sup>2</sup> s	37,87%
ZONES	169 m <sup>2</sup> s	62,13%
10d	169 m <sup>2</sup> s	62,13%

REGULACIÓ	
Qualificació	10d
Ordenació	Edificació específica
A.R.M	7,2 i 9,5 m
Nombre de plantes	pb + 1 i pb + 2
Nombre màx. hab.	3
Edif. neta	2,07 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació	125 m <sup>2</sup>
Usos	habitatge i locals en PB

SOSTRE	
10d	350 m <sup>2</sup> st

FITXA URBANÍSTICA		
PAU-9 SECTOR TORRENT VALLBONA - ISIDRE POLIT		
Pla d'ordenació urbanística municipal Aprovació provisional		Data : abril 2014



**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-10****POLÍGON CAL VELL**

Sòl Urbà no consolidat  
 Habitatge unifamiliar aïllat

**1.- Àmbit:**

El polígon del Polígon d'Actuació cal Vell delimitat per assolir la seva completa urbanització té una extensió de 19.111 m<sup>2</sup> i comprèn la urbanització dels carrers següents: Til·lers, Pins, Cercis, Romaní, l'escalinata que connecta amb el carrer Til·lers, un petit tram de semivial del Torrent Vallbona i un tram lateral al passeig Marià Estrada continuació del carrer Til·lers.

Localització: Plànol P4 – Sectors i polígons de planejament – escala 1/5.000  
 Plànol P5 – Qualificacions urbanístiques – escala 1/2.000

**2.- Objectius:**

L'objecte del polígon consisteix en assolir la condició de sòl urbà consolidat una vegada s'urbanitzin els carrers inclosos a l'àmbit i s'obtingui la cessió del tram de semivial del Torrent Vallbona situat a la cantonada amb el carrer Pins. Totes les finques que formen part de l'àmbit tenen els drets urbanístics consolidats d'acord amb la qualificació urbanística que li assigna el pla, però tenen condició de sòl urbà no consolidat.

La delimitació del polígon de cal Vell ja es va realitzar pel Pla general d'ordenació de 1987, el polígon es va delimitar amb el nom de polígon Can Gimenez, UA 19. Respecte el polígon UA 19 s'ha adaptat l'àmbit en funció de l'estat de la urbanització de l'entorn i l'estructura de la propietat real, en conjunt s'han reduït la superfície. És l'únic polígon no executat del pla anterior.

Caldrà realitzar la reparcel·lació econòmica de l'àmbit per establir les càrregues urbanístiques de cada finca.

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

Les qualificacions del polígon són les dels plànols de qualificacions i el plànol annex a aquesta fitxa,

Qualificació:	13c1
Superfície:	15.305 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada.

**4.- Regulació de sistemes:**

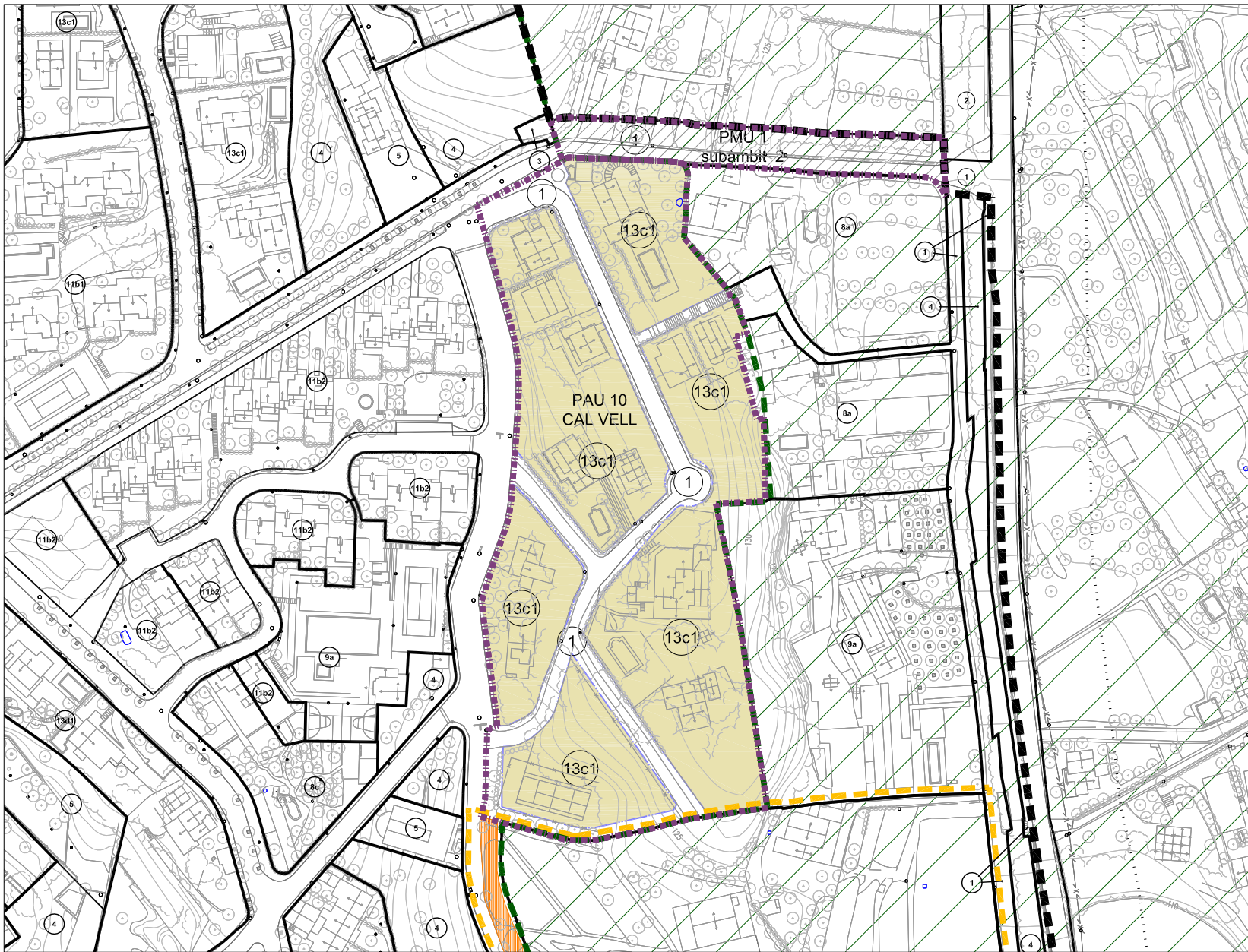
Vialitat:	clau 1:	3.806 m <sup>2</sup>
-----------	---------	----------------------

**5.- Càrregues del polígon**

Cedir i urbanitzar els sòls qualificats de sistema viari inclosos dins el polígon mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica..

**6.- Agenda**

Els projectes necessaris per al desenvolupament del polígon es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM.

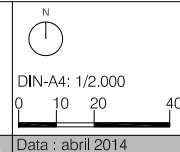


PAU10 Cal Vell	Sector d'urbanització	
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>19.111 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	3.806 m <sup>2</sup> s	19,92%
Vialitat	3.806 m <sup>2</sup> s	19,92%
ZONES	15.305 m <sup>2</sup> s	80,08%
13c1	15.305 m <sup>2</sup> s	80,08%

FITXA URBANÍSTICA

PAU-10  
CAL VELL

**POUM**  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



Data : abril 2014

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-11****POLÍGON CARRER ONOFRE TALAVERA**

Sòl urbà no consolidat  
 Habitatge plurifamiliar o unifamiliar en filera

**1.- Àmbit:**

Polígon amb façana al carrer d'Onofre Talavera, al barri de Nova Alella. La seva superfície total és de 4.701m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Protegir una àrea de sòl amb fort pendent i elevada massa arbrada. La preservació dels terrenys mitjançant una baixa ocupació és necessària per mantenir la vegetació i la imatge naturalitzada d'aquest indret, proper al centre del nucli històric d'Alella, visible des de molts altres indrets.

Possibilitar la construcció de noves edificacions en les àrees més planes i accessibles del polígon, i evitar l'ocupació de l'edificació en la part on el pendent és superior al 20%.

Dotar el municipi de reserves de sòl de cessió destinat a espais lliures per completar la superfície de sòl d'espais lliures situada davant de la rotonda de la riera Fosca.

Mantenir les servituds necessàries per accedir als terrenys i parcel·les provinents de l'històric Pla parcial Nova Alella que s'ha desenvolupat en diferents fases, així com, urbanitzar els espais lliures de cessió.

Abans del desenvolupament del polígon les parcel·les que no tenen accés directe des de vial públic hauran d'acreditar el seu dret de servitud de pas assolit registralment arran del desenvolupament del Pla parcial Nova Alella que en preveia el seu desenvolupament per fases..

El sostre proposat i admès al polígon concorda amb els objectius abans exposats. Per altra banda, les càrregues urbanístiques que ha de suportar el polígon garanteixen la seva viabilitat.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Superfície:	4.701 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar aïllada

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

Els sistemes de cessió són els següents:

Espais lliures:	Clau 4: 573 m <sup>2</sup> 12,19%
-----------------	-----------------------------------

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

Vial comunitari privat:	128 m <sup>2</sup>
Qualificació:	Clau 11d
Parcel·la:	Mínim 1.600 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta:	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-11**

Sostre màxim:	400 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	2 ut.
Ocupació màxima:	La delimitada a la fitxa del polígon.
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Separacions a llindars:	5 metres a tots els llindars
Ús principal:	Habitatge unifamiliar.

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es determinarà al projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

**8.- Càrregues externes del polígon:**

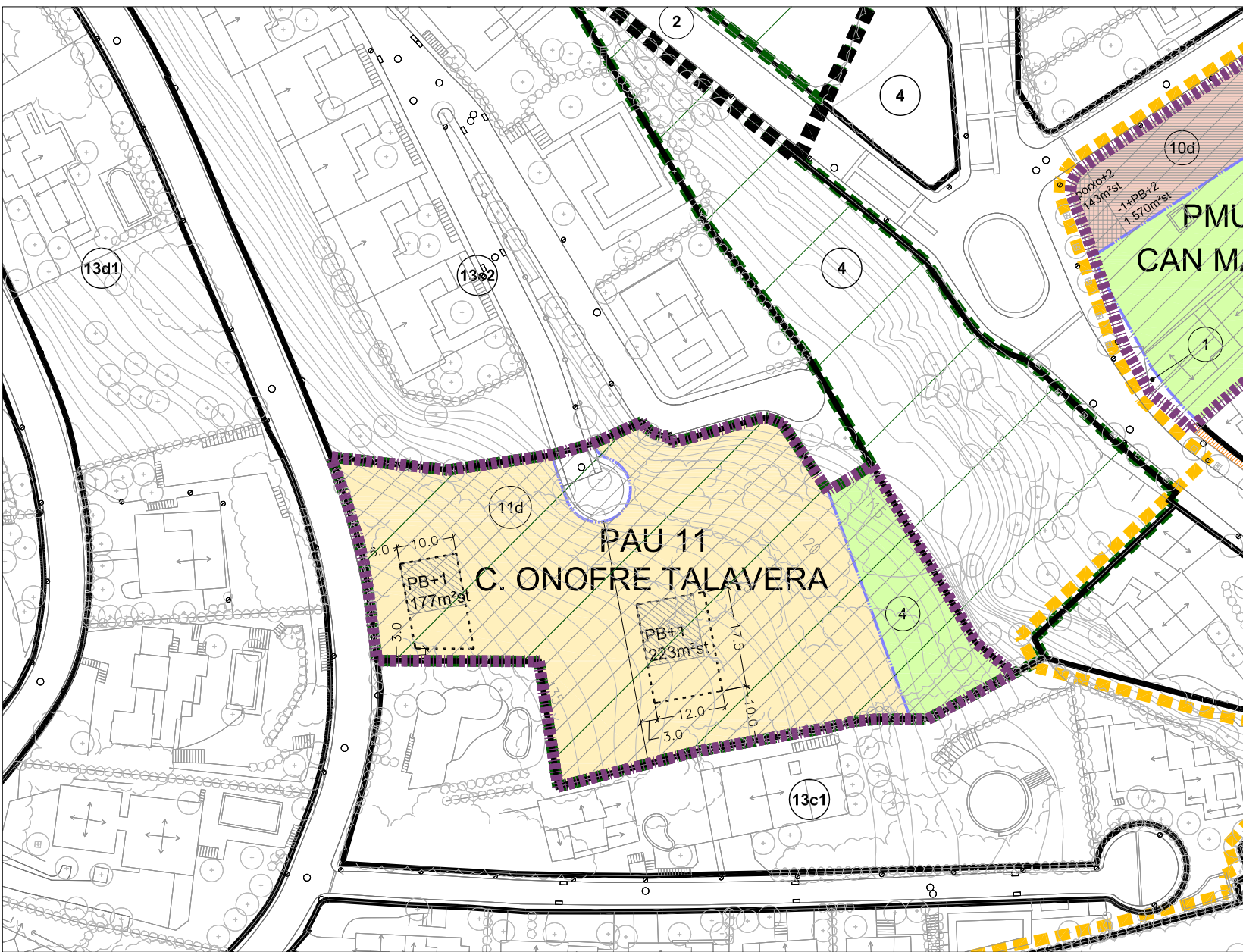
La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del polígon.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en una sola etapa d'aquest primer quinquenni.





PAU11 - C.ONOFRE TALAVERA		
SÒL ÀMBIT	4.701 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	573 m <sup>2</sup> s	12,19%
Zones verdes	573 m <sup>2</sup> s	12,19%
ZONES	4.128 m <sup>2</sup> s	87,81%
13d2	4.000 m <sup>2</sup> s	85,09%
vial comunitari	128 m <sup>2</sup> s	2,72%

REGULACIÓ	
Qualificació	11d
Ordenació	Unifamiliar aïllada
A.R.M	7,2 m
Nombre de plantes	PB+1
Nombre màx. hab.	2
Ús	Habitatge unifamiliar
Edif. neta	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
11d	400 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA		 DIN-A4: 1/1.000 Data : abril 2014
PAU-11 C. ONOFRE TALAVERA		
 Pla d'ordenació urbanística municipal Aprovació provisional		

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-12****POLÍGON CAN BALCELLS (ANTIGUES CAVES SIGNAT)**

Sòl Urbà no consolidat  
 Hoteler, oficines i altres

**1.- Àmbit:**

El polígon comprèn la finca situada al carrer Charly Rivel, 6-8 que fa cantonada amb els carrer Escultor Llimona i Pau Vila coneguda com Can Balcells on hi ha les caves Signat. La superfície total és de 5.325 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Mantenir el sostre i adaptar l'ordenació i els usos aprovats en el Pla especial aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987, l'objectiu és garantir la conservació de la casa i dels espais lliures de Can Balcells protegits pel catàleg de patrimoni.

La nova ordenació sobre rasant es proposa perimetral i separada respecte la casa de Can Balcells de tal manera que es respecta el volum principal i els espais lliures del seu entorn, així com els jardins interiors al solar.

L'ampliació dels usos a hoteler i oficines està orientat a la voluntat de fer compatible les plantes soterrades destinades a celler, amb una activitat enoturística o amb una activitat empresarial amb oficines. L'edifici principal protegit de Can Balcells pot allotjar tots els usos admesos a la qualificació 8a, casa amb jardí, d'acord amb les condicions d'implantació d'aquesta qualificació mitjançant aquest pla de millora urbana.

El sostre de l'edifici de l'ampliació serà de coberta plana enjardinada i la seva rasant o cota superior no superarà en 0,60 metres la rasant del carrer Pau Vila mesurada en el punt situat a cota inferior perpendicular a la parcel·la.

Establir els aparcaments del nou establiment a l'espai lliure de parcel·la situat confrontant a l'accés del carrer Charly Rivel, entre el carrer i l'edifici protegit.

Per tal de facilitar un nou accés al celler existent des del carrer Escultor Llimona, independent dels usos sobre rasant. L'accés al celler soterrat es realitzarà mitjançant un vestíbul i una galeria soterrada que respectarà la vegetació del jardí, sobretot, l'arbre protegit del costat de l'edificació industrial existent.

Cessió del 10 % de l'aprofitament. Cal assenyalar que l'ús actualment admès de celler i els propis de la qualificació 8b fixats al pla especial aprovat l'any 1987 s'amplia a hoteler, oficines i altres.

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

L'ordenació del polígon dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex recull els objectius abans exposats.

Superfície:	4.777 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim existent:	550 m <sup>2</sup>

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****CODI: PAU-12**

Sostre màxim ampliació: 850 m<sup>2</sup>  
 Sostre màxim total: 1.400 m<sup>2</sup>

**4.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació: Clau 8b  
 Parcel·les: Única i indivisible  
 Nombre de plantes: PB+1 ampliació  
 Volum actual edifici existent  
 Alçada reguladora màxima: 7,50 m ampliació  
 Ocupació sobre rasant: D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica  
 Ocupació sota rasant: L'edificació existent més els accessos i vestíbul del celler soterrats.  
 Separacions a llinars: D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica  
 Acabats : Determinar Pla de millora urbana  
 Ús principal: Hoteler, oficines i, els admesos per la qualificació 8a solament dins la casa protegida de Can Balcells.  
 En soterrani, celler i comercial restringit a venda pròpia.

**5.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

**6.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

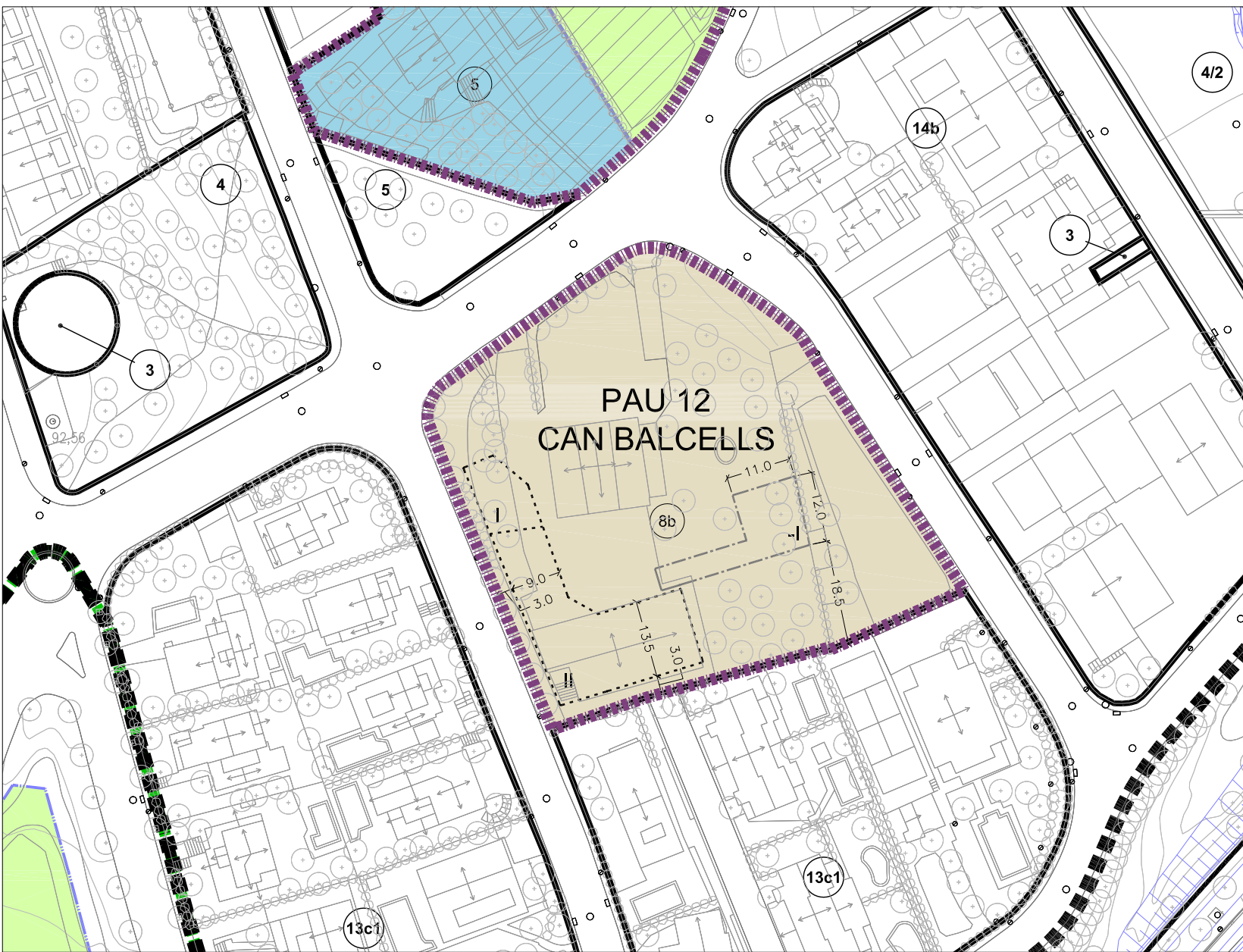
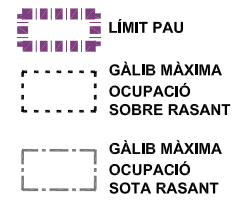
**7.- Càrregues externes del polígon:**

Dotar el polígon de les infraestructures que siguin precises per les seves necessitats i les de l'entorn que pugui acollir al seu solar, estació transformadora o altres.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del polígon, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, s'ha de realitzar en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en un sola etapa.



PAU12 CAN BALCELLS		
SÒL ÀMBIT	4.777 m <sup>2</sup> s	100,00%
ZONES	4.777 m <sup>2</sup> s	100,00%
8b	4.777 m <sup>2</sup> s	100,00%
Edif. neta	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	

REGULACIÓ	
Qualificació	8b
Ordenació	Edificació específica
Can Balcells	Regulació ARQ 004
	Catleg de patrimoni
Usos	Els admesos en la clau 8a

AMPLIACIÓ	
Nombre de plantes	PB+1
A.R.M	7,5 m
Coberta	Plana i ajardinada
Ocupació	Ordenació específica
Usos	Hoteler, celler i oficines

SOSTRE MÀXIM		
8b	1.400 m <sup>2</sup> st	100,00%
Can Balcells	550 m <sup>2</sup> st	40,00%
Ampliació	850 m <sup>2</sup> st	60,00%
Soterrani	Existent + 50 m <sup>2</sup> st	

FITXA URBANÍSTICA		<p>DIN-A4: 1/1.000</p>
PAU-12 CAN BALCELLS		
POUM Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		



### **Disposició addicional segona**

Amb caràcter general es deixa sense efectes qualsevol regulació o disposició continguda a qualsevol dels documents que conformen el POUM en relació al PMU7.

Quan la referència al PMU7 estableixi alguna regulació específica o faci referència a algun paràmetre concret, aquesta es veurà substituïda per la referència al PAU-13 CARRER LLEIDA o al PAU-14 LA GAJETANA segons correspongui al sub-àmbit del carrer Lleida o de La Gaietana respectivament.

### **Disposició addicional tercera**

En coherència amb la Disposició addicional segona i com a conseqüència de tot allò previst per al polígon PAU-14 LA GAJETANA, correspon afegir a la casella de qualificació urbanística de la fitxa amb Codi ARQ39 i Denominació La Gaietana del Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental del POUM d'Alella la qualificació "clau 8b - Casa amb jardí específica" (adicionalment a les ja previstes de Clau 5 – Equipament i Serveis i Clau 4 – Espais Lliures).

### **Disposició addicional quarta**

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*", a partir de la pàgina 42, la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU-13 CARRER LLEIDA d'acord a la fitxa que s'acompanya a continuació.

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-13

POLÍGON D'ACTUACIÓ CARRER LLEIDA

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria definida

#### **1.- Àmbit:**

L'àmbit, dins el nucli d'Alella de Mar, té una superfície de 7.612,86 m<sup>2</sup>, i està delimitat pel carrer Lleida, l'avinguda d'Alella i els límits de l'autopista C32 Barcelona-Mataró.

## 2.- Objectius:

Obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i la vialitat que forma part del polígon. Generar una zona verda pel barri d'Alella de Mar així com reserva de nous sòls d'equipament a destinar a habitatge dotacional per la promoció pública d'habitatge.

Destinar part del sostre a la construcció d'habitatge amb protecció oficial, 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 90 m<sup>2</sup> de superfície.

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

Cessió del 10 % d'aprofitament i del 50% de la cessió addicional del 15% de l'increment d'aprofitament d'acord al que s'exposa a l'article 10.

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

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.01.1 i O.02.1 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu, excepte la posició de l'edificació que és indicativa.

Superfície:	7.612,86 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria definida
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,26 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	1.980 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	18 unitats

## 4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 76,44 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 3.209,77 m <sup>2</sup> (42,16 % a urbanitzar i cedir)
Equipament:	Clau 5: 936,73 m <sup>2</sup> (12,30 % a cedir)
Viari:	Clau 1: 1.672,99 m <sup>2</sup> (21,98 % a urbanitzar i cedir)

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

Qualificació:	Clau 11dLI 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:	10,50 metres
Ocupació:	60 % (1.076,02 m <sup>2</sup> )
Sota rasant:	El 100% del subsòl del sòl privat, sempre que es doni compliment a normativa del POUM i en especial al que preveu el seu article 98.3
Separacions a llinars:	Mínim 3 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 10% de l'aprofitament i del 50% de la cessió addicional del 15% de l'increment d'aprofitament d'acord al que s'exposa a l'article 10 i 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.

Reserva mínima d'habitatge amb protecció oficial (HPO) genèrica: 30% en total

#### **8.- Gestió del sector:**

El polígon es gestionarà pel sistema de compensació bàsica.

#### **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 equipaments previstos i els respectius cànons que siguin d'aplicació.

Execució d'una rotonda a la intersecció del carrer Lleida amb Avinguda d'Allella i la re-urbanització de l'entorn i en particular les voreres i calçades oposades al sub-àmbit del dos vials comentats amb espais d'aparcament en filera a banda i banda i plantació d'arbrat d'alineació.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

#### **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.

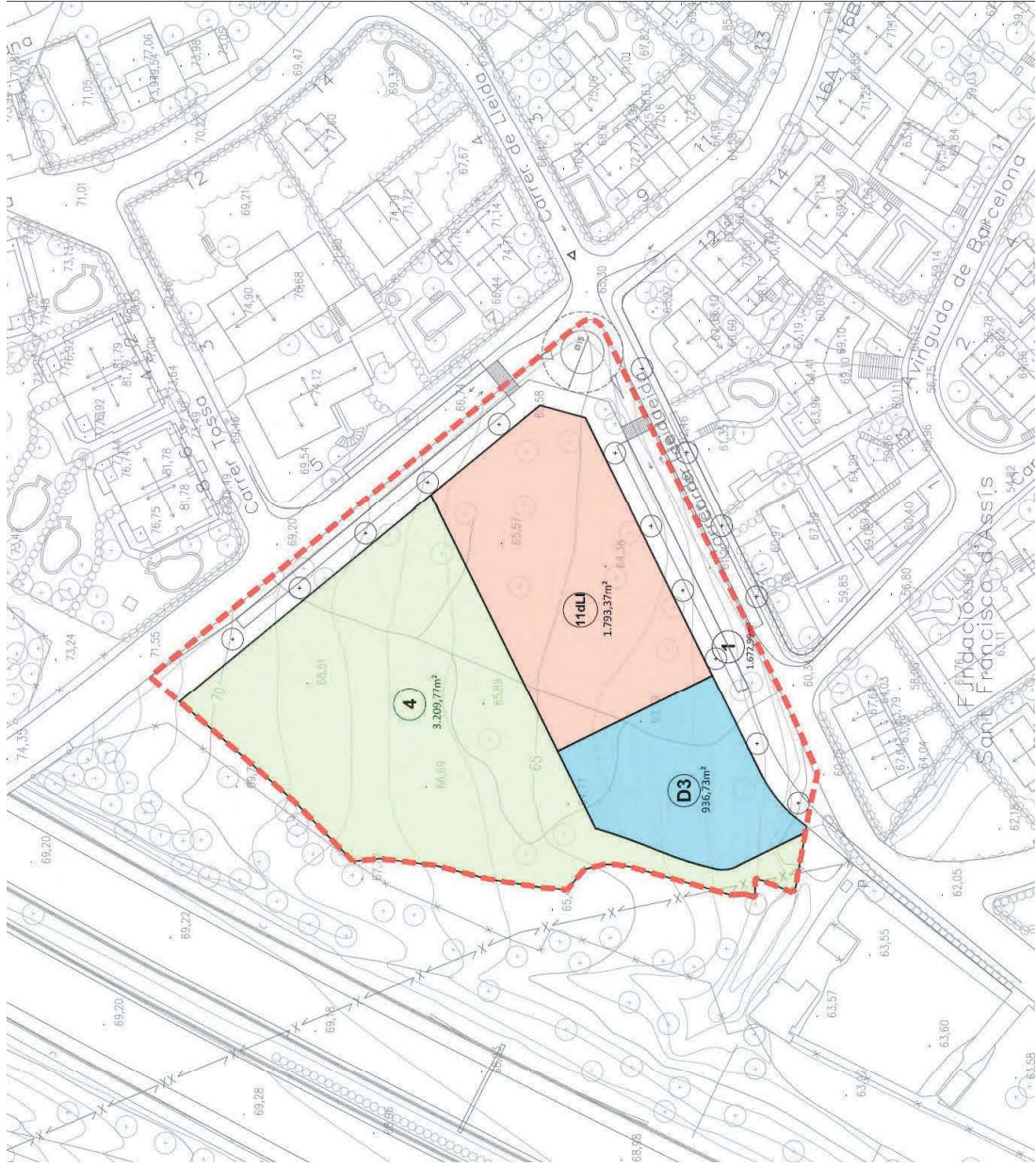
Obres d'urbanització

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.



**ÀMBIT LLEIDA**

SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	7.612,86 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>		
Clau 1	76,44%	5.819,49 m <sup>2</sup>
Clau D3	21,98%	1.672,96 m <sup>2</sup>
Clau 4	12,30%	936,73 m <sup>2</sup>
Clau 4	42,16%	3.209,77 m <sup>2</sup>
<b>ZONES</b>		
Clau 11dLI	23,56%	1.793,37 m <sup>2</sup>
Clau 11dG	23,56%	1.793,37 m <sup>2</sup>
Clau 8b/5	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Clau 8b/5	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>

## Disposició addicional cinquena

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", a continuació de la fitxa descrita a la Disposició addicional quarta, la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística PAU-14 LA GAIETANA d'acord a la fitxa que s'acompanya a continuació.

PAU-14 LA GAIETANA

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-14

POLÍGON D'ACTUACIÓ LA GAIETANA

Sòl urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar en volumetria definida

### 1.- Àmbit:

L'àmbit dins el nucli d'Alella de Mar té una superfície de 4.127,51 m<sup>2</sup>, i està delimitat a l'est per la zona qualificada com a zones verdes confrontant a l'avinguda de les Acàcies i per l'oest per l'avinguda Gaietana. Dins l'àmbit hi ha l'antiga masia de La Gaietana, inclosa en el Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental del POUM d'Alella.

### 2.- Objectius:

Garantir la rehabilitació integral de l'antiga construcció de La Gaietana respectant els criteris establerts al Catàleg de Patrimoni, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella en tant que BCIL.

Obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i la vialitat que forma part del polígon. Generar una zona verda pel barri d'Alella de Mar així com cessió de sostre d'equipaments.

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 90 m<sup>2</sup> de superfície.

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

Cessió de 429,27 m<sup>2</sup> de sostre de la planta baixa de La Gaietana en concepte del 10 % d'aprofitament i complementàriament la cessió del 50% de la cessió addicional del 15% de l'increment d'aprofitament d'acord al que s'exposa a l'article 10.

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

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.01.2 i O.02.2 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu.

Superfície:	4.127,51 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria definida
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,5889 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.431,05 m <sup>2</sup> (incloent el sostre d'habitatge de La Gaietana)



Nombre màxim habitatges: 19 ut

No s'admetrà la col·locació de cap tipus de tanca o tancament per sobre el paviment davant de la façana principal de la masia, especialment en la divisòria entre la clau 8b/5 i la zona verda pública.

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

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 51,63 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures: Clau 4: 1.205,05 m<sup>2</sup> (29,20 % a urbanitzar i cedir)  
Viari: Clau 1: 926,13 m<sup>2</sup> (22,44 % a urbanitzar i cedir)

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

Qualificació: Clau 8b/5 i 11dG  
Resulta d'aplicació tot allò establert als articles 14 i 15 d'aquesta normativa.

Parcel·la mínima: Parcel·la única per la clau 8b/5 i parcel·la única per la clau 11dG.

Sota rasant: El 100% del subsòl del sòl privat sempre que es doni compliment a totes les disposicions del POUM i en especial al que preveu el seu article 98.3.

Ús principal: Habitatge plurifamiliar. S'admetran també com a principals els usos admesos per les clau 8b i 11dG

Si es decideix executar l'edificació per fases o etapes caldrà presentar un avantprojecte unitari que inclogui les zones 8b/5 i 11dG.

S'admetrà connectar les dues edificacions resultants de les claus 8b/5 i 11dG en una sola edificació. En aquest supòsit la justificació del compliment de reserves d'aparcament es podrà realitzar sobre el conjunt.

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

#### **6.- Cessió d'aprofitament:**

Cessió de 429,27 m<sup>2</sup> de sostre de la planta baixa de La Gaietana en concepte del 10 % d'aprofitament d'acord al que es grafia al plànol O.01.1 i O.03.2a.

La cessió a l'Ajuntament del 50% de la cessió addicional del 15% de l'increment d'aprofitament d'acord al que s'exposa a l'article 10 i 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.

Reserva mínima d'habitatge amb protecció oficial (HPO) genèrica: 30% en total.

#### **8.- Gestió del sector:**

El polígon es gestionarà pel sistema de compensació bàsica.

#### **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 equipaments previstos i els respectius cànonns que siguin d'aplicació.

## **10.- Agenda:**

L'edificació La Gaietana es troba actualment ocupada il·legalment i per tant les previsions de terminis que s'estableixen quedaran vinculades a la possibilitat d'accedir als terrenys i l'edifici. La data d'inici per computar els terminis passarà a ser la data en la que es desocupi si això no ha passat abans del compliment de les condicions indicades.

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.

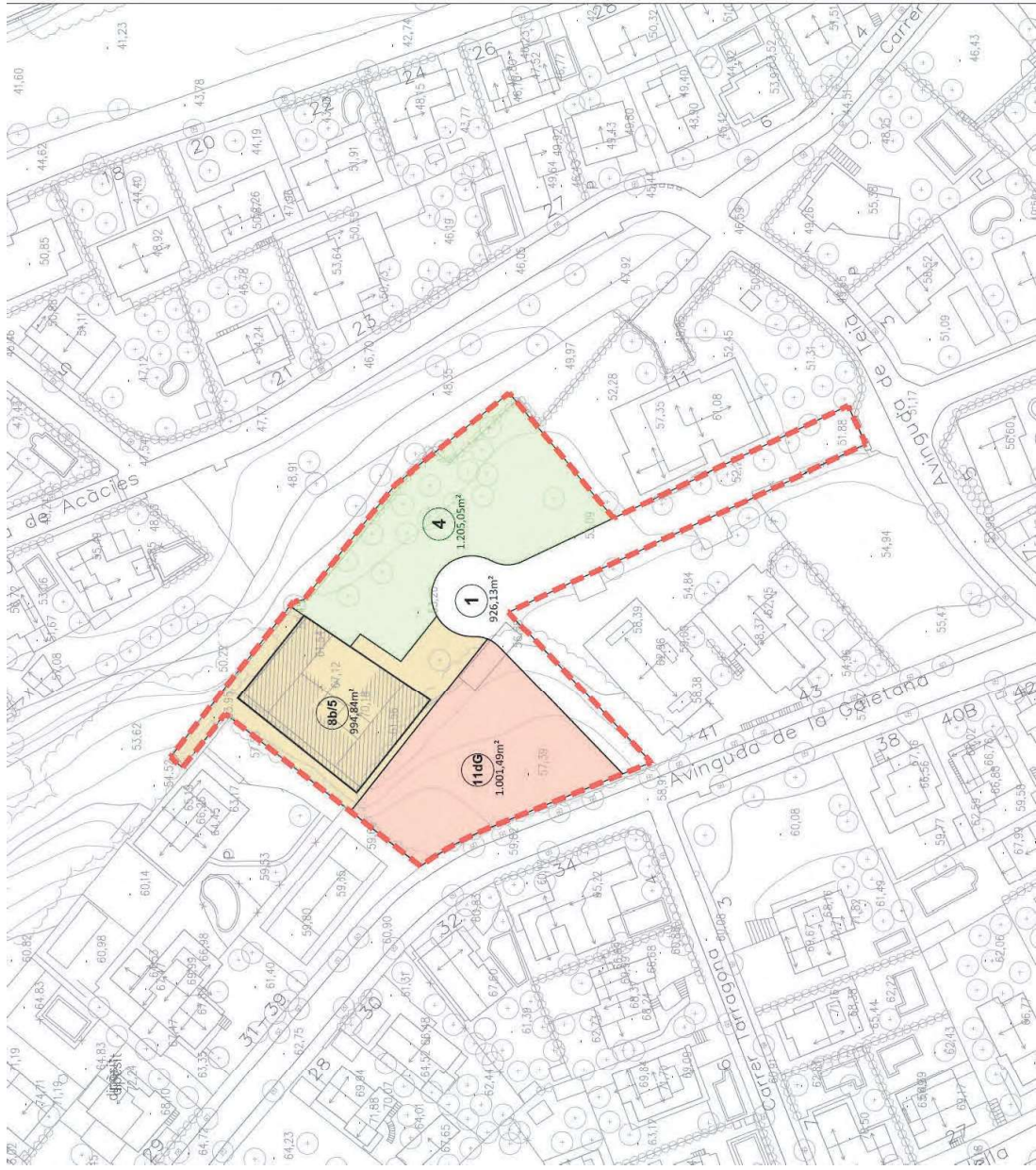
Obres d'urbanització

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 tot 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.



ÀMBIT GALETANA	
100,00%	4.127,51 m <sup>2</sup>
51,63%	2.137,16 m <sup>2</sup>
22,44%	926,13 m <sup>2</sup>
0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
29,20%	1.205,05 m <sup>2</sup>
48,37%	1.996,33 m <sup>2</sup>
0,00%	m <sup>2</sup>
24,26%	1.001,49 m <sup>2</sup>
24,10%	994,84 m <sup>2</sup>

SUPERFÍCIE ÀMBIT	
SISTEMES	
Crau 1	Xarxa viària local
Crau D3	Equipaments (Habitatge
	Diacional)
Crau 4	Zones verdes

ZONES	
Crau 11aU	Volumetria definida
Crau 11aG	Volumetria definida
Crau 8b/5	Casa amb jardí i equipaments





## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### Secció 1a. Sòl Urbà No Consolidat

#### Art. 6. Polígon d'Actuació Urbanística del sector Crison (PAU-15)

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-15

Polígon d'actuació "Crison"

Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica.

#### 1. Àmbit

L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal comprèn una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 10.183,63 m<sup>2</sup>s. Nogensmenys, aquesta MPPPOUM introdueix un petit ajust en aquesta delimitació, amb una lleugera ampliació de 1.583,37 m<sup>2</sup>s, resultat d'incorporar dues parts de geometria triangular del sòl de domini públic confrontant al carrer Charles Rivel, necessari per tal de garantir una millor integració de la proposta d'ordenació amb l'entorn consolidat.

Així, la superfície total inclosa en aquesta MPPPOUM, pel que fa a l'àmbit Crison, resulta de 11.767,00 m<sup>2</sup>s.

Localització: plànols d'ordenació: Delimitació del PAU (P01), Qualificació urbanística (P02).

#### 2. Objectius

Ordenar el sòl corresponent a aquest sector d'acord amb els criteris i determinacions descrits en la Memòria d'aquesta MPOUM.

Cedir gratuïtament el sòl corresponent als sistemes urbanístics d'espais lliures públics, equipaments i vialitat qualificats d'acord amb aquesta MPOUM.

Edificar els solars resultants d'acord amb les disposicions d'ordenació detallada contingudes en aquesta fitxa.

Reservar el 30% del sostre residencial de nova implantació amb destí al règim de protecció oficial específica.

Cedir a l'Ajuntament d'Alella el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament consolidat al POUM 2014 i al 15% de l'increment resultant d'aquesta MPOUM.

Preveure una dotació addicional de 60 places d'aparcament de rotació d'ús públic.





### 3. Condicions i paràmetres de sòl generals

L'ordenació dels polígons dibuixada en els plànols d'ordenació (P02) recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11d (i 11d-hpo)
Superfície:	11.767,00 m2s
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	1,55 m2st/m2s
Nombre màxim d'habitatges:	70 ut.
Sostre edificable màxim:	7.075,00 m2st del qual, 5.361,40 m2st destinats a l'ús residencial i 1.713,60 m2st destinats a altres usos en planta baixa

### 4. Usos:

Dins de l'ús general *residencial* (art. 117.1.a POUM) s'admet únicament l'ús específic de:

- Habitatge plurifamiliar (art. 118.1.b), en règim lliure i protegit. Tot el sostre d'habitatge protegit es destinarà específicament al règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Dins dels *altres usos en planta baixa* s'admeten els usos específics següents (tots inclosos dins de l'ús general Terciari definit en l'article 117.1.b del POUM):

- Comercial (art.118.1.g) en format de petit establiment comercial (art. 118.1.g.1.4)
- Oficines i serveis (art. 118.1.h)
- Restauració (art. 118.1.i)

### 5. Regulació dels sistemes

Els percentatges de sistemes de cessió del Polígon per tal d'assolir els objectius esmentats delimitats en el plànol d'ordenació P01a i b, abasten un 61,28% de l'àmbit i seran els següents:

Espais lliures públics (clau 4):	4.396,14 m2s; 37,36%
Equipaments (clau 5):	1.710,87 m2s; 14,54%
Vialitat (clau 1):	1.091,45 m2s; 9,28%





El desenvolupament de l'equipament (clau 5) es realitzarà mitjançant la tramitació i aprovació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) específic amb l'objectiu d'establir les condicions d'edificació i el règim d'usos admesos, prenent en consideració les determinacions del POUM en relació amb els equipaments comunitaris.

S'admet l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa en el subsòl dels espais qualificats d'espais lliures públics (clau 4).

#### **6. Regulació de zones, edificació i usos**

La MPOUM delimita quatre unitats de sòl destinades a l'edificació del sostre atorgat que resulten qualificades com a zona de "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" amb les claus 11d i 11d-hpo, aquesta última corresponent a les unitats de sòl on es situarà la reserva d'habitatge de protecció oficial, en la modalitat Específica.

Els espais lliures privats resultants de l'edificació de cada UE són espais no edificables d'ús comunitari vinculats als edificis residencials. Aquests espais no es podran fer servir com a superfície d'ampliació de l'activitat econòmica dels locals en planta baixa.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a l'estipulada a la normativa del POUM per a cadascun dels diferents usos. En el cas de l'ús d'habitatge protegit en règim de lloguer aquesta previsió es podrà reduir fins a un mínim de 1 plaça per cada 2 habitatges nous.

Afegida a aquesta reserva d'aparcament, s'hauran de reservar 60 places d'aparcament d'ús públic de rotació la gestió de les quals serà privada. Aquesta reserva addicional es situarà en la UE 1.

A les plantes semisoterrades resultants de l'adaptació topogràfica de les plataformes d'implantació de l'edificació es computarà com a sostre edificable tota la seva superfície no destinada a l'ús d'aparcament o instal·lacions.

El sostre edificable assignat a cada UE podrà ser objecte d'ajust i compensació entre Unitats d'Edificació (amb un marge del 5% del sostre) en el projecte de reparcel·lació, per tal de facilitar l'adjudicació de l'aprofitament urbanístic, sempre garantint la seva compatibilitat amb els perímetres i perfils reguladors i demés condicions d'edificació i paràmetres establerts en aquesta fitxa.





S'identifiquen i regulen a continuació les diferents Unitats d'Edificació (UE's 1 a 4), que esdevenen les unitats mínimes de projecte i de composició arquitectònica.

**Subzona 11d (Unitat d'Edificació 1)**

Parcel·la mínima: Parcel·la única i indivisible.

Superfície: 2.247,20 m<sup>2</sup>s (53,00 x 42,40 metres).

Sostre edificable màxim: 3.245,93 m<sup>2</sup>st, del qual:

2.107,43 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge plurifamiliar i

1.138,50 m<sup>2</sup>st destinats a altres usos en planta baixa

Nombre de plantes màxim: B+1, B+2, B+3 (segons els plànols P02).

Ocupació: Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.

Alçada reguladora màxima: D'acord amb els plànols P02.

Separacions a lindars: D'acord amb els plànols P02.

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar.

En planta baixa:

- Altres usos en planta baixa estipulats a l'apartat 4 d'aquest article i
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani..

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari, sens perjudici de la seva edificació per fases.

**Subzona 11d-hpo (Unitat d'Edificació 2)**

Parcel·la mínima: Parcel·la única i indivisible.

Superfície: 710,00 m<sup>2</sup>s (35,50 x 20,00 metres).

Sostre edificable màxim: 1.114,63 m<sup>2</sup>st, del qual:

1.114,63 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge plurifamiliar protegit.

Nombre de plantes màxim: B+2 (segons els plànols P02)

Ocupació: Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.

Alçada reguladora màxima: D'acord amb els plànols P02.

Separacions a lindars: D'acord amb els plànols P02.

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.





Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar protegit

En planta baixa:

- Habitatge plurifamiliar protegit
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani.

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari, sens perjudici de la seva edificació per fases.

### **Subzona 11d (Unitat d'edificació 3)**

Parcel·la mínima: Parcel·la única i indivisible.

Superfície: 760,00 m<sup>2</sup>s (38,00 x 20,00 metres).

Sostre edificable màxim: 1.193,12 m<sup>2</sup>st, del qual:

1.193,12 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge plurifamiliar de règim lliure.

Nombre de plantes màxim: B+2 (segons els plànols P02)

Ocupació: Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.

Alçada reguladora màxima: D'acord amb els plànols P02.

Separacions a llindars: D'acord amb els plànols P02.

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar

En planta baixa:

- Habitatge plurifamiliar
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani.

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari, sens perjudici de la seva edificació per fases.

### **Subzona 11d-hpo (Unitat d'Edificació 4)**

Parcel·la mínima: Parcel·la única i indivisible.

Superfície: 851,34 m<sup>2</sup>s (37,67 x 24,60 metres).

Sostre edificable màxim: 1.521,33 m<sup>2</sup>st, del qual:

493,79 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge plurifamiliar protegit

452,44 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge plurifamiliar i

575,10 m<sup>2</sup>st destinats a altres usos en planta baixa.





Nombre de plantes màxim: B+2 (segons els plànols P02)

Ocupació: Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.

Alçada reguladora màxima: D'acord amb els plànols P02.

Separacions a llindars: D'acord amb els plànols P02.

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar, Habitatge plurifamiliar protegit.

En planta baixa:

- Altres usos en planta baixa estipulats a l'apartat 4 d'aquest article i
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani..

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari, sens perjudici de la seva edificació per fases.

#### **7. Cessió d'aprofitament**

Correspon la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic consolidat pel POUM 2014 i, així mateix, del sòl corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament atorgat per aquesta MPOUM, que deriva de la modificació de la redistribució, sense increment, del sostre edificable destinat a habitatge i a altres usos en planta baixa.

Aquesta cessió d'aprofitament es determinarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb allò estipulat a l'article 46 del TRLUC.

#### **8. Reserva d'habitatge protegit**

La reserva d'habitatge protegit correspondrà al 30% del sostre destinat a l'ús residencial i es situarà en les Unitats d'Edificació 2 i 4, qualificades expressament a aquests efectes com a subzona 11d-hpo.

#### **9. Gestió del Polígon**

El Polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

#### **10. Càrregues del Polígon**

Urbanització dels sistemes de cessió, garantint la continuïtat urbana amb l'entorn urbà consolidat a l'entorn. A aquests efectes, caldrà:



- Re-urbanitzar la secció completa del carrer Charles Rivel, entre els carrers de la Riera i Escultor Llimona, suprimint la illeta triangular existent;
- Garantir la continuïtat de la vorera del carrer de la Riera confrontant a la UE 01 de resultes d'aquesta supressió.
- Dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requereixi l'equipament previst.

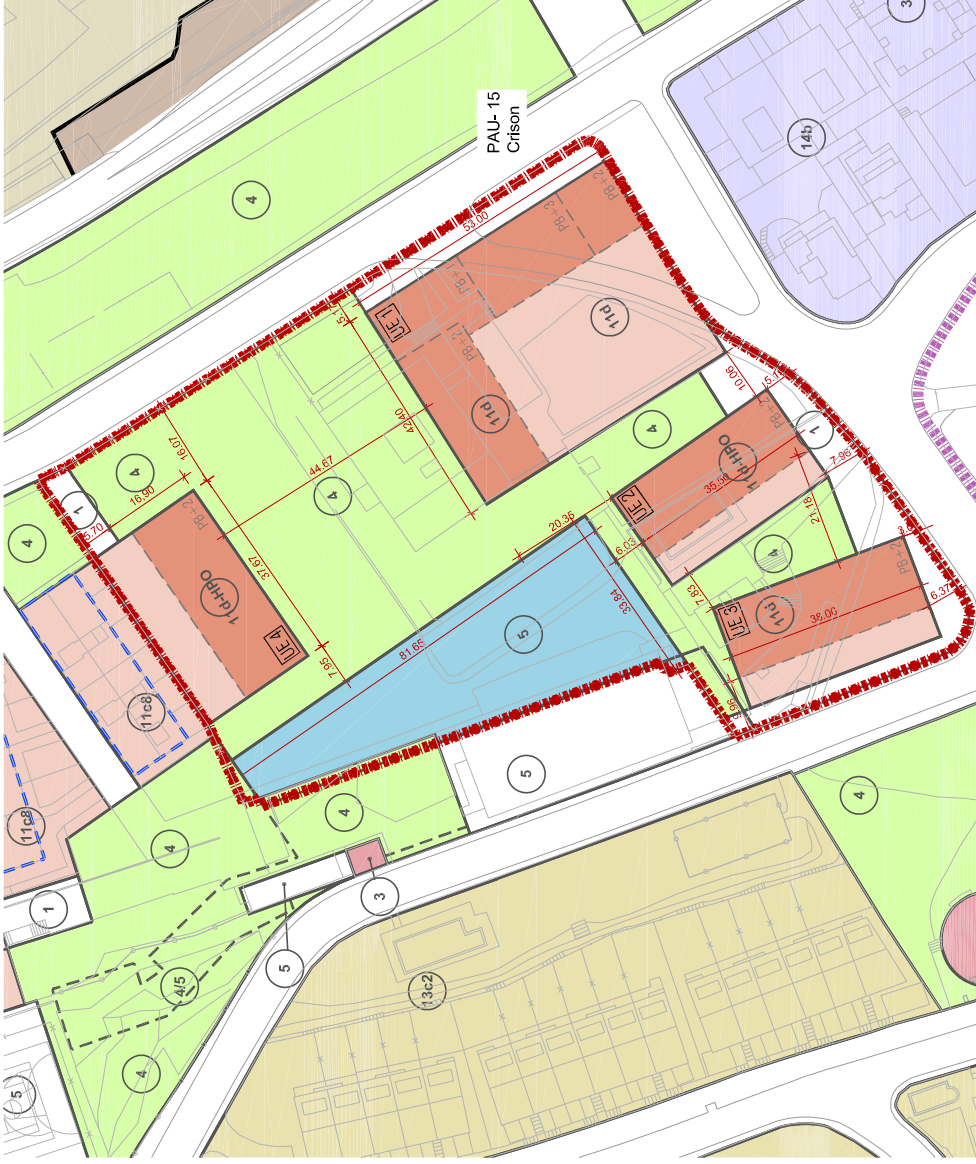
#### **11. Agenda**

Es preveu un termini màxim d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva de la MPOUM, per a la presentació a tràmit dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Aprovats definitivament els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, s'estableix un termini d'un any per a completar la urbanització del PAU 15, sense perjudici que aquesta es pugui dur a terme amb caràcter simultani a l'edificació.

A comptar de la data en que els terrenys adquireixin condició de solar, s'estableix un termini màxim de dos anys per a la sol·licitud de les llicències d'edificació de l'habitatge protegit. La duració de les obres de construcció s'estima en tres anys des de l'obtenció de la llicència corresponent, sense perjudici de la seva concreció en fase de projecte.





		POUM 2014		MIMPOUM		diferencial	
		prđ. Indicative plànol de qualificacions	%	prđ. Indicative plànol de qualificacions	%	sup. (m²)	%
SISTEMES ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)		sup. (m²)	%	sup. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMA VARI (1)	18,96%	2.231,29	18,96%	1.051,45	9,28%	-1.179,84	-9,69%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	30,52%	3.900,97	30,52%	4.396,14	37,36%	805,17	6,84%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVES PÚBLICS (5)	21,39%	2.515,74	21,39%	1.710,97	14,54%	-804,77	-6,84%
SUBTOTAL SISTEMES	70,68%	8.338,00	70,68%	7.158,46	61,17%	-1.179,54	-9,68%
ZONES ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)							
ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POUM (11D)	29,14%	3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%	1.139,54	9,68%
SUBTOTAL ZONES	29,14%	3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%	1.139,54	9,68%
<b>TOTAL ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.767,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.767,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>



		POUM 2014		proposta		diferencial	
		prđ. Indicative plànol de qualificacions	%	sup. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMES		sup. (m²)	%	sup. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMA VARI (1)	100,00%	772,00	100,00%	34,00	4,40%	-738,00	-95,60%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	0,00%	-	0,00%	300,00	38,86%	300,00	38,86%
SUBTOTAL SISTEMES	100,00%	772,00	100,00%	334,00	43,26%	-438,00	-56,74%
ZONES							
NUCLIU ANTIC edificació específica (10d)	0,00%	-	0,00%	438,00	56,74%	438,00	56,74%
SUBTOTAL ZONES	0,00%	-	0,00%	438,00	56,74%	438,00	56,74%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>100,00%</b>	<b>772,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>772,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

		POUM 2014		MIMPGM		diferencial	
		prđ. Indicative plànol de qualificacions	%	prđ. Indicative plànol de qualificacions	%	sup. (m²)	%
SISTEMES		sup. (m²)	%	sup. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	78,65%	2.512,31	78,65%	656,55	20,85%	-1.855,76	-58,09%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVES PÚBLICS (5)	10,30%	329,00	10,30%	-	0,00%	-10,30%	-10,30%
SUBTOTAL SISTEMES	88,95%	2.841,31	88,95%	656,55	20,85%	-2.184,76	-68,39%
ZONES							
DOTACIONS PRIVADES casa amb jardí consolidada (9a)	0,00%	-	0,00%	2.537,82	79,45%	2.537,82	79,45%
DOTACIONS PRIVADES cineseres comunitari (9b)	11,05%	353,06	11,05%	-	0,00%	-353,06	-11,05%
SUBTOTAL ZONES	11,05%	353,06	11,05%	2.537,82	79,45%	2.184,76	68,39%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.194,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.194,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

## POLÍGON 16

### Àmbit:

Compren les parcel·les A, B i C del plànol I05 Topogràfic i Parcel·lari de la Modificació puntual del POUM dins l'àmbit del Sector Plumeros – Can Blai.

### Objectius:

Ordenar la volumetria i els sistemes urbanístics de manera que es garanteixi la continuïtat i la connectivitat de l'espai lliure del Parc Gaudí i el carrer Santa Madrona amb la Riera Coma Fosca i la façana al carrer Eduard Serra i Güell. La connexió serà tant a nivell de visuals com d'accessibilitat per als vianants.

### Condicions d'ordenació i paràmetres generals:

L'ordenació dibuixada al plànols O02 de Condicions d'ordenació es una envolvent màxima. El quadre de superfícies normatives del Polígon son:

<b>Poligon 16</b>		
<b>Sistemes</b>	<b>Sup</b>	
Zones verdes (4)	1.361,53 m2	55,49%
Vialitat (1)	116,25 m2	4,74%
<b>Subtotal</b>	<b>1.477,78 m2</b>	<b>60,23%</b>
<b>Zones</b>	<b>Sup</b>	
10d	975,98 m2	39,77%
<b>Subtotal</b>	<b>975,98 m2</b>	<b>39,77%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.453,76 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sostre</b>		
Habitatge	2.387,99 m2	92,24%
<i>Habitatge lliure</i>	<i>1.671,59 m2</i>	<i>64,57%</i>
<i>HPOGenerica</i>	<i>358,20 m2</i>	<i>13,84%</i>
<i>HPOEspecifica</i>	<i>358,20 m2</i>	<i>13,84%</i>
Comercial/Oficines	200,93 m2	7,76%
<b>TOTAL</b>	<b>2.588,92 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Num vivendes: Sostre habitatge/90 m2</b>	<b>26,53 viv</b>	

### Gestió del Polígon:

Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica.

## POLÍGON 17

### Àmbit:

Compren la parcel·la D del plànol I05 Topogràfic i Parcel·lari de la Modificació puntual del POUM dins l'àmbit del Sector Plumeros – Can Blai.

### Objectius:

Ordenar la volumetria i els sistemes urbanístics de manera que es garanteixi la continuïtat i la connectivitat de l'espai lliure del Parc Gaudí i el carrer Santa Madrona amb la Riera Coma Fosca i la façana al carrer Eduard Serra i Güell. La connexió serà tant a nivell de visuals com d'accessibilitat per als vianants.

### Condicions d'ordenació i paràmetres generals:

L'ordenació dibuixada al plànols O02 de Condicions d'ordenació es una envolvent màxima. El quadre de superfícies normatives del Polígon son:

<b>Poligon 17</b>		
<b>Sistemes</b>	<b>Sup</b>	
Zones verdes (4)	310,34 m2	41,13%
Vialitat (1)	109,81 m2	14,55%
<b>Subtotal</b>	<b>420,15 m2</b>	<b>55,68%</b>
<b>Zones</b>	<b>Sup</b>	
10d	334,37 m2	44,32%
<b>Subtotal</b>	<b>334,37 m2</b>	<b>44,32%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>754,52 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Sostre</b>		
Habitatge	761,08 m2	100,00%
<i>Habitatge lliure</i>	<i>532,76 m2</i>	<i>70,00%</i>
<i>HPOGenerica</i>	<i>114,16 m2</i>	<i>15,00%</i>
<i>HPOEspecifica</i>	<i>114,16 m2</i>	<i>15,00%</i>
Comercial/Oficines	0,00 m2	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>761,08 m2</b>	<b>100,00%</b>
<b>Num vivendes: Sostre habitatge/90 m2</b>	<b>8,46 viv</b>	

### Gestió del Polígon:

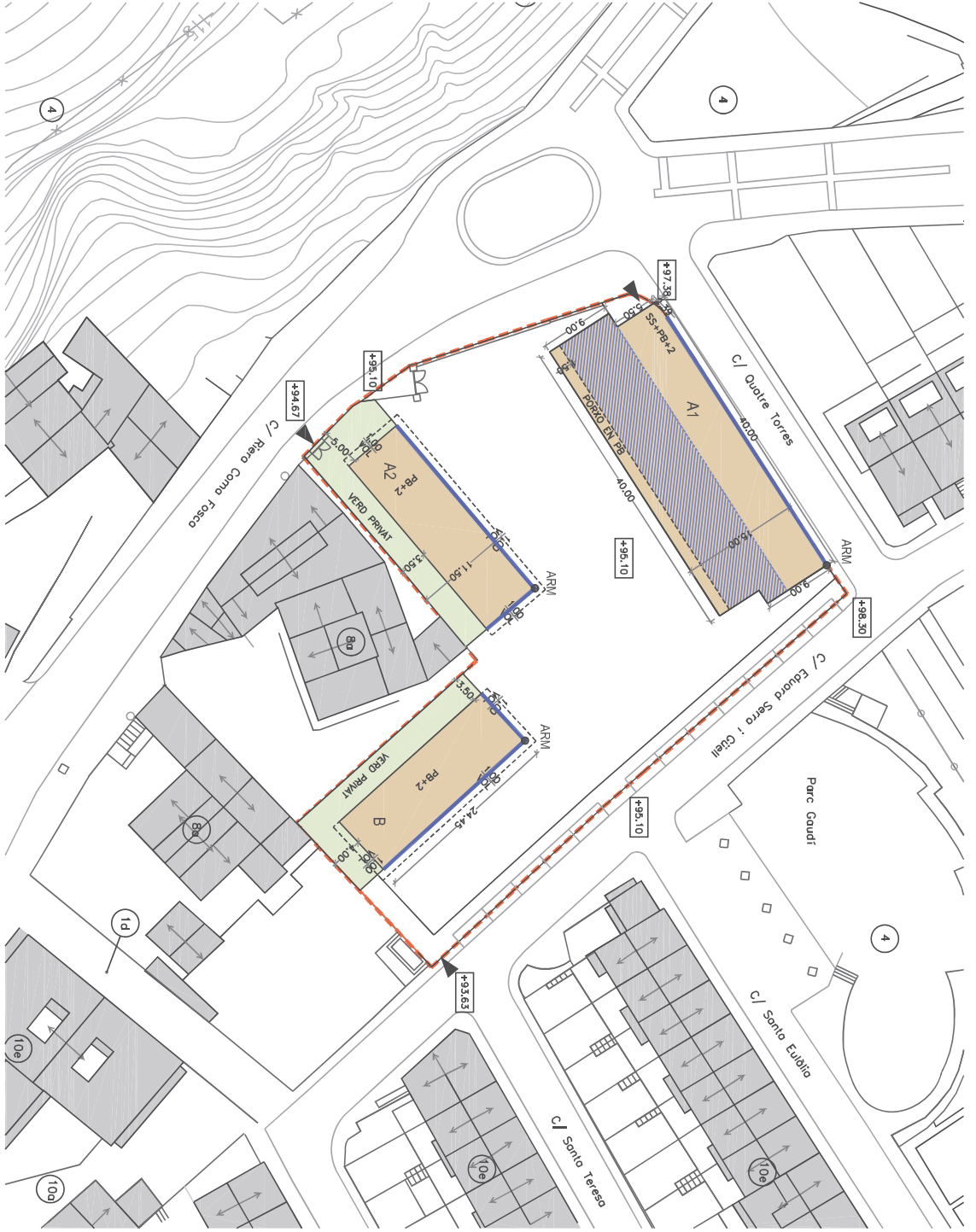
Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica.

Codi Segur de Verificació: 4fb1b03f-79c7-4661-9ae5-29a0118d19f3  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01010014\_2022\_13656189  
Data Impressió: 08/11/2022 15:26:58  
Pàgina 39 de 109

SIGNATURES  
1.- JAUME RIERA SERRA DE GAYETA / num:16718-5, 27/10/2022 18:02  
2.- EULALIA RÓVIRA NOGUERA / num:19298-8, 27/10/2022 18:05



-  VOLUM EDIFICABLE
-  VERD PRIVAT
-  SS OFICINA / COMERCIAL
-  ACCÉS APARCAMENT ORIENTATIU
-  ALINEACIÓ OBLIGATORIA
-  ALIBI
-  ENVOLUPAMENT MAXIMA
-  PUNT APPLICACIÓ ARM



Quadre de sostre màxim per edifici	
EDIFICI A1	605.59 m <sup>2</sup>
Superfície parcel·la	200.93 m <sup>2</sup>
Sostre comercial/oficines	1.778.57 m <sup>2</sup>
Sostre residencial	1.979.50 m <sup>2</sup>
<b>Sostre total</b>	<b>3.380.00 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICI A2</b>	
Superfície parcel·la	370.39 m <sup>2</sup>
Sostre comercial/oficines	0.00 m <sup>2</sup>
Sostre residencial	609.42 m <sup>2</sup>
<b>Sostre total</b>	<b>609.42 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICI B</b>	
Superfície parcel·la	334.37 m <sup>2</sup>
Sostre comercial/oficines	0.00 m <sup>2</sup>
Sostre residencial	781.08 m <sup>2</sup>
<b>Sostre total</b>	<b>781.08 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.380.00 m<sup>2</sup></b>



AJUNTAMENT D'ALELLA

MOVENTE: EXP. PLANNING DEL POUM DE L'AJUNTAMENT D'ALELLA MAR D'ALELLA  
EST. PUBLICIS-COM. BARRS SITUATS AL BARRI D'ALELLA MAR D'ALELLA

REFERÈNCIA: 1501  
NÚMERO: 002

PLANNING: ESCALA 1/500  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: 1/500

DATA: MARÇ 2022

JAIJER RIERA - EULALIA RÓVIRA, A12 ARQUITECTES BARCELONA, SLP  
Molí de l'12 08022 BARCELONA TEL. 934102551 d'urbanisme





## **1.2. PLANS DE MILLORA URBANA**

### **Sòl urbà no consolidat**





**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-1****SECTOR TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG DE MARIÀ ESTRADA**

Sòl urbà no consolidat

Sector discontinu. Dotacions i vialitat

**1.- Àmbit:**

Sector discontinu que comprèn part de la finca original de la Torre del Governador i un tram del passeig Marià Estrada, entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. La superfície de cada àmbit discontinu és de 28.889 i 1.911 m<sup>2</sup>, respectivament.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar-ne la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.

Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.

Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola, a l'igual que s'actuarà al subàmbit de la finca de la Torre Llimona.

Caldrà realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.

El sostre total màxim serà de 8.053 m<sup>2</sup>. Aquest sostre serà el resultant de sumar el sostre que es mantingui a l'edifici de la Torre del Governador, més una superfície de nova planta que compensarà el sostre que es suprimeixi d'aquest edifici principal, més un escreix que permet garantir la viabilitat del sector discontinu. El sostre a mantenir o a enderrocar serà el de les dues plantes superiors de l'edifici principal i el determinarà el PMU, El sostre de nova planta es situarà fora dels terrenys assenyalats com espais lliures..

Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.

Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir. Tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris de la finca de la Torre del Governador s'haurà de produir a l'interior de la finca.

La cessió del 10% d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació i al plànol annex de la fitxa del sector és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	Clau 9b
Superfície:	28.889 m <sup>2</sup> (inclòs el verd privat, dibuixat de color verd)
Ordenació:	Edificació aïllada

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-1**

Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,261 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Núm. màx. activitats:	A determinar per Pla de millora urbana
Sostre total màxim:	8.053 m <sup>2</sup>
Sostre existent mínim:	4.553 m <sup>2</sup>
Sostre ampliació màxim:	3.500 m <sup>2</sup>
Verd privat:	Lliure d'edificació

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 6,20% de l'àmbit total. La resta serà equipament privat o sistema hidrogràfic, i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.911 m <sup>2</sup>	6,20%
Hidrogràfic:	Clau 2: 847 m <sup>2</sup>	2,75%

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

Parcel·la:	Parcel·la única indivisible
Nombre de plantes:	Edifici existent, segons Catàleg Obra nova PB+1 i PB+2
Alçada reguladora màxima:	10,00 m. Obra nova
Ocupació:	Àmbits delimitats a la fitxa
Separacions a llinars:	A definir pel pla de millora urbana
	Acabats: D'acord amb la fitxa del Catàleg i les determinacions del PMU
Ús principal:	D'acord amb els usos de sistema d'equipaments: Educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, socio-cultural, administratiu, esportiu. D'acord amb els usos productius i de serveis: Hoteler, oficines i serveis.

**6.- Gestió del polígon:**

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

**7.- Càrregues del polígon:**




La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

La reparcel·lació i urbanització del subàmbit 2 del passeig Marià Estrada.

Arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit restituint amb peça de bric o similar el pas per a vianants en el decurs per la finca, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el Catàleg de patrimoni.

**8.- Agenda:**

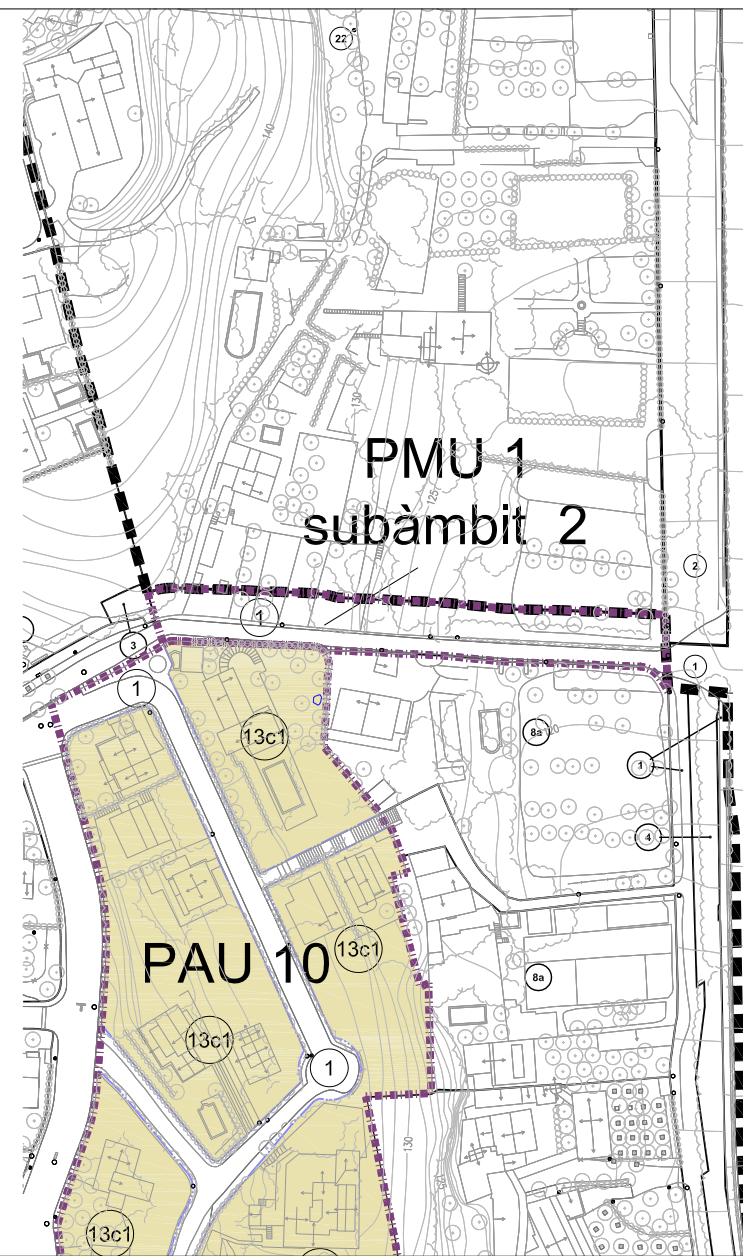
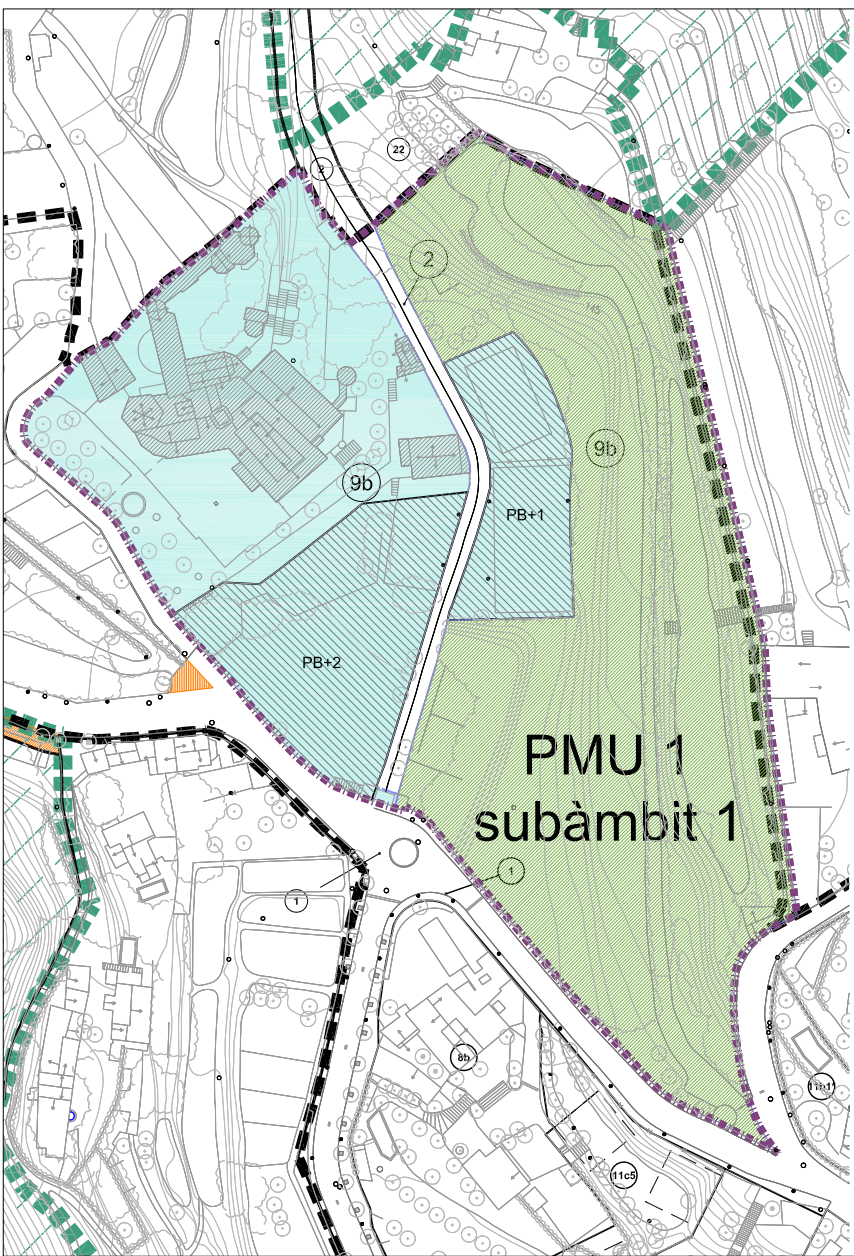
Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de l'expropiació i la urbanització, es realitzaran en el primer i segon quinquenni del POUM, d'acord amb l'Agenda.

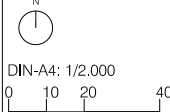
-  LÍMIT PMU
-  VERD PRIVAT  
LLIURE EDIFICACIÓ
-  ÀREA OCUPACIÓ  
EDIFICACIONS DE  
NOVA PLANTA

<b>PMU 1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>30.800 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
Subàmbit 1 (Governador)	28.889 m <sup>2</sup> s	
Subàmbit 2 (Estrada)	1.911 m <sup>2</sup> s	
<b>SISTEMES</b>	<b>2.758 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8,95%</b>
<b>2-Hidrogràfic</b>		
Subàmbit 1	847 m <sup>2</sup> s	2,75%
<b>Vialitat</b>		
Subàmbit 2	1.911 m <sup>2</sup> s	6,20%
<b>ZONES</b>	<b>28.042 m<sup>2</sup>s</b>	<b>91,05%</b>
9b-Dotacions privades	28.042 m <sup>2</sup> s	91,05%

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	9b
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	10m (Obra nova)
Nombre de plantes (ampliació)	Pb+1 i Pb+2

<b>SOSTRE TOTAL MÀXIM</b>	<b>8.053 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,00%</b>
sostre existent mínim		
clau 9b	4.553 m <sup>2</sup> st	56,54%
sostre ampliació màxim		
clau 9b	3.500 m <sup>2</sup> st	43,46%
Edif. bruta	0,261 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	



FITXA URBANÍSTICA		
PMU-1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA		
Pla d'ordenació urbanística municipal Aprovació provisional		Data : abril 2014

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-2****SECTOR ACCESSOS A CAN COMULADA.**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar

**1.- Àmbit:**

Sector situat a l'entrada del barri de Can Comulada dividit en dues parts, una a cada costat de l'avinguda de Bononat de Comalada. La seva superfície total és de 19.220 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Millorar els accessos al barri de Can Comulada a la confluència amb la riera de la Coma Fosca, eixamplar l'accés per millorar la visibilitat de la cruïlla.

Reservar sòl de protecció de sistemes per possibilitar que en el futur s'adapti la vialitat del tram del carrer de l'avinguda de Bononat de Comalada situat dins el sector, l'objectiu serà regularitzar i millorar el traçat sinuós en planta.

Dotar el municipi de reserves de sòl de cessió destinades a espais lliures i equipament.

Destinar el sòl qualificat d'equipament a dotació d'horts urbans propers al nucli urbà, en un indret a protegir del procés urbanitzador, on actualment ja s'hi desenvolupa l'activitat agrícola. El sistema de terrasses i de captació i emmagatzematge d'aigua per a reg existents (mina i safareig) ja ho permeten i ho facilitaran.

Possibilitar la construcció d'habitatge protegit en un barri perimetral al nucli històric, amb l'objectiu d'establir a tots els barris reserves destinades a aquesta tipologia d'habitatge, atès que és especialment necessària per la gent jove i la gent gran.

Urbanitzar els espais lliures i la vialitat del sector.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	19.220 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,073 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.400 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	18 ut

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 83,82% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 5.142 m <sup>2</sup>	26,75%
Equipaments:	Clau 5: 7.453 m <sup>2</sup>	37,99%
Vialitat:	Clau 1: 2.305 m <sup>2</sup>	11,99%
Protecció de sistemes:	Clau 6: 1.520 m <sup>2</sup>	7,91%

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-2****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Clau 11d
Superfície:	2.800 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+2
Alçada reguladora màxima:	10 m
Ocupació:	Sobre rasant: màxim 30%
	Sota rasant: màxim 30%
Separacions a l·lindars:	Determinar pel Pla de millora urbana
Acabats:	Determinar Pla de millora urbana
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà amb el 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.

Reserva d'habitatge protegit:	30%.
	20% HPOGeneral i 10% HPOConcertat

**8.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

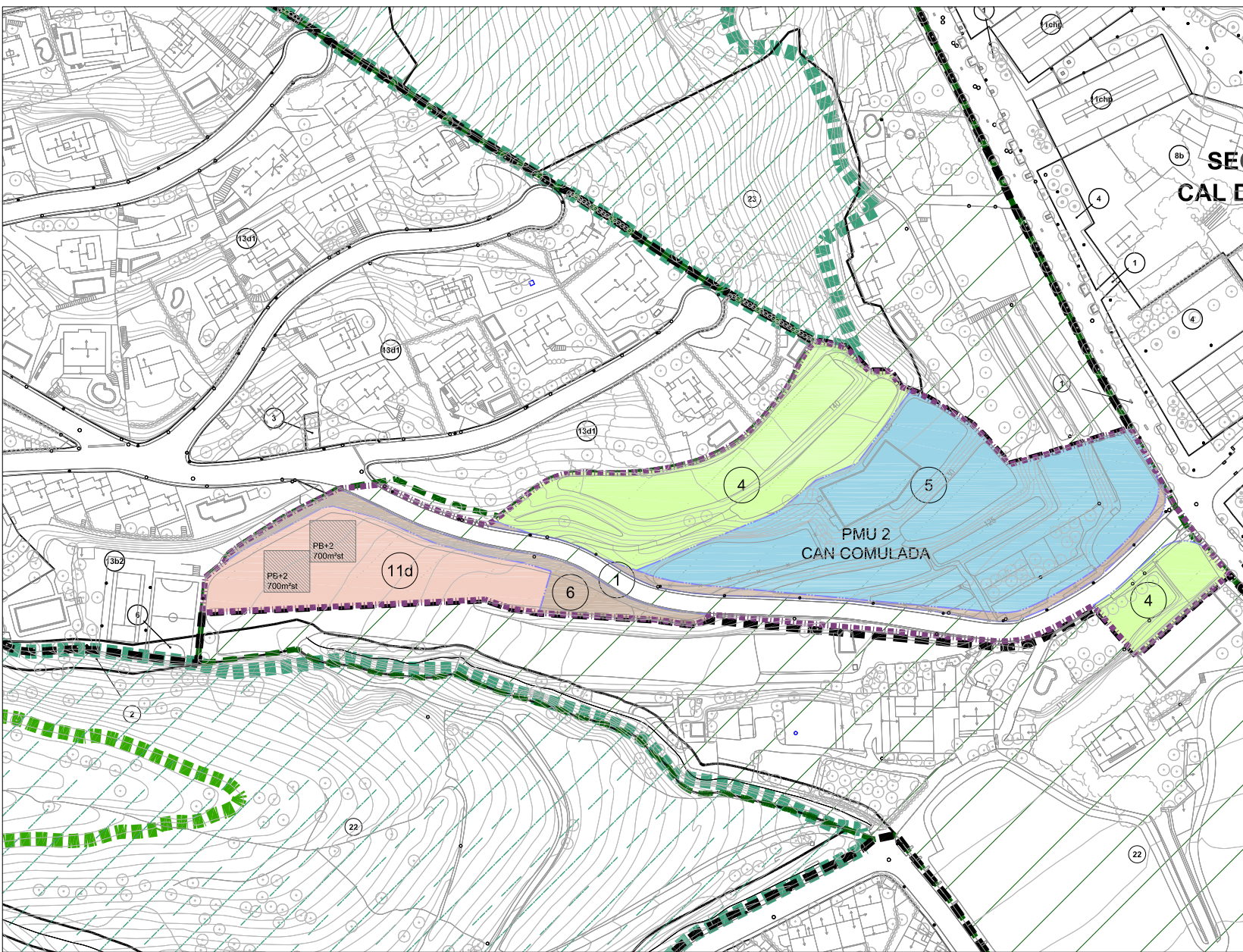
La cessió del sistema de captació d'aigua (mines) necessari pels usos previstos al sector.

**10.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el segon quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en una sola etapa en el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

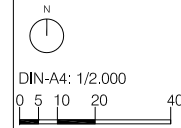




PMU2 CAN COMULADA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>19.220 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	16.420 m <sup>2</sup> s	85,43%
Zones verdes	5.142 m <sup>2</sup> s	26,75%
Equipaments	7.453 m <sup>2</sup> s	38,78%
Protecció de sistemes	1.520 m <sup>2</sup> s	7,91%
Vialitat	2.305 m <sup>2</sup> s	11,99%
<b>ZONES</b>	<b>2.800 m<sup>2</sup>s</b>	<b>14,57%</b>
11d	2.800 m <sup>2</sup> s	14,57%

REGULACIÓ	
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	A detallar al PMU
Nombre de plantes	A detallar al PMU
Nombre màx. hab.	18
Edif. bruta	0,073 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE		
11d	1.400 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA		 <p>DIN-A4: 1/2.000 0 5 10 20 40</p>
<b>PMU-2</b> <b>CAN COMULADA</b>		
<b>POUM</b> Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-3****SECTOR DISCONTINU CRISON - CAN BRAGULAT - CAN VILÓ**

Sòl Urbà no consolidat

Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn tres àmbits discontinus en situació de sòl urbà consolidat i no consolidat, tots al centre de la població. L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal compren una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta una superfície de 10.183 m<sup>2</sup>; l'àmbit de la finca coneguda com Can Viló es situa amb façana a la riera Fosca i té una superfície de 3.195 m<sup>2</sup>; l'àmbit de Can Bragulat té una superfície de 772 m<sup>2</sup> i està situat a la cantonada entre els carrers Comas i Dom Bosco. La superfície total del sector és de 14.150 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Pel que fa a l'àmbit de Can Bragulat, és proposa destinar la majoria dels terrenys a espai públic qualificat de sistema viari, el futur pla de millora urbana i projecte d'urbanització en concretaran el destí definitiu, plaça, espai d'aparcament, mixte dels anteriors o altre ús compatible amb el seu emplaçament. La casa existent confrontant a l'església de sant Feliu, coneguda com el bar la Garlopa, es mantindrà, substituirà o eliminarà en funció de l'ordenació prevista pel futur Pla de millora urbana.

Pel que fa a l'àmbit de Can Viló, es proposa que passi a formar part dels equipaments i espais lliures públics amb càrrec al sector, atesa la seva situació dins el centre urbà i l'entorn d'espais lliures i equipaments que la rodegen. El canvi de qualificació permetrà incrementar el sòl públic destinat a espai lliure que complementarà la plaça de l'Ajuntament i l'Hort de la rectoria amb un elevat nivell de vegetació existent, per altra banda, la casa i la resta d'edificacions passaran a formar part del sistema d'equipaments públics. Els usos proposats per la finca tenen un elevat interès públic per potenciar la centralitat, la qualitat dels espais lliures públics i la millora de serveis a tota la població.

Pel que fa a l'àmbit de la Crison, es proposa destinar tots els terrenys amb façana a la Riera Principal d'un elevat interès públic, com són, espais lliures, equipaments i aparcaments soterrats, tots ells han de potenciar la centralitat i els serveis al centre de la població.

L'actuació de l'àmbit de la Crison agrupa totes les finques, aprofitaments i usos de les finques actuals per tal de proposar una ordenació i uns nous aprofitaments d'interès social i ciutadà que garanteixin la viabilitat econòmica del sector discontinu, l'objectiu és potenciar el centre urbà de la població i substituir els aprofitaments i els usos industrials del PGO vigent per uns usos i aprofitaments nous que tindran un major interès públic i econòmic que els actuals.

Els usos industrials i d'oficines existents es mantindran com a usos disconformes fins a l'ordenació i la gestió definitiva del Pla de millora urbana, els hi serà d'aplicació les determinacions que la legislació vigent estableixi per aquests supòsits, tot garantint el manteniment de la seva activitat mentre no es desenvolupi el pla de millora urbana. El sòl residual de la modificació de Pla general de Can Vera i la casa existent de Can Català estaran fora d'ordenació, la nova ordenació del Pla de millora urbana solament podrà tenir en compte, com a ús transitori, la preexistència de l'activitat industrial i d'oficines, ja que la resta d'usos i aprofitaments han exhaurit els terminis d'execució previstos pel planejament vigent.

La nova ordenació del nou sector de la Vera resoldrà la integració urbana dels espais oberts i dels equipaments de l'entorn del sector. A més, ubicarà els aprofitaments de tal manera que estiguin molt vinculats als usos que els ciutadans faran del futur passeig de la Riera, amb



**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-3**

atenció a la imatge de l'entrada a la població des de la C-32, i finalment, preveurà dotacions importants d'aparcament al subsòl, d'ús privat i d'ús públic.

Obtenir la cessió i urbanització de tots els espais lliures, els equipaments i la vialitat que formin part del sector discontinu inclosos, Can Bragulat i Can Viló. Els espais lliures a l'entorn de les piscines municipals es podran destinar a parc públic complementant els que ja existeixen de la Vera. Per altra banda, l'equipament confrontant al carrer Charles Rivel sense ús definit, es podrà destinar a algun ús esportiu vinculat a la piscina coberta.

Construir un aparcament soterrat que permeti dotar els edificis plurifamiliars i oficines a implantar, a més d'una dotació mínima de 60 places per aparcament públic, el qual podrà ocupar espai lliure públic.

Potenciar l'oferta d'habitatge protegit i destinar una part important del sostre a aquest tipus d'habitatge amb l'objectiu que tots els barris, inclosos l'eixample i el centre de la població, tinguin una reserva destinada a habitatge d'aquesta tipologia, necessària 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, seran de superfície mitjà, el promig oscil·larà a l'entorn de 80 m<sup>2</sup>.

Els aprofitaments privats es destinaran a usos d'habitatge plurifamiliar, oficines i comercial en planta baixa.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	14.150 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màx. habitatge:	4.180 m <sup>2</sup>
Sostre màx. comercial i oficines :	2.895 m <sup>2</sup> (1 establiment comercial màxim cada 800 m <sup>2</sup> de venda i 1 oficina màxim cada 70 m <sup>2</sup> )
Nombre màxim habitatges:	70 ut

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 49,16% del sòl d'ús, amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 7.273 m <sup>2</sup>	51,40%
Equipaments:	Clau 5: 2.676 m <sup>2</sup>	18,92%
Vialitat:	Clau 1: 772 m <sup>2</sup>	5,46 %

Qualificació:	Clau 5
Parcel·les:	Parcel·la única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	10,00 m
Ocupació:	D'acord amb l'ordenació PMU
Sota rasant:	D'acord amb l'ordenació PMU
Separacions a l'indars:	D'acord amb l'ordenació PMU
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar, oficines, comercial i aparcament

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-3****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Clau 11d
Parcel·les:	D'acord amb Pla de millora urbana i Projecte reparcel·lació
Nombre de plantes:	PB+2 i PB+3
Alçada reguladora màxima:	13,00 m
Ocupació clau 11d:	D'acord amb l'ordenació PMU
Sota rasant:	El 100% del subsòl qualificat 11d
Separacions a llinars:	D'acord amb l'ordenació PMU
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar, oficines, comercial i aparcament 1 establiment màxim cada 800 m <sup>2</sup> de venda

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix de 60 places d'aparcament soterrades per destinar al servei públic de l'àmbit, en qualsevol dels sistemes possibles d'explotació previstos per la legislació. Aquest increment de places serà a més de les necessitats d'aparcament fixades per la normativa del POUM que es calcula en funció dels usos del sector.

**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.

Reserva habitatge protegit:	30% en total
	20%. HPOGeneral
	10% HPOConcertat

**8.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

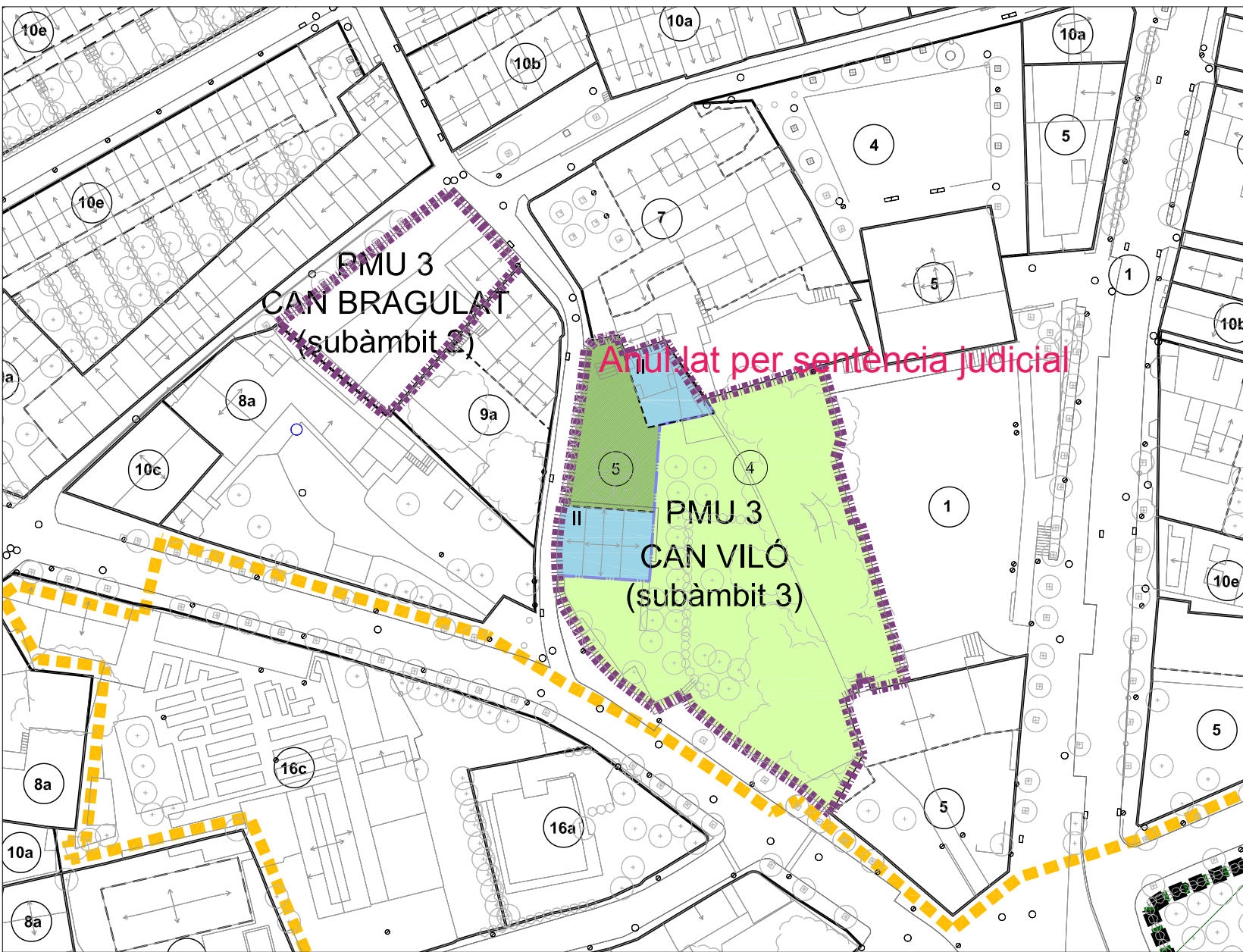
**10.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el primer i segon quinquenni de l'Agenda del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en una sola etapa que abastarà el tercer quinquenni des de l'Agenda del POUM.



LÍMIT PMU



PMU 3 CRISON-CAN BRAGULAT-CAN VILÓ			
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>14.150 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	
Crison	10.183 m <sup>2</sup> s	71,96%	
Can Bragulat	772 m <sup>2</sup> s	5,46%	
Can Viló	3.195 m <sup>2</sup> s	22,58%	
<b>SISTEMES</b>	<b>14.660 m<sup>2</sup>s</b>	<b>75,77%</b>	
<b>4-Zones verdes</b>	<b>6.081 m<sup>2</sup>s</b>	<b>42,98%</b>	
Crison	3.569 m <sup>2</sup> s		
Can Viló	2.512 m <sup>2</sup> s		
<b>5-Equipaments</b>	<b>2.498 m<sup>2</sup>s</b>	<b>17,65%</b>	
Crison	1.815 m <sup>2</sup> s		
Can Viló	683 m <sup>2</sup> s		
<b>Vialitat</b>	<b>2.143 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15,14%</b>	
Crison	1.371 m <sup>2</sup> s		
Can Bragulat	772 m <sup>2</sup> s		
<b>ZONES</b>	<b>3.428 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24,23%</b>	
<b>11d</b>	<b>3.428 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24,23%</b>	
Crison	3.428 m <sup>2</sup> s		

REGULACIÓ	
Qualificació	5
Ordenació	L'existetnt
A.R.M	L'existetnt
Nombre de plantes (ampliació)	PB + 1
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria definida
A.R.M	7,2m; 10m; 13
Nombre de plantes	pb; pb+2; pb+3
Ocupació màx.	3087 m <sup>2</sup>
Edif. bruta	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màx. hab.	70ut

SOSTRE	
<b>11d</b>	<b>7.075 m<sup>2</sup>st</b>
Habitatge	4.180 m <sup>2</sup> s
Comercial i Oficines PB	2.895 m <sup>2</sup> s
<b>5</b>	<b>L'existent + 120 m<sup>2</sup>st</b>

FITXA URBANÍSTICA

PMU-3  
CRISON - CAN BRAGULAT - CAN VILÓ

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal

Aprrovació provisional

N

DIN-A4: 1/1.000

0 5 10 20

Data : abril 2014

<b>PMU 3 CRISON-CAN BRAGULAT-CAN VILÓ</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>14.150 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
Crison	10.183 m <sup>2</sup> s	71,96%
Can Bragulat	772 m <sup>2</sup> s	5,46%
Can Viló	3.195 m <sup>2</sup> s	22,58%
<b>SISTEMES</b>	<b>14.660 m<sup>2</sup>s</b>	<b>75,77%</b>
4-Zones verdes	6.081 m <sup>2</sup> s	42,98%
Crison	3.569 m <sup>2</sup> s	
Can Viló	2.512 m <sup>2</sup> s	
5-Equipaments	2.498 m <sup>2</sup> s	17,65%
Crison	1.815 m <sup>2</sup> s	
Can Viló	683 m <sup>2</sup> s	
Vialitat	2.143 m <sup>2</sup> s	15,14%
Crison	1.371 m <sup>2</sup> s	
Can Bragulat	772 m <sup>2</sup> s	
<b>ZONES</b>	<b>3.428 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24,23%</b>
11d	3.428 m <sup>2</sup> s	24,23%
Crison	3.428 m <sup>2</sup> s	

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	5
Ordenació	L'existetnt
A.R.M	L'existetnt
Nombre de plantes (ampliació)	PB + 1
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria definida
A.R.M	7,2m; 10m; 13
Nombre de plantes	pb; pb+2; pb+3
Ocupació màx.	3087 m <sup>2</sup>
Edif. bruta	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màx. hab.	70ut

<b>SOSTRE</b>	
<b>11d</b>	<b>7.075 m<sup>2</sup>st</b>
Habitatge	4.180 m <sup>2</sup> s
Comercial i Oficines PB	2.895 m <sup>2</sup> s
<b>5</b>	<b>L'existent + 120 m<sup>2</sup>st</b>

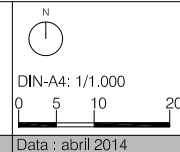
Anulat per sentència judicial

PMU 3  
CRISON  
(subàmbit 1)

FITXA URBANÍSTICA

 PMU-3  
CRISON - CAN BRAGULAT - CAN VILÓ

Pla d'ordenació urbanística municipal

 POUM  
Aprovació provisional




**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-4****SECTOR CAL XIC - AUTOCARS FONT**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector situat amb façana a l'Empedrat del Marxant, a l'avinguda Àngel Guimerà i el Torrent Vallbona, al centre de la població. La superfície total és de 1.105 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Garantir la cessió i la preservació de l'espai lliure existent dins l'àmbit delimitat per tal de formalitzar un espai urbà que articuli un dels llocs més centrals del poble, juntament amb la plaça de l'Ajuntament i l'Hort de la Rectoria.

Crear una porxada amb front a l'espai lliure a través del qual es connecti l'avinguda Àngel Guimerà amb la continuació del carrer Santa Madrona per tal de crear un recorregut comercial entre els dos carrers. La planta baixa de les noves edificacions situades dins el porxo també tindran ús comercial.

Dotar d'aparcament el subsòl de tot el conjunt, al menys sota el volum edificat.

Mantenir les tanques i el barri com a elements protegits pel POUM i urbanitzar la major part de l'espai lliure, incloent-hi la plantació d'arbrat.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	1.105 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació alineada a vial amb porxo
Tipologia:	Plurifamiliar o unifamiliar entre mitgeres
Edificabilitat bruta:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	1.105 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	6 ut

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 37,29% del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 327 m <sup>2</sup>	29,59%
Vialitat:	Clau 1: 85 m <sup>2</sup>	7,69%

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-4****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Clau 10d
Façana mínima:	5 metres
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Ocupació:	Segons fitxa i plànol de zonificació 1:500 Respectar porxo de planta baixa dibuixat a la fitxa Sota rasant: 100% de l'àmbit
Separacions a llinars:	Delimitar pel Pla de millora urbana
Acabats:	D'acord amb normativa del nucli antic
Usos principals:	Planta primera, 100% ús d'habitatge 630 m <sup>2</sup> st Planta baixa, 100% ús comercial 475 m <sup>2</sup> st

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de reparcel·lació bàsica.

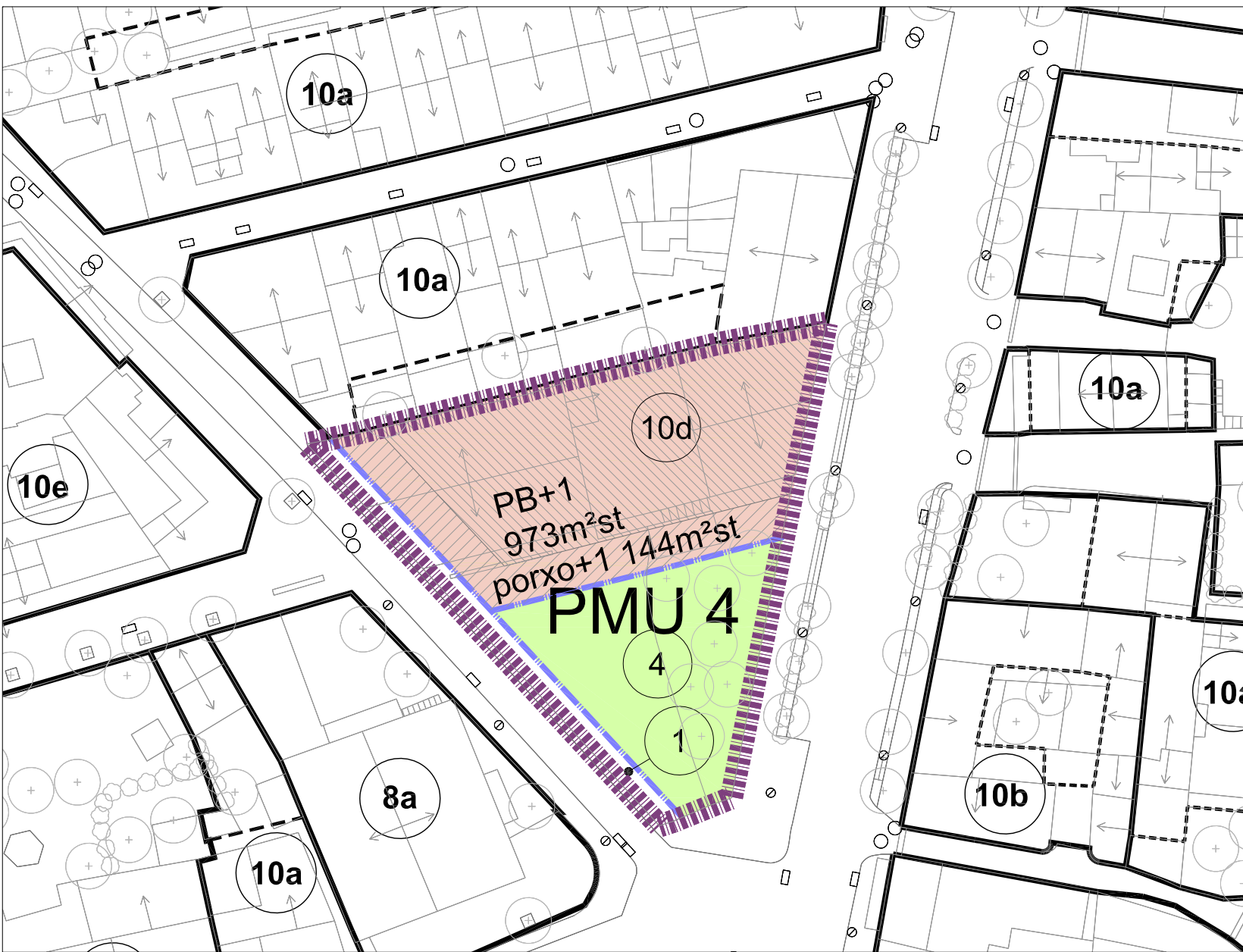
**8.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

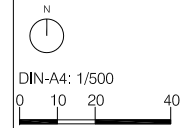
La urbanització i l'execució dels aprofitaments també es materialitzaran en el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.



<b>PMU 4 CAL XIC</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>1.105 m²s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	412 m²s	37,29%
Zones verdes	327 m²s	29,59%
Vialitat	85 m²s	7,69%
<b>ZONES</b>	<b>693 m²s</b>	<b>62,71%</b>
10d	693 m²s	62,71%

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	10d
Ordenació	Edificació alineada amb porxo
A.R.M	7,2 m
Nombre de plantes	pb+1
Nombre màx. hab.	6
Edif. bruta	1,00 m²st/m²s

<b>SOSTRE</b>		
<b>1.105 m²st</b>	<b>100,00%</b>	
Residencial 10d	630 m²st	57,01%
Comercial i oficines PB	475 m²st	42,99%

FITXA URBANÍSTICA		 DIN-A4: 1/500 0 10 20 40
PMU-4 CAL XIC		
<b>POUM</b> Pla d'ordenació urbanística municipal Aprovació provisional		Data : abril 2014



**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-5****SECTOR CAN TEIXIDOR**

Sòl Urbà no consolidat  
Industrial i oficines no específic

**1.- Àmbit:**

Comprèn els terrenys situats entre el barri de Can Teixidor i els laboratoris Alcon Cusí, que limita amb el terme municipal del Masnou i el torrent de Vallcirera. El sector té accés a través de l'avinguda de Teodor Torres, la superfície és de 10.313 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 – escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Transformar el sòl delimitat per facilitar el desenvolupament de l'activitat existent, ja sigui per a usos terciaris i d'oficines vinculats a l'activitat principal, així com per a la recerca i la formació de la mateixa empresa.

Cedir i urbanitzar els espais lliures del sector garantint una adient integració de la vinya de l'entorn.

Garantir dins la parcel·la la dotació d'aparcaments suficients per les necessitats de l'activitat i urbanitzar la vialitat interna.

Completar la urbanització dels espais lliures situats entre l'avinguda de Teodor Torres i el torrent de Vallcirera d'acord amb les condicions de parc urbà.

Condicionar i arranjar el camí de Can Teixidor fins al límit del terme municipal amb Montgat, d'acord amb la normativa de sòl no urbanitzable del POUM.

Regularitzar l'ús provisional de l'aparcament en superfície existent a l'interior de la parcel·la.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	10.313 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.063 m <sup>2</sup>
Nombre màxim activitats:	Les de l'empresa existent si pertanyen a un mateix grup empresarial

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 69,13% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures: Clau 4: 7.130 m<sup>2</sup> 69,13%

Els espais lliures de cessió s'urbanitzaran d'acord amb el parc urbà confrontant.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-5****5.- Regulació de zona, edificació, densitats i usos:**

Qualificació:	Clau 14d
Parcel·les:	Parcel·la única agregada a l'activitat principal existent
Parcel·la mínima:	Parcel·la única indivisible
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Ocupació:	Sobre rasant: 60%
	Sota rasant: El 80% del subsòl qualificat de 14d.
Separacions a l'indars:	Mínim 5 m, a tots els l'indars de la parcel·la resultant de l'ampliació
Acabats:	Determinar pel Pla de millora urbana
Ús principal:	Oficines i indústria neta fins una classificació adient amb l'entorn.
Usos complementaris:	Vinculats a les necessitats de l'empresa existent, s'admeten activitats d'investigació i tecnològiques, formació i un habitatge per necessitats de l'empresa. Ús comercial vinculat a l'empresa fins a 150 m2

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, procés abreujat, pel fet de ser un sol propietari el titular de l'àmbit.

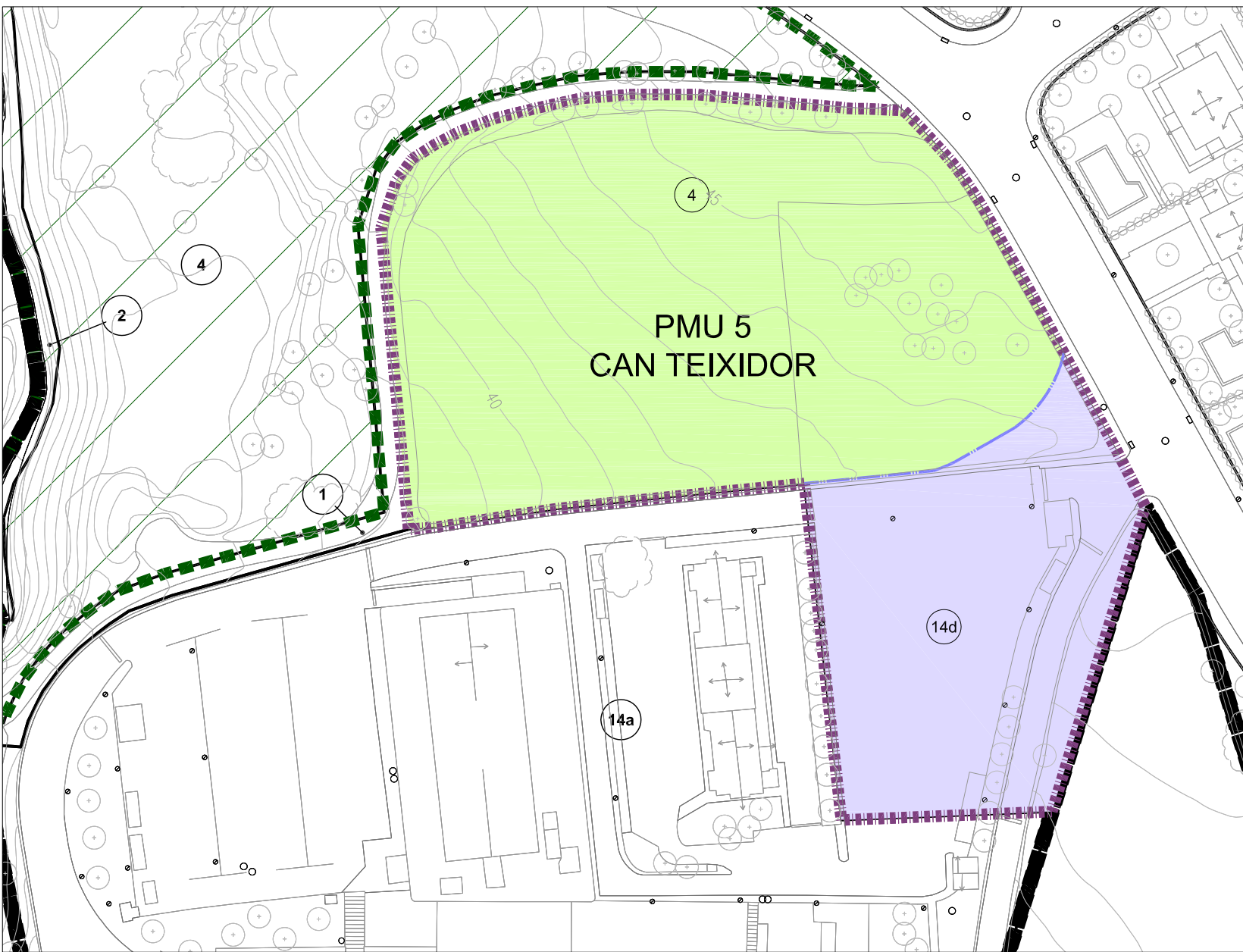
**8.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector i l'arranjament del camí que voreja la part externa de l'àmbit del camí de Can Teixidor.

Condicionar una franja del parc urbà de 4 metres d'amplada al llarg de l'avinguda de Teodor Torres i fins al camí de la Serreta per adequar-la com a itinerari de vianants cap a la platja, equipant-la per a l'esport i el lleure de la població amb papereres, bancs, aparells per fer esport (tennis taula, etc), amb l'objectiu d'inserir el sector al teixit urbà local i millorar la qualitat del recorregut d'accés a l'empresa.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.



PMU 5 CAN TEIXIDOR		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>10.313 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	7.130 m <sup>2</sup> s	69,13%
Zones verdes	7.130 m <sup>2</sup> s	69,13%
ZONES	3.183 m <sup>2</sup> s	30,87%
14d	3.183 m <sup>2</sup> s	30,87%
<b>REGULACIÓ</b>		
Qualificació	14d	
Ordenació	Volumetria específica	
A.R.M	7,20m	
Nombre de plantes	pb+1	
Edif. bruta	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
<b>SOSTRE</b>		
14d	2.063 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA		
PMU-5 CAN TEIXIDOR		
POUM Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		

**SECTOR CAN MANYÉ****Anul.lat per sentència judicial**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector situat al límit del nucli històric delimitat per la Riera Fosca i els carrers, Quatre Torres i Eudald Serra i Güell. Inclou el solar de l'antiga fàbrica de plomalls, l'edifici del centre comercial Caprabo amb la nau annexa, i la finca confrontant amb Can Manyé. La seva superfície total és de 3.034 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Ordenar l'àmbit a l'entorn del parc d'Antoni Gaudí per aconseguir la prolongació d'aquest espai lliure fins la Riera Coma Fosca. Els nous edificis a implantar se situaran a la rasant dels carrers confrontants i l'espai lliure entre ells resoldrà la transició entre el parc i la riera.

Preveure la construcció d'un important aparcament soterrat que ocupi tot l'àmbit i permeti donar servei, als edificis i establiments del sector, així com, a tot el centre del poble. La gestió i titularitat dels aparcaments es realitzarà per qualsevol dels procediments d'explotació que preveu la legislació i d'acord amb la llei d'urbanisme pel que fa al subsòl dels espais lliures.

Destinar part del sostre a la construcció d'habitatge protegit amb l'objectiu que tots els barris, inclòs el nucli històric en tinguin una reserva mínima destinada a aquesta tipologia d'habitatge, especialment necessària per la gent jove i la gent gran del poble. La resta del sostre d'habitatge també es destinarà a satisfer la demanda creixent al centre del poble d'habitatge que no tingui una superfície superior a 80 m<sup>2</sup>.

Traslladar el transformador situat al costat del centre cultural de Can Manyé a un dels altres edificis de nova construcció de l'àmbit, per tal de millorar la integració urbana del conjunt.

Es preveu que amb l'aprovació del Pla de millora urbana caldrà signar un conveni amb els propietaris del sector per gestionar la titularitat del subsòl de propietat municipal. Tot l'aparcament soterrat haurà de ser construït simultàniament amb el vol dels edificis.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	3.034 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar.
Edificabilitat bruta:	1,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim:	3.350 m <sup>2</sup> st
Sostre d'habitatge:	3.350 m <sup>2</sup> st
Sostre comercial:	1.133 m <sup>2</sup> màxims (800 m <sup>2</sup> màxims de venda per establiment). Ús opcional, en substitució del sostre destinat a habitatge
Nombre màxim habitatges:	1 habitatge cada 75 m <sup>2</sup> sostre construït, 42 ut.

#### 4.- Regulació dels sistemes de cessió: **Anul.lat per sentència judicial**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 62,63% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.669 m <sup>2</sup>	55,02%
Vialitat:	Clau 1: 58 m <sup>2</sup>	1,91%

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

Qualificació:	Clau 10d	
Parcel·la mínima:	Cada unitat mínima de projecte d'edificació del PMU	
Nombre de plantes:	PB+2	
Alçada reguladora màxima :	10,50 m	
Ocupació:	Sobre rasant: D'acord amb els gàlils de la fitxa Sota rasant: El 100% de l'àmbit.	
Acabats:	Determinarà el Pla de millora urbana.	
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar, comercial i oficines.  S'admet la transformació del sostre comercial i d'oficines a habitatge en el supòsit que no sigui imprescindible mantenir l'activitat comercial existent, amb l'increment de les càrregues urbanístiques que li siguin preceptives legalment a partir de les determinacions d'aquesta fitxa.	
Coberta:	La coberta dels edificis serà plana o inclinada, l'espai sotacoberta estarà vinculat a l'habitatge de la planta inferior, no serà unitat registral independent.	

#### 6.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es determinarà 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.

Reserva d'habitatge protegit:	30% en total
	20% HPOGeneral
	10% HPOConcertat

#### 8.- Gestió del sector:

El sector es podrà dividir en dos subsectors que establirà el pla de millora urbana.

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-6**

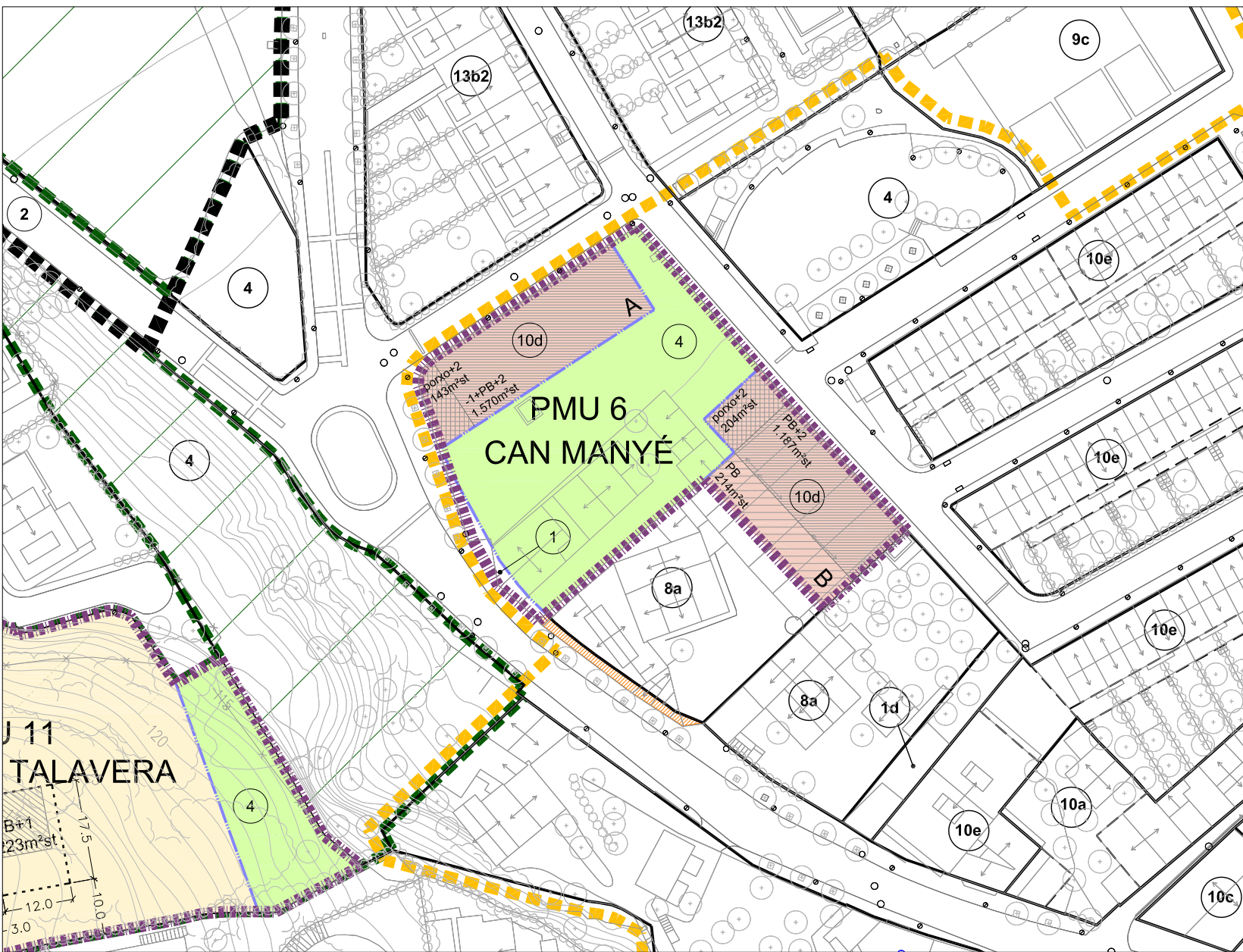
Les voreres perimetrals al sector, en particular la de la Riera Fosca.

**10.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en una sola etapa en el segon quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.





PMU6 CAN MANYÉ		
SÒL ÀMBIT	3.034 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	1.727 m <sup>2</sup> s	56,93%
Zones verdes	1.669 m <sup>2</sup> s	55,02%
Vialitat 1	58 m <sup>2</sup> s	1,91%
ZONES	1.307 m <sup>2</sup> s	43,07%
10d	1.307 m <sup>2</sup> s	43,07%

REGULACIÓ	
Qualificació	10d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	10m
Nombre de plantes	pb+2
Nombre màx. hab.	42 ut
Edif. bruta	1,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE	3.350 m <sup>2</sup> st	100,00%
Residencial 10d	3.350 m <sup>2</sup> st	100,00%

Anul.lat per sentència judicial

FITXA URBANÍSTICA

PMU-6  
CAN MANYÉ

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal

0 5 10 20  
DIN-A4: 1/1.000  
Data : abril 2014

Aprovació provisional

**SECTOR DISCONTINU CARRER LLEIDA I LA GAJETANA**

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar

**Anul.lat per sentència judicial**

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn dos subàmbits discontinus situats dins el nucli d'Alella de Mar. La superfície total és de 10.701 m<sup>2</sup>.

El subàmbit 1 del carrer Lleida té una superfície de 6.336 m<sup>2</sup>, i està delimitat pel carrer Lleida, l'avinguda d'Alella i el futur vial de circumval·lació de la Serreta.

El subàmbit 2 de la finca de la Gaietana té una superfície de 4.365 m<sup>2</sup> i està situat entre el carrer Teià, l'avinguda de la Gaietana i la zona d'espais lliures situada a llevant respecte de la Gaietana. Dins l'àmbit hi ha la torre de La Gaietana, inclosa en el Catàleg de patrimoni.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

L'objectiu fonamental del sector consisteix en agrupar l'aprofitament residencial resultant dels dos subàmbits dins el subàmbit 1 del carrer Lleida, per tal de lliurar i completar els espais lliures situats a l'entorn de la torre de La Gaietana per destinar-la a equipament públic per al barri.

Dividir les reserves d'espais lliures en dues ubicacions dins el barri d'Alella de Mar i completar els espais lliures a l'entorn de la Gaietana.

Obtenir la cessió total o parcial de la torre de la Gaietana a càrrec del sector tot garantint la corresponent indemnització als propietaris, la qual, serà avaluada definitivament en la tramitació del projecte de reparcel·lació preceptiu i haurà de garantir la viabilitat del sector.

L'objectiu de la cessió de la Torre de la Gaietana es justifica perquè és un edifici de valor patrimonial i històric molt important i singular, a més, urbanísticament és oportú que es converteixi en un centre d'activitat pública, en el futur serà un equipament públic al servei del barri i de la població d'Alella.

Obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i la vialitat que forma part del sector, llevat d'una superfície del vial de l'extrem nord proper a la C-32 que haurà de cedir-se però s'haurà d'urbanitzar. La seva urbanització l'executarà, quan així ho requereixi, el sector de la Serreta SUDR-1, per tal de resoldre la seva connectivitat amb el centre del poble i completar la connexió local de la Serreta.

Destinar part del sostre a la construcció d'habitatge protegit amb l'objectiu que tots els barris sobre els quals incideix el POUM, inclòs el nucli d'Alella de Mar, tinguin una reserva destinada a aquesta tipologia d'habitatge, especialment necessària 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 80 m<sup>2</sup> de superfície.

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

Cessió del 10 % d'aprofitament.

## FITXA PLA DE MILLORA URBANA

CODI: PMU-7

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	10.701 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Tipologia:	Plurifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,274 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.928 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	32 ut

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 83,78% del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 3.667 m <sup>2</sup>	34,27%
Equipament:	Clau 5: 1.400 m <sup>2</sup>	13,08 %
Vialitat:	Clau 1: 3.881 m <sup>2</sup>	36,27 %
Vialitat a urbanitzar:	2.677 m <sup>2</sup>	

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

Qualificació:	Clau 11d
Parcel·la mínima:	Mínim 3 parcel·les (fixades pel projecte de reparcel·lació).
Nombre de plantes:	PB+2
Alçada reguladora màxima:	10,50 m
Ocupació:	Sobre rasant: Els corresponents al gàlils de la fitxa Sota rasant: El 100% del subsòl del sòl privat.
Separacions a lindars:	Mínim 3 m, i al front de l'avinguda d'Alella 5 m
Acabats:	Determinar Pla de millora urbana
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà amb el 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.

Reserva habitatge protegit:	30% en total
	20% HPOGeneral
	10% HPOConcertat

**8.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

El sector no es farà càrrec de la urbanització dels 1.203 m<sup>2</sup> de vialitat que connecten i donen accés al sector residencial de la Serreta, subàmbit 2 del SUDR1, que serà qui l'urbanitzarà.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-7****9.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos i els respectius cànonns que siguin d'aplicació.

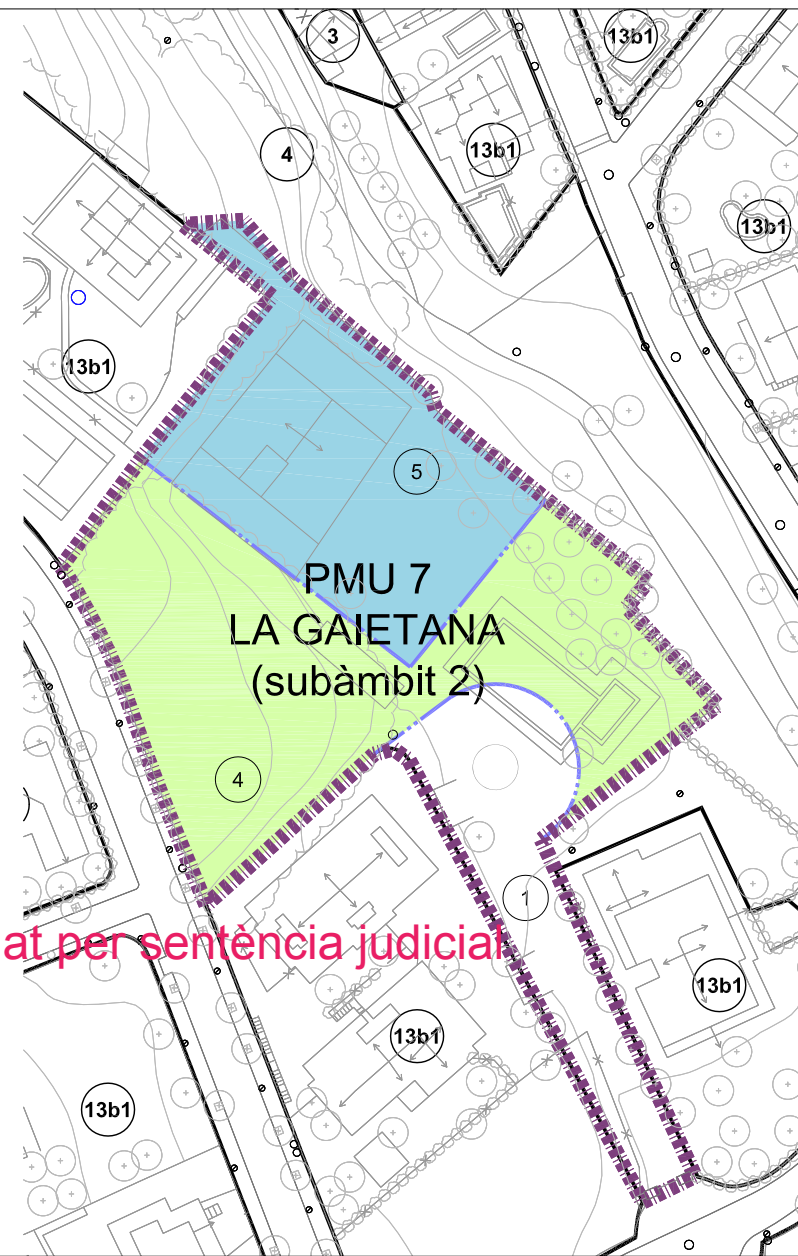
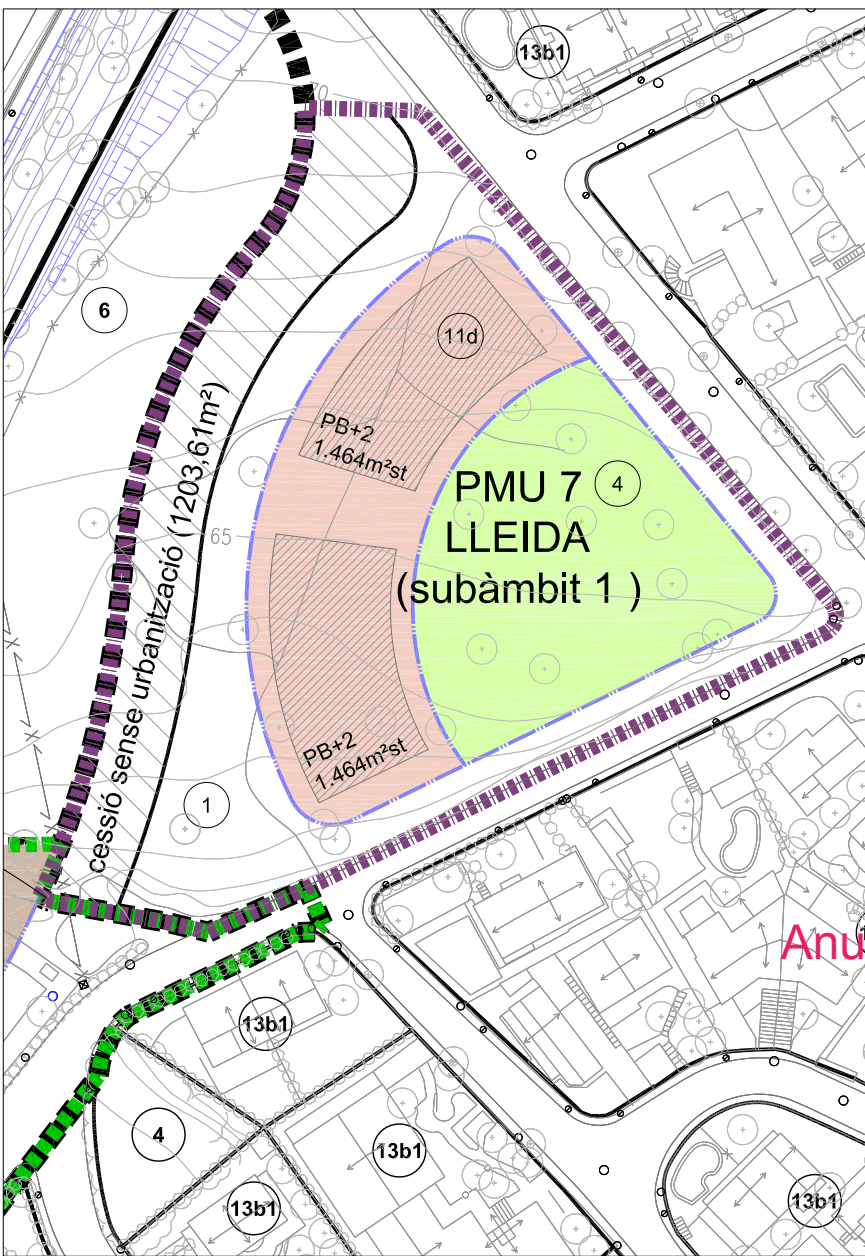
L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

**10.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzarà en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM. **Anul.lat per sentència judicial**

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en una sola etapa en el segon quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.





Anul.lat per sentència judicial

PMU7 LLEIDA-LA GAJETANA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>10.701 m²s</b>	<b>100,00%</b>
Lleida	6.336 m²s	59,21%
La Gaietana	4.365 m²s	40,79%
<b>SISTEMES</b>	<b>8.948 m²s</b>	<b>83,62%</b>
Zones verdes	3.667 m²s	34,27%
Lleida	1.553 m²s	
La Gaietana	2.114 m²s	
Equipaments	1.400 m²s	13,08%
La Gaietana	1.400 m²s	
Vialitat	3.881 m²s	36,27%
Lleida	3.030 m²s	
La Gaietana	851 m²s	
<b>ZONES</b>	<b>1.753 m²s</b>	<b>16,38%</b>
11d	1.753 m²s	16,38%
Lleida	1.753 m²s	

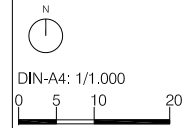
REGULACIÓ	
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	10m
Nombre de plantes	pb+2
Nombre màx. hab.	32
Edif. bruta	0,274 m²st/m²s

SOSTRE		
11d	2.928 m²st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA

PMU-7  
LLEIDA - LA GAJETANA

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-8****SECTOR BENZINERA**

Sòl urbà no consolidat  
Oficines i serveis.

**1.- Àmbit:**

El sector comprèn els terrenys situats a l'entorn de l'actual estació de servei i el tren de rentat de vehicles delimitats pels carrers Guilleries, Emili Pòlit i Francesc Ferrer i Guàrdia i per la carretera BP 5002, al nucli de Can Sors. La superfície total és de 6.391 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Ordenar, urbanitzar i incorporar les càrregues urbanístiques corresponents a un àmbit que té les condicions de sòl urbà no consolidat, tot i que fins ara era classificat de sòl no urbanitzable.

Obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i la vialitat que forma part del sector tot millorant la connexió i futura continuïtat entre el barri de Can Sors i el sector productiu de la Miralda.

Regularitzar la implantació de la benzinera i els usos complementaris existents en atenció als usos de servei públic que s'ofereixen, d'acord amb la clau de sistema de serveis tècnics privats clau 3.

Destinar la zona 14d a activitats d'oficines, magatzems i tallers. El sostre de la planta baixa respecte del carrer d'Emili Pòlit es destina a oficines, mentre que el sostre de la planta inferior situat a nivell del pati interior existent, es destinarà a magatzems i petits tallers compatibles amb l'entorn residencial proper.

En la planta inferior respecte el carrer Emili Polit s'admet l'activitat comercial en format d'indústria aparador sempre i quan estigui vinculada a l'activitat principal de la planta superior, o a l'inrevés.

S'admet la divisió horitzontal de l'edifici però la parcel·la serà única i indivisible. Es fixa un mínim d'1 establiment cada 190 m<sup>2</sup>.

Reservar sòl per a aparcament privat en superfície que donarà servei a les necessitats dels usos a implantar, evitar l'aparcament a la via pública i adoptar mesures correctores per reduir l'impacte visual i acústic sobre l'entorn. L'aparcament tindrà un tractament unitari a nivell d'acabats i d'urbanització respecte de l'entorn i els espais lliures veïns.

El Pla de millora urbana projectarà una vorera amb arbrat de 4 metres d'amplada al llarg de tot el perímetre. A més, implantarà guals adaptats per a vianants de 2,80 metres d'amplada lliure a totes les voreres de les cruïlles de dins i fora del sector, i la semaforització i senyalització que sigui preceptiva, així com l'enllumenat públic de tota l'illa. També anirà a càrrec del sector un segon pas de vianants amb gual adaptat a l'alçada del carrer de Francesc Ferrer i Guàrdia amb l'objectiu de creuar la carretera cap al futur passeig elevat de la riera principal.

Cessió del 10 % d'aprofitament.



**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-8****3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:**

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	6.391 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,34 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 64,47% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 4: 1.152 m <sup>2</sup>	18,03%
Vialitat:	Clau 1: 805 m <sup>2</sup>	12,60%

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

Qualificació:	Clau 14d
Parcel·les:	Parcel·la indivisibles
Parcel·la mínima:	Les 2 parcel·les fixades pel projecte de reparcel·lació
Nombre de plantes:	PB a nivell del pati de parcel·la existent. P1 a nivell del carrer Emili Pòlit.

Alçada reguladora màxima:	3,00 m respecte vorera
Ocupació clau 14d:	D'acord amb fitxa del sector

Serveis tècnics:	Clau 9c: 2.163 m <sup>2</sup>	52,50%
Sostre màxim:	1.900 m <sup>2</sup>	
Nombre establiments:	1 cada 190 m <sup>2</sup> sostre	
Separacions a llindars:	Alineació al carrer Emili Polit. 3 m al carrer Ferrer i Guardia 3 m al front de la carretera d'Alella	

Acabats:	Determinar Pla de millora urbana
Ús principal:	Oficines i Serveis
Ús secundari:	Industrial, i comercial vinculat activitat principal.

Qualificació:	Clau 9c
Parcel·la:	Única indivisible
Sostre màxim:	280 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	L'existent inclosa la marquesina
Ús principal:	Benzinera
Ús complementari:	Comercial, màxim 80 m <sup>2</sup> venda

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

**7.- Gestió del sector:**

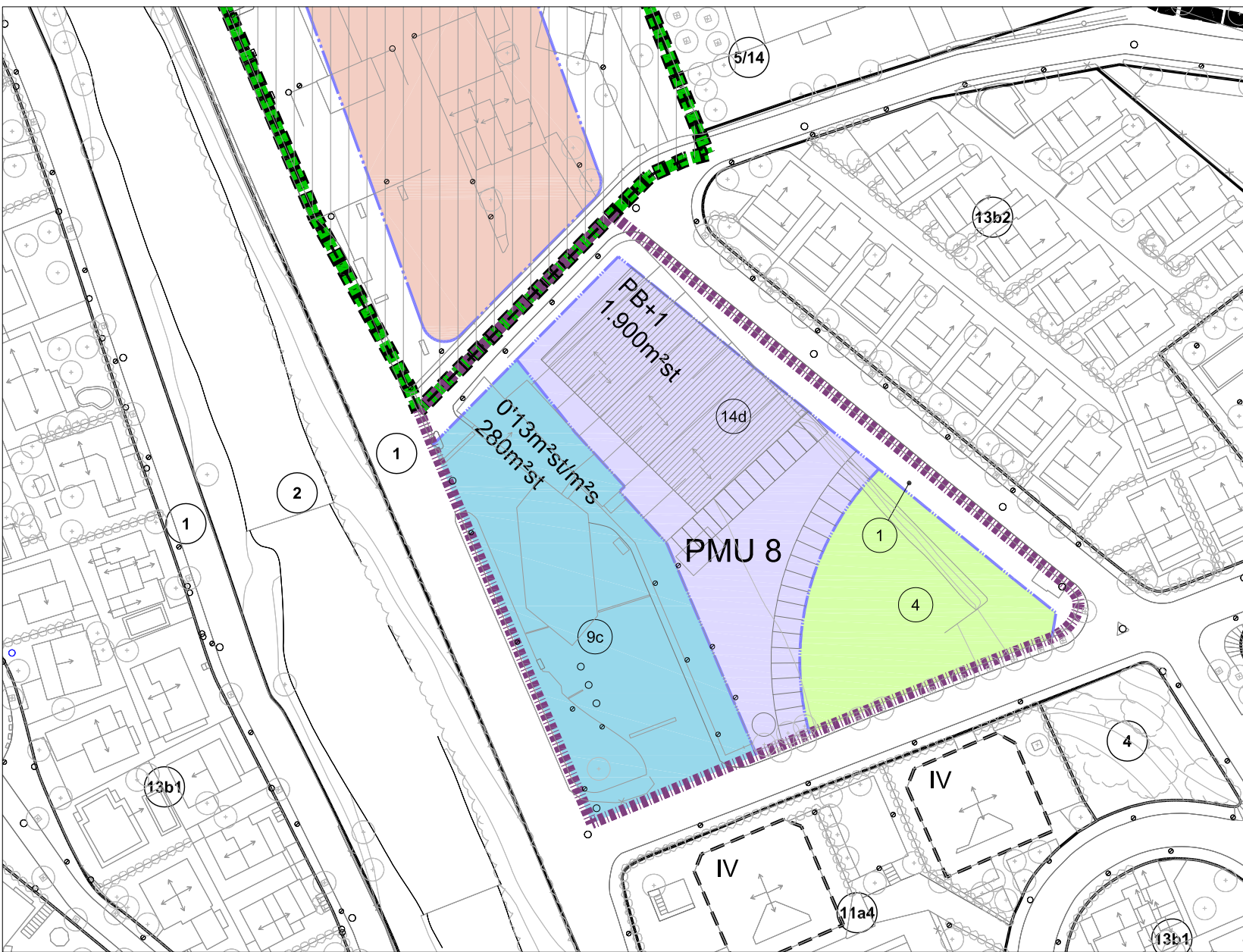
El sector es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-8**

La dotació de tots els serveis necessaris per la implantació del sector, inclosos els que es detallen als objectius d'aquesta fitxa. Reserva d'espai per a 20 places d'aparcament d'ús públic.

**9.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzaran en el segon quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM, juntament amb la urbanització i l'execució dels aprofitaments.

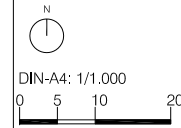


PMU8 BENZINERA		
<b>SÒL</b>	<b>6.391 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	1.957 m <sup>2</sup> s	30,62%
Zones verdes	1.152 m <sup>2</sup> s	18,03%
Vialitat	805 m <sup>2</sup> s	12,60%
<b>ZONES</b>	<b>4.434 m<sup>2</sup>s</b>	<b>69,38%</b>
14d	2.271 m <sup>2</sup> s	35,53%
9c	2.163 m <sup>2</sup> s	33,84%

REGULACIÓ	
Qualificació	14d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	3,00m (Respecte vorera C/ Emili Polit)
Nombre de plantes	PB+1 (PB rasant pati existent)
Ús	Oficines
Sostre màxim	1.900 m <sup>2</sup> st

Qualificació	9c
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	3,50m
Nombre de plantes	PB
Ús	benzinera i comercial
Sostre màxim	280 m <sup>2</sup> st

SOSTRE MÀXIM		
<b>2.180 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,00%</b>	
14d	1.900 m <sup>2</sup> st	87,16%
Serveis tècnics (benzinera)	280 m <sup>2</sup> st	12,84%
Edif. bruta	0,34 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	

FITXA URBANÍSTICA		 DIN-A4: 1/1.000 0 5 10 20
<b>PMU-8</b> <b>BENZINERA</b>		
<b>POUM</b> Pla d'ordenació urbanística municipal		Data : abril 2014
Aprovació provisional		

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-9****SECTOR DISCONTINU CAN CLAUDI I ROSALEDA**

Sòl Urbà no consolidat  
Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

**1. Àmbit:**

El sector comprèn dos subàmbits discontinus separats per la Riera d'Alella a l'alçada de l'avinguda Badalona. La superfície total és de 12.670 m<sup>2</sup>.

El subàmbit 1, Can Claudi, confrontant a l'avinguda Badalona, la riera d'Alella i delimitat pels altres costats pel camp de futbol de Masnou i el carrer Àfrica, té una superfície de 11.513 m<sup>2</sup>.

El subàmbit 2, dins el barri de Can Sors, té una superfície de 1.157 m<sup>2</sup>. Els carrers que el delimiten són la carretera BP-5002, paral·lela a la Riera d'Alella, i el carrer Rosaleda.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Agrupar l'aprofitament urbanístic dels dos subàmbits dins el subàmbit 1 de Can Claudi per tal de lliurar el sòl del subàmbit de Can Sors com a sistema d'espais lliures i vialitat.

Dividir les reserves d'espais lliures en els dos subàmbits perquè donin servei als dos barris situats a cada costat de la carretera BP 5002, els quals estaran units per un pont construït a càrrec del sector. Cal integrar correctament el nou sector a la trama urbana.

Reordenar la vialitat de l'entorn i construir un pont per damunt de la riera que eviti el pas de vehicles i vianants per la llera de la riera. Aquest pont revertirà en benefici de la millor conservació i funcionament del curs hidrogràfic, així com, en la mobilitat i la seguretat de la població..

Ampliar la secció del carrer Badalona amb 2 carrils en cada sentit de circulació i una vorera de 5 metres d'amplada al costat del subàmbit 1. La secció del carrer Badalona s'ha d'ampliar per incorporar els nous usos a implantar dins el sector, l'objectiu és no perjudicar els accessos i la sortida actual des del barri d'Alella Mar.

Obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i la vialitat que forma part del sector..

Reordenar els límits entre el camp de futbol i el sector, així com, construir una nova connexió per a vianants que connecti la rasant existent del camp de futbol amb l'extrem del carrer Àfrica.

Traslladar a l'interior de les noves edificacions l'estació transformadora i altres serveis tècnics existents en el límit del sector amb el carrer Àfrica.

Dotar l'entorn i els edificis de nova construcció d'un gran aparcament soterrat. Una part de les places substituirà les actualment existents a la plataforma d'aparcament del carrer Àfrica. Hi haurà un altra part destinada a venda o lloguer. L'accés a l'aparcament es farà des del carrer que separa el camp de futbol i els nous edificis, a la rasant aproximada de l'actual camp de futbol.

Construir l'aparcament soterrat necessari que permeti dotar els edificis plurifamiliars i d'oficines a implantar.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-9**

Destinar part del sostre a la construcció d'habitatge protegit amb l'objectiu que tots els barris inclosos els nuclis d'Alella Mar i Can Sors tinguin una reserva destinada a habitatge d'aquesta tipologia, necessària per la gent jove i la gent gran tant del poble. La resta del sostre d'habitatge també es destinarà a satisfer la demanda d'habitatge mitjà a l'entorn de 80 m<sup>2</sup>.

Els aprofitaments es destinaran a usos d'habitatge plurifamiliar, oficines i comercial en planta baixa.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	12.670 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	4.090 m <sup>2</sup>
Sostre màxim oficines:	2.711 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	51 ut

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

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 67,68% del sòl dividit amb els percentatges següents:

Vialitat:	Clau 1: 4.563 m <sup>2</sup>	36,01%
Vialitat pe vianants:	Clau 1: 1.079 m <sup>2</sup>	12,58%
Serveis tècnics:	Clau 3: 265 m <sup>2</sup>	3,09%
Espais lliures:	Clau 4: 2.772 m <sup>2</sup>	21,88%
Equipament:	Clau 5: 851 m <sup>2</sup>	6,72%

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

Qualificació:	Clau 11d
Parcel·les:	D'acord amb projecte de reparcel·lació
Nombre de plantes:	PB+2
Alçada reguladora màxima:	11,00 m
Ocupació:	D'acord amb l'ordenació: 55%
	Sota rasant: El 100% del subsòl del subàmbit 1
Separacions a lliars:	D'acord amb fitxa d'ordenació
Acabats :	Determinar Pla de millora urbana
Ús principal:	Habitatge plurifamiliar, oficines, comercial i aparcament

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

Caldrà preveure, com a mínim, un escreix de 40 places d'aparcament soterrades per destinar al servei públic de l'àmbit, en qualsevol dels sistemes possibles d'explotació previstos per la legislació, a més de les 30 places a urbanitzar en el sistema viari on actualment hi ha les places del costat del carrer Àfrica, lliures de pagament i al servei del barri. Les reserves de places serà suplementari a de les necessitats d'aparcament fixades per la normativa del POUM, que es calcula en funció dels usos del sector.

**FITXA PLA DE MILLORA URBANA****CODI: PMU-9****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.

Reserva habitatge protegit:           30% en total  
  20%. HPOGeneral  
  10% HPOConcertat

**8.- Gestió del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de Cooperació.

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

Cobrir la riera mitjançant un pont. Cal millorar el pas de vehicles i de vianants a través de la riera, així com, garantir l'accés a la nova implantació d'habitatges, oficines i comercial que es produirà des de la carretera.

Cobertura riera pont per vehicles: 550 m<sup>2</sup>

**10.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de la reparcel·lació, es realitzarà en el primer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

La urbanització i l'execució dels aprofitaments es desenvoluparà, com a màxim, en un sola etapa que abastarà el segon i el tercer quinquenni des de l'aprovació definitiva del POUM.

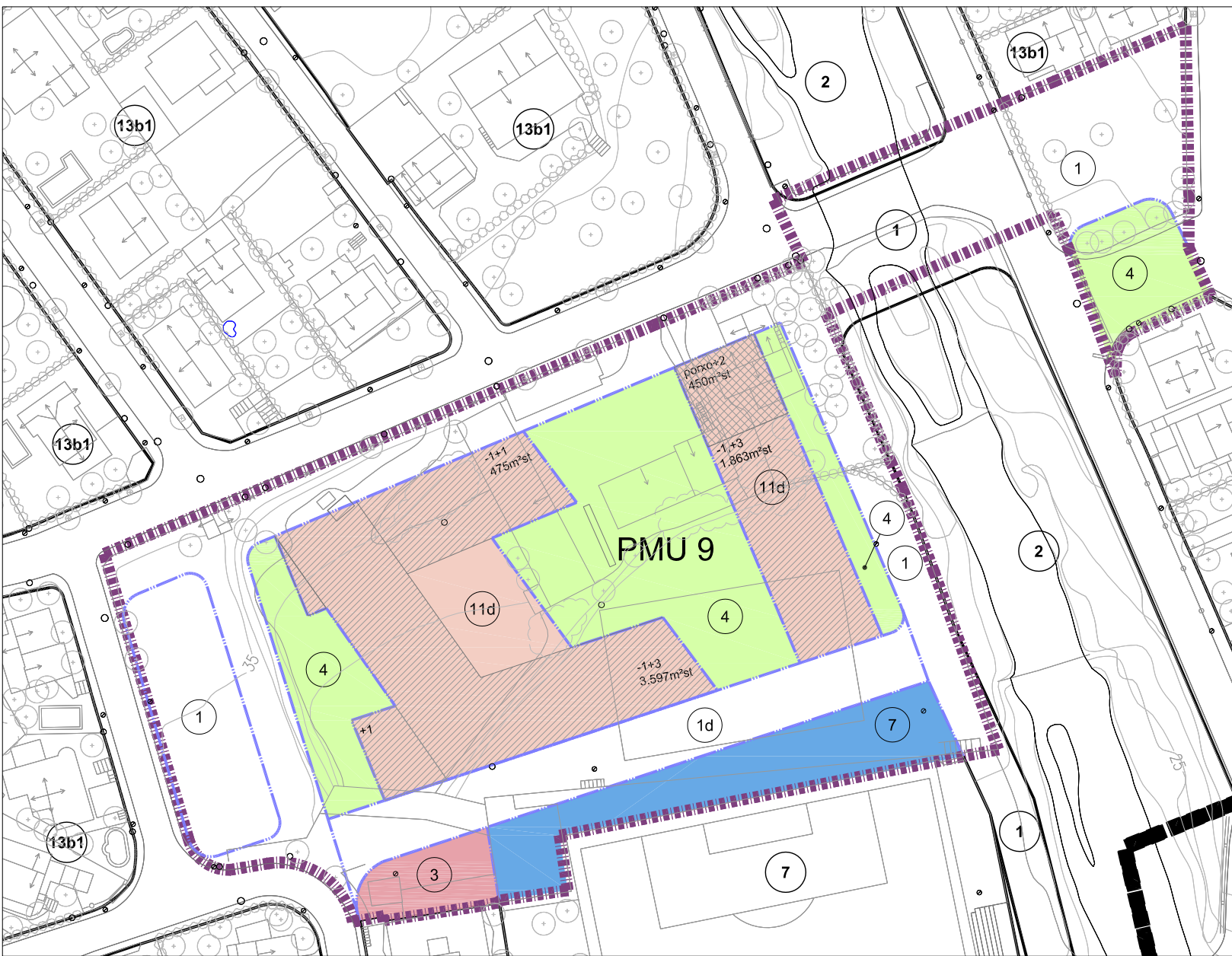




PMU 9 CAN CLAUDI - ROSALEDA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>12.670 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
Subàmbit 1	11.513 m <sup>2</sup> s	90,87%
Subàmbit 2	1.157 m <sup>2</sup> s	9,13%
<b>SISTEMES</b>	<b>9.530 m<sup>2</sup>s</b>	<b>75,22%</b>
1-Vialitat	4.563 m <sup>2</sup> s	36,01%
Subàmbit 1	3.805 m <sup>2</sup> s	83,39%
Subàmbit 2	758 m <sup>2</sup> s	16,61%
1d-Vialitat 1d	1.079 m <sup>2</sup> s	11,32%
3-Serveis tècnics	265 m <sup>2</sup> s	2,78%
4-Zones verdes	2.772 m <sup>2</sup> s	21,88%
Subàmbit 1	2.373 m <sup>2</sup> s	85,61%
Subàmbit 2	399 m <sup>2</sup> s	14,39%
5-Equipaments	851 m <sup>2</sup> s	6,72%
<b>ZONES</b>	<b>3.140 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24,78%</b>
11d	3.140 m <sup>2</sup> s	24,78%

REGULACIÓ	
Qualificació	11d
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	11
Nombre de plantes	pb, pb+2
Nombre màx. hab.	51
Edif. Bruta	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

SOSTRE	
<b>6.801 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,00%</b>
11d Habitatge	4.090 m <sup>2</sup> st 60,14%
11d Comercial i oficines Pb	2.711 m <sup>2</sup> st 39,86%



FITXA URBANÍSTICA	<p>DIN-A4: 1/1.000 0 5 10 20</p>
PMU-9 CAN CLAUDI - ROSALEDA	
Pla d'ordenació urbanística municipal <b>POUM</b> Aprovació provisional	
Data : abril 2014	



## Art. 7. Pla de millora urbana del sector Can Bragulat (PMU-10)

FITXA PLA DE MILLORA

CODI: PMU-10

Pla de Millora Urbana "Can Bragulat"

Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica.

### 1. Àmbit

L'àmbit de Can Bragulat confrontant a la masia del mateix nom comprèn els terrenys delimitats pels carrers de Don Bosco i Comas i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 772,00 m<sup>2</sup>s.

Localització: plànols d'ordenació: Delimitació del PAU (P01), Qualificació urbanística (P02).

### 2. Objectius

Aquest sector es desenvoluparà mitjançant la redacció i tramitació d'un planejament derivat, Pla de millora urbana, PMU-10 "Can Bragulat", als efectes de determinar:

- L'ordenació del sòl d'aquest sector d'acord amb els criteris i determinacions descrits en la Memòria d'aquesta MPOUM, garantint el manteniment de l'estructura urbana i condicions d'edificació característiques de l'entorn urbà en que s'insereix, prenent com a referència les determinades al POUM per a la zona de casc antic.
- La concreció la distribució de zones i sistemes de manera ajustada als requisits i condicions mínimes estipulades en aquesta fitxa.
- La concreció de la reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació que resulti del PMU al règim de protecció oficial.
- L'ordenació detallada de les zones edificables de manera ajustada als paràmetres bàsics d'ordenació estipulats en aquesta fitxa.
- La concreció dels criteris i elements bàsics de la urbanització dels sistemes urbanístics resultants
- La delimitació del Polígon d'actuació urbanística necessari per a l'execució urbanística de l'àmbit.
- La cessió gratuïta del sòl corresponent als sistemes urbanístics d'espais lliures públics, equipaments i vialitat que defineixi el PMU.





- La cessió a l'Ajuntament d'Alella del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic corresponent al sostre de nova implantació.

### **3. Condicions i paràmetres de sòl generals**

Qualificació urbanística:	10d (i 10d-hpo)
Superfície:	772,00 m2s
Ordenació:	Alineació a vial
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,65 m2st/m2s
Nombre màxim d'habitatges:	5 ut.
Sostre edificable màxim (*):	500,00 m2st dels quals, Un màxim de 423 m2st seran destinats a l'ús residencial i Un mínim de 77,00 m2st seran destinats a altres usos en planta baixa

(\*) Aquest sostre màxim inclou la superfície construïda corresponent a l'edificació existent d'ús residencial, consolidada i legalment implantada, amb front al carrer Don Bosco que és de 154,00 m2st (77,00 m2st d'ús residencial i 77,00 m2st d'ús comercial en planta baixa).

### **4. Usos:**

El PMU concretarà els usos admesos en base als definits, per una banda, en l'article 117.1.a del POUM pel que fa a l'ús residencial, i per altra, en l'article 117.b per als altres usos en planta baixa.

### **5. Reserva de sistemes d'espais lliures**

El PMU concretarà la situació i delimitació definitiva dels sistemes de cessió obligatòria i gratuïta; prenent en consideració la zonificació reflectida amb caràcter indicatiu en els plànols d'ordenació P01a i b.

El PMU haurà de reservar un mínim de 300 m2 de sòl amb destí a Espais lliures públics (clau 4) i Equipaments (clau 5). No es fixa una superfície mínima amb destinació a sistema viari (clau 1) que serà la necessària per a garantir l'accessibilitat.

El PMU podrà preveure l'admissió de l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa en el subsòl dels espais qualificats d'espais lliures públics (clau 4).





**6. Regulació de la zona (clau 10d)**

El PMU concretarà la situació i delimitació definitiva de la zona edificable; prenent en consideració la zonificació reflectida amb caràcter indicatiu en els plànols d'ordenació P01a i b.

El PMU determinarà l'ordenació detallada de la zona edificable de manera sensible a l'entorn urbà en que s'insereix. Així, s'hauran de considerar en especial les determinacions del POUM per a les zones de Nucli antic, clau 10, contingudes en el Títol V de la seva Normativa (Capítol 2; Secció 3a).

**7. Cessió d'aprofitament**

Correspon la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament corresponent al sostre de nova implantació atorgat al sector de PMU.

Aquesta cessió d'aprofitament es determinarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb allò estipulat a l'article 46 del TRLUC, i podrà ser substituïda, si s'escau, pel seu equivalent econòmic d'acord amb les condicions establertes al mateix article 46.

**8. Reserva d'habitatge protegit**

El PMU reservarà el 30% del sostre de nova implantació que destini a l'ús d'habitatge plurifamiliar al règim de protecció oficial.

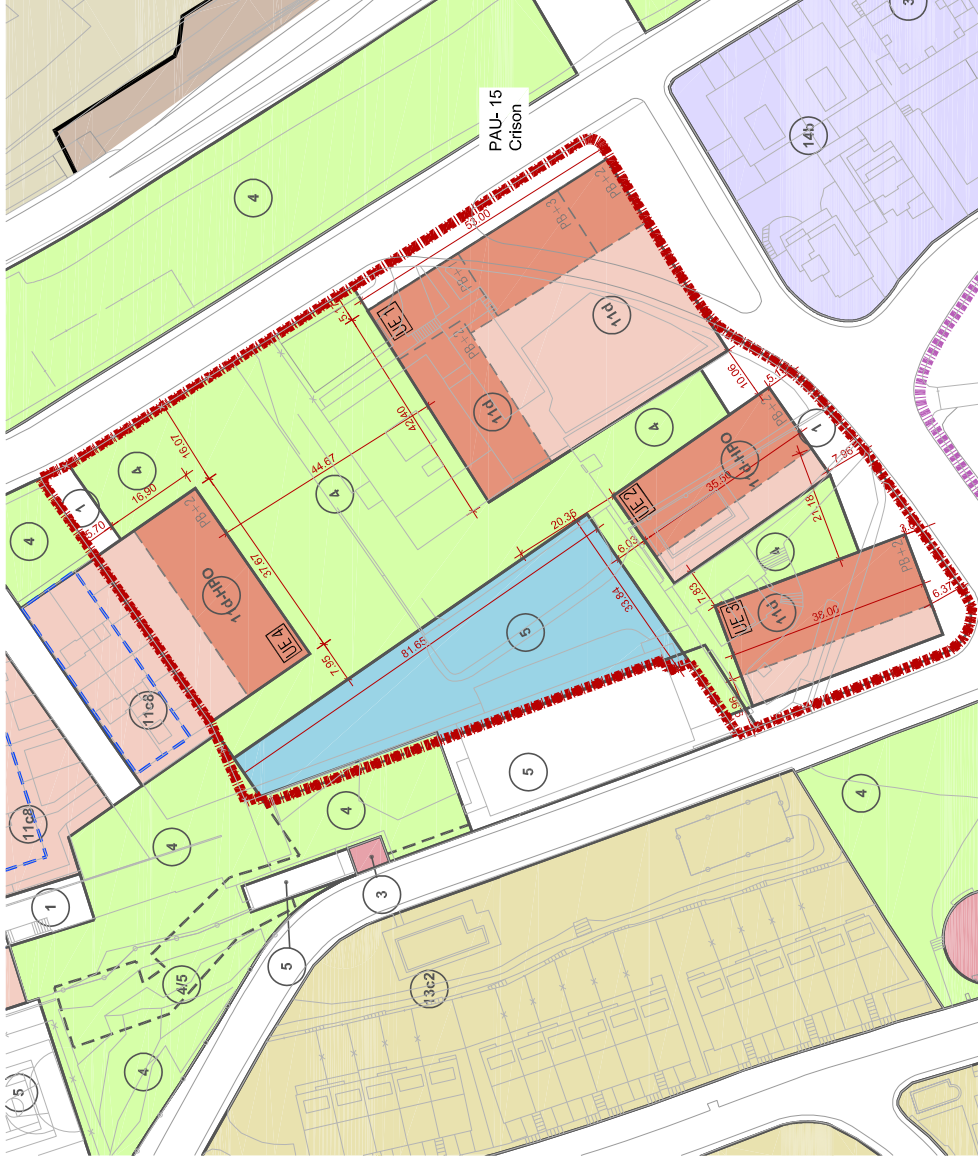
**9. Gestió del Polígon**

El PMU definirà el Polígon d'actuació (PAU) necessari per a l'execució urbanística i fixarà el sistema d'actuació, preferentment el de reparcel·lació per compensació bàsica.

**10. Agenda**

Es preveu un termini màxim d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva de la MPOUM, per a la presentació a tràmit del PMU-10 "Can Bragulat". El PMU establirà els terminis corresponents per a l'execució del planejament no més enllà del trienni posterior a la seva aprovació definitiva.





		POUM 2014		MIMPOUM		diferencial	
		prd. indicativa	% de qualificacions	prp. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMES ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)		2.231,29	18,96%	1.051,45	9,28%	1.139,84	-9,68%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)		3.990,97	30,52%	4.396,14	37,36%	805,17	6,84%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)		2.515,74	21,39%	1.710,97	14,54%	-804,87	-6,84%
SUBTOTAL SISTEMES		8.338,00	70,68%	7.158,46	61,17%	-1.139,54	-9,68%
ZONES ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)		3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%	1.139,54	9,68%
ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POUM (11D)		3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%	1.139,54	9,68%
SUBTOTAL ZONES		3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%	1.139,54	9,68%
TOTAL ÀMBIT (PMU VIGENT-EXTERN INCORPORA T)		11.767,00	100,00%	11.767,00	100,00%	-	0,00%



		POUM 2014		proposta		diferencial	
		prd. indicativa	% de qualificacions	sup. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMES		772,00	100,00%	34,00	4,40%	738,00	-95,60%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)		-	0,00%	300,00	38,86%	300,00	38,86%
SUBTOTAL SISTEMES		772,00	100,00%	334,00	43,26%	438,00	-56,74%
ZONES		-	0,00%	438,00	56,74%	438,00	56,74%
SUBTOTAL ZONES		-	0,00%	438,00	56,74%	438,00	56,74%
TOTAL ÀMBIT		772,00	100,00%	772,00	100,00%	-	0,00%

		POUM 2014		MIMPGM		diferencial	
		prd. indicativa	% de qualificacions	prp. (m²)	%	sup. (m²)	%
SISTEMES		2.512,31	78,65%	656,55	20,95%	1.855,76	-58,09%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)		329,00	10,30%	-	0,00%	-10,30%	-10,30%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)		2.941,31	88,95%	656,55	20,95%	2.184,76	-68,39%
SUBTOTAL SISTEMES		5.782,62	89,95%	656,55	20,95%	5.126,07	-11,05%
ZONES		-	0,00%	2.537,82	79,45%	2.537,82	79,45%
DOTACIONS PRIVADES casa amb jardí consolidada (8a)		353,06	11,05%	-	0,00%	-353,06	-11,05%
DOTACIONS PRIVADES cineseres comunitari (9a)		353,06	11,05%	2.537,82	79,45%	2.184,76	68,39%
SUBTOTAL ZONES		706,12	11,05%	2.537,82	79,45%	1.831,70	259,58%
TOTAL ÀMBIT		3.194,37	100,00%	3.194,37	100,00%	-	0,00%





### **1.3. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS**

#### **Sòl urbanitzable delimitat**



**LA SERRETA – EL PLA****CODI: SUDR-1****SUDR01 – “La Serreta – El Pla”****Sector discontinu**

Sòl urbanitzable delimitat

Residencial, oficines, comercial i equipaments

**1.- Àmbit:**

Sector discontinu format per dos subàmbits: el Pla, de 48.170 m<sup>2</sup> i la Serreta, de 42.575 m<sup>2</sup> de superfície, són els subsectors 1 i 2, respectivament. En total 90.745 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Al subsector 1, incorporar al municipi una important superfície de sòl de cessió destinat a la creació d'un sistema d'equipaments esportius a l'aire lliure que formarà part i completarà el recorregut d'equipaments esportius situats a l'entorn de la Creu de Pedra (poliesportiu, piscina...).

Millorar les condicions de la vialitat existent a l'entorn del nou equipament esportiu i crear una important bossa d'aparcament, i una nova parada d'autobusos de serveis urbans i interurbans.

Construir un col·lector al llarg del camí del Mig de recollida de l'escorrentia de les aigües pluvials provinents dels carrers del barri Verge de la Mercè i abocar totes les aigües al torrent Sistres. L'objectiu és desviar totes les aigües que recull el torrent de Fontcalda provinents del sòl urbà i alleugerir el cabal del torrentals punt crítics de desguàs, com el pas per sota l'autopista i la canonada existent en el tram final on el torrent desaigua al torrent Sistres.

Canalitzar cap al torrent Sistres tota l'escorrentia de l'aigua de pluja que recullin el sòls qualificats d'equipaments esportius i d'espais lliures situats entre l'autopista i el camí del Mig. Cal assenyalar que bona part d'aquesta aigua de pluja serà directament absorbida pel terreny natural, atès que gairebé la totalitat d'aquesta superfície tindrà la superfície permeable i atenent els usos que s'hi proposa establir: els camps i les pistes esportives, el parc del Sistres, el Parc lineal i els marges de l'autopista.

Al subsector 2, establir i destinar part del sòl inclòs dins l'àmbit del PDUSC que forma part de l'entorn del barri de la Serreta a una dotació mínima d'habitatge de protecció oficial i habitatge lliure, en una proporció del 40 (mínima) i 60% (màxima) respectivament, la resta es destinarà a habitatge lliure i a oficines i comercial de servei per a tot el barri de la Serreta. Les reserves mínimes preceptives per la llei d'urbanisme (30%), és qualificaran amb la clau 11hp edificació destinada a habitatge protegit. Diversificar els usos amb la previsió de sostre destinat a comercial i oficines.

Millorar la connectivitat i la mobilitat entre Alella mar i el nucli històric d'Alella, tant per als vianants com per als vehicles, atès que estan situats a banda i banda de l'autopista C-32.

Reservar sòl per la construcció d'un nou pont sobre l'autopista, més ampli que l'actual, a càrrec de la futura ronda Maresme, paral·lela a la C-32.

Obrir la nova via de la Serreta des del nou pont de la C-32 fins a la rotonda d'entrada al barri de Can Teixidor, just al capdamunt del carrer Canigó. L'objectiu és facilitar nous recorreguts per tal d'evitar el pas obligat dels vehicles per l'interior del barri d'Alella Mar. La nova via incorpora la creació d'un carril bici i un passeig arbrat.

Establir una reserva d'equipaments al costat de les actuals instal·lacions de l'equipament esportiu de Can Teixidor que es podrien utilitzar per una nova llar d'infants. Reservar sòl

**LA SERRETA – EL PLA****CODI: SUDR-1**

d'espais lliures i de protecció hidrogràfica al llarg del torrent Sistres per completar un recorregut naturalitzat que permeti recuperar el torrent original i projectar un element lineal naturalitzat.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica i lumínica per la proximitat a la C-32.

Complir els objectius del PDUSC, entre altres, connectar els nous creixements amb el sòl no urbanitzable, per aquest fi, s'urbanitzarà el connector verd que enllaçarà el torrent Sistres i el sòl no urbanitzable a través de la franja dels terrenys de vora de la C-32 situats al front sud i nord.

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

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	90.745 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre total màxim:	20.500 m <sup>2</sup>
Sostre màxim habitatge:	19.000,00 m <sup>2</sup>
Sostre màxim terciari, comercial:	1.500,00 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	198 habitatges
Reserva habitatge protegit:	40% en total dividits en: 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

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

Els sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 24.714 m <sup>2</sup>	27,23 %
Sistema hidrogràfic:	Clau 2: 1.597 m <sup>2</sup>	1,63%
Serveis tècnics:	Clau 3: 1.524 m <sup>2</sup>	1,68 %
Espais lliures:	Clau 4: 11.856 m <sup>2</sup>	13,07 %
Equipaments:	Clau 5: 30.741 m <sup>2</sup>	33,88 %
Protecció de sistemes:	Clau 6: 5.810 m <sup>2</sup>	6,40 %

Els percentatges i superfícies anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

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

Parcel·la mínima indivisible:	La unitat mínima de projecte fixada pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+2
Alçada reguladora màxima:	10,50 m
Separacions mínimes:	A definir pel Pla parcial
Ús principal:	Habitatge
Usos complementaris:	Oficines i comercial

**6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà al Pla parcial i al Projecte de reparcel·lació.

**LA SERRETA – EL PLA****CODI: SUDR-1****7.- Reserves d'habitatge protegit:**

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

**8.- Gestor del sector:**

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Urbanitzar el tram de carrer situat entre el sector la Serreta i la rotonda del carrer Canigó a l'entrada de Can Teixidor, amb la construcció de l'aparcament i l'afectació viària de la cantonada del club esportiu de Can Teixidor, en total abasta 1.200 m<sup>2</sup>.

Urbanitzar el tram de la via de la Serreta entre el pont d'autopista i el carrer Lleida fins a l'entrada del sector de la Serreta, en total abasta 1.203,61 m<sup>2</sup>.

Desaiguar les aigües provinents de la urbanització Verge de la Mercè i les del tram del torrent del Cementiri que discorre pel centre de l'àmbit del Pla cap al torrent Sistres,, gestionar les autoritzacions corresponents amb l'ACA, realitzar l'enderroc dels elements incompatibles amb l'equipament i realitzar l'explanació de tot el sòl d'equipaments fins a la cota que estableixi el Pla parcial per tal de formalitzar i consolidar la plataforma de les futures pistes i usos esportius.

Urbanitzar el tram del carrer Berlín que està pendent de connectar fins el camí del Mig per millorar la connectivitat de l'entorn de l'equipament esportiu.

Canalitzar les aigües de pluja del subsector El Pla al torrent Sistres abans de creuar la C-32, amb la construcció d'un col·lector paral·lel al camí del Mig que reculli les aigües del barri de la Verge de la Mercè.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica i lumínica per la proximitat a la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

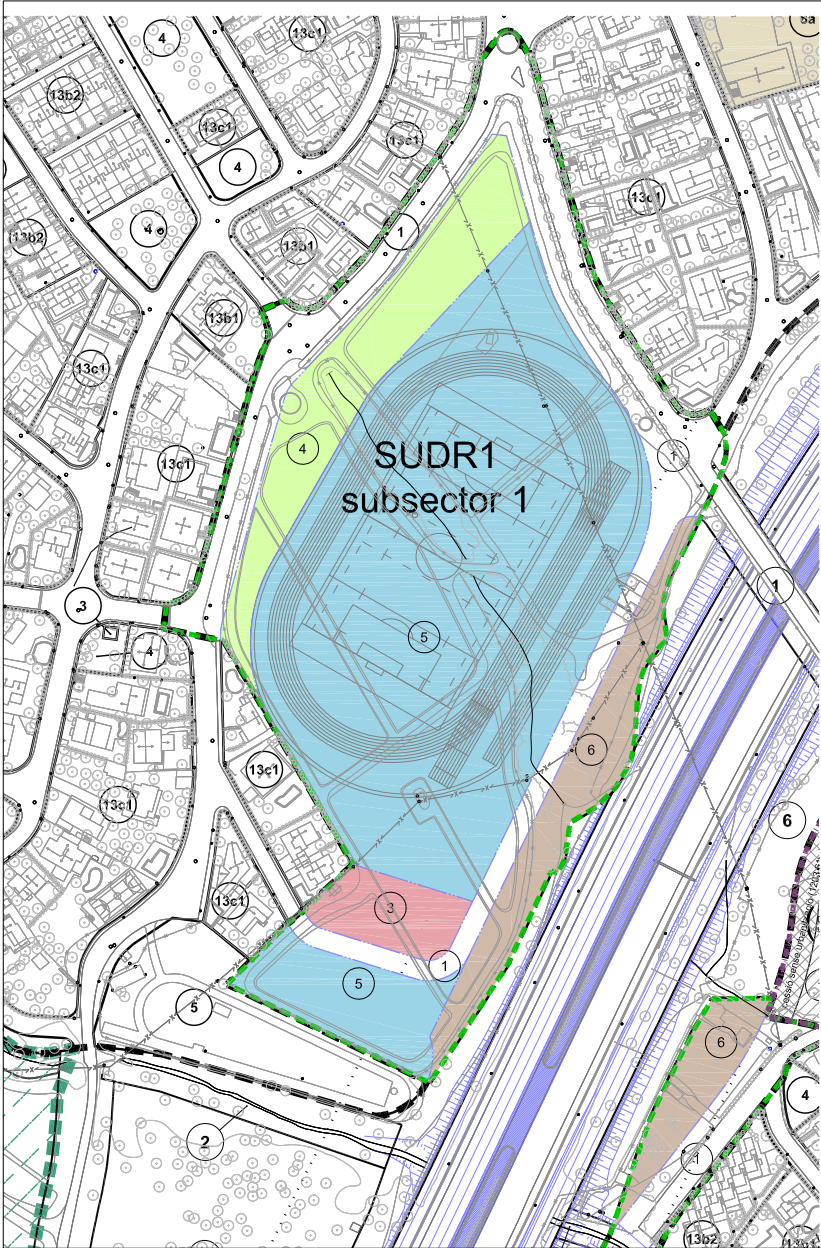
Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

**10.- Agenda:**

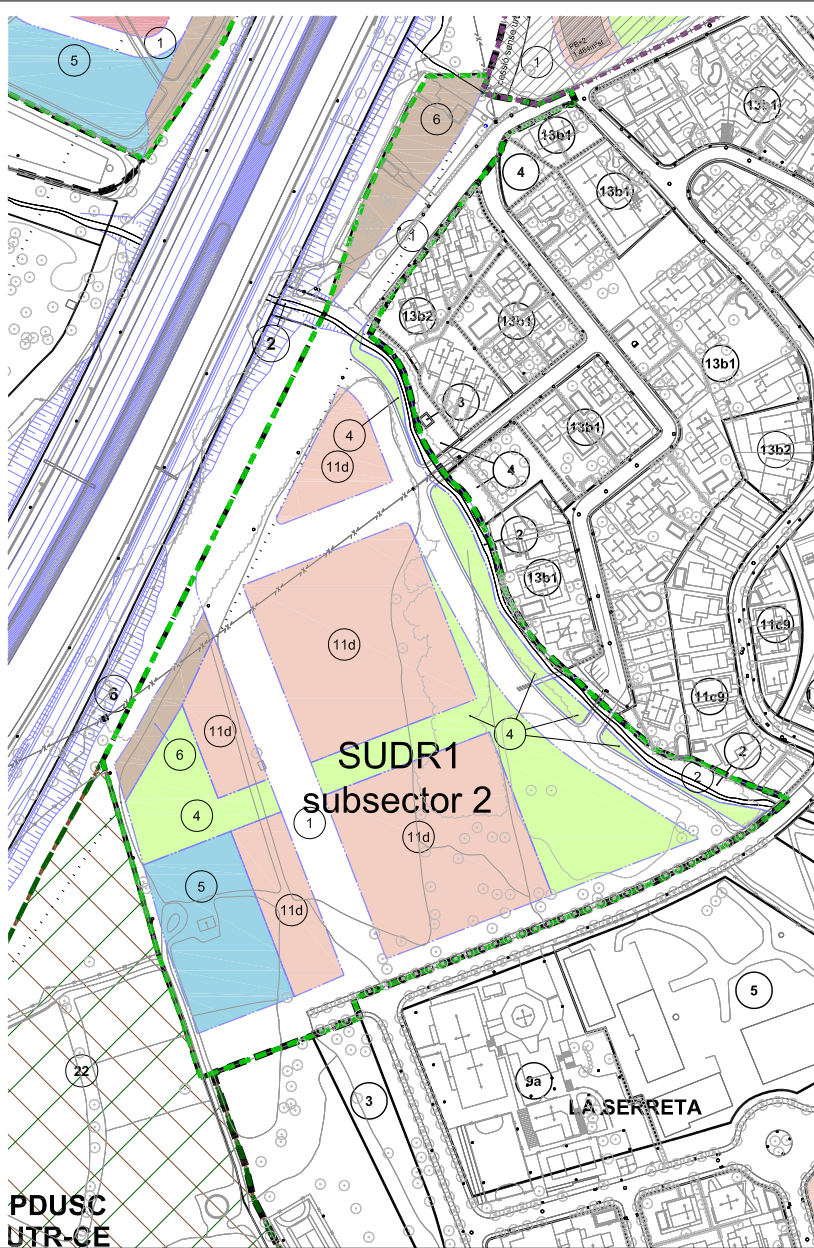
L'Agenda del POUM s'iniciarà l'any 2014. La urbanització del sector es desenvoluparà en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM.

En el primer quinquenni es realitzarà la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius.

En el segon i tercer quinquennis s'executarà el desenvolupament del sector en dues etapes que determinarà el Pla parcial.



SUDR1  
subsector 1



SUDR1  
subsector 2

PDUSC  
UTR-CE

**SUDR1 SERRETA-EL PLA**

<b>Subsector 1 - El Pla</b>	<b>48.170 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	48.170 m <sup>2</sup> s	100,00%
1 Vialitat	10.090 m <sup>2</sup> s	20,95%
3 Serveis tècnics	1.524 m <sup>2</sup> s	29,67%
4 Zones verdes	5.137 m <sup>2</sup> s	10,66%
5 Equipaments	27.952 m <sup>2</sup> s	58,03%
6 Prot. sist.-infraestructures	3.467 m <sup>2</sup> s	7,20%
ZONES	0 m <sup>2</sup> s	0,00%
<b>SOSTRE</b>	<b>0 m<sup>2</sup>st</b>	

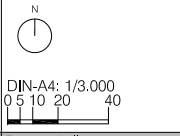
<b>Subsector 2 - La Serreta</b>	<b>42.575 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	28.072 m <sup>2</sup> s	65,94%
1 Vialitat	14.624 m <sup>2</sup> s	34,35%
2 Prot. sist.- hidrografic	1.597 m <sup>2</sup> s	3,75%
4 Zones verdes	6.719 m <sup>2</sup> s	15,78%
5 Equipaments	2.789 m <sup>2</sup> s	6,55%
6 Prot. sist.-infraestructures	2.343 m <sup>2</sup> s	5,50%
ZONES	14.503 m <sup>2</sup> s	34,06%
11d	14.503 m <sup>2</sup> s	34,06%
<b>SOSTRE MÀXIM</b>	<b>20.500 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,00%</b>
11d Habitatge (sostre max.)	19.000 m <sup>2</sup> st	92,68%
11d comercial i oficines PB (sostre max.)	1.500 m <sup>2</sup> st	7,32%
Nombre màxim d'habitatges	198 ud	

<b>TOTAL</b>	<b>90.745 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	76.242 m <sup>2</sup> s	84,02%
1 Vialitat	24.714 m <sup>2</sup> s	27,23%
2 Prot. sist.- hidrografic	1.597 m <sup>2</sup> s	1,76%
3 Serveis tècnics	1.524 m <sup>2</sup> s	1,68%
4 Zones verdes	11.856 m <sup>2</sup> s	13,07%
5 Equipaments	30.741 m <sup>2</sup> s	33,88%
6 Prot. sist.-infraestructures	5.810 m <sup>2</sup> s	6,40%
ZONES	14.503 m <sup>2</sup> s	15,98%
11d	14.503 m <sup>2</sup> s	15,98%
<b>SOSTRE MÀXIM</b>	<b>20.500 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,00%</b>
11d Habitatge (sostre max.)	19.000 m <sup>2</sup> st	92,68%
11d comercial i oficines PB (sostre max.)	1.500 m <sup>2</sup> st	7,32%
Nombre màxim d'habitatges	198 ud	

FITXA URBANÍSTICA

SUDR1  
LA SERRETA-EL PLA

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



Data : abril 2014



**SUDT01 – La Miralda**

Sòl urbanitzable delimitat  
Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector de 112.660 m<sup>2</sup>, delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002, al sud pel carrer Emili Pòlit i la residència de Can Torras i a l'est pel terme municipal del Masnou.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea funcional estratègica metropolitana, art. 3.7 del PTMB.

Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzineria,

Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.

Reservar el sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 metres d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.

Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoïdal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus park and ride per facilitar-ne l'intercanvi modal.

Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada del tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, , per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).

Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.

Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions

**LA MIRALDA****CODI: SUDT-1**

d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i al parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la riera principal.

Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Alella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.

Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.

Garantir els enllaços del sector als eventuals carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la perllongació del carrer Pollancre Goleta Constanza també connectarà amb la via perimetral.

Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal.

Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Alella i el parc del Canonge situats a l'altre costat de la riera.

Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.

Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió del planejament.

Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou.

**3.- Condicions d'ordenació i paràmetres generals:**

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	112.660 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre total màxim:	33.126 m <sup>2</sup> st
Usos admesos:	Oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració, recreatiu, industrial i habitatge
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari mínima en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

**LA MIRALDA****CODI: SUDT-1****4.- Regulació dels sistemes de cessió:**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m <sup>2</sup>	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m <sup>2</sup>	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m <sup>2</sup>	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m <sup>2</sup>	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>80.597 m<sup>2</sup></b>	<b>71,54 %</b>

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m <sup>2</sup>	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m <sup>2</sup>	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m <sup>2</sup>	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m <sup>2</sup>	4,99%
<b>TOTAL</b>	<b>70.283 m<sup>2</sup></b>	<b>62,39%</b>

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m <sup>2</sup>	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m <sup>2</sup>	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m <sup>2</sup>	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m <sup>2</sup>	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>10.314 m<sup>2</sup></b>	<b>9,15%</b>

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

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

Parcel·la mínima indivisible:	Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+1, PB+3 i PB+5, segons s'indica a la fitxa d'ordenació
Alçada reguladora màxima:	9, 14 i 21 m , segons s'indica a la fitxa d'ordenació. (inclosos els elements tècnics de coberta)
Ocupació:	Determinar per Pla parcial segons tipologia
Separacions a l'indars:	Determinar per Pla parcial segons tipologia

<b>Qualificacions</b>	<b>Sòl</b>	<b>Percentatge</b>
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
<b>TOTAL</b>	<b>32.063</b>	<b>28,46%</b>

**LA MIRALDA****CODI: SUDT-1**

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

<b>Usos admesos</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sostre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	10.326 m <sup>2</sup> st
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	4.000 m <sup>2</sup> st
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	3.000 m <sup>2</sup> st
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	6.000 m <sup>2</sup> st
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	3.700 m <sup>2</sup> st
Habitatge	<b>11d:</b>	6.100 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>		<b>33.126 m<sup>2</sup>st</b>

<b>Densitat o nombre màxim d'establiments</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Min</b>	<b>Nombre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	80 m <sup>2</sup> st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	200 m <sup>2</sup> st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	80m <sup>2</sup> st	35 ut
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		<i>60 m<sup>2</sup>st</i>	<i>10 ut</i>
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	400 m <sup>2</sup> st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	80 m <sup>2</sup> st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hoteler</i>		<i>1.000 m<sup>2</sup> st</i>	<i>2 ut</i>
Habitatge	<b>11d:</b>	70 m <sup>2</sup> st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:  
 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

#### 6.- Cessió d'aprofitament:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic es materialitzarà amb el projecte de reparcel·lació.

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

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

#### 8.- Gestió del sector:

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

**LA MIRALDA****CODI: SUDT-1**

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m<sup>2</sup>.

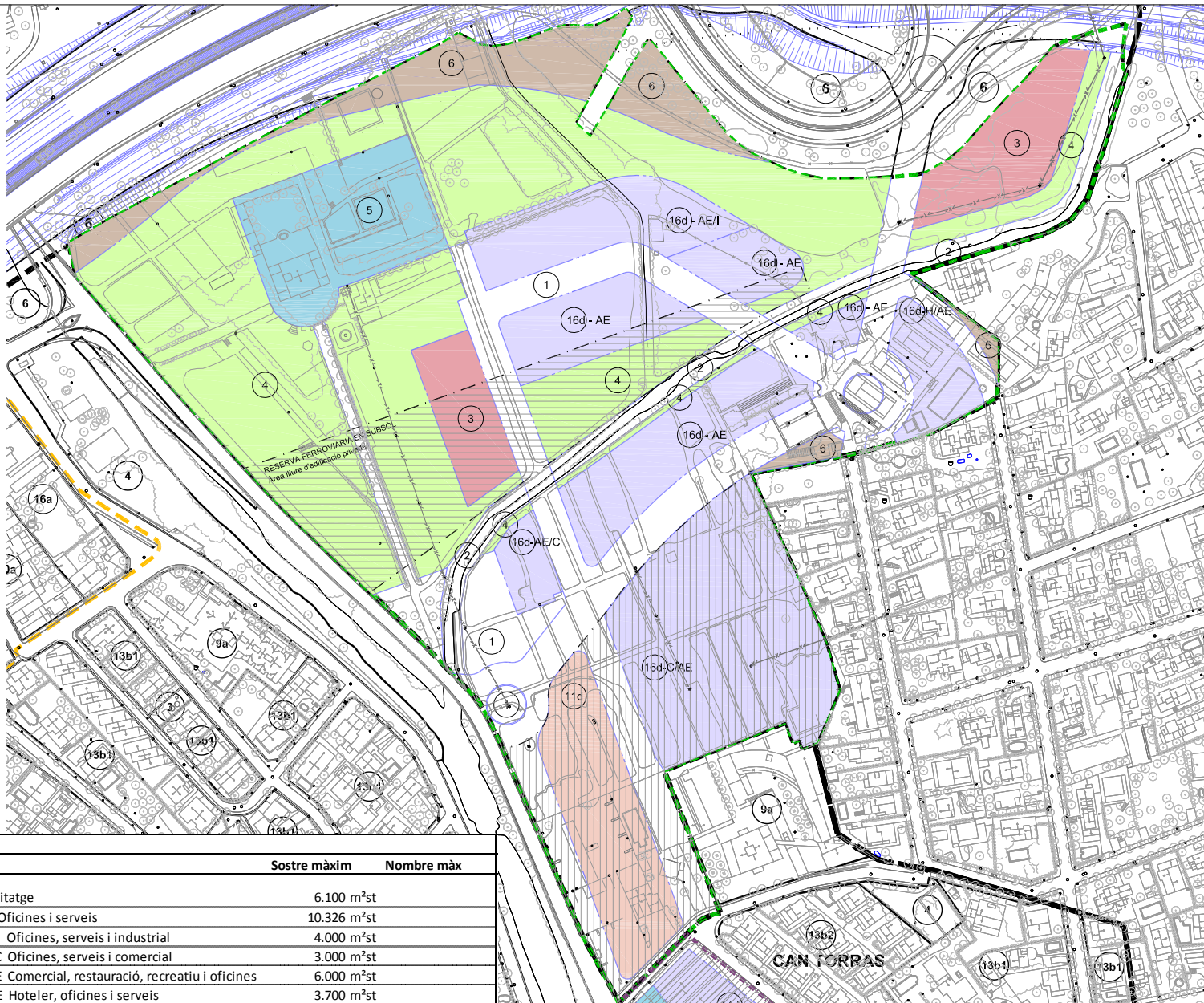
Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.


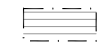

**10.- Agenda:**

L'Agenda del POUM s'inicia l'any 2014. La urbanització del sector es desenvoluparà en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM.

En el primer quinquenni es realitzarà la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius.

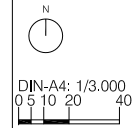

En el segon i tercer quinquenni s'executarà el desenvolupament del sector segons dues etapes a determinar pel Pla parcial.



-  LÍMIT SUD
-  RESERVA FERROVIÀRIA EN SUBSÒL
-  ÀREA RESIDENCIAL DOMINANT

SUDT1 LA MIRALDA		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>112.660 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>80.597 m<sup>2</sup>s</b>	<b>71,54%</b>
4-Zones verdes	36.342 m <sup>2</sup> s	32,26%
Zones verdes S.L.	31.211 m <sup>2</sup> s	
5-Equipaments	5.821 m <sup>2</sup> s	5,17%
Equipament S.L.	3.540 m <sup>2</sup> s	
6-Prot. sist. - infraestructures	6.184 m <sup>2</sup> s	5,49%
Protecció sistemes S.L.	5.625 m <sup>2</sup> s	
2-Prot. sist. - hidrogràfic	4.388 m <sup>2</sup> s	3,89%
Protecció sistemes S.L.	4.388 m <sup>2</sup> s	
3-Serveis tècnics	5.863 m <sup>2</sup> s	5,20%
Serveis tècnics S.L.	3.520 m <sup>2</sup> s	
1-Vialitat	21.999 m <sup>2</sup> s	19,53%
Vialitat S.L.	21.999 m <sup>2</sup> s	
<b>Total sistemes locals S.L.</b>	<b>70.283 m<sup>2</sup>s</b>	
<b>ZONES</b>	<b>32.063 m<sup>2</sup>s</b>	<b>28,46%</b>
11d Habitatge	5.356 m <sup>2</sup> s	4,75%
16d-AE Oficines i serveis	9.399 m <sup>2</sup> s	8,34%
16d-AE/I Oficines, serveis i indu:	4.027 m <sup>2</sup> s	3,57%
16d-AE/C Oficines, serveis i comè	1.020 m <sup>2</sup> s	0,91%
16d-C/AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	10.390 m <sup>2</sup> s	9,22%
16d-H/AE Hoteler, oficines i serv	1.871 m <sup>2</sup> s	1,66%

SOSTRE		
Clau	Sostre màxim	Nombre màx
11d Habitatge	6.100 m <sup>2</sup> st	
16d-AE Oficines i serveis	10.326 m <sup>2</sup> st	
16d-AE/I Oficines, serveis i industrial	4.000 m <sup>2</sup> st	
16d-AE/C Oficines, serveis i comercial	3.000 m <sup>2</sup> st	
16d-C/AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	6.000 m <sup>2</sup> st	
16d-H/AE Hoteler, oficines i serveis	3.700 m <sup>2</sup> st	

FITXA URBANÍSTICA	 <p>DIN-A4: 1/3.000 0 5 10 20 40</p>
SUDT1 LA MIRALDA	
	
Pla d'ordenació urbanística municipal Aprovació provisional	
Data : abril 2014	



#### **1.4. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

##### **Sòl no urbanitzable**



**PLA ESPECIAL CAN JONC****1.- Àmbit:**

La finca de Can Jonc comprèn els terrenys i les edificacions protegides de la masia de Can Jonc i de l'antiga Villa Möller.

L'àmbit té dos accessos des de la carretera BP-5002. L'accés a la masia de Can Jonc situat a la cruïlla de la carretera BP-5002 amb la riera Coma Clara (coincident amb l'accés al nucli de Can Magarola), i l'accés a la Villa Möller situat al punt kilomètric 4.1, prop del nucli de Font de Cera. Els terrenys que formen part del Pla especial delimitat abasten una superfície de 64.850 m<sup>2</sup>.

Localització: Plànol P3 – Sòl no urbanitzable – escala 1/5.000  
 Plànol P4 – Sectors i polígons de planejament – escala 1/5.000  
 Plànol P5 – Qualificacions urbanístiques – escala 1/2.000

**2.- Objectius:**

L'objectiu del Pla especial consisteix en reordenar l'interior de la finca per tal de millorar la seva integració en el medi rural i en el paisatge municipal.

El Pla especial determinarà els usos, el sostre i la regulació de les edificacions admeses pel POUM, així com, les característiques d'intervenció sobre les edificacions, el sòl i la vegetació perquè siguin compatibles amb el sòl no urbanitzable.

Les edificacions admeses dins l'àmbit del Pla especial són: la masia de Can Jonc i la Villa Möller protegides pel Catàleg de patrimoni arquitectònic, les quadres situades al costat de Can Jonc anteriors al Pla general, les bodegues construïdes en base a la llicència de l'any 2001, la sala de banquets semisoterrada amb llicència de l'any 2006, i finalment, l'ampliació del restaurant de Can Jonc amb llicència de l'any 1989.

Les llicències d'obres concedides durant la vigència del Pla general aprovat l'any 1987 es van atorgar en desenvolupament dels plans especials aprovats definitivament el 9 de març de 1994 i el 22 de juliol de 2003, respectivament, aquest pla especial queda derogat amb el POUM. Malgrat tot, per aprovar el Pla especial serà preceptiu complir prèviament amb els expedients de disciplina urbanística iniciats per l'Ajuntament arran de les actuacions realitzades sobre la finca.

Un altre dels objectius és establir les reserves del sòl qualificat de sistemes i de protecció de sistemes necessaris per a la implantació de la rotonda confrontant a Can Jonc, mitjançant la qual es resol l'accés al nucli de Can Magarola i a la finca de Can Jonc, així com, determinar el procediment perquè els sistemes passin a ser de titularitat pública per al desdoblament i la implantació de la variant de la BP-5002, entre la nova rotonda i el nucli d'Alella Parc.

Determinar, les cobertes de sòl, els paviments, la vegetació, i els tipus de conreus situats a l'interior de l'àmbit per tal de millorar la integració paisatgística del conjunt.

**3.- Condicions d'ordenació i de regulació en sòl no urbanitzable**

L'ordenació dibuixada al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa i recull els objectius abans exposats.

Qualificació:	22, sòl agrícola
Superfície:	64.850 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació específica existent.
Sostre màxim:	
Masia Can Jonc	1.222 m <sup>2</sup>

**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-1**

Villa Möller	281 m <sup>2</sup>
Quadres	430 m <sup>2</sup>
Ampliació Villa Möller	277 m <sup>2</sup>
Sala de banquets	969 m <sup>2</sup>
Bodegues	732 m <sup>2</sup>

Ocupació màxima: Solament s'admetrà l'ocupació existent implantada d'acord amb la regulació de la dels plans especials aprovats definitivament el 9 de març de 1994 i el 22 de juliol de 2003.

**4.- Regulació de sistemes:**

Els sistemes que afecten el sòl privat de l'àmbit del Pla especial són: Sistema Viari, clau 1, Sistema Hidrogràfic, clau 2 i Protecció de Sistema, clau 6. Les superfícies d'afectació de cadascun sobre la finca són les següents:

Vialitat:	clau 1:	7.520 m <sup>2</sup>
Hidrografia:	clau 2:	598 m <sup>2</sup>
Protecció de sistema:	clau 6:	8.161 m <sup>2</sup>

**5.- Regulació de la zona 22 agrícola, edificació i usos**

Serán d'aplicació tots els paràmetres de la qualificació de sòl agrícola, clau 22 del POUM. A més, en aplicació de la legislació sectorial s'admetrà:

Parcel·la mínima:	3 hectàrees.
Nombre màxim de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20
Separacions a l'indars:	mínim 5 metres, respectant les franges no edificables corresponents a les afectacions dels diferents sistemes o infraestructures.

Usos: Hoteler, restauració, i tots els admesos per la legislació vigent en sòl no urbanitzable i el Catàleg de patrimoni del POUM.

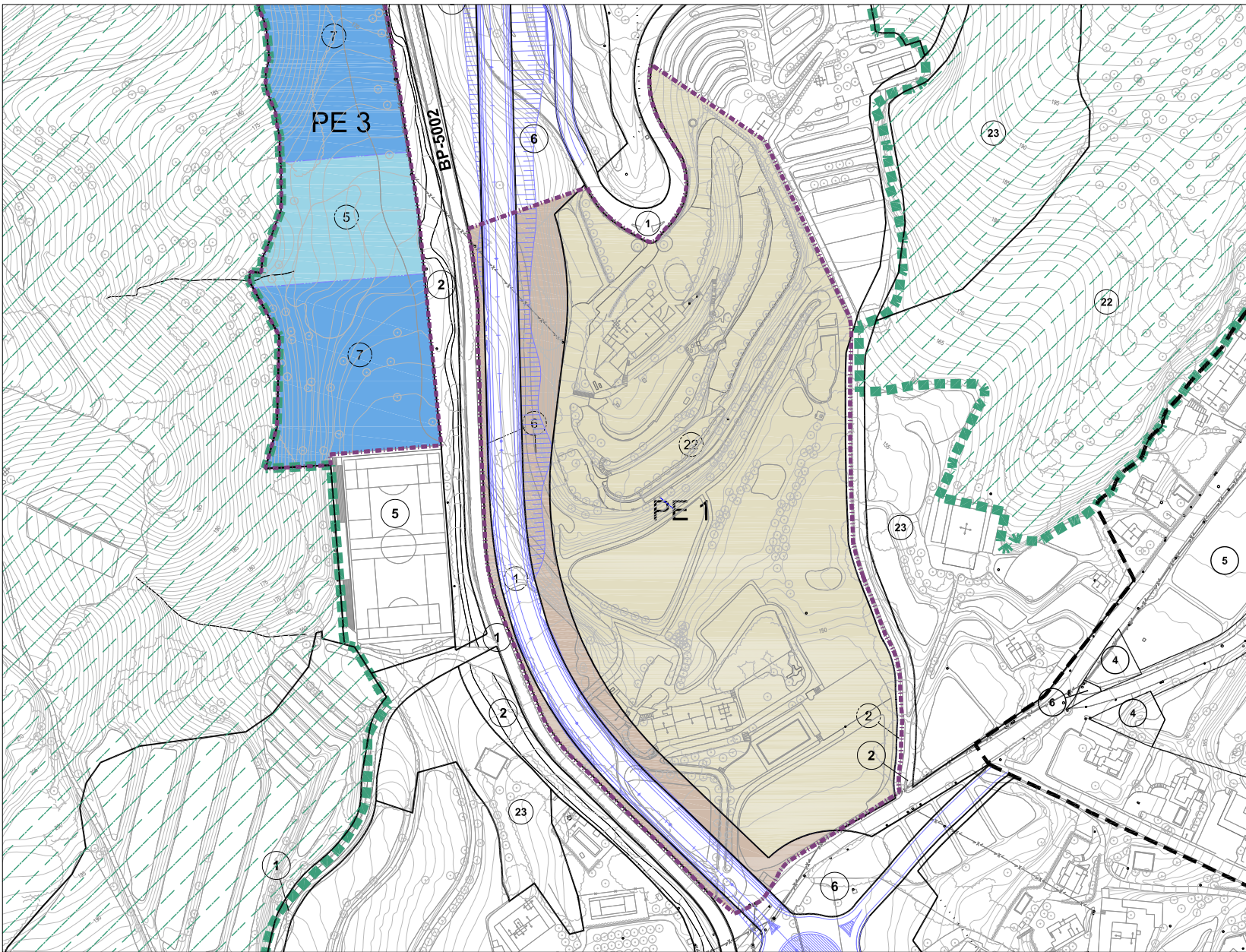
Màxim 1 habitatge per cada 3 hectàrees de finca agrícola. Els habitatges solament es poden situar a les masies catalogades, mai a les altres edificacions de la finca.

El Pla especial determinarà la situació, l'ordenació i el sostre destinat a cadascun dels usos admesos a les edificacions que formen part del Catàleg de patrimoni, així com a les que formen part del Catàleg de cases i masies en sòl no urbanitzable.

**6.- Càrregues del polígon**

Mantenir la finca en condicions pròpies del sòl no urbanitzable de tal manera que s'han d'incorporar totes les determinacions pendents d'execució fixades pels plans especials aprovats el 9 de març de 1994 i 22 de juliol de 2003, i totes aquelles necessàries per assolir aquest fi descrites als objectius d'aquesta fitxa.

Les càrregues que estableixi en el futur pla especial sempre i quan estiguin motivades a raó dels usos i activitats que s'implantin a la finca.

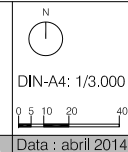


<b>PE1 CAN JONC</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>64.850 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	16.009 m <sup>2</sup> s	24,69%
1-Vialitat	7.250 m <sup>2</sup> s	11,18%
2-Hidrogràfic	598 m <sup>2</sup> s	0,92%
6-Protecció de sistemes	8.161 m <sup>2</sup> s	12,58%
<b>ZONES</b>	48.841 m <sup>2</sup> s	75,31%
22-Agrícola	48.841 m <sup>2</sup> s	75,31%

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	22
Ordenació	Volumetria específica
Masia Can Jonc	1.222 m <sup>2</sup> st
Villa Möller	281 m <sup>2</sup> st
Quadres	430 m <sup>2</sup> st
Ampliació Villa Möller	277 m <sup>2</sup> st
Sala de banquets	969 m <sup>2</sup> st
Bodegues	732 m <sup>2</sup> st

FITXA URBANÍSTICA

 PE-1  
CAN JONC

**POUM**  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional


Data : abril 2014

**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-2****PLA ESPECIAL CEMENTIRI**

Sòl no urbanitzable  
Equipament sanitari mortuori

**1.- Àmbit:**

Àmbit situat a l'altre costat del camí Baix de Tiana, enfront de l'actual cementiri. Té una superfície de 15.487 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Garantir l'ampliació de l'actual cementiri, així com, les altres dependències vinculades a l'ús principal, atenent l'interès públic i la demanda social del cementiri que ha d'estar proper amb l'existent per manca d'altres llocs adients.

El cementiri compleix i complirà les distàncies i requeriments del Reglament de policia sanitària mortuòria, pel que fa a distàncies a edificis plurifamiliars i totes les altres regulacions que ja han estat avaluades favorablement per l'organisme competent.

Expropiar la part de la finca que forma part de l'àmbit un cop aprovat definitivament el POUM, atenent d'interès públic d'aquesta dotació.

Urbanitzar els espais lliures i la vialitat confrontant per millorar el pas del Camí Baix de Tiana.

Integrar paisatgísticament el nou recinte i les seves edificacions tot garantint les distàncies preceptives de la legislació sectorial respecte dels veïns, tenint en compte que es tracta d'una ampliació de l'equipament històric.

Recuperar, rehabilitar i integrar en el conjunt els elements patrimonials inherents a la finca, amb especial atenció als dipòsits i cisternes corresponents al primer sistema d'abastament d'aigua potable del municipi, de l'any 1907.

**3.- Condicions d'ordenació i de regulació en sòl no urbanitzable**

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	Claus 5, 4 i 1
Superfície:	15.487 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre màxim:	1.219 m <sup>2</sup> vinculats a les necessitats de l'ús principal

**4.- Regulació dels sistemes:**

Els percentatges de les diferents qualificacions de sistemes subjectes a expropiació per tal d'assolir els objectius esmentats abasten el 100% de l'àmbit i seran els següents:

Equipament:	Clau 5: 15.051 m <sup>2</sup>	97,18%
Vialitat:	Clau 1: 436 m <sup>2</sup>	2,82%



**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-2****5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

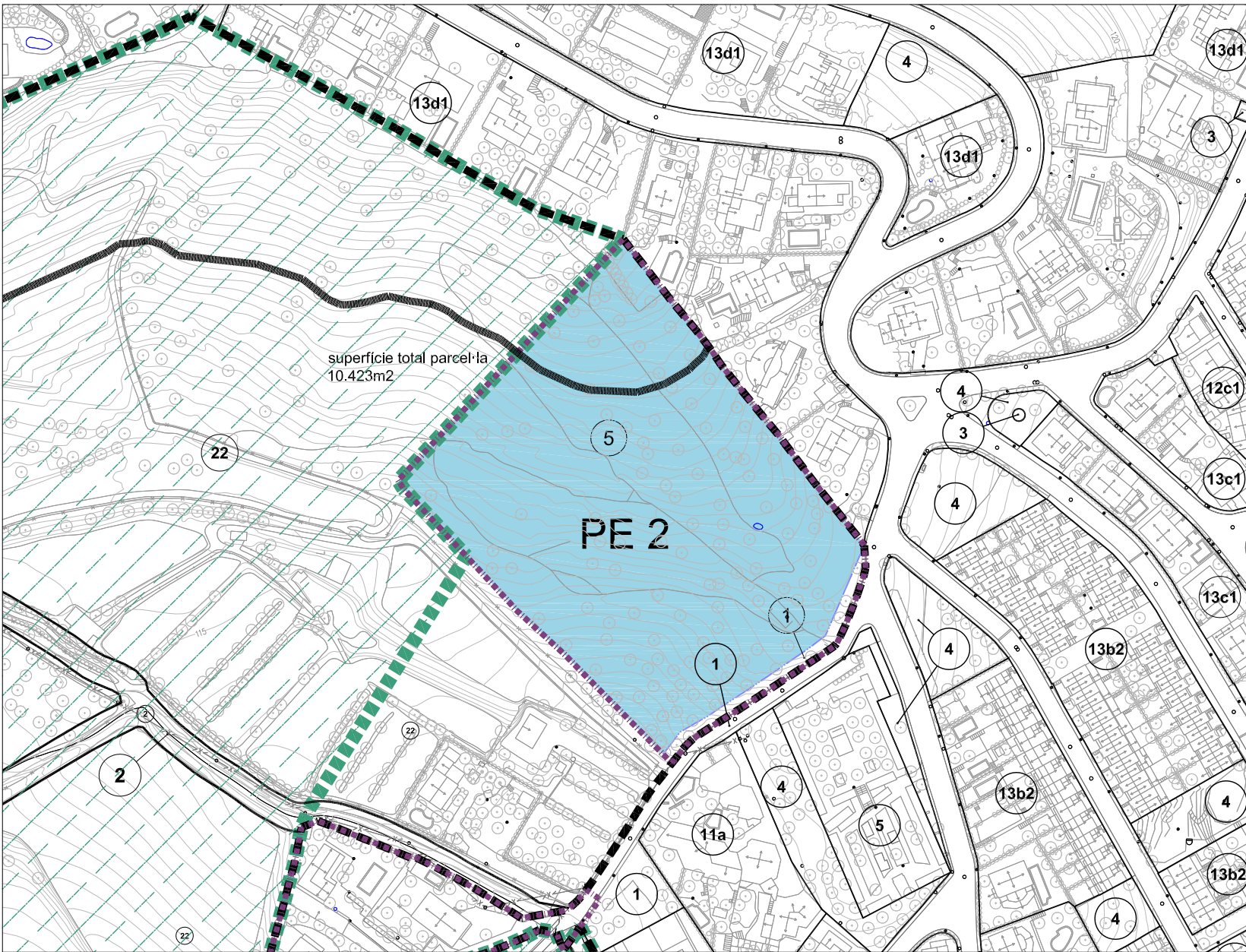
Parcel·la:	Parcel·la única indivisible
Alçada reguladora màxima:	3,00 m
Separacions a llindars:	Mínims 15 metres de tots els límits de la zona 5

**6.- Gestió del sòl:**

El sòl destinat a sistema d'equipament s'obtindrà per expropiació.

**7.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del Pla especial, inclosa la inscripció al registre de la expropiació, es realitzaran, com a màxim, en el primer quinquenni del POUM, d'acord amb l'Agenda.



superfície total parcel·la  
10.423m<sup>2</sup>

PE 2

PE2 CEMENTIRI		
SÒL ÀMBIT	15.487 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	15.487 m <sup>2</sup> s	100,00%
1-Vialitat	436 m <sup>2</sup> s	2,82%
5-Equipaments	15.051 m <sup>2</sup> s	97,18%
ZONES	0 m <sup>2</sup> s	0,00%

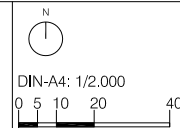
REGULACIÓ	
Qualificació	5
Ordenació	Volumetria específica
A.R.M	3 m
Nombre de plantes	3 nivells
Ocupació	10 %

SOSTRE MÀXIM		
5 equipament	1.219 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA

PE-2  
CEMENTIRI

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-3****PLA ESPECIAL EQUIPAMENTS ESPORTIUS I DE LLEURE**

Sòl no urbanitzable  
Equipaments públics i privats

**1.- Àmbit:**

L'àmbit comprèn una superfície de 21.335 m<sup>2</sup> delimitats per la Riera Alta, el camí que dona accés al camp d'esports municipal, i el barri d'Alella Parc. És un àmbit de forma longitudinal paral·lel a la riera i la carretera BP-5002.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Reservar sòl d'equipaments amb molta superfície d'espais oberts. Els terrenys d'equipaments tindran la superfície destinada a la pràctica de l'esport i del lleure per aquells col·lectius no federats que realitzen la pràctica esportiva de forma autònoma i amateur, amb amics i familiars.

Mantenir la reserva de sòl d'equipament situat al costat de l'actual camp de futbol tot i la previsió de les futures instal·lacions esportives de caire federatiu o competitiu del sector urbanitzable de la Serreta - El Pla.

Assolir la implantació de petits edificis i instal·lacions per donar servei als usos exposats amb una molt baixa ocupació de l'àmbit, tot garantint la mínima afectació sobre la vegetació i l'arbrat preexistent.

Assolir l'arranjament i la millora de tots els espais destinats a aquest ús, atès que és un punt de pas entre el Vallès i el Maresme per Font de Cera i un punt d'entrada al Parc de la Serralada Litoral el qual forma part de l'Espai d'interès natural de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs.

Crear un camí interior, no pavimentat, que permeti unificar el tractament paisatgístic de tot l'àmbit amb la riera i que serveixi d'element de trobada de tot tipus activitats i recorreguts locals, a peu, en bicicleta, fúting, pistes d'esports, ping pong, aparells de gimnàs, etc.

Entre altres possibles activitats o serveis s'hi poden incorporar lavabos, taules de pícnic i els elements propis d'un berenador, entre d'altres.

**3.- Condicions d'ordenació i de regulació en sòl no urbanitzable:**

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats, per la qual cosa, els projectes d'obres i d'urbanització hauran d'incorporar-los.

Qualificació urbanística:	5 i 7
Superfície:	21.335 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre màxim:	1.107 m <sup>2</sup>
Ocupació:	El sostre es dividirà en un màxim de 3 àmbits

**4.- Regulació dels sistemes mínims:**

Els percentatges mínims de sistemes del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten el 100% de l'àmbit i seran els següents:

Equipament: Clau 5: 4.894 m<sup>2</sup> 22,94%

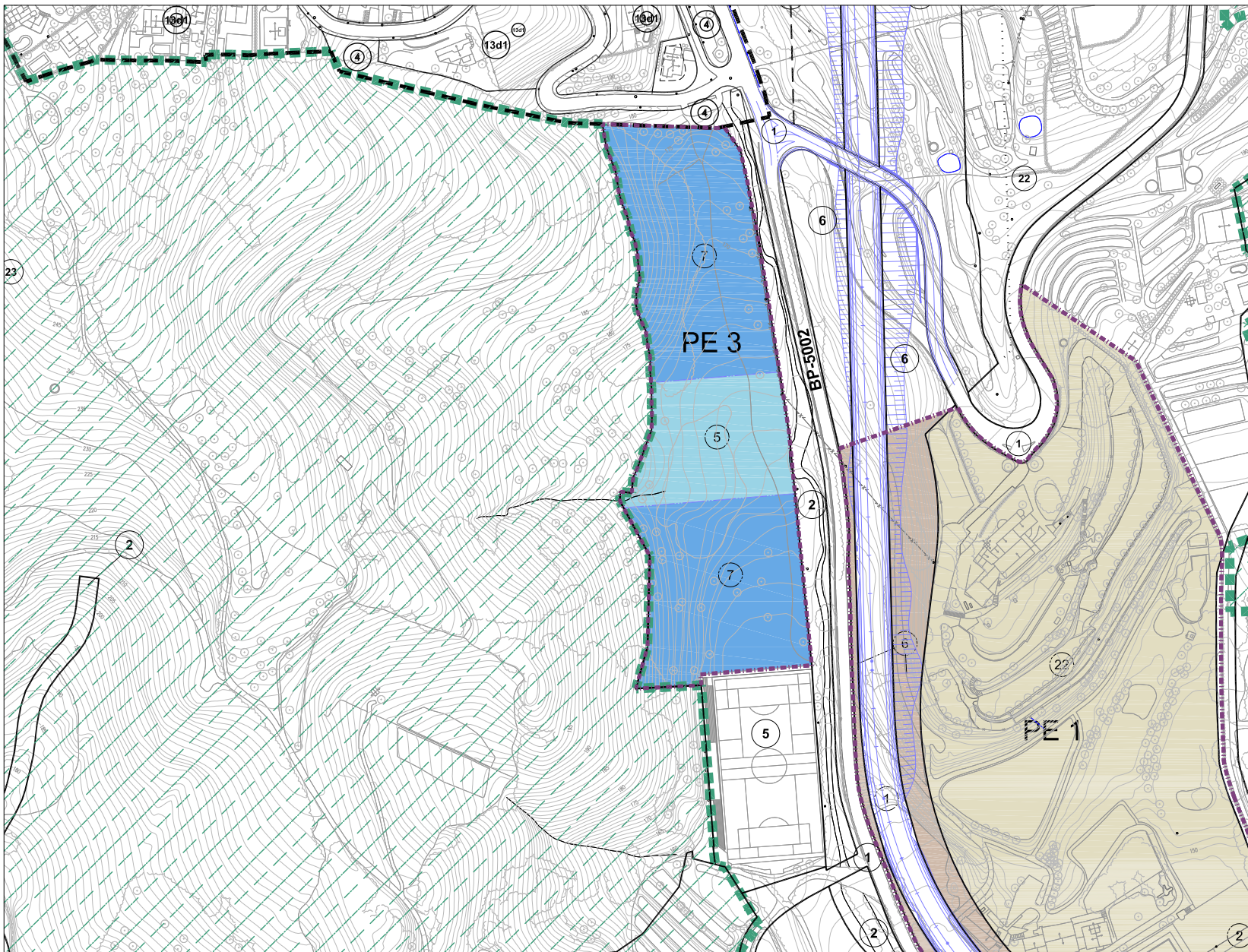
**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-3**

Equipament Clau 7: 16.441 m<sup>2</sup> 77,06%

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

Nombre de plantes: PB+1  
Alçada reguladora màxima: 7,20 m  
Separacions a lindars: 4 metres a tots els lindars de la parcel·la  
Ús principal: Esportiu, cultural, i de lleure.





<b>PE 3 EQUIPAMENTS ESPORTIUS I DE LLEURE</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>21.335 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>21.335 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
5- Equipament	4.894 m <sup>2</sup> s	22,94%
7- Equipament	16.441 m <sup>2</sup> s	77,06%

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	5 i 7
Ordenació	Edificació aïllada
A.R.M	7,20 m
Nombre de plantes	Pb+1

<b>SOSTRE MÀXIM</b>		
Equipament 5 i 7	1.107 m <sup>2</sup> st	100,00%

FITXA URBANÍSTICA

PE-3  
EQUIPAMENTS DE LLEURE

**POUM**  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



DIN-A4: 1/3.000



Data : abril 2014

**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-4****L'ÀMBIT ACCÉS A ALELLA PARC**

Sòl no urbanitzable  
Sistemes i serveis tècnics

**1.- Àmbit:**

L'àmbit abasta una superfície de 1.848 m<sup>2</sup> situats a l'entrada del barri d'Alella Parc, amb front al carrer Duran i Bas.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Destinar els terrenys del sòl no urbanitzable delimitats pel Pla especial a la implantació d'infraestructures de serveis d'interès públic..

Els serveis i infraestructures susceptibles de ser-hi ubicats són: millora de la recollida selectiva de residus del sòl no urbanitzable, i un centre de distribució elèctrica.

Reservar l'espai de la llera del torrent i una franja paral·lela al torrent destinada a protecció de sistemes. A més, la superfície de protecció de sistemes s'arranjarà com a talús de protecció de les avingudes del torrent.

Tot l'àmbit forma part del sòl no urbanitzable des de la vigència del Pla general d'ordenació aprovat l'any 1987. Les seves característiques naturals són les pròpies del sòl rural situat al costat del torrent, cal canalitzar el torrent.

L'obtenció del sòl es realitzarà pel sistema d'expropiació.

**3.- Condicions d'ordenació i de regulació en sòl no urbanitzable:**

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	3, 6, 2
Superfície:	1.848 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre màxim:	130 m <sup>2</sup>

**4.- Regulació dels sistemes mínims:**

Els percentatges mínims de sistemes del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten el 100% de l'àmbit i seran els següents:

Protecció de sistemes.	Clau 6: 756 m <sup>2</sup>	40,91%
Serveis tècnics.	Clau 3: 574 m <sup>2</sup>	31,06%
Sistema hidrogràfic.	Clau 2: 518 m <sup>2</sup>	28,03%



**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-4****5.- Regulació de sistema clau 3, edificació i usos:**

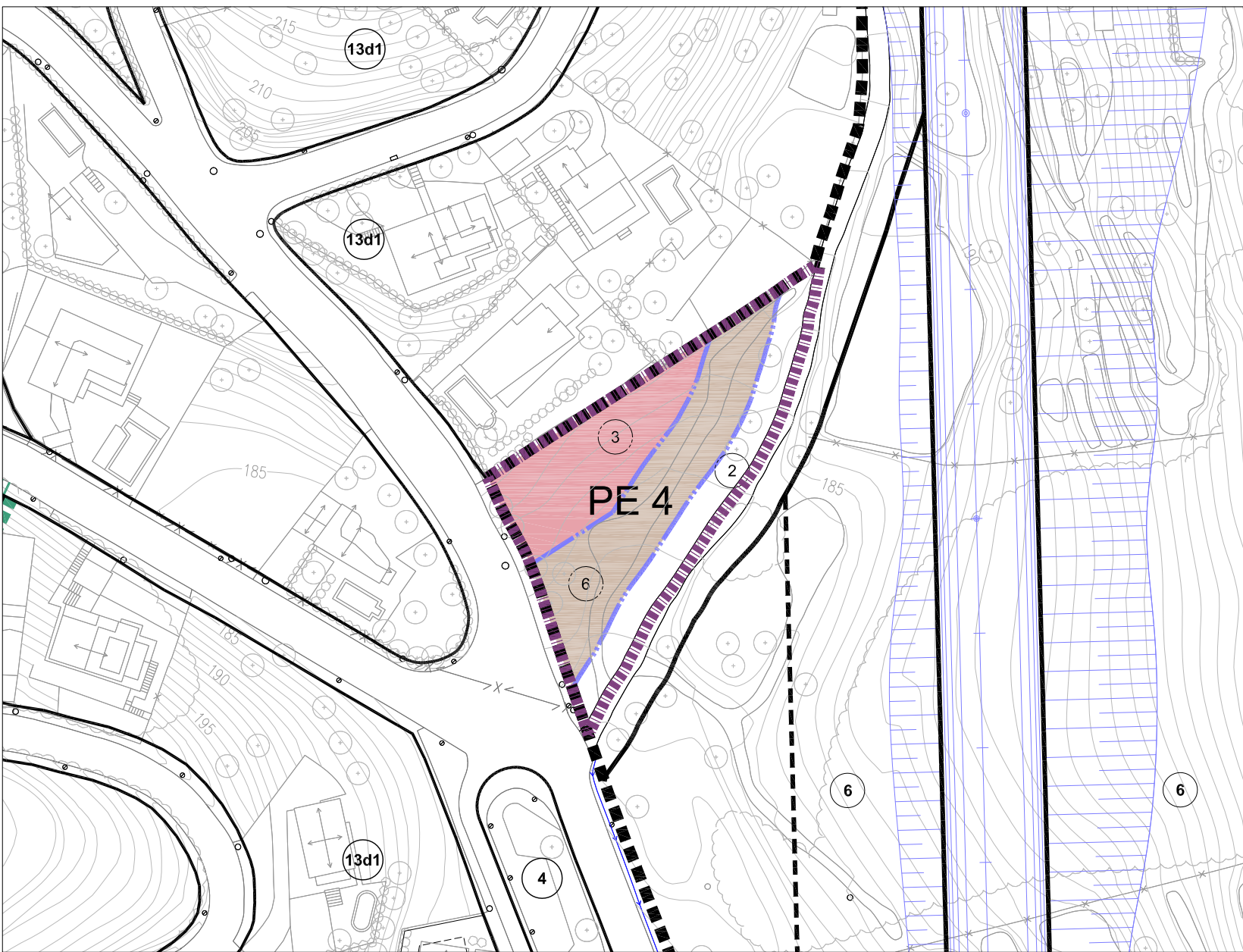
Qualificació:	Clau 3
Parcel·la:	Parcel·la única indivisible serveis tècnics
Nombre de plantes:	PB
Alçada reguladora màxima:	3 m
Separacions a llindars:	3 metres a tots els llindars de la parcel·la
Ús principal:	Serveis tècnics

**6.- Gestió del sòl:**

El sòl s'obtindrà pel sistema d'expropiació.

**7.- Agenda:**

El Pla especial i el projecte d'expropiació, així com la ubicació dels serveis tècnics, es realitzaran durant el primer quinquenni del POUM, d'acord amb l'Agenda.

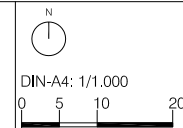


<b>PE 4 ALELLA PARC</b>		
<b>SÒL ÀMBIT</b>	<b>1.848 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	574 m <sup>2</sup> s	100,00%
2-Hidrogràfic	518 m <sup>2</sup> s	28,03%
3-Serveis tècnics	574 m <sup>2</sup> s	31,06%
6-Protecció de sistemes	756 m <sup>2</sup> s	40,91%
<b>ZONES</b>	0 m <sup>2</sup> s	0,00%

<b>REGULACIÓ</b>	
Qualificació	3
Ordenació	Aïllada
Ocupació màxima	60%
A.R.M	3m
Nombre de plantes	pb

<b>SOSTRE MÀXIM</b>	
3-Serveis tècnics	230 m <sup>2</sup> st 100,00%

FITXA URBANÍSTICA

**PE-4**  
**ALELLA PARC**
**POUM**  
 Pla d'ordenació urbanística municipal  
 Aprovació provisional


Data : abril 2014

**FITXA PLA ESPECIAL****CODI: PE-5****PLA ESPECIAL FONT DE LA SALUT****Sòl no urbanitzable**

Equipament privat i espais lliures

**1.- Àmbit:**

Comprèn els terrenys del tennis Carpol confrontants a la masia de Ca les Monges i a la carretera BP-5002, situats en sòl no urbanitzable. Al seu entorn també hi ha la Font de la Salut, element protegit que forma part del patrimoni del POUM (fitxa element). L'àmbit té una superfície de 3.815 m<sup>2</sup>.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.  
plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

**2.- Objectius:**

Establir la reordenació de l'àmbit per tal de condicionar un espai per a l'estacionament dels vehicles dels usuaris, possibilitar la rehabilitació i integració de les edificacions i instal·lacions existents amb l'entorn agrícola així, com la seva integració paisatgística dins el medi rural. L'objectiu és possibilitar el manteniment de l'activitat econòmica existent de forma transitòria, tot i que el tennis i el padel no són usos admesos en sòl no urbanitzable. Caldrà transformar aquests usos a altres admesos en aquest tipus de sòl. Les construccions i activitats existents tindran el règim de volum disconforme en aquelles activitats amb llicència.

**3.- Condicions d'ordenació i de regulació en sòl no urbanitzable:**

L'ordenació de l'àmbit dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	7
Superfície:	3.815 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre màxim:	260 m <sup>2</sup> sostre existent.

**4.- Regulació dels sistemes:**

Equipaments privats:	Clau 1: 3.815 m <sup>2</sup>	100 %
----------------------	------------------------------	-------

**5.- Regulació de sistema equipament, edificació i usos:**

Finca:	Finca única indivisible agrupada amb la resta de l'equipament privat esportiu
Nombre de plantes:	PB
Alçada reguladora màxima:	3 m
Separacions a llinars:	2 metres a tots els llinars de la parcel·la
Instal·lació esportiva:	La implantació l'establirà el Pla especial, es pot implantar dins l'àmbit del tennis existent.
Ús principal:	Esportiu amb espais oberts, serveis de local social vinculat a l'ús esportiu i aparcament.

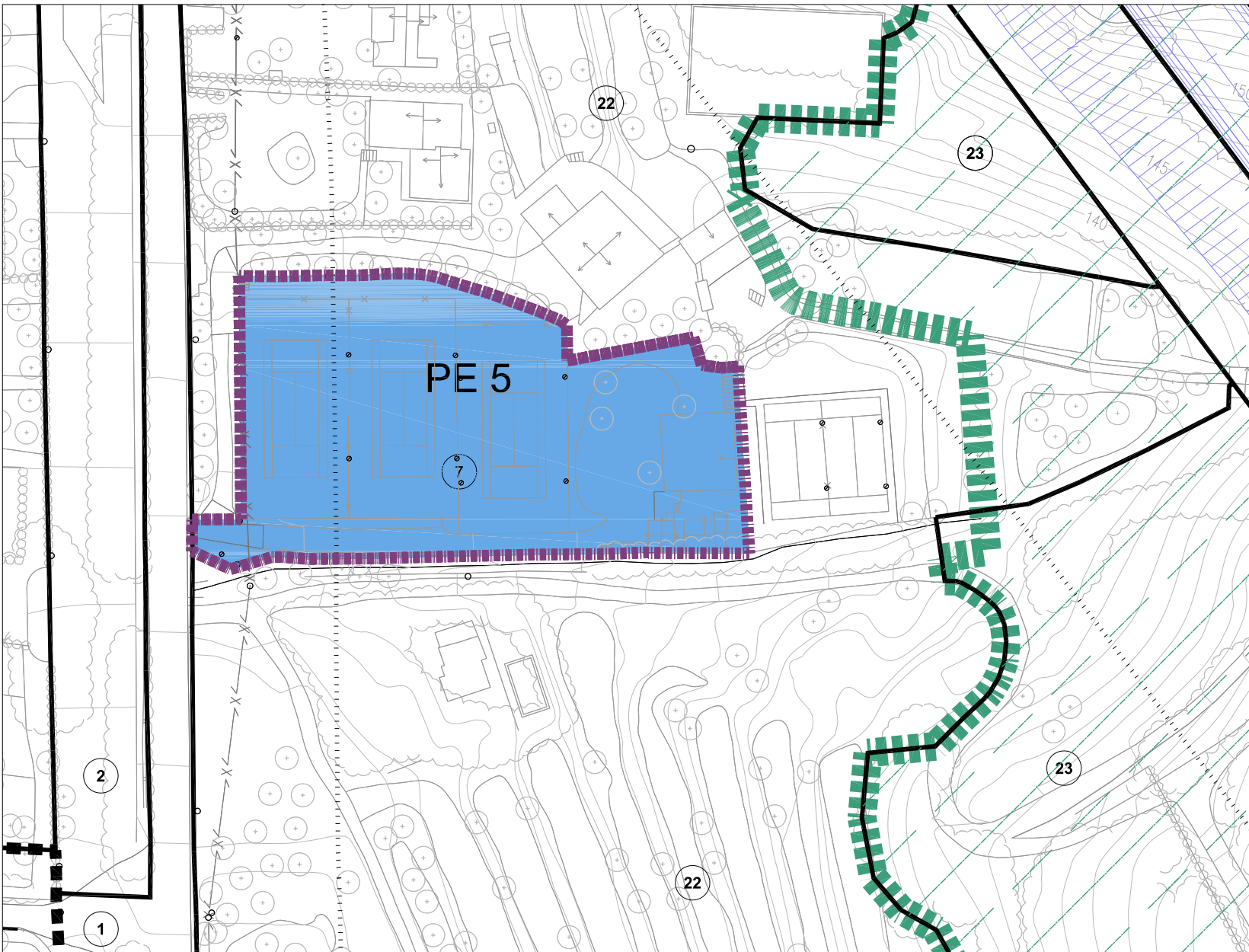
**7.- Agenda:**

Els diferents projectes necessaris per al desenvolupament del Pla especial es realitzaran com a màxim en el segon quinquenni del POUM, d'acord amb l'Agenda.

**PLÀNOL**



LÍMIT PE



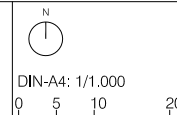
PE 5 FONT DE LA SALUT		
SÒL ÀMBIT	3.815 m <sup>2</sup> s	100,00%
SISTEMES	3.815 m <sup>2</sup> s	100,00%
7-Equipaments	3.815 m <sup>2</sup> s	100,00%

REGULACIÓ	
Qualificació	7
Ordenació	Aïllada
Ocupació màxima	15%
A.R.M	3m
Nombre de plantes	pb
Sostre màxim	260 m <sup>2</sup> st

FITXA URBANÍSTICA

PE-5  
FONT DE LA SALUT

POUM  
Pla d'ordenació urbanística municipal  
Aprovació provisional



Data : abril 2014

## 2. ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA





## 2. ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA

El POUM a més dels objectius i regulació dels sectors i polígons descrits als apartats anteriors preveu un conjunt d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament que s'executaran pel sistema d'expropiació. Aquestes actuacions estan destinades a la millora de la qualitat del sòl urbà i del sòl no urbanitzable, són les relacionades seguidament i han estat valorades i incorporades a l'estudi de viabilitat econòmica del Pla.

Les actuacions esmentades són:

CODI	POUM ACTUACIONS AÏLLADES	SÒL m <sup>2</sup>
	<b>Sòl urbà consolidat. Expropiació viari</b>	
<b>Exp-1</b>	Avinguda Barcelona, 54 (Cantonada, mur i piscina)	45,75
<b>Exp-2</b>	Carrer Cervantes, 12 - Carrer Farigola, 1 (Casa)	119,00
<b>Exp-3</b>	Carrer d'en Gurri, 8 (Jardí privat no edificable)	920,00
<b>Exp-4</b>	Prolongació final carrer de l'Avet al SNU	91,00
	<b>Sòl no urbanitzable. Expropiació sistemes/forestal</b>	
<b>Exp-5</b>	PE-2 Cementiri Camí Baix Tiana (Agrícola a Sistemes)	15.487,00
<b>Exp-6</b>	PE-4 Accessos Alella Parc (Sòl agrícola a sistemes)	1.848,00



### 3. AGENDA DEL PLA



## 3. AGENDA

## POUM ALELLA AGENDA

POUM SECTORS I POLIGONS	CODI	SÒL	QUINQUENNI 1					QUINQUENNI 2					QUINQUENNI 3									
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5					
<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>																						
La Serreta/El Pla	SUdR 1	90.745,00																				
La Miralda	SUdT 2	112.660,00																				
<b>TOTAL</b>		<b>203.405,00</b>																				
<b>Sòl urbà no consolidat. Polígons actuació</b>																						
La Veïnetà	PAU 1	1.444,00																				
Mas Coll "finca Rifà"	PAU 2	3.520,00																				
Mas Coll "Torrent Can Pufarré"	PAU 3	1.348,00																				
Can Calderó	PAU 4	27.067,00																				
Can Segura	PAU 5	3.655,00																				
Camí Baix de Tiana	PAU 6	4.038,00																				
Escola "El Pino"	PAU 7	8.791,00																				
Carrer Ginebró	PAU 8	6.642,00																				
Vallbona - Isidre Pòlit	PAU 9	272,00																				
Urbanització Cal Vell	PAU 10	19.111,00																				
Carrer Onofre Talavera	PAU 11	4.701,00																				
Can Balcells	PAU 12	5.325,00																				
<b>TOTAL</b>		<b>80.589,00</b>																				
<b>Sòl urbà no consolidat. Plans de millora</b>																						
Torre del Governador - passeig Marià Estrada	PMU 1	30.800,00																				
Accessos Can Comulada	PMU 2	19.220,00																				
Crison - Can Bragulat - Can Viló	PMU 3	14.150,00																				
Cal Xic, autobusos Font	PMU 4	1.105,00																				
Can Teixidó	PMU 5	10.313,00																				
Can Manyé	PMU 6	3.034,00																				
La Gaietana i carrer Lleida (11d)	PMU 7	10.701,00																				
Bentzinera i rentador	PMU 8	6.391,00																				
Can Claudi i Rosaleda	PMU 9	12.670,00																				
<b>TOTAL</b>		<b>108.384,00</b>																				
<b>Sòl no urbanitzable. Plans especials</b>																						
Can Jonc	PE 1	64.850,00																				
PE Cementiri	PE 2	15.487,00																				
PE Camp de futbol	PE 3	21.335,00																				
PE Alella Park	PE 4	1.848,00																				
PE Font de la Salut	PE 5	3.815,00																				
<b>TOTAL</b>		<b>107.335,00</b>																				
<b>TOTAL PE, POLÍGONS I SECTORS</b>			<b>499.713,00</b>					<b>19 ACTUACIONS</b>					<b>14 ACTUACIONS</b>					<b>9 ACTUACIONS</b>				

## LLEGGENDA

FASE DE PROJECTE  FASE 1  FASE 2  ACTUACIÓ PÚBLICA 





#### 4. ANNEX – CONVENI CAN SEGURA



**4. ANNEX – CONVENI CAN SEGURA DE 24 D'ABRIL DE 2008**



AJUNTAMENT D'ALELLA



Concorda amb l'original  
El Secretari

Plaça de l'Ajuntament, 1 - 08823 ALELLA  
Tel. 93 555 1140 - 93 555 1141 - Fax 93 555 1142  
E-mail: ajatella@ajalella.cat  
www.ajalella.cat

**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT D'ALELLA I HEREDIA HABITATGES, S.L.**

A l'Ajuntament d'Alella, el dia 24 d'abril de 2008.

**REUNITS**

D'una banda l'Il.lm. Sr. ANDREU FRANCISCO I ROGER, qui actua en la seva qualitat d'alcalde president de l'Ajuntament d'Alella, assistit pel secretari de la Corporació, Sr. Félix-José Valdés Conde, en exercici de les funcions de fedatari que li atribueix l'article 92.3 a) de la Llei de Bases de Règim Local.

I d'altra banda,

El Sr. JAVIER HEREDIA ESPAÑA, amb DNI 52.157.246 P, qui actua com a representant de la societat HEREDIA HABITATGES, S.L., amb CIF B-61987319, amb seu social al c. Rivoli, 13, Mollet del Vallès (08100), segons escriptures d'elevació a públics d'acords socials, atorgada el 8 de novembre de 2000, davant del notari de l'Il.ltre Col·legi de Catalunya, Fernando de Salas Moreno, núm. 28 del seu protocol, i escriptura d'esmenes atorgada davant l'esmentat notari, el 16 de gener de 2001, núm. 12 del seu protocol.

Les dues parts es reconeixen la capacitat i representació necessària per atorgat aquest Conveni i fan constar els següents antecedents:

**1. FINCA OBJECTE DE L'ACORD**

HEREDIA HABITATGES, S.L. és propietària de la finca situada al carrer Londres núm. 11, d'Alella

Títol de propietat: Escriptura pública atorgada davant del notari de l'Il.ltre. Col·legi de Catalunya, Sr. Francesc Torrent i Cufi, en data 30 de juliol de 2003, núm. 1163 del seu protocol.

Inscripció registral: Registre de la Propietat de Mataró 1, tom 3357, llibre 136 d'Alella, foli 221, finca 3815, inscripció 7, data inscripció 20/05/04.

**2. SITUACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA**

La finca cadastral núm. 1133028DF4913S0001WA, illa 11330, situada al c. Londres, núm. 11, i accés a la part corresponent al magatzem per la via Gandesa, núm. 34, està inclosa en el barri de la Serota. D'acord amb el PGOU vigent, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 18 de febrer de 1987, la seva classificació és de sòl urbà,



qualificada de ciutat jardí extensiva unifamiliar aïllada, clau 13d1, sense que estigui afectada per cap figura de planejament ni de gestió en tràmits ni subjecte a cap protecció ni delimitació especial.

El solar té una superfície de 3.654,60 m<sup>2</sup>. Actualment hi ha edificat un habitatge unifamiliar aïllat, una pista de tennis sota la qual hi ha un magatzem, un frontó i una piscina.

D'acord amb el planejament vigent, i l'Estudi de detall d'ordenació de volums, aprovat definitivament pel Ple municipal, en sessió celebrada el dia 26 de febrer de 2004, el solar admet la construcció de dos habitatges més, amb un sostre edificable residencial total sobre rasant de 1.461 m<sup>2</sup>, com a resultat de l'aplicació del coeficient edificable de la parcel·la de 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, dels quals 901,24 m<sup>2</sup> corresponen a l'habitatge existent i 559,76 m<sup>2</sup>/st als dos de nova edificació.

### 3.- OBJECTIUS D'INTERÈS PÚBLIC I D'INTERÈS PRIVAT QUE ES PRETÉN ASSOLIR AMB AQUEST ACORD

- És intenció de l'Ajuntament d'Alella la incorporació al patrimoni municipal de 2.031,60 m<sup>2</sup> de superfície de parcel·la de cara a augmentar la dotació i millorar la qualitat de les zones verdes del sector, i a la utilització del magatzem soterrat per a usos municipals amb el caràcter d'equipament públic de magatzem municipal.

El nou espai amplia i connecta en superfície les zones verdes actuals situades als carrers Santa Gemma i Via Gandesa, i possibilita en part el seu ús com a zona verda i en superfície com zona pavimentada del sostre del magatzem per a esbarjo i ús esportiu de la zona actualment pista de tennis, i al seu subsòl destinar-lo a magatzem municipal d'aquest sector.

- Amb la cessió de l'esmentada superfície es proposa mantenir l'edificabilitat actual de 1.461 m<sup>2</sup> de sostre, dins la zona d'aprofitament urbanístic de la parcel·la resultant de 1.623,00 m<sup>2</sup> de superfície, augmentant el nombre d'habitatges fins a 12 habitatges com a màxim.

Els habitatges es distribuïran en 3 edificis d'uns 250 m<sup>2</sup> de superfície màxima de planta, amb 4 habitatges per unitat, i una ARM corresponent a PB+1P+sotacob, (mantenint la mateixa alçada reguladora de la zona 13d1 regulada a l'article 103.3 del Text refós de la normativa del Pla general).

Per assolir aquests objectius caldrà incloure la proposta d'aquest conveni dins d'una modificació puntual del Pla general d'Alella, qualificant la superfície de cessió (2.031,60 m<sup>2</sup>) de sistema local d'equipaments (clau 7) i d'espai lliure (clau 6), amb aprofitament màxim de (1.623,00 m<sup>2</sup>).



- Des del punt de vista de la iniciativa particular, caldrà obtenir, d'una part, el manteniment i efectivitat dels drets patrimonials inherents a la classificació de la finca, i, de l'altre, del compliment dels deures legals, d'acord amb l'escreix de densitat d'habitatges.

Es considera, doncs, establir la redacció d'aquest conveni urbanístic, que es concreta en els pactes següents:

## PACTES

### PRIMER.- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT

L'Ajuntament d'Alella impulsarà i tramitarà fins a la seva aprovació definitiva una modificació puntual del Pla General d'Alella d'acord amb els següents paràmetres:

- a) Superfície de l'àmbit: 3.654,60 m<sup>2</sup>  
Sòl privat: 1623, 00 m<sup>2</sup>  
Aprofitament: 1461 m<sup>2</sup> sostre d'ús residencial  
Sòl públic objecte de cessió: 2.031,60 m<sup>2</sup> destinat a sistema d'equipaments (clau 7) i sistema d'espais lliures (clau 6) segons es concreta en els apartats b) i c) següents.

S'acompanya com a annex I plànol on consta grafiada la superfície de la parcel·la que serà objecte d'aprofitament privat i la superfície de sòl públic que serà objecte de cessió a favor de l'Ajuntament.

- b) Es qualificarà de sistema local d'equipaments i serveis (clau 7), amb destinació a local de serveis municipal, l'edificació existent que se situa per sota de la rasant del carrer Londres i amb accés per la Via Gandesa. El sostre de l'esmentada edificació s'acondicionarà com a espai lliure relacionat amb els espais lliures existents i amb un ús públic esportiu de la pista existent.
- c) Es qualificarà de sistema d'espais lliures (clau 6) la part del sòl públic necessària en compliment a les determinacions de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- d) Es modificarà la clau urbanística del sector que passarà de ser clau 13d1 (ciutat jardí extensiva unifamiliar aïllada) a clau 11cs (edificació plurifamiliar aïllada específica), amb possibilitat de fer aparcament comunitari en planta sota rasant.
- e) S'augmentarà la densitat màxima del sector a 12 habitatges.
- f) Obligació de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament d'Alella.





g) No seran d'aplicació les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública previstes en l'article 57.3 i en la Disposició Addicional Dinovena del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes pel DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

Heredia Habitatges, S.L. cedirà a favor de l'Ajuntament d'Alella aquesta superfície en la qual es troba construït un magatzem sota rasant d'uns 760 m2, i una pista de tennis, frontó i jardí sobre rasant.

## SEGON.- COMPROMÍS DE CESSIÓ ANTICIPADA

HEREDIA HABITATGES, S.L., una vegada aprovada definitivament la modificació puntual del Pla general d'Alella per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i sense interferir en el desenvolupament de les obres d'edificació, cedirà de forma anticipada l'ús de la part destinada a magatzem, prèviament a l'elaboració, aprovació definitiva i inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat.

## TERCER.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAI LLIURE

3.1. HEREDIA HABITATGES, S.L. executarà l'obra de la urbanització i l'arranjament de l'espai lliure situat sobre el magatzem (actualment la pista de tennis i el frontó) connectant-la amb les zones verdes existents als carrers Santa Gemma i Via Gandesa, així com l'ampliació del magatzem existent destinat a local de serveis municipals.

Les obres a realitzar per HEREDIA HABITATGES, S.L. seran les que es relacionen en la memòria valorada que s'acompanya com a annex II, i que és signada per ambdues parts en prova de la seva conformitat.

El cost d'execució de les esmentades obres d'urbanització i arranjament s'estima en la quantitat màxima de 560.000 euros, no podent-se exigir a la propietat una inversió superior a aquest import per a la realització de les referides obres, a excepció del supòsit previst en l'apartat 3.2. següent.

La propietat, en coordinació amb els Serveis Tècnics municipals, redactarà el projecte que completa les determinacions de la memòria valorada de l'annex II, per tal de garantir la correcta execució de la urbanització de l'espai lliure, l'adequació del local destinat a serveis tècnics municipals i la seva ampliació.

3.2. HEREDIA HABITATGES, S.L. encarregarà un informe tècnic després de l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'Alella per valorar l'estat i condicions constructives del magatzem sota rasant.



La propietat haurà d'entregar el magatzem en bon estat de conservació i en condicions per ser utilitzat com a tal; en conseqüència, s'obligarà a efectuar en l'esmentada edificació les reparacions que, de conformitat amb el referit informe, siguin necessàries per tal de donar-li aquesta destinació.

No obstant, ambdues parts acorden que si el resultat d'aquest informe tècnic posés de manifest deficiències estructurals o constructives importants de difícil solució, a petició de la propietat, sempre que aquesta petició s'efectuï abans de l'aprovació provisional de la modificació del planejament, es podria deixar sense efecte aquest conveni.

HEREDIA HABITATGES, S.L. assumirà el cost de l'informe tècnic de l'estat de l'edifici a cedir a l'Ajuntament, realitzat per tècnic competent i de conformitat amb l'Ajuntament.

#### QUART.- CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT.

El 10 % corresponent a l'aprofitament del polígon urbanístic amb destinació a la formació del patrimoni municipal de sòl per a promoció pública, que es xifra en 146,10 m<sup>2</sup>st, atesa la impossibilitat d'ubicar-lo en l'àmbit, es substituirà mitjançant una aportació econòmica de 333.108,- euros, resultants de la valoració efectuada pels Serveis Tècnics municipals.

HEREDIA HABITATGES, S.L. garantirà el pagament de dita quantitat mitjançant el dipòsit a la Tresoreria municipal d'un aval bancari pel referit import, efectuat en el termini màxim dels dotze mesos següents al de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual a què fa referència aquest conveni, la quantitat esmentada recollida en el preceptiu projecte de reparcel·lació, on constarà la garantia real del seu pagament a favor de l'Ajuntament mitjançant el gravamen que correspongui.

HEREDIA HABITATGES, S.L. ingressarà a favor de l'Ajuntament dita quantitat corresponent al 10% d'aprofitament en el termini màxim de dos anys a comptar des de l'esmentada publicació. Transcorregut aquest termini sense que s'efectuï l'ingrés, l'Ajuntament procedirà a l'execució de l'aval dipositat.

Amb el pagament de l'esmentada suma s'entendrà que la mercantil HEREDIA HABITATGES, S.L. ha acomplert íntegrament amb el deure de cessió de sòl amb aprofitament previst en l'article 43 del Text Refós de la LUC.

#### CINQUÈ.- OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització i d'arranjament de l'espai lliure assenyalat, es realitzaran abans o simultàniament amb les d'edificació i es condicionarà la concessió de les llicències de primera ocupació dels habitatges a la seva recepció.

L'execució del projecte d'adequació de l'edificació i la seva ampliació per destinar-lo a local de serveis tècnics municipals i reurbanització de l'espai de la coberta amb connexions cap a



AJUNTAMENT D'ALELLA



Concorda amb l'original  
El Secretari

Plaça de l'Ajuntament, 1 - 08.100 ALELLA  
Tel: 93 540 00 54 - Fax: 93 540 00 70  
E-mail: ajalella@alella.cat  
www.alella.cat

les zones verdes, les executarà HEREDIA HABITATGES, S.L., sota la supervisió de la direcció facultativa designada per l'Ajuntament d'Alella.

### SISÈ.- CLÀUSULES GENERALS

Aquest conveni té naturalesa administrativa, pel qual les parts queden sotmeses a la jurisdicció contenciosa administrativa per a qualsevol divergència que pogués sorgir sobre la seva interpretació i compliment.

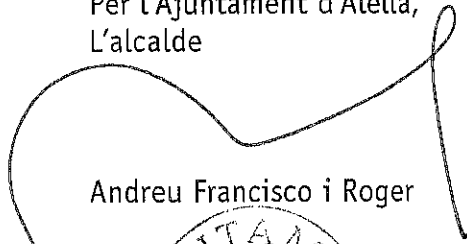
Aquest conveni es subscriu a l'empara del que es preveu urbanísticament en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, el qual es va promulgar en compliment i desenvolupament de la llei estatal, Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, així com, la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú.

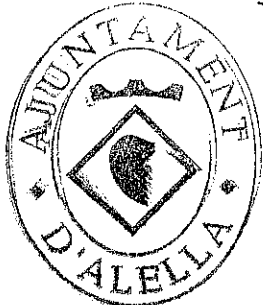
L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada suspensivament a l'aprovació definitiva per a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la modificació puntual del Pla general que inclogui els pactes continguts en aquest conveni, excepte l'import del 10 % d'aprofitament (333.108,-- euros) que quedarà recollit en el corresponent projecte de reparcel·lació.

També es podrà resoldre el conveni, i quedaran sense efecte totes les seves determinacions, a petició de qualsevol de les parts signants, si no s'ha produït l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla general abans de 3 anys a comptar des de la data del seu atorgament.

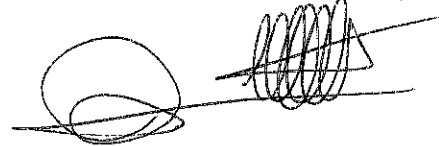
I per tal que consti i en prova de conformitat, signen aquest conveni tots els compareixents per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data al principi expressats, davant meu, el secretari, que en dono fe.

Per l'Ajuntament d'Alella,  
L'alcalde

  
Andreu Francisco i Roger

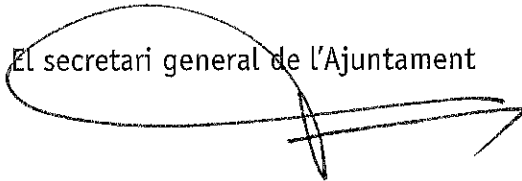


Per HEREDIA HABITATGES, S.L



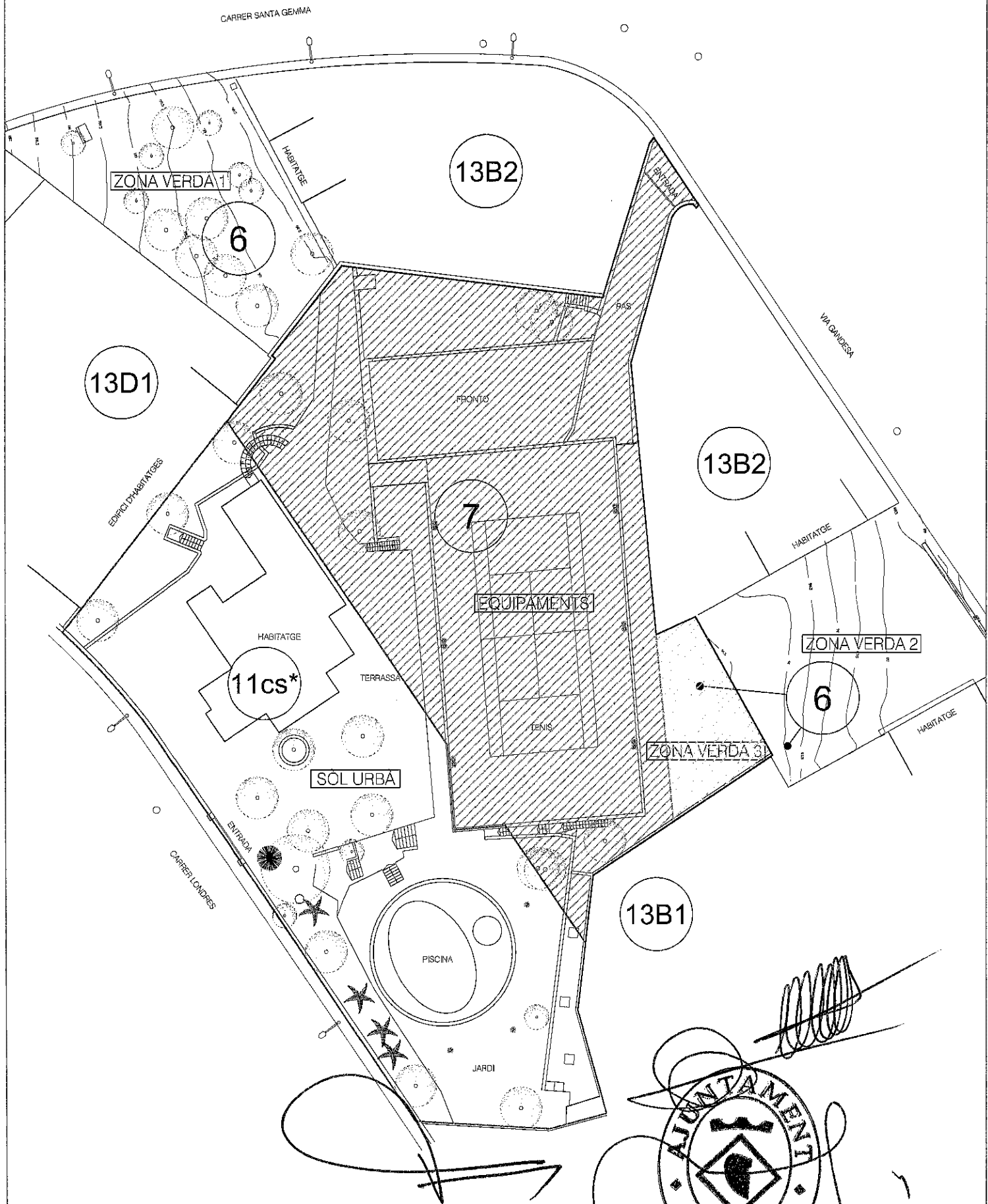
JAVIER HEREDIA ESPAÑA

El secretari general de l'Ajuntament

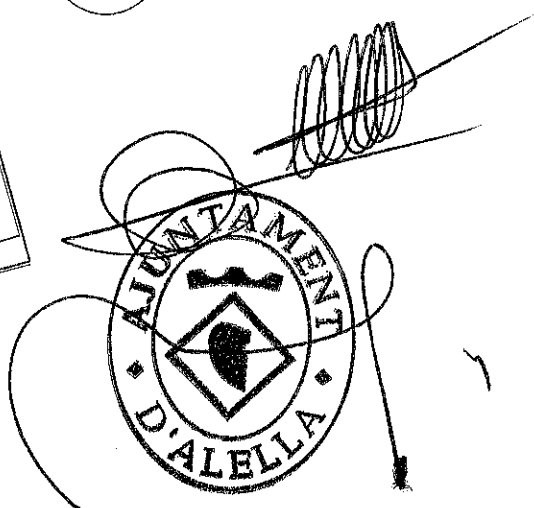


Félix-José Valdés Conde

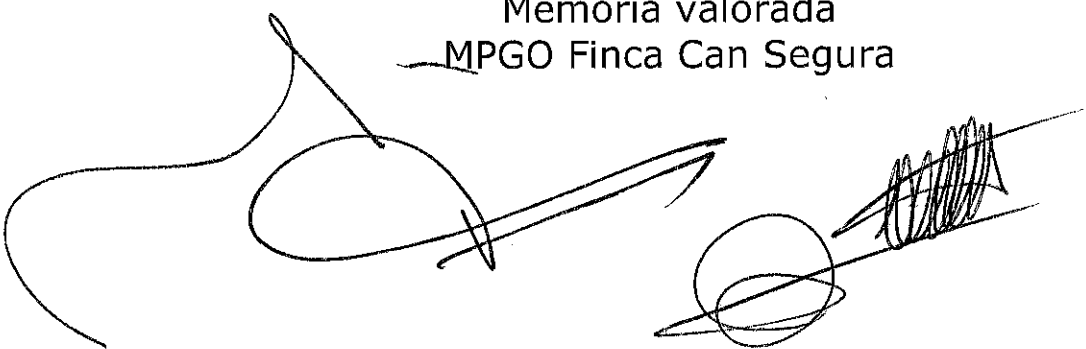
# ANNEX I



TOTAL ÀMBIT:	3.654'60 m <sup>2</sup>
superfície aprofitament privat - 11cs*:	1.623'00 m <sup>2</sup>
superfície àmbit finca de sessió:	2.031'60 m <sup>2</sup>
6. sistema local espais lliures:	135'42 m <sup>2</sup>
7. sistema local equipaments:	1.896'18 m <sup>2</sup>



ANNEX II CONVENI  
Memòria valorada  
MPGO Finca Can Segura

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke. To the right of the signature, there is a dense, scribbled-out area, possibly representing a stamp or a correction.

## MEMÒRIA VALORADA

PROPIETARI: HEREDIA HABITATGES S.L.  
ARQUITECTE: JOSEP SEGALÉS CARRERA

### ÍNDEX GENERAL

#### **DOCUMENT NÚM. 1 MEMÒRIA**

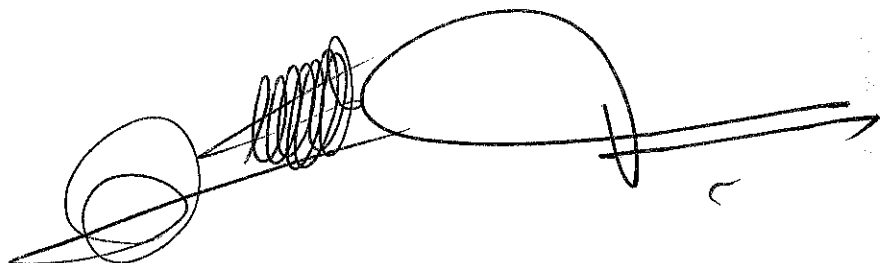
##### MEMÒRIA

- 1.- Objecte de la Memòria.
- 2.- Descripció de la situació urbanística.
- 3.- Topografia, estat actual i usos.
- 4.- Descripció constructiva de la memòria.
  - 4.1.- Moviment de terres i enderrocs.
  - 4.2.- Desguassos i clavegueres.
  - 4.3.- Ram de paletaeria.
  - 4.4.- Subministre d'aigua.
  - 4.5.- Enllumenat públic.
  - 4.6.- Baixa tensió.
  - 4.7.- Reciclatge i deixalles.
  - 4.8.- Jardineria i mobiliari urbà.
- 5.- Control de qualitat.
- 6.- Valoracions.
- 7.- Consideracions finals.





**DOCUMENT NÚM. 1 - MEMÒRIA**



## 1.- OBJECTE DE LA MEMÒRIA

Aquesta memòria té per a objecte descriure les obres i fer una valoració estimativa per dur a terme lo acordat en el conveni urbanístic que ha tingut lloc entre l'ajuntament d'Alella i Heredia Habitatges S.L., on l'ajuntament permet ampliar la quantitat d'habitatges a construir en una part de l'esmentada parcel·la a canvi de la cessió, per part d'Heredia Habitatges S.L., de part de la parcel·la per adequar-lo com a zona verda, d'esbarjo i d'ús esportiu, així com també habilitar els locals de sota la pista de tennis com a magatzem municipal.

Es redacta aquesta memòria a instància de: HEREDIA HABITATGES SL, propietari dels terrenys, amb NIF B61987319 i domicili al Carrer Francesc Layret, 75 1er1a, de Mollet del Vallès (08100); actua com a representant de la societat Javier Heredia España amb DNI 52157246-P.

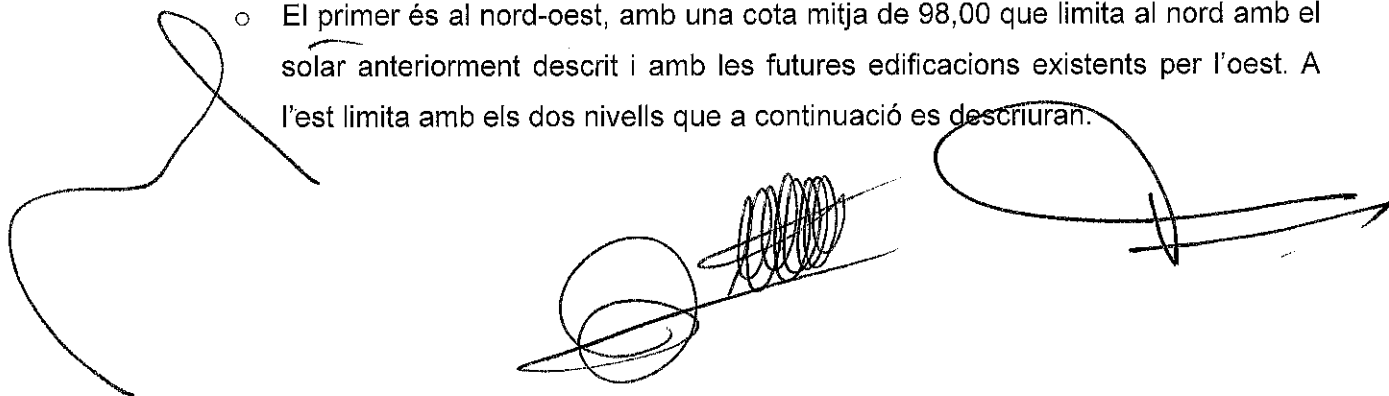
## 2.- DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit que es contempla en aquesta valoració està situat a la part sud del poble d'Alella (Maresme), en una zona elevada. Està delimitat a l'est per la Via Gandesa, al nord pel carrer Santa Gemma, a l'oest per una parcel·la on hi ha projectats edificis de vivendes i al sud amb edificacions existents.

## 3.- DESCRIPCIÓ FÍSICA I TOPOGRÀFICA

El terreny objecte de la valoració el dividirem en les següents parts:

- Nord: solar propietat de l'ajuntament d'uns 475m2 destinat a parc, que limita amb el carrer Santa Gemma al nord (100,00 aprox.), amb un lleuger pendent de nord a sud i que acaba amb un mur al sud que el separa del que anomenarem "zona central i pista de tennis" (99,00 aprox.). Limita a l'est i a l'oest amb edificacions existents.
- Zona central i pista de tennis: està formada per 3 nivells.
  - o El primer és al nord-oest, amb una cota mitja de 98,00 que limita al nord amb el solar anteriorment descrit i amb les futures edificacions existents per l'oest. A l'est limita amb els dos nivells que a continuació es descriuran.



- El segon és la pista central de tennis, que es troba a una cota mitja de 95,50 i que es comunica amb la zona anteriorment descrita mitjançant unes escales ubicades a la part oest de la pista.
  - El tercer i últim correspon al frontó i l'entrada de transit rodats des de la Via Gandesa que estan a una cota mitja de 91,50. L'entrada de transit rodats condueix directament a la part de sota de la pista de tennis, on hi ha un local que ocupa tota la pista en planta.
- Est: la dividirem en 2 parts.
- La primera és un solar d'uns 480m<sup>2</sup>, també propietat de l'ajuntament i destinat a parc, que a l'est limita amb la Via Gandesa, a l'oest amb la segona sub-zona amb la que hem dividit aquesta part i al nord i al sud amb vivendes existents. Té un pendent força pronunciat d'est (88,50 cota mitja) a oest (91,50 cota mitja).
  - La segona part està compresa entre la parcel·la anteriorment descrita i la pista de tennis. Té una cota mitja de 92,00, aproximadament la mateixa de l'entrada de transit rodats descrita en l'apartat de "zona central i pista de tennis". Aquesta última part té unes escales a la zona oest que la connecten amb la pista de tennis per la part sud d'aquesta.

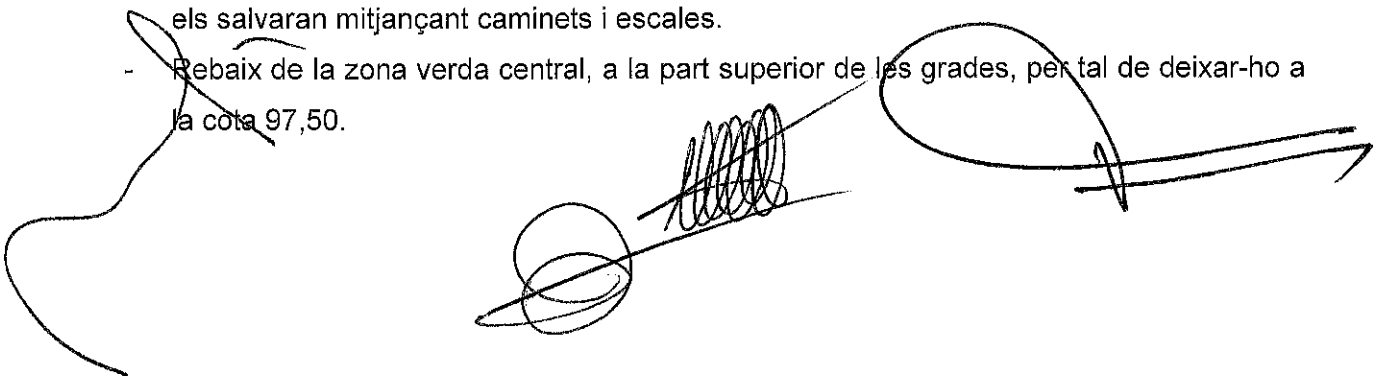
#### 4.- DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA LA MEMÒRIA

Donat que no hi ha estat d'amidaments que defineixi amb claredat les diferents partides que conformen el futur projecte, descriurem aquí les seves principals directrius. Cal tenir en compte, però, que s'ha realitzat un assessorament tècnic verbal dels serveis que intervenen en aquest projecte, i que estem a l'espera de l'assessorament escrit o grafiat que podria modificar alguna de les partides o capítols descrits a continuació.

##### 4.1.- MOVIMENT DE TERRES I ENDERROCS

En aquest capítol es preveuen els rebaixos i terraplenats del terreny per a:

- La formació dels diferents nivells de l'esplanada del solar de l'oest de l'àmbit, per la Via Gandesa. Des del carrer fins a la pista formarem tres nivells diferents que els vianants els salvaran mitjançant caminets i escales.
- Rebaix de la zona verda central, a la part superior de les grades, per tal de deixar-ho a la cota 97,50.



- Rebaix del solar al nord-oest, d'accés des del carrer Santa Gemma, per fer el caminet que va des del carrer fins a la zona verda central, amb un pendent del 3,80%.

També caldrà fer les demolicions necessàries per tal d'adequar l'entorn de la pista de tennis al nou projecte i les noves necessitats:

- Zona central: està previst l'enderroc dels murs perimetrals que delimiten el frontó (cota 91.50, per sota la pista de tennis) i les escales del costat que limiten amb la parcel·la veïna. També s'enderrocarà el tram d'escales que actualment va des del costat oest de la pista fins a la futura zona verda de la part superior (de les grades), així com el mur on s'apoien i també l'altre tram d'escales en semicercle que va des d'aquí fins a la parcel·la on es construiran els edificis de vivendes (oest), que limita amb el Carrer Londres, juntament amb el mur que hi ha al costat, i la vorera que ocupa gran part d'aquest espai. L'últim mur a enderrocar aquí és el que separa aquesta (futura) zona verda central amb el solar propietat de l'ajuntament que limita amb el carrer Santa Gemma (nord-oest).
- Sud pista tennis: s'enderrocaran les escales enganxades al mur de la pista que van des de la futura zona verda fins a aquesta així com el mur de contenció de terres que les aguanten.

El solar existent que dóna al carrer Santa Gemma es deixarà a la cota actual.

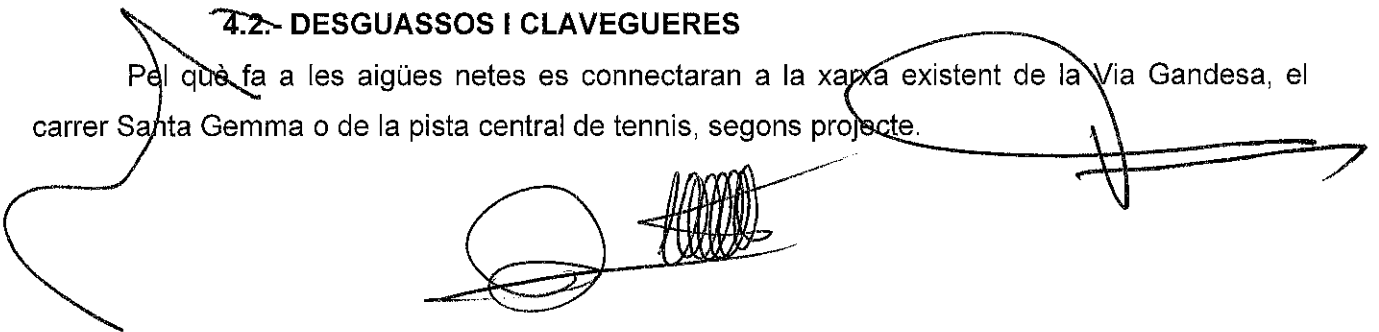
Es preveu la formació de les rases pels desguassos i passos de serveis; dites rases es realitzaran en el moment més òptim. També caldrà realitzar els treballs de replanteig i marcar les alineacions necessàries per a l'execució de les obres.

Totes les esplanades tindran un grau de compactació mínima del 95%.

Els residus resultants de les excavacions, dels enderrocs i demolicions que no es puguin reutilitzar dins de la mateixa obra seran transportats a un abocador controlat de runes. En aquest apartat, i a l'hora de l'amidament per al transport de terres excavades, es faran segons seccions teòriques i no se'ls aplicarà esponjament.

#### **4.2. DESGUASSOS I CLAVEGUERES**

Pel que fa a les aigües netes es connectaran a la xarxa existent de la Via Gandesa, el carrer Santa Gemma o de la pista central de tennis, segons projecte.



Les canonades de desguàs, amb tubs de polietilè corrugat de 80, 40 i 20 cm. de diàmetre, es col·locaran, un cop aplanada i assenyalada la pendent, sobre llit de sorra i es reompliran les rases amb el mateix material. Les canonades de 20 cm de diàmetre es recobriran amb formigó.

Les reixetes de desguàs seran de fossa dúctil model Delta 80 de FDB o similar. Fabricat segons norma EN-124, classe C-250. Per a les connexions dels embornals s'utilitzaran tubs de polietilè corrugat de diàmetre 20cm.

S'han previst pous els de registre necessàris repartits per tot l'àmbit del projecte. Les tapes seran de fosa dúctil, de 60 cm. de diàmetre de pas lliure. Aquestes incorporaran el logotip i l'escut de l'Ajuntament i aniran grafiades en català.

#### 4.3.- RAM DE PALETERIA

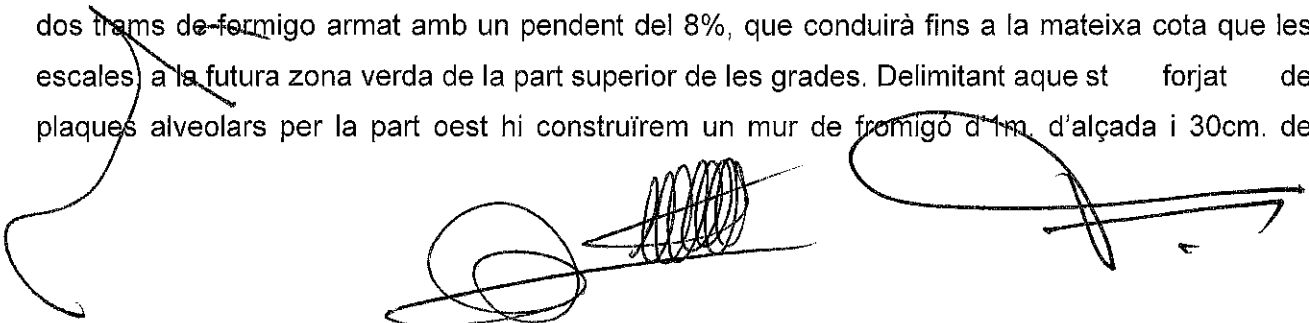
*Accés rodat desde Via Gandesa*

La solució adoptada per aquesta entrada de trànsit rodat serà un paviment de formigó vist amb juntes, sobre una base de Tot-u artificial, des de l'entrada fins al local de sota la pista i el forjat de plaques alveolars. Això, juntament amb l'enderroc del mur i les escales que hi ha, millorarà notablement l'accés de vehicles als dos locals. També s'ha previst la col·locació d'un gual de formigó prefabricat a la vorera.

*Zona central grades i pista de tennis*

Es col·locaran grades de formigó prefabricades de 40x80cm que aniran des del principi de la pista paral·lelament fins al mur de la parcel·la veïna deixant un pas d'1,60m. (equivalent a dues grades) per salvar el desnivell entre la cota 97,50 de la part superior de les grades fins a la cota 95,50 de la pista. Estaran integrades a la pendent natural del terreny. A les zones verdes s'hi faran uns caminets, descrits mes detalladament a l'apartat de jardineria.

Per anar des de la cota de la pista fins al la zona verda superior es podrà fer mitjançant un tram d'11 escales, també de formigó, de 30x18,5cm., paral·leles a les grades. Aquestes escales estaran apoiades sobre un forjat de plaques alveolars prefabricades de formigó (a una cota aproximada de 95,50) amb un pendent de 3,6% que, per l'extrem nord, portarà a una rampa de dos trams de formigó armat amb un pendent del 8%, que conduirà fins a la mateixa cota que les escales, a la futura zona verda de la part superior de les grades. Delimitant aquest forjat de plaques alveolars per la part oest hi construirem un mur de formigó d'1m. d'alçada i 30cm. de



gruix, que tindrà continuïtat en la rampa anteriorment esmentada. Aquest mateix forjat crearà, en la seva part inferior, un espai cobert que, juntament amb el local ja existent de sota la pista de tennis, servirà d'ús exclusiu per als serveis municipals. Al forjat de plaques i a la rampa se'ls aplicarà la capa de compressió necessària per a rebre la impermeabilització i el paviment d'ús.

La pista de tennis es pintarà amb pintura mate basada en resines copolímeres acríliques i pigments d'alta resistència a la llum de la casa Adoral o similar, previ rescat i neteja de la pintura existent per tal de garantir-ne una bona adherència.

#### **4.4.- SUBMINISTRAMENT D'AIGUA**

Està prevista la col·locació de nous conductes de fosa dúctil i de polietilè d'alta densitat per al reg i per a la xarxa d'incendis. La nova xarxa es connectarà a la ja existent del carrer Santa Gemma i de la Via Gandesa. Els nous conductes es disposaran sobre llit de sorra i també es taparan amb sorra compactada.

Per completar el servei s'instal·laran hidrants, boques de rec i xarxes de rec per aspersion i goteig a les zones verdes.

Tot això seguint les prescripcions del servei municipal d'aigua; i tenint en compte els treballs de realització de cales, localització i connexió de serveis existents així com els elements necessaris i petit material per a la total connexió.

#### **4.5.- ENLLUMENAT PÚBLIC**

*Instal·lació elèctrica:*

La instal·lació elèctrica complirà amb el vigent R.E.B.T. (R.D. 842/2002) especialment amb la instrucció tècnica complementària ITC-BT 09.

L'encesa de l'enllumenat i l'entrada en funcionament del sistema d'estalvi energètic el regularà un rellotge astronòmic que es programarà segons les coordenades geogràfiques d'Alella, i seguint les directrius municipals.

A tal efecte, està prevista la col·locació del quadre de maniobres i protecció que inclourà el sistema d'encesa, el sistema de regulació i entrada en funcionament del doble nivell, així com els elements de protecció necessaris per al compliment de la normativa vigent.

S'instal·laran línies de 4x6mm<sup>2</sup>, amb cables que suportaran una tensió mínima de 1000 volts, ubicats en tub de polietilè de doble capa de diàmetre 110mm., corrugat per l'exterior i llis per l'interior; en el cas que el conducte creui els vials caldrà protegir-l'ho amb formigó.

The bottom of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a large, sweeping signature. In the center, there is a circular scribble. To the right of that, there is a smaller, more intricate scribble. On the far right, there is a signature that appears to be a stylized 'A' or similar character, followed by a horizontal line.

Es passarà una línia de terra de 35 mm<sup>2</sup> de cable despul·lat de coure, i es comprovarà la seva resistència.

Cada bàcul portarà la seva piqueta de connexió a la xarxa de terra, així com una caixa hermètica per a les connexions necessàries. La instal·lació elèctrica interior de les columnes per enllumenat públic serà amb cable de 2,5 mm<sup>2</sup>, de 1.000 V d'aïllament i coberta de Polietilè Reticular.

Els conductors no tindran empalmaments a l'interior de les columnes i les derivacions es feren des d'una caixa instal·lada a tal efecte, i aniran protegides amb fusibles de calibre adequat a la línia que va a la lluminària.

*Solució adoptada:*

A les zones d'espais lliures, parcs i places es col·locaran llumeneres tipus Moonlight ML-250/TS sobre columna troncocònica galvanitzada de 4 metres d'alçada.

Les làmpades utilitzades seran de vapor de sodi de 150 W per tal d'evitar contaminació lumínica. Totes les lluminàries aniran equipades amb el seu propi equip de doble nivell, que es controlarà amb una línia de maniobra de 3x2,5mm<sup>2</sup>.

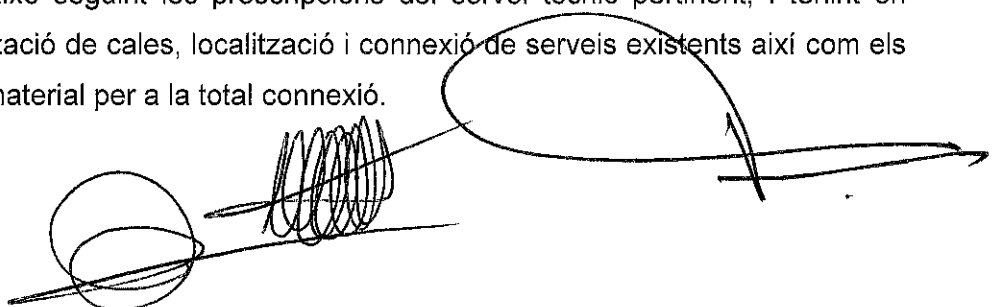
Les columnes aniran fixades sobre dau de formigó HM-20 de 70x70x70 cm. que incorporaran arqueta cega per al pas de conductors.

Un cop realitzada l'excavació del pou per al dau de formigó, es realitzarà la instal·lació dels electrodes de terra, així com la col·locació dels tubs, cables de coure un procedents de la piqueta i cables que coure un de la línia principal de terra.

Durant l'abocament del formigó, es col·locaran els pernns d'ancoratge i de la platina d'assentament anivellada correctament.

#### **4.6.- BAIXA TENSÍÓ**

En tot moment serà d'aplicació el R.E.B.T., així com les disposicions existents en la Delegació d'Indústria. Tot això seguint les prescripcions del servei tècnic pertinent; i tenint en compte els treballs de realització de cales, localització i connexió de serveis existents així com els elements necessaris i petit material per a la total connexió.





#### 4.7.- RECICLATGE I DEIXALLES

També està prevista la col·locació de papereres repartides per les zones verdes i la zona central de la pista de tennis. Aquestes papereres seran del model Argo Gris de FDB o similar. Tenen una capacitat de 60 litres, amb bossa extraïble i sense manteniment. Cub de planxa reforçada amb finestretes realitzades amb làser, recolzades sobre estructura massissa i base d'anclatge triangular amb forats per a la fixació al terra. Aquestes s'anclaran amb dos daus de formigó de 30x30x30cm.

#### 4.8.- JARDINERIA I MOBILIARI URBÀ

S'acondicionarà amb gespa, sauló i plantada d'arbres d'espècie autòctona, creant així zones de descans. Al llarg d'aquests espais es preveuen dos tipus de caminets (veure plànols); els primers seran a base de peces prefabricades de formigó col·locades de forma irregular directament sobre la gespa. Els segons seran de peces quadrades de formigó prefabricades sobre una base de Tot-ú artificial, encintats amb adoquins longitudinalment per delimitar-los i transversalment cada 2 metres aproximadament. Es preveuen zones amb grups de bancs model NeoBarcino de FDB o similar. En la zona verda del carrer Santa Gemma es construirà un petit muret per salvar el petit desnivell que es formarà entre la zona de gespa i el caminet que es farà per anar des del carrer fins a la zona central. En ambdues zones verdes es col·locarà un gual per a minusvàlids a la vorera per tal de complir amb els requisits necessaris segons el Codi d'Accessibilitat.

S'instal·larà un sistema de reg automàtic que abastarà les zones on s'hagi realitzat plantada de gespa així com les baranes i proteccions necessàries en rampes i escales.

#### 5.- CONTROL DE QUALITAT

L'execució d'aquestes obres comportarà, tal i com es fixarà en el Plec de Condicions, la redacció d'un Pla de control de qualitat per part d'un laboratori homologat. Aquest Pla controlarà mínimament tots els materials a emprar, així com la seva posta en obra. També es faran les proves necessàries per tal de controlar l'estat de l'edificació existent, així com un estudi geotècnic.

En aquest sentit es controlarà essencialment: els àrids i materials de replè, els formigons, els tubs, i les compactacions i mescles en la posta en obra.

#### 6.- VALORACIONS

The bottom of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a large, loopy signature. In the center, there is a dense, circular scribble. On the right, there is another large, loopy signature. These marks appear to be signatures or initials related to the document's completion or approval.

## PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

Enderrocs i demolicions	18.500,00
Moviment de terres	43.300,00
Ram de paletaria	142.300,00
Clavegueram	9.650,00
Xarxa abastament d'aigua i reg	6.858,00
Xarxa enllumenat públic	43.917,00
Xarxa baixa tensió	16.201,00
Pavimentació	36.742,50
Mobiliari urbà i proteccions	19.332,00
Jardineria	23.300,00
Control de qualitat	5.079,00
Estudi de seguretat	8.000,00
Honoraris tècnics	32.500,00

**PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL 405.579,50€**

## PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

PRESSUPOST D'EXECUCIO MATERIAL	405.579,50
6,00 % Benefici industrial	24.340,77
13,00 % Despeses generals	52.738,34

**TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (sense IVA) 482.758,62€**

16,00 % IVA (sobre 482.758,62€) 77.241,38

**VALORACIÓ TOTAL DE LES OBRES 560.000,00€**

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a la quantitat de: **cinc-cents seixanta mil Euros.**

## 7.- CONSIDERACIONS FINALS

Creiem que el conjunt de documents que integren aquesta memòria defineixen d'una manera completa les obres a executar i la seva valoració, per la qual cosa esperem que mereixi l'aprovació corresponent.

Vic, Febrer de 2008

L'Arquitecte

El Promotor

Josep Segalés Carrera  
**SEGALÉS CARRERA S.L.**

**HEREDIA HABITATGES S.L.**

