



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL A L'AVINGUDA SANT MATEU 4-6**

ALELLA

#### **APROVACIÓ INICIAL**

Setembre 2023

MEMÒRIA INFORMATIVA  
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ  
NORMATIVA  
PLÀNOLS  
ANNEXES

---

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

<b>ÍNDEX</b>	
<b>1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ</b>	<b>2</b>
1.1. ANTECEDENTS	3
1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	3
1.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ	3
1.4. REDACCIÓ	3
1.5. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ	3
1.5.1. Marc legal	3
1.5.2. Tramitació i contingut documental de la modificació de PGM	3
1.6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
1.7. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT	5
1.7.1. Planejament vigent d'Alella	5
1.7.2. Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella	6
<b>2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ</b>	<b>7</b>
2.1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	8
2.1.1. Justificació dels estàndards mínims del sistema d'equipaments al municipi	8
2.1.2. Justificació per a la implantació d'allotjaments dotacionals privats	8
2.1.3. Conclusions de la justificació de la modificació puntual	9
2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	9
2.2.1. Proposta d'ordenació	9
2.2.2. Condicions de l'edificació de l'allotjament dotacional	10
2.2.3. Quadre comparatiu de superfícies	11
2.3. GESTIÓ	11
2.4. AGENDA	11
2.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	11
2.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	11
2.7. MEMÒRIA SOCIAL	11
2.7.1. Perfils de demanda	12
2.7.2. Anàlisi de l'oferta d'habitatge	12
2.7.3. Conclusions de la memòria social	13
2.7.4. Consideracions respecte a la modificació puntual	13
2.8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	13
2.9. IGUALTAT DE GÈNERE	14
<b>3. NORMATIVA</b>	<b>15</b>
<b>4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b>	<b>19</b>
<b>ANNEX 1. NOTES SIMPLS I CADASTRE</b>	<b>21</b>
<b>ANNEX 2. FITXES CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA</b>	<b>22</b>

## 1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ



### 1.1. ANTECEDENTS

El planejament previ al Pla d'Ordenació vigent era el Pla General d'Ordenació d'Alella (en endavant PGO) aprovat definitivament en data de 13 de juliol de 1987 i amb Text Refós de la Normativa Urbanística en data de 15 de juny de 2005. El PGO del 87 qualifica l'àmbit com a zona 13d2, *Ciutat Jardí Extensiva. 1\*Modificació de distàncies contemplada*, on la part superior de l'àmbit estava inclosa dins del Sòl Urbanitzable No Programat i la resta com a Sòl Urbà.

Posteriorment, els terrenys situats a l'avinguda Sant Mateu, 4-6, van ser qualificats com a sistema d'equipaments públics, clau 5, pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament l'any 2014.

Donat que els terrenys inclosos dins del present àmbit de la modificació són de titularitat privada, es pretén modificar la qualificació per a retornar a les seves condicions prèvies al POUM, però aquesta vegada amb una mirada cap a l'interès públic i mantenint la condició d'equipament, per tant, la modificació va dirigida a optar per una qualificació que mantingui la titularitat privada, però els usos i els condicionants propis dels equipaments.



Fragment del plànol d'informació I3.1 Planejament Vigent Refós 1987-2009. Classificació del Sòl i Sistemes Generals Locals amb l'àmbit de la modificació. Font: POUM Alella 2014

### 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la modificació puntual de planejament és la creació d'allotjament dotacional al carrer Sant Mateu, 4-6 del municipi d'Alella, per a poder assolir l'objectiu serà necessària la regularització dels límits ajustant-se a la realitat existent i la desafecció de la zona d'expropiació situada a la banda sud de l'àmbit de la modificació.

La proposta concreta les següents accions:

- Creació d'una nova clau 9d. Dotacions privades d'interès comunitari. Subclau: allotjament dotacional.

- Ajust de les qualificacions i regularització de l'àmbit a la realitat existent.
- Modificació de la normativa urbanística del POUM en relació a la clau 9.
- Modificació del plànol d'ordenació *P7.4.Catàleg de Patrimoni, Catàleg de Masies en SNU, Inventari de Construccions en SNU, Xarxa viària rural* del POUM d'Alella.

### 1.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa de la present Modificació puntual de POUM al carrer Sant Mateu és d'iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb el que estableix l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC).

### 1.4. REDACCIÓ

La present modificació puntual està redactada per l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP (EFAARQUITECTES).

### 1.5. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ

#### 1.5.1. Marc legal

La present modificació s'ha redactat en conformitat amb el que disposen:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat al DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014 (en endavant, POUM).

#### 1.5.2. Tramitació i contingut documental de la modificació de PGM

La tramitació urbanística de la present modificació i el contingut documental d'aquesta queda subjecte a les determinacions de l'article 96 del TRLUC, i de l'article 117.3 del Decret 305/2006; segons els quals, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics *se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació*, amb les particularitats que es defineixen a continuació:

- En el cas de l'article 117.3 del RLUC, no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'article 101.1 punts b) i c) corresponents al programa de participació ciutadana i subjecció a informació pública de l'avanç en el cas de modificacions de l'instrument de planejament, segons indica l'apartat 2 del mateix article.
- Segons el que indica l'article 96.c) del TRLUC, la modificació d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i



100. Aquestes modificacions són aprovades definitivament pel conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

La documentació requerida per als plans d'ordenació i llurs modificacions es determina a l'article 59 *Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal* del DL 1/2010. En el cas de la memòria descriptiva referent al punt 59.1, a l'apartat 3 del mateix article indica que ha d'integrar:

- Programa de participació ciutadana: en aquest cas com s'ha esmentat abans no és obligatori.
- La justificació i l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
- Les mesures per a una mobilitat sostenible.
- L'informe de sostenibilitat econòmica que contingui la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Al mateix temps, l'article 118.4 del RLU estableix que les modificacions han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. Han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan així ho estableixi la legislació vigent.

No obstant, respecte al programa de participació ciutadana. L'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 del Procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC), possibilita, en aplicació del principi de transparència, la participació activa dels potencials destinataris en l'elaboració de les normes. A aquest efecte, l'article 133 del mateix text normatiu regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de les normes amb rang de llei i reglaments establint que, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament s'ha de substanciar una consulta pública a través del portal web de l'Administració competent, en la qual s'ha de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma sobre:

- Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
- La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
- Els objectius de la norma.
- Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores.

Per a donar compliment al que disposen aquests articles, es procedeix a substanciar una consulta pública prèvia a l'aprovació inicial de la present modificació puntual a través del portal web de l'Ajuntament. D'aquesta manera la ciutadania i les organitzacions més representatives que així ho considerin, podran fer arribar les seves opinions i aportacions sobre els aspectes plantejats en la present memòria.

Per tant, d'acord amb les especificacions anteriors i les pròpies característiques de la present proposta aquesta Modificació puntual del PGM conté la següent documentació:

- Memòria d'informació i d'Ordenació
- Normativa Urbanística
- Plànols d'informació i ordenació
- Annexos

La innecessarietat de la resta de documentació preceptiva es justifica en els apartats que segueixen.

#### 1.5.2.1. Innecessarietat d'avaluació ambiental estratègica

Respecte a la tramitació ambiental, s'ha de donar compliment a allò que estableix tant el TRLUC, com a la *Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes*; la *Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*; i la *Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació ambiental*.

En efecte, aquesta modificació, segons s'exposa a la DA vuitena, apartat 6.c de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general. El segon punt d'aquest mateix apartat 6c indica que no seran objecte d'avaluació estratègica les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen a sòl urbà, sent aquestes les que tenen efecte en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Conseqüentment, ateses la naturalesa i finalitats d'aquesta modificació puntual, i donat que no es compleix cap dels supòsits previstos en l'article 7 de la Llei 6/2009 que obligarien a sotmetre la modificació del POUM a avaluació ambiental, s'estima innecessari que la present modificació puntual es sotmeti a l'avaluació ambiental.

A més, de conformitat amb el que preveu l'article 7 de la Llei estatal 21/2013, d'avaluació ambiental, la modificació puntual no compleix cap dels supòsits previstos en els apartats 1 i 2 del citat article, i per tant, no és objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària ni simplificada.

#### 1.5.2.2. Innecessarietat d'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

En concret, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada determina els supòsits de quan s'ha d'incloure l'estudi com a document independent dins de la modificació. Donat que no compleix cap dels supòsits en relació a les modificacions de planejament urbanístic general, s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

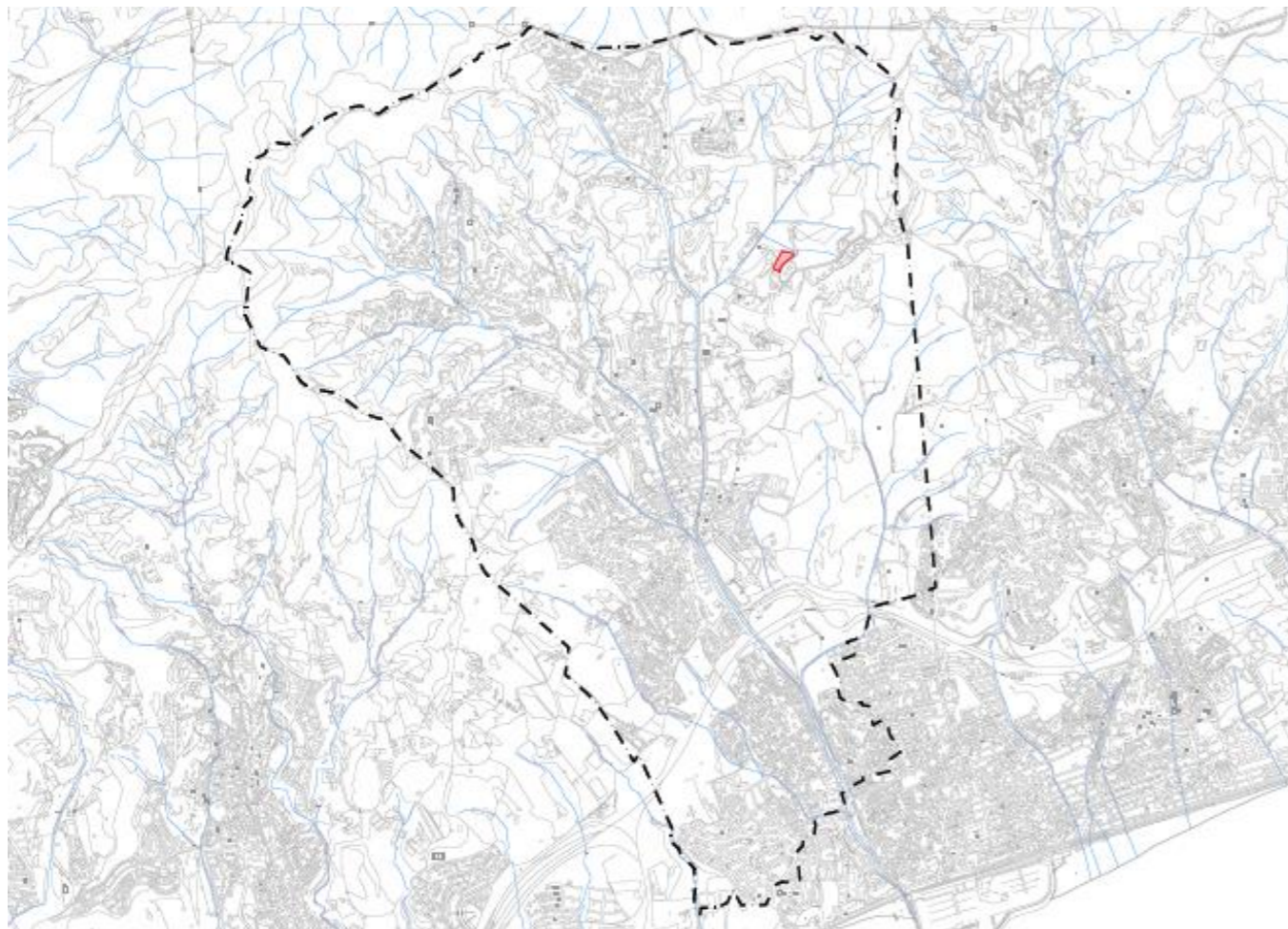
### 1.6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació de POUM se situa a l'avinguda Sant Mateu número 4-6, al nord-oest d'Alella, municipi situat a la comarca del Maresme, província de Barcelona.

L'àmbit de la modificació té una superfície total de 4.568,83 m<sup>2</sup>, la qual limita al nord i a l'oest amb l'avinguda Santa Mateu, a l'est amb l'equipament municipal de Can Magarola i al sud amb teixit residencial unifamiliar. L'àmbit es troba qualificat de sistema viari, clau 1, de sistema d'equipaments públics, clau 5, i una part de zona de ciutat jardí, subzona extensiva unifamiliar aïllada tipus II, clau 13d2, el qual s'indica gràficament als plànols d'informació.



La titularitat del terreny és privada i es conforma per les parcel·les amb les següents referències cadastrals: 1751003DF4915S0001RX i 1751004DF4915S0001DX.



Situació de l'àmbit de la Modificació Puntual de POUM a l'avinguda Sant Mateu, 4-6

## 1.7. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

### 1.7.1. Planejament vigent d'Alella

El planejament municipal que regeix al terme municipal d'Alella és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), el qual va ser aprovat definitivament en data de 16 de juliol de 2014, publicat en el DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014.

L'àmbit de la modificació puntual té una superfície total de 4.568,83 m<sup>2</sup>, dels quals 198,83 m<sup>2</sup> estan qualificats de sistema viari, clau 1, 4.216,45 m<sup>2</sup> de sistema d'equipaments públics, clau 5, i els 153,55 m<sup>2</sup> restants es qualifiquen de ciutat jardí, subzona extensiva unifamiliar aïllada tipus II.

El sòl destinat d'equipaments pertany a l'equipament de Can Magarola, situat a l'avinguda Sant Mateu, 2. L'article 184.6 de la Normativa Urbanística del POUM relatiu a les condicions d'ordenació i edificació, determina les condicions d'edificació de cada equipament en detall, el qual atorga per a Can Magarola les següents condicions:

*Clau Urbanística: 5*

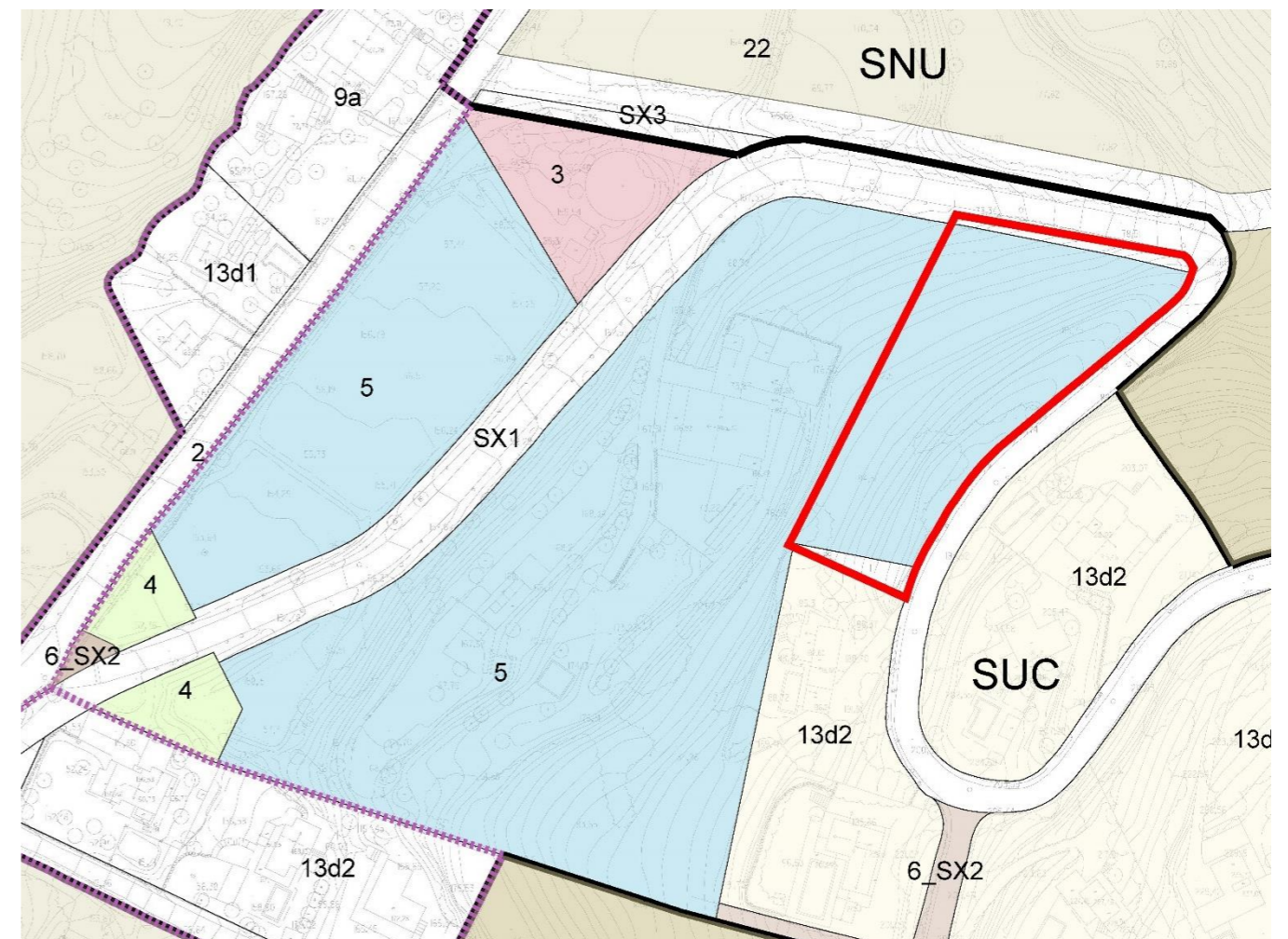
*Superfície de sòl: 15.841,00 m<sup>2</sup>*

*Edificabilitat neta màxima m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s: 0,10*

*Usos admesos: cívico-cultural, públic-administratiu*

A l'article 183 de categories dels usos defineix que dins dels usos cívico-cultural s'admeten: casal, sala polivalent, teatre, cinemes i similars, biblioteca, museus, arxius, entre de naturalesa similars. I en el cas de públic-administratiu es trobarien els usos en relació amb l'administració.

Can Magarola és una de les masies més antigues d'Alella, per això va ser triada com a seu del museu del patrimoni històric, etnològic i museístic d'Alella. La masia conserva restes d'edificacions de les darreries del segle XIII i principis del XIV. La creació, en data de 1983, del Patronat de la Fundació Pública Municipal Masia museu Can Magarola va permetre iniciar la restauració i adaptació d'aquest edifici a les tasques de conservació i difusió de la història local. A l'any 2004 va tancar les portes del museu públic. Actualment, la Masia de Can Magarola acull els següents serveis: consorci del Parc de la Serralada Litoral, Consell Regulador de la Denominació d'Origen Alella i el celler de Can Magarola.



Planejament Vigent. Font: Ajuntament d'Alella



### 1.7.2. Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella

Dins de la redacció del POUM es redactà, com a volum VI, el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella. En el present document s'identifiquen prop de l'àmbit de la modificació i dins de la clau 5 de sistema d'equipaments públics els següents elements:

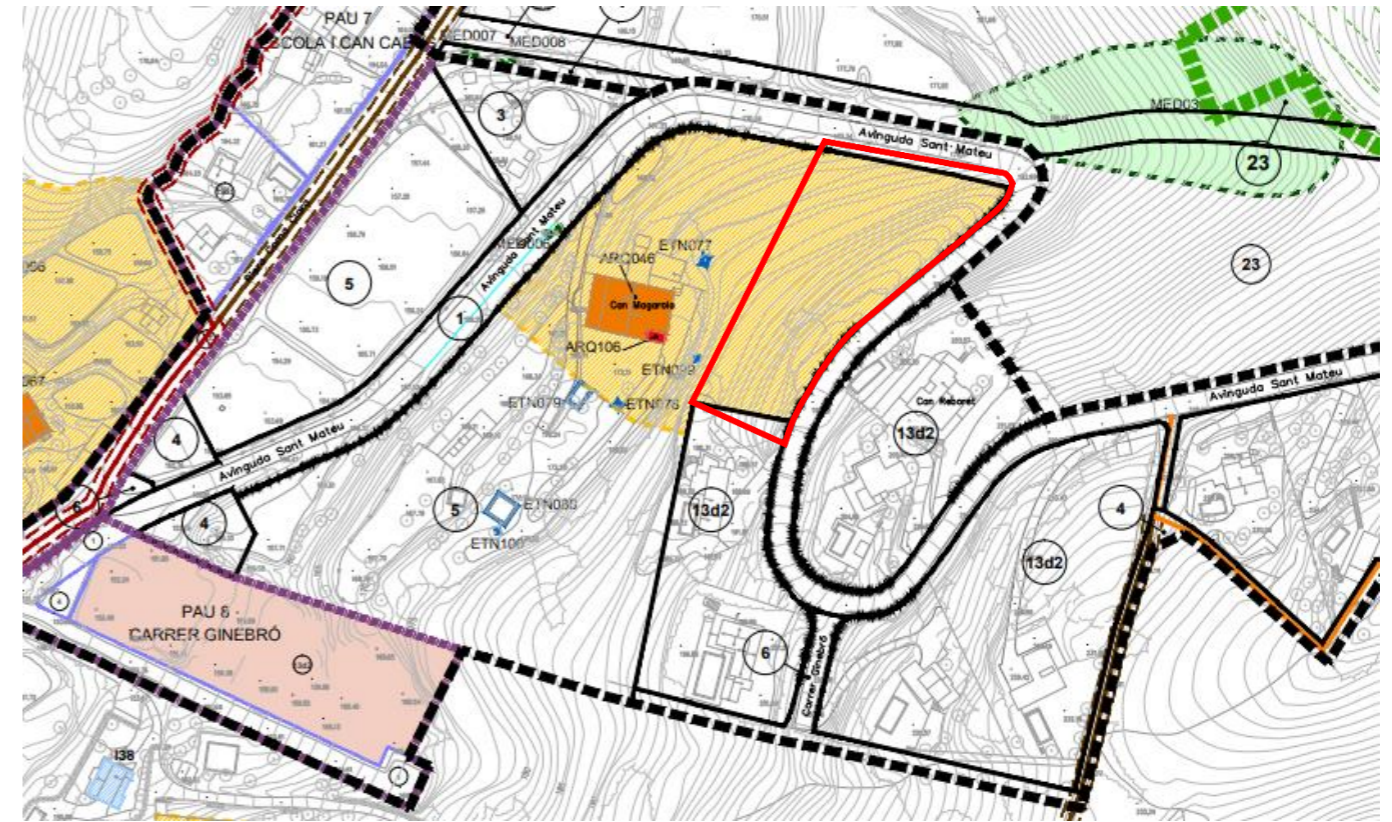
- ARQ046. CAN MAGAROLA. Classificat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).
- ARQ106 TORRE DE CAN MAGAROLA: Classificat com a Bé Cultural d'Interès Nacional, BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (D.22/04/1949. BOE 05/05/1949). Registre BCIN: 4188-MH.
- ETN077-80. BASSES 1,2,3,4 DE CAN MAGAROLA. Elements etnològics. Elements arquitectònics relacionats amb la captació, conducció, emmagatzematge i aprofitament de l'aigua. Bé cultural de protecció (BCP)
- ETN099-100. MINES 1,2 DE CAN MAGAROLA. Elements etnològics. Elements arquitectònics relacionats amb la captació, conducció, emmagatzematge i aprofitament de l'aigua. Bé cultural de protecció (BCP).

En el cas de l'element arquitectònic catalogat com ARQ046.CAN MAGAROLA es determina una Àrea d'Expectativa Arqueològica (AEA) del tipus de masies amb possibles restes arqueològiques sota el terra de la planta baixa. De la descripció de la protecció en el cas de l'entorn indica el següent:

*Entorn: manteniment de la tanca de manposteria.  
 Protecció del pati de davant la casa i de tots els patis i espais lliures de l'entorn.  
 No es protegeixen les edificacions annexes.*

En el cas de l'element catalogat com ARQ106.TORRE DE CAN MAGAROLA es protegeix l'espai lliure de l'entorn. Respecte a les basses i les mines no s'indica cap protecció en les fitxes. Les fitxes vigents s'adjunten a l'Annex 2.

El plànol P7.4 del POUM determina la zona de protecció del BCIN de Can Magarola incloent l'àmbit de la modificació.



Fragment Plànol P7.4 del POUM d'Alella amb l'àmbit de la modificació



## 2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

## 2.1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 97 del TRLUC, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

El punt 2bis del mateix article disposa que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics i per tal de que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics cal complir, com a mínims amb els requisits següents:

### Article 97.2bis.

- a) *S'ha de donar compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*
- b) *No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*
- c) *Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*
- d) *Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*
  - o *Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*
  - o *Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*
  - o *Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*
- e) *Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

En aquest cas la modificació tot i ser un canvi de qualificació, al tenir la nova clau 9 els mateixos usos i regulacions que els sistemes, es considera que no hi ha una reducció de sistemes. A més, el canvi a allotjament dotacional privat, el manté dins de la utilització del sòl per a les necessitats del municipi però mantenint la propietat privada del sòl i respon a l'interès públic que es defineix posteriorment a l'apartat 2.7. *Memòria social*.

Tot i així, a continuació es justifica que, en el cas estricte de parlar de sòl de sistema d'equipaments, igualment el canvi de qualificació no afectaria als estàndards mínims fixats pel Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).

### 2.1.1. Justificació dels estàndards mínims del sistema d'equipaments al municipi

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) defineix al municipi d'Alella com una àrea bàsica territorial (ABT) de caràcter unimunicipal i amb una necessitat d'equipaments mínims. Per a avaluar aquestes necessitats es té en compte les projeccions de població que es van establir per a l'any 2027, on la població se situaria a l'entorn de 11.500 habitants.

El desenvolupament del POUM preveu una reserva potencial de 189.360,65 m<sup>2</sup> de sòl destinat a equipament en el conjunt del municipi, diferenciant els equipaments de titularitat pública (156.205 m<sup>2</sup>) i els de titularitat privada (33.155 m<sup>2</sup>). Aquests equipaments, tal com defineix la memòria del POUM, es troben distribuïts en el conjunt dels diferents nuclis del municipi tot i que hi ha una major concentració en el nucli central (centre urbà).

Per a determinar el sòl mínim d'equipament necessari s'utilitzarà la ràtio 9,5 m<sup>2</sup>sòl/habitant que defineix el PTGC per al nombre d'habitants resultant de les projeccions de població pel 2017. Segons això, tal com determina el POUM, el sòl mínim d'equipaments haurà de ser de 109.240,50 m<sup>2</sup>. Per tant, tot i que es redueixi el sòl d'equipaments en 4.369 m<sup>2</sup>, la ràtio serà superior a l'establerta pel PTGC. Tot això sense comptar, les dotacions (clau 9), que tot i no ser sòls qualificats de sistema tenen els mateixos usos i regulacions que els sistemes d'equipaments i són un total de 102.844,26 m<sup>2</sup> de sòl.

El POUM inclou la justificació i el càlcul de la ràtio per a les projeccions de població a l'any 2027, que és la següent:

	Habitants	Estàndards m2 sòl /habitant	Recomanat	m2 sòl equipaments	m2 sòl equipament / habitant	Diferència
Escenari A	10.947	9,5	103.996,50	279.369,47	25,52	+16,02
Escenari B	11.852	9,5	112.594,00	279.369,47	23,57	+14,07
Escenari C	11.499	9,5	109.240,50	279.369,47	24,30	+14,80

*Estàndards del sòl per a equipaments segons el PTGC. Font: Memòria del POUM*

### 2.1.2. Justificació per a la implantació d'allotjaments dotacionals privats

Cal dir que, tot i ser sòl de titularitat privada el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgent per millorar l'accés a l'habitatge, permet la possibilitat de que els privats puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (art. 34.5ter del TRLUC). És a dir, que a través de la nova regulació es dona la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals per part d'un privat, sobre un sol d'equipaments en el cas que **el planejament admeti la titularitat privada de l'equipament**.

Així doncs, encara que el sol estigui condicionat pel planejament a donar compliment a un determinat destí i a cobrir unes determinades necessitats de caràcter social, això no impedeix que aquestes finalitats es puguin acomplir per **part d'un privat sobre un sol de la seva titularitat**. D'aquesta manera, la promoció dels allotjaments dotacionals privats es podria equiparar a la d'una residència per gent gran, un hospital o un centre escolar de titularitat privada.

Els allotjaments dotacionals compleixen una funció important en relació al proveïment de solucions habitacionals a col·lectius amb necessitats que no troben satisfacció en el marc de les altres fórmules d'allotjament o habitatge.

Per aquest motiu es preveuen un conjunt de **requisits i condicions per poder executar allotjaments dotacionals privats** que garanteixin la correcta cobertura d'aquestes necessitats:

- La Llei o el planejament NO requereixin la titularitat pública de l'equipament.
- Existeixi la **previsió en el planejament dels àmbits on es poden situar aquests equipaments privats** i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar. Mentre el planejament general no determini aquests àmbits, es podran promoure si es compleixen la resta de requisits, i es justifiqui en un **pla especial urbanístic específic**, la idoneïtat de la proposta. Aquesta haurà de tenir en compte la disponibilitat de sòls per a equipaments en el barri i l'existència d'altres allotjaments dotacionals en l'àmbit (disposició transitòria 20a TRLUC).
- **S'acrediti l'interès públic de l'actuació**, a partir de l'existència d'un concert amb l'administració d'habitatge en relació als següents aspectes:
  - Els col·lectius destinataris concrets.
  - Els criteris de selecció de les persones usuàries.
  - El regim d'ús temporal o rotatori.
  - El barem de preus.
  - Les característiques fonamentals dels allotjaments i dels serveis comuns o assistencials que ha de disposar.
- **La necessitat d'un conveni** implica que un conjunt de variables queden obertes en la regulació legal i que per tant caldrà acordar-les amb l'administració, atenent als seus paràmetres i criteris.
- **Es prevegi el dret de tanteig i retracte** a favor de l'administració, en relació a les transmissions oneroses del bé que es puguin produir.
- S'elabori un **pla especial urbanístic o s'elabori una Modificació Puntual del POUM** on es desenvolupi l'equipament d'allotjament dotacional privat, en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització, així com els aspectes essencials de l'allotjament, que han estat objecte de concert i la prohibició de la divisió horitzontal de l'edificació.

### 2.1.3. Conclusions de la justificació de la modificació puntual

Tal com s'ha desenvolupat al llarg de l'apartat 2.1 la modificació es redacta per tal de desenvolupar la part de titularitat privada de l'equipament per a realitzar allotjament dotacional al municipi per a persones joves amb projecte d'emancipació, persones separades, persones estrangeres i/o gent gran donat que són els col·lectius més propensos a patir risc d'exclusió social.

El fet de crear nou allotjament de caire dotacional respon a les necessitats que es desenvolupen al punt 2.7. *Memòria social* del present document. Per tant, tal com estableix la regulació de la Llei d'Urbanisme es permet la creació d'allotjaments dotacionals de titularitat privada, imposant condicions per al desenvolupament d'allotjament dotacionals privats, per tal de garantir que es cobreixin degudament les necessitats habitacionals que ha de satisfer. Entre d'altres, és necessari acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'una Modificació puntual de POUM. En aquest supòsit la present modificació serà la que defineixi i desenvolupi el futur allotjament dotacional privat.

Per tant, amb tot allò establert prèviament queda garantida l'oportunitat i conveniència de la present modificació en relació als interessos públics i privats concurrents a partir de la construcció d'un total de 20 allotjaments dotacionals al servei del municipi, ampliant així les dotacions d'Alella a les diferents necessitats habitacionals.

## 2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta es basa en el reconeixement dels terrenys privats situats a l'avinguda Sant Mateu número 4-6 del municipi d'Alella i la seva nova qualificació a clau *9d.Dotacions privades d'interès comunitari. Allotjament dotacional* per a la creació d'allotjament dotacional.

### 2.2.1. Proposta d'ordenació

A l'hora de definir la proposta d'ordenació és necessària l'adaptació del planejament vigent a la realitat existent reconeixent els límits de les parcel·les actuals. Per la banda nord l'àmbit ja respecta en el planejament vigent la reserva de viari i s'adapta als límits existents. Per la banda sud, la proposta adapta la qualificació a la tanca existent de la parcel·la i es canvia la qualificació de 13d2 a clau 9 reconeixent així la totalitat de la parcel·la en la proposta.

Donat que les parcel·les de l'àmbit són de titularitat privada, la modificació pretén modificar la clau vigent *5.Sistemes d'Equipament públic* a una clau *9.Dotacions privades d'interès comunitari*, per a poder atorgar aprofitament als sòls de l'àmbit.

La regulació de les dotacions privades d'interès comunitari es defineixen en el *Títol V. Regulació del Sòl Urbà - Capítol 2. Regulació del Sòl urbà – Secció Segona. Zona 9. Dotacions privades d'interès comunitari* de la normativa urbanística del POUM d'Alella. L'article 211 defineix aquest tipus de dotacions de la següent forma:

#### **Article 211. Definició, objectius i àmbit**

1. La qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9, comprèn **els sòls de titularitat privada que estan destinats a usos públics i socials degut al seu interès col·lectiu i comunitari**. En aquesta qualificació no s'admeten els usos d'habitatge o terciaris, els **usos admesos són els mateixos que al sistema d'equipaments**, la seva qualificació genèrica és la clau 9a.

(...)

**El POUM tampoc preveu el seu destí a titularitat pública. Cap d'aquestes finques és d'interès que siguin expropiades i per això han estat excloses de la qualificació de sistemes**

Aquesta clau permet el desenvolupament d'usos d'interès públic en aquest cas de futur allotjament dotacional mantenint la titularitat privada dels terrenys. És a l'article 215 on s'indiquen les condicions d'ús de les dotacions sent coincident amb la del sistema d'equipaments públics. Determina que per a desenvolupar els usos i l'ordenació serà necessari redactar un pla de millora urbana que estableixi l'ordenació, regulació, usos, condicions i reserves mínimes d'aparcament en compliment de les determinacions del POUM. En aquest cas la modificació puntual de POUM s'incorpora l'ordenació detallada de la proposta per evitar la redacció d'un Pla de Millora, tal com estableix l'article 116.4 del TRLUC:



**Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics.**

(...)**4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.**

Tot i així, l'ordenació es defineix en el cas de que el seu ús sigui allotjament dotacional. En el cas de destinar els terrenys a usos assistencial-sanitari o educatiu caldrà la redacció d'un Pla Especial que el defineixi.

Tal com s'ha mencionat a l'apartat 1.5.2 *Tramitació i contingut documental de la modificació de PGM*, les modificacions de planejament general se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, segons estableix l'article 96 del TRLUC. Aquest mateix article, en el punt c) determina que els instruments que comportin un increment del sostre edificable o una transformació dels usos ja establerts resten subjectes a les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLUC. En aquest cas tot i que s'incrementi el sostre edificable en la construcció dels allotjaments dotacionals no comporta el compliment de reserves de sistemes donat que la clau 9 de dotacions privades amb interès comunitari respon com a sistema d'equipaments.

Per una altra banda, la protecció que atorga tant la protecció de l'entorn de l'element catalogat com a BCIL ARQ046 protegint l'entorn de la masia i la protecció del BCIN ARQ106 es modifica desafectant la zona de l'àmbit de la protecció donat que aquestes parcel·les originàriament no pertanyien a la mateixa heretat, per tant es considera que la zona de l'àmbit de la modificació ha de desafectar-se de l'espai de protecció sempre que es disposi d'una distància considerable de protecció de l'allotjament amb l'entorn. Tot i així, caldrà que abans de que es doni la construcció de l'edificació es realitzi un control arqueològic.

**2.2.2. Condicions de l'edificació de l'allotjament dotacional**

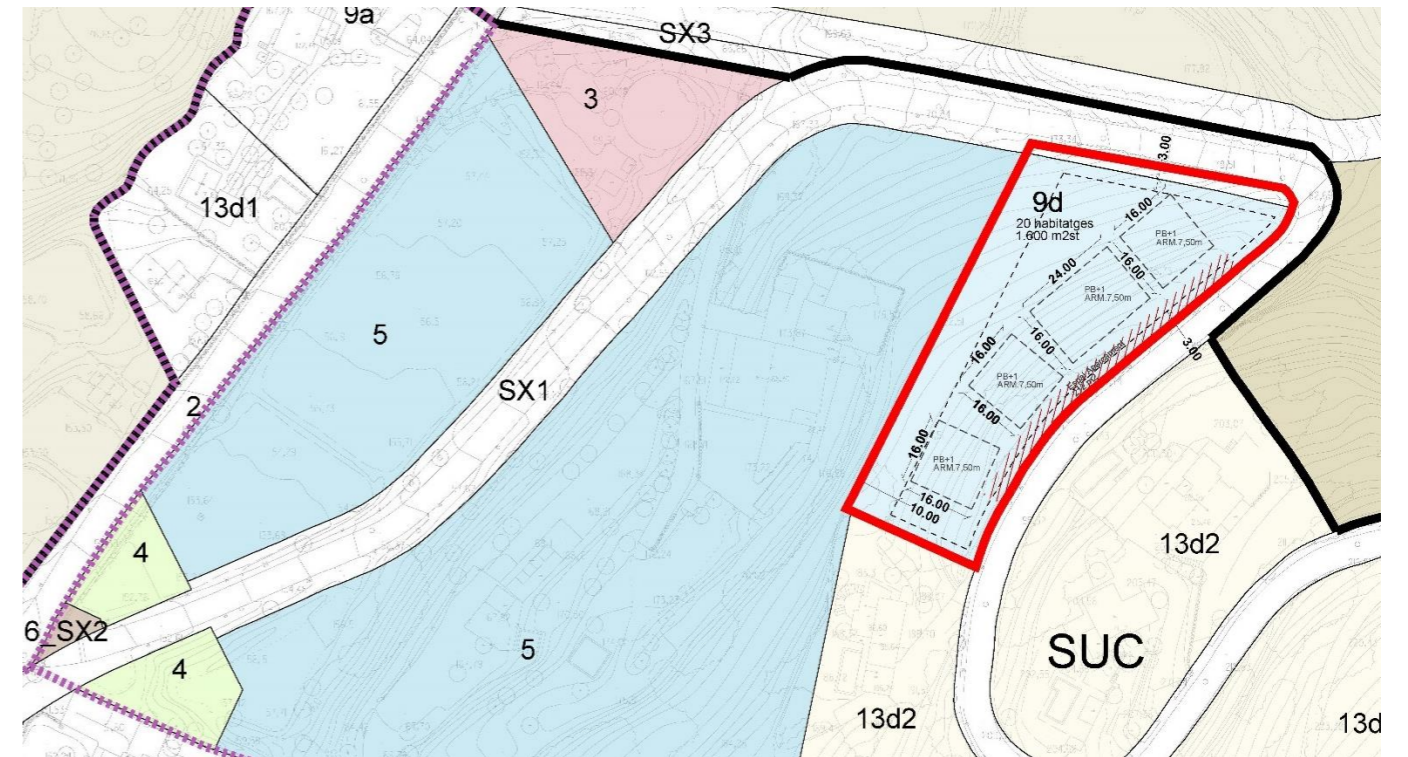
El projecte edificatori proposat és de caràcter orientatiu per a determinar la capacitat d'allotjaments dotacionals dels quals es pot proporcionar a l'àmbit. Tal com s'ha mencionat prèviament, per a us sanitari-assistencial i educatiu caldrà la redacció d'un Pla Especial.

L'allotjament dotacional consta d'un total de 1.600 m<sup>2</sup> de sostre els quals es reparteixen en un total de 20 habitatges de 80 m<sup>2</sup> de superfície cadascun. Els allotjaments compten amb dues habitacions, una de matrimoni i una simple, menjador- sala d'estar, cuina i bany.

Al plànol d'ordenació *O.01.Planejament proposat - Zonificació* s'especifiquen els paràmetres en relació a la parcel·la i els de l'edificació referits aquesta. Respecte disposició dels allotjaments dins de la parcel·la, s'hauran de disposar a una distància considerable amb la masia de Can Magarola, d'aquí que la distància d'edificació amb el límit que llinda amb l'equipament és de 10 metres, la distància a carrer es disposa de 3 metres, mentre que la que separa amb el límit de parcel·la és de 3 metres.

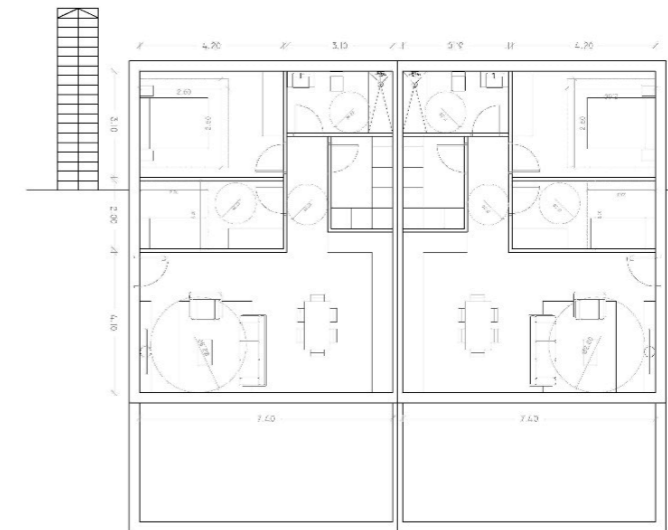
L'allotjament es distribuirà en tot aquell espai disponible dins dels límits de parcel·la establerts, respectant al màxim la topografia existent i disposant els allotjaments en planta baixa i planta primera, amb una Alçada Reguladora Màxima de 7,50 metres i aprofitant el desnivell de l'àmbit. D'aquesta forma els habitatges es reparteixen 10 en planta baixa i 10 en planta primera accedint al carrer per la planta superior, donada que la topografia del terreny es descendent cap a l'interior de la parcel·la. La disposició de l'edificació en el plànol d'ordenació és orientativa però ha de donar una idea de la distribució dels habitatges dins de l'àmbit evitant així propostes que estiguin escampades per tot el terreny disponible de l'àmbit i aprofitant el desnivell existent.

En el moment de realitzar el projecte per tot allò no regulat en la present modificació serà d'aplicació el *Títol II. Paràmetres i disposicions comuns d'ordenació i d'ús* de la Normativa Urbanística d'Alella.



*Fragment plànol O.01Planejament proposat.*

Respecte a la reserva d'aparcament es determina una plaça d'aparcament per allotjament, sent un total de 20 places a reservar deixant un espai total de 211,60 m<sup>2</sup> de sòl situat adjacent l'avinguda Sant Mateu, resultat d'aplicar la superfície mínima per plaça d'aparcament establerta en el POUM a l'article 130 de 4,60x2,30 m. Es reserva com a espai d'aparcament la part superior accessible a cota de carrer.



*Distribució indicativa dels allotjaments dotacionals.*





Ordenació Indicativa de l'edificació

Per a definir el projecte d'actuació, serà necessari definir la situació dels serveis de la zona i la seva connexió. Dels serveis rebuts per part de l'Ajuntament la zona disposa de xarxa de sanejament d'aigües residuals i pluvials i xarxa d'enllumenat públic. Els serveis privats van ser sol·licitats a la plataforma eWise, Web d'Informació de Serveis Existents, en data de juliol de 2023 en la qual es van obtenir els serveis de xarxa elèctrica, gas i telefonia.

A la sèrie de plànols 105.Serveis Existents se situen totes les xarxes prèviament esmentades per la zona de l'àmbit de la modificació.

### 2.2.3. Quadre comparatiu de superfícies

Donat que la modificació comporta un canvi de sòl de sistema públic a sòl dotacional privat, donat que no es considera com a sòl de zona sinó com a sistemes, no és necessari el compliment dels articles 99 i 100 del TRLUC. El quadre mostra, per tant, el canvi d'una clau a l'altra i la regularització de l'estat actual qualificat de clau 9d, el tros de parcel·la de la banda sud qualificat de zona 13d2. El quadre comparatiu resultant és el següent:

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERÈNCIA	
		superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)
<b>SISTEMES</b>		<b>4.415,28</b>	<b>96,64%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>-153,55</b>	<b>3,36%</b>
5	Sistema d'Equipaments	4.216,45	92,29%	0,00	0,00%	-4.216,45	-92,29%
9d	Dotacions privades d'interès comunitari . Allotjament dotacional.	0,00	0,00%	4.369,62	95,64%	4.369,62	95,64%
1	Sistema viari	198,83	4,35%	199,21	4,36%	0,38	0,01%
<b>ZONES</b>		<b>153,55</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>153,55</b>	<b>-3,36%</b>
13d2	Ciutat jardí. Extensiva unifamiliar aïllada	153,55	3,36%	0,00	0,00%	-153,55	-3,36%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

### 2.3. GESTIÓ

La present modificació puntual es formulada i tramitada pel propi Ajuntament d'Alella. Un cop aprovada definitivament la gestió per a sol·licitar les llicències corresponents és per part del propietari qui realitzarà les obres d'edificació pertinents per a materialitzar l'aprofitament dels terrenys responent a l'ús establert.

### 2.4. AGENDA

Una vegada aprovada definitivament la modificació de POUM, la construcció de l'edificació es farà efectiva durant el primer quadrienni. La construcció dels allotjaments dotacionals s'haurà de programar i coordinar conjuntament amb l'Ajuntament d'Alella amb l'existència d'un concert amb l'administració d'habitatge on s'acrediti l'interès públic de l'actuació en relació als aspectes definits a l'apartat 2.1.2 de la present memòria, els quals són:

- Els col·lectius destinataris concrets.
- Els criteris de selecció de les persones usuàries.
- El regim d'ús temporal o rotatori.
- El barem de preus.
- Les característiques fonamentals dels allotjaments i dels serveis comuns o assistencials que ha de disposar.

### 2.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Al ser terrenys equivalents a sistemes i al no realitzar altres actuacions dins de l'àmbit l'Ajuntament no ha de fer cap inversió ni en el seu manteniment ni construcció. Serà el propietari qui realitzarà les obres de construcció i es connectarà a la xarxes de serveis existents de la zona.

### 2.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tal com s'ha exposat en el punt d'avaluació econòmica, al ser una propietat de caire privat la modificació no tindrà efectes sobre les finances públiques de l'Ajuntament d'Alella.

### 2.7. MEMÒRIA SOCIAL

El document X del POUM d'Alella correspon a la Memòria Social del municipi redactada en data de Maig de 2014. Atès que la present modificació incorporarà allotjament dotacional es destaquen diferents punts del document de la memòria social del POUM per a justificar la necessitat de noves tipologies habitacionals.

### 2.7.1. Perfils de demanda

La memòria social va definir la demanda d'habitatge la qual s'articula en funció de diferents variables com el perfil dels demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació, ja que en funció de les diferents formes de demanda es requereixen diferents formes d'intervenció pública. La memòria social determina a l'any 2014, les següents consideracions respecte als perfils de demanda del municipi:

- a) La **demanda explícita es caracteritza per un nivell adquisitiu molt alt i pel predomini de la millora residencial.**
- b) La **demanda endògena**, procedent del propi municipi, és predominant i especialment en el segment de l'**obra nova plurifamiliar i del lloguer**. La demanda exògena, procedent de fora del municipi, es dirigeix cap a l'habitatge plurifamiliar usat en el centre urbà i els habitatges unifamiliars aïllats de preu elevat.
- c) Existeix una relació de complementarietat amb l'oferta immobiliària de municipis veïns, sobretot amb El Masnou.
- d) Hi ha una **falta de correspondència entre els preus de l'oferta d'habitatge i els perfils de la demanda observats.**
- e) Hi ha una demanda d'habitatge desatesa de dimensions reduïdes, de lloguer i de preu assequible.
- f) La **demanda latent la formen persones joves amb projectes d'emancipació** (parelles i persones soles), **separats/des i treballadors/es estrangers/es extracomunitaris/es**. Tanmateix, el pes de la immigració extracomunitària en la demanda d'habitatge és reduït i centrat en persones que treballen en el municipi.
- g) Part de la demanda latent està configurada també **per gent gran que viu en habitatges que presenten problemes d'adequació a les circumstàncies de mobilitat reduïda que caracteritza l'envelliment.**
- h) Els operadors perceben un cert refredament de la demanda d'habitatge unifamiliar aïllat i una **preferència per l'habitatge plurifamiliar atribuït a:**
  - o Una percepció d'inseguretat en les urbanitzacions aïllades del nucli urbà.
  - o Un **canvi en la cultura d'habitatge.**
  - o **Noves necessitats:** Canvi d'habitatge unifamiliar aïllat a habitatge proper al nucli urbà per part de part de persones jubilades o en edats properes a la jubilació.

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

Demanda segons segment de l'oferta d'habitatge. Font: Memòria social del POUM d'Alella

Cal fer menció també als col·lectius en situació o risc d'exclusió social, en aquest cas, a l'any 2014 al voltant d'1'2-1'4% de les llars d'Alella es trobava en situació o risc d'exclusió social. Els grups més rellevants eren, per una banda, les llars unipersonals formades per persones d'edat avançada que presenten problemàtiques derivades d'una maca d'accessibilitat i la necessitat de serveis comuns i assistència i, per l'altra, les llars monoparentals, especialment encapçalades per dones que coincideixen amb perfils de persones amb ingressos inferiors als preus de l'oferta del mercat de l'habitatge. A més, també es van detectar situacions de sobreocupacions i d'emergència com les provocades per la violència de gènere o desnonaments.

### 2.7.2. Anàlisi de l'oferta d'habitatge

La memòria social exposa la situació de refredament de la demanda d'habitatge i desacceleració de la construcció donada la crisi econòmica dels anys anteriors, provocant una recessió en el mercat immobiliari latent en data de redacció de la memòria social.

Respecte a la compra d'habitatge determina que l'oferta és poc diversa i predominen els habitatges unifamiliars adossat i aïllats a un preu força elevat i es troba un dèficit relatiu d'habitatge plurifamiliar. Exposa que tot i que en aquell any els preus disminuïssin, al ser habitatges plurifamiliars amb una superfície mitjana al voltant dels 204 m2 els preus mitjos eren de 3.625€ el metre quadrat.

Pel que fa a l'habitatge de lloguer, detecten una baixa proporció d'oferta al municipi i bona part de l'existent són habitatges unifamiliars amb preus superiors als 1.500 €/mes. En el cas del plurifamiliar el preu mig és de 800€ al mes.

La memòria social conclou respecte a l'oferta d'habitatges amb les següents consideracions:



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

### 2.7.3. Conclusions de la memòria social

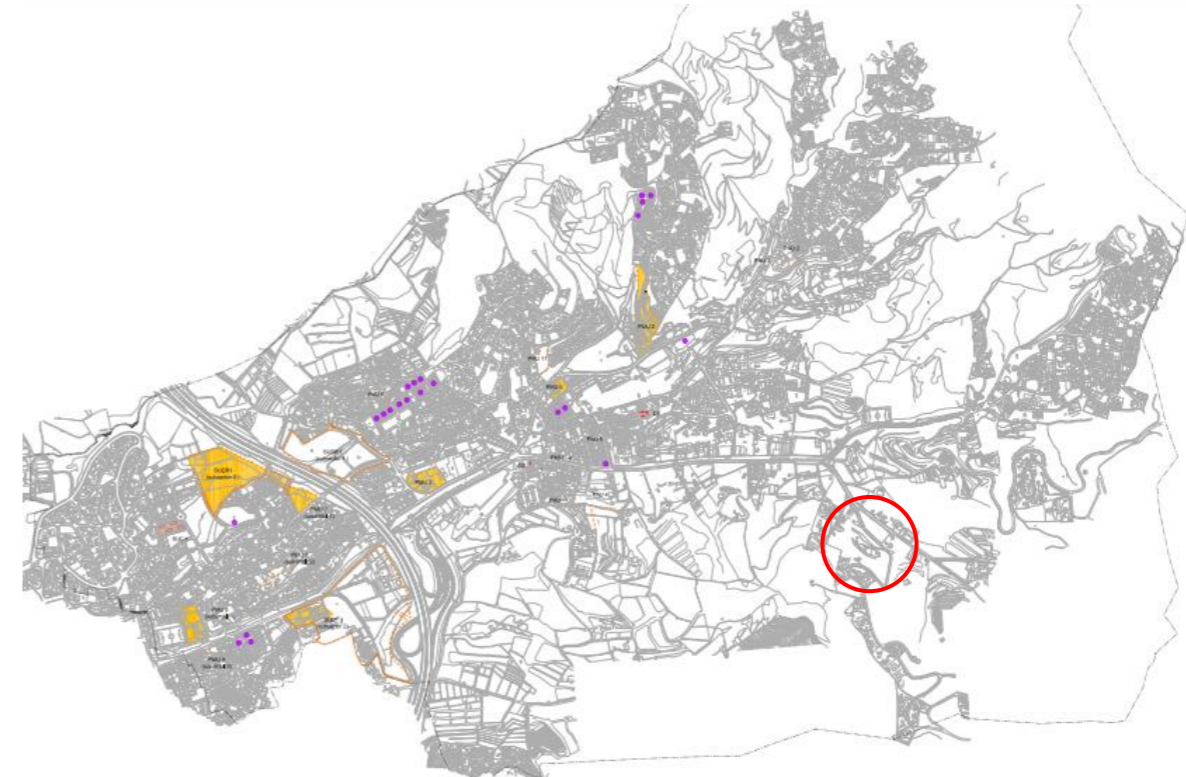
A partir de la diagnosi de les necessitats d'habitatge del municipi i les reserves per habitatges protegits previstes la memòria social fa un seguit de conclusions de les quals es destaquen les següents:

- **Existeix un desajust important pel que fa el model de creixement residencial d'Alella, el règim de tinença ofertat, la tipologia i els preus dels habitatges amb les necessitats de determinats perfils de demanda.** *Aquest fet ha propiciat a generar un nombre significatiu de persones excloses a l'accés de l'habitatge al mercat lliure i ha expulsat els darrers anys sobretot a població en edat d'emancipació.*
- **L'exclusió residencial té especial incidència en el col·lectiu jove** (sobretot aquells amb un nivell d'ingressos mig-baix i llars unipersonals) però **també afecta a les persones separades, al col·lectiu nouvingut d'origen extracomunitari, i en menor mesura a gent gran que viu en habitatges amb problemes d'adequació.**
- **L'habitatge protegit de venda de règim general resoldria més de la meitat de la demanda exclosa si bé cal tenir en consideració que l'habitatge de compra implica una capacitat important prèvia d'estalvi per l'entrada de l'habitatge, sent doncs el lloguer protegit el règim satisfà un ventall més ampli de la demanda.** *Alhora, s'ha detectat la necessitat d'uns 71 habitatges a preus més assequibles que els establerts pel preu màxim del mòdul protegit com per exemple habitatges dotacionals, habitatges protegits complementats amb ajuts al pagament, etc.*
- **La distribució territorial de les reserves d'habitatges protegits es considera repartida geogràficament i afavoreix la compactació i compleció del teixit urbà.** *Els nous sectors de planejament amb edificacions més compactes permetran la densificació i l'aparició de noves tipologies d'habitatge al municipi que afavoriran una major coincidència entre la demanda i l'oferta.*

### 2.7.4. Consideracions respecte a la modificació puntual

Tal com exposa la memòria social, la present modificació puntual implicarà una millora en les tipologies residencials del municipi, incorporant allotjament dotacional en forma de plurifamiliar al municipi i situat fora del nucli urbà per a donar solució a la distribució territorial de reserves dins del mateix, ja que tal com es mostra al plànol 02. *Habitatges protegits existents i futures reserves* de la memòria social del POUM, la zona propera a l'àmbit

de la modificació no en té cap reserva ni d'HPO a partir del desenvolupament de polígons i/o sectors ni per altres reserves d'HPO en sòl urbà consolidat o d'allotjament dotacional.



Plànol 02. *Habitatges protegits existents i futures reserves i situació de l'àmbit de la modificació.* Font: Memòria social del POUM

## 2.8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'article 59 del TRLUC, que defineix el contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, estableix en el seu apartat 3.b que la memòria ha d'integrar la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que es recullen en els articles 3 i 9 del mateix text legal.

Els principis generals, relatius al desenvolupament urbanístic sostenible es transcriuen a continuació:

### Art.3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible*

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació del POUM i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, ja que la modificació de l'àmbit de protecció del catàleg de l'element ARQ046 no afecta a la qualitat de vida de les generacions presents i futures. També dona compliment a les directrius establertes a l'article 9, del TRLUC, el qual estableix en el seu primer punt:

**Art.9 Directrius per al planejament urbanístic**

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*

**2.9. IGUALTAT DE GÈNERE**

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics.

En la mesura del seu abast la present Modificació contribueix a la igualtat efectiva per una banda amb la incorporació d'allotjament dotacional per a gent jove, persones separades, persones estrangeres i gent gran, evitant així el risc d'inclusió social d'aquests col·lectius.

Per una altra banda, en el moment en que es faci efectiu la construcció de l'allotjament dotacional, l'adaptació de l'entorn haurà d'anar lligada a afavorir a la connexió, a millorar l'amplitud de visuals, evitant espais sense sortida o activitat, a millorar la il·luminació de l'entorn, a assegurar l'accessibilitat tant en transport públic com a peu o bicicleta i a incloure senyalètica per a l'orientació.

Aquests canvis introduïts en la present Modificació milloren la seguretat i representen un efecte positiu per l'entorn, usuaris/ies i veïns/es del municipi.

Sabadell, setembre de 2023

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP

### 3. NORMATIVA

## CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Àmbit de la modificació

L'àmbit se situa a l'avinguda Sant Mateu al municipi d'Alella amb una superfície de 4.568,83 m<sup>2</sup>. Es conforma per les parcel·les amb les següents referències cadastrals: 1751003DF4915S0001RX i 1751004DF4915S0001DX.

### Article 2. Vigència i aplicació de la modificació

D'acord amb el que estableix l'article 106 del TRLU, aquesta modificació entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al diari oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

### Article 3. Conveniència i oportunitat de la modificació

La modificació es redacta per tal de desenvolupar la part de titularitat privada de l'equipament per a realitzar allotjament dotacional al municipi per a persones joves amb projecte d'emancipació, persones separades, persones estrangeres i/o gent gran donat que són els col·lectius més propens a patir risc d'exclusió social.

L'oportunitat i conveniència de la present modificació ve justificada per la voluntat de construir nou allotjament dotacional per a la ciutadana, cobrint les necessitats habitacionals del municipi.

La justificació de l'interès públic de la Modificació Puntual ve donada per millorar l'accés a l'habitatge als col·lectius més propensos a patir risc d'exclusió social.

### Article 4. Objecte de la modificació

L'objecte de la modificació puntual de planejament és la creació d'allotjament dotacional al carrer Sant Mateu, 4-6 del municipi d'Alella, per assolir l'objectiu serà necessària la regularització dels límits ajustant-se a la realitat existent i la desafecció de la zona d'expropiació situada a la banda sud de l'àmbit de la modificació.

### Article 5. Marc legal

La present modificació s'ha redactat en conformitat amb el que disposen:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat al DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014 (en endavant, POUM).

### Article 6. Contingut

Aquesta modificació està integrada pels següents documents:

- Memòria d'informació i d'ordenació.
- Normativa Urbanística
- Plànols d'informació i ordenació
- Annexos.

### Article 7. Vinculació normativa i interpretació

Tenen caràcter normatiu la normativa i els plànols d'ordenació. La interpretació d'aquestes Normes s'adequarà al significat de les paraules, al context i a l'esperit de la pròpia modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella d'acord amb la Memòria i la Documentació gràfica.

### Article 8. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

La modificació, d'acord amb el TRLU, classifica el sòl en urbà i qualifica el sòl clau 9d. Dotacions privades d'interès públic. Allotjament privat, tal com es mostra al plànol d'ordenació O-01. *Planejament proposat.*

## CAPÍTOL 2. MODIFICACIÓ NORMATIVA

### Article 9. Modificació de l'article 211 del POUM d'Alella

Per a donar compliment a les determinacions de la modificació es modifica l'article 211 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella que queda redactat de la següent manera:

*Article 211. Definició, objectius i àmbit.*

*La qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9, comprèn els sòls de titularitat privada que estan destinats a usos públics i socials degut al seu interès col·lectiu i comunitari. En aquesta qualificació no s'admeten els usos d'habitatge o terciaris, els usos admesos són els mateixos que al sistema d'equipaments, la seva qualificació genèrica és la clau 9a. A la fina de la Torre del Governador, a més dels usos d'equipament s'hi admeten usos d'oficines i hotelers per la complexitat i la gran dimensió de la finca, tal i com es regula a la qualificació, clau 9b, i al PMU1. A la qualificació, clau 9c, a més dels usos d'equipaments s'admeten els usos d'aparcament i de serveis privats. **La clau 9d, admet allotjament dotacional com a ús dominant i sanitari-assistencial i educatiu com a compatible.***

*Les dotacions privades es justifiquen per les demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població i perquè complementen els sistemes d'equipaments locals. En la majora dels casos provenen del desenvolupament del planejament històric aprovat definitivament que no en determinava la seva cessió*



pública. El POUM tampoc preveu el seu destí a titularitat pública. Cap d'aquestes finques és d'interès que siguin expropiades i per això han estat excloses de la qualificació de sistemes.

En el quadre de l'article 213 de la normativa urbanística del POUM es detalla la relació de Dotacions privades d'interès comunitari i s'hi regula la superfície de sòl, l'edificabilitat i els usos admesos.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 9.

En la qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9, s'estableixen les següents subzones:

- 9a** Dotacions privades d'interès comunitari.
- 9b** Dotacions privades d'interès comunitari, hotelers i oficines.
- 9c** Dotacions privades d'interès comunitari, aparcaments i serveis.
- 9d** Dotacions privades d'interès comunitari, allotjament dotacional

#### Article 10. Modificació de l'article 212 del POUM d'Alella

Per a donar compliment a les determinacions de la modificació es modifica l'article 212 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella que queda redactat de la següent manera:

##### **Article 212. Sistema d'ordenació**

La titularitat de totes les finques qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari és privada i no es troben afectades de sistema.

Les característiques diferencials de cada subzona són les següents:

##### **1. 9a Dotacions privades d'interès comunitari**

Admet usos propis coincidents amb el sistema d'equipament públic o privat, d'acord amb les preexistències o els nous usos a implantar.

##### **2. 9b Dotacions privades d'interès comunitari, hotelers i oficines**

Admet usos propis de sistema d'equipament públic o privat més els usos, hotelers i oficines.

Les modificacions de qualsevol dels paràmetres contemplats en el quadre de l'article 213 d'aquesta normativa requerirà la tramitació d'una modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

L'ordenació la volumètrica, el sostre, els usos i altres paràmetres de regulació necessaris per a la implantació de nova edificació i o nous usos respecte els existents es determinarà mitjançant la tramitació d'un nou Pla de millora urbana.

##### **3. 9c Dotacions privades d'interès comunitari, aparcaments i serveis**

Admet usos propis de sistema d'equipament públic o privat més els usos, d'aparcament privat i serveis tècnics.

Les modificacions de qualsevol dels paràmetres contemplats en el quadre de l'article 213 d'aquesta normativa requerirà la tramitació d'una modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

L'ordenació, la volumètrica, el sostre, els usos i altres paràmetres de regulació necessaris per a la implantació de nova edificació i o nous usos respecte els existents es determinarà mitjançant la tramitació d'un nou Pla de millora urbana.

#### **4. 9d Dotacions privades d'interès comunitari, allotjament dotacional**

Admet com a ús dominant l'allotjament dotacional i com a usos compatibles el sanitari-assistencial i l'educatiu. Es determinarà la tramitació d'un nou Pla Especial en el cas de nous usos o de la definició dels paràmetres de l'edificació per als usos sanitari-assistencial i educatiu.

Les modificacions de qualsevol dels paràmetres contemplats en el quadre de l'article 213 d'aquesta normativa requerirà la tramitació d'una modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

El paràmetres de l'edificació per a l'ús d'allotjament dotacional són els següents:

Tipus d'ordenació: volumetria específica

Màxim sostre edificable: 1.600 m<sup>2</sup>st

Nombre d'habitatges: 20 habitatges (ràtio 80m<sup>2</sup>/hab)

Ocupació de parcel·la: 40%

Alçada: PB+1

Alçada Reguladora Màxima: 7,50 m.

Distància a límits de parcel·la: 10 metres a l'equipament, 3 metres amb altres límits de parcel·la i carrer.

Places d'aparcament: 1 plaça per habitatge. Reserva de 212 m<sup>2</sup> dins de la parcel·la situada adjacent a l'avinguda Sant Mateu.

Caldrà respectar el terreny existent, realitzant els mínims moviments de terres en compliment del planejament general.

#### Article 11. Modificació de l'article 213 del POUM d'Alella

Per a donar compliment a les determinacions de la modificació es modifica l'article 213 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella que queda redactat de la següent manera:

##### **Article 213. Condicions de parcel·lació, edificació i d'usos admesos.**

Totes les dotacions privades d'interès comunitari constitueixen una única parcel·la indivisible destinada a una o varies activitats dotacionals dins la mateixa propietat. No s'admet la segregació de les parcel·les, l'estructura de la propietat serà l'anterior a la de la data d'aprovació del POUM.

Els usos i l'edificabilitat neta de cada dotació privada d'interès comunitari són els detallats al quadre següent.

DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI					
Nom	Emplaçament	Clau Urbanística	Superfície Sòl	edificabilitat neta màx. m2/m2	Usos admesos
<b>SÒL URBÀ</b>					
1 Equipament Alella Parc	Av. Antoni Gaudí, 2	9a	2.227,00	0,07	esportiu
2 Equipament Mas Coll	C/Vallès, 7	9a	4.614,03	0,07	esportiu
3 Equipament El Solell	Torrent Vallbona, 79	9a	2.600,00	0,07	esportiu
4 Gimnàs Sot del Marquès (Wellness)	C/Mercè Giral, 3	9a	1.865,00	0,17	esportiu educatiu, religiós i
5 El Campanar	C/Dom Bosco, 7	9a	817	0,70	educatiu no reglat
6 Escola Hamelin	Riera Fosca, 3-5	9a	4.139,45	0,40	excepte universitari, administratiu, sanitari assistència i civil-
7 Instal·lacions esportives Sistres	C/Berlín, 8	9a	6.192,00	0,20	esportiu
8 Instal·lacions esportives	Camí Baix de Tiana	9a	1.450,00	0,20	esportiu
9 Les Hortènsies	Av. Sant Josep de Calasanç, 57	9a	8.253,00	0,60	sanitari assistencial
10 Residència geriàtrica Germans Aymar i Puig	Pg. Germans Aymar i Puig, 9	9a	5.129,93	1,00	sanitari assistencial
11 Residència geriàtrica Els Rosers	Av. Dels Rosers, 40	9a	595,32	0,80	sanitari assistencial
12 La Gavina	Av. Dels Rosers, 2-6	9a	2.969,40	0,60	sanitari assistencial
13 Can Torras	C/Ferrer i Guardia - Ctra. D'Alella km. 1	9a	5.562,20	0,76	sanitari assistencial
14 Instal·lacions esportives Can Teixidor	C/Ponent, 8	9a	8.324,00	0,07	esportiu educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, administratiu i esportiu
15 Escola Laie	C/Núria, 30	9a	6.593,00	0,60	sanitari assistencial
16 Residència geriàtrica	C/Catalunya, 28	9a	2.519,23	0,98	educatiu
17 Escola Sta. Maria del Pino	Riera Coma Clara, 19 - 21	9a	4.295,00	0,50	educatiu
18 Escola bressol La Caseta	C/Verdaguer, 6	9a	793,00	0,50	educatiu
20 Residència geriàtrica	C/Vallespir, 17	9a	2.165,70	0,60	sanitari assistencial
21 Torre del Governador	Camí de Martorelles, 2	9b	28.889,00	0,23	docent, esportiu, cultural, religiós, hotelier i oficines
22 Benzinera	Carretera BP-5002, km 1	9c	2.153,00	0,13	Benzinera i serveis vinculats
23 Aparcaments privats	Carrer santa Eulàlia, 18	9c	1.480,00	1,00	Aparcament, serveis tècnics
24 Allotjament dotacional	Av/Sant Mateu 4-6	9d	4.568,83	0,35	Allotjament dotacional, sanitari-assistencial, educatiu

S'admeten usos complementaris vinculats a l'activitat principal necessaris pel seu funcionament ordinari, aquests usos s'han de determinar i regular mitjançant un pla de millora urbana, en cap cas tindran més del 5 per cent del sostre total destinat a l'ús principal.

Per desenvolupar l'ordenació i els usos de sòl admesos a les zones qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari, clau 9, serà necessari redactar un pla de millora urbana, el qual establirà l'ordenació, la regulació, els usos i les condicions d'edificació, sempre en compliment de les determinacions del POUM. El pla de millora urbana justificarà que l'ordenació i els usos proposats s'integren adequadament amb l'entorn. En el cas de la clau 9d no serà necessària la redacció d'un pla de millora urbana amb excepció de si es destina als usos compatibles sanitari-assistencial i educatiu.

El pla de millora urbana justificarà que es compleix la normativa de reserves mínimes d'aparcament exigides pel POUM per a cada ús, així com, i la legislació sectorial que li sigui d'aplicació. Quan es tramiti un nou projecte d'edificació o d'ordenació mitjançant un projecte d'obres majors també caldrà complir les reserves d'aparcament. Les reserves d'aparcament es situaran dins el mateix solar on es realitza l'activitat, excepte en el cas que es justifiqui una solució alternativa o la seva innecessarietat.

Excepcionalment, s'admet un habitatge de 60 m<sup>2</sup> de superfície màxima en aquelles dotacions privades que es demostrï la necessitat d'un servei de vigilància o consergeria, el qual haurà de ser exclusiu al servei de l'activitat, en cap cas formarà una unitat registral independent respecte la finca original.

### Article 13. Modificació del plànol d'ordenació P7.4 del POUM d'Alella

Per a donar compliment a les determinacions de la modificació es modifica el plànol d'ordenació P7.4. Catàleg de Patrimoni, Catàleg de Masies en SNU, Inventari de Construccions en SNU, Xarxa viària rural, tal com es mostra al plànol d'ordenació de la modificació O.02.

### CAPÍTOL 3. GESTIÓ

#### Article 14. Gestió

La present modificació puntual es formulada i tramitada pel propi Ajuntament d'Alella. Un cop aprovada definitivament la gestió per a sol·licitar les llicències corresponents és per part del propietari qui realitzarà les obres d'edificació pertinents per a materialitzar l'aprofitament dels terrenys responent a l'ús establert.

#### Article 15. Agenda

Una vegada aprovada definitivament la modificació de POUM, la construcció de l'edificació es farà efectiva durant el primer quadrienni. La construcció dels allotjaments dotacionals s'haurà de programar i coordinar conjuntament amb l'Ajuntament d'Alella amb l'existència d'un concert amb l'administració d'habitatge on s'acrediti l'interès públic de l'actuació.

Sabadell, setembre de 2023

### Article 12. Modificació de l'article 214 del POUM d'Alella

Per a donar compliment a les determinacions de la modificació es modifica l'article 214 de la Normativa Urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella que queda redactat de la següent manera:

#### Article 214. Condicions d'ús.

S'admeten usos coincidents amb els dels sistemes d'equipaments públics, d'acord amb el quadre de l'article 213, ja siguin com a principals o complementaris, la modificació d'aquests usos admesos per qualsevol altre ús admès als equipaments requerirà la tramitació d'un pla de millora urbana. Qualsevol altre ús que no sigui d'equipament és prohibit, excepte a la subclau 9b on també s'hi admet els usos hotelier i oficines, a la clau 9c on s'hi admet els usos de benzinera i aparcament privat i a la clau 9d allotjament dotacional.

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP

#### 4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

i\_01 SITUACIÓ

i\_02 PLANEJAMENT VIGENT

i\_03 ORTOFOTO / PLANEJAMENT VIGENT

i\_04 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

i\_05a SERVEIS EXISTENTS. XARXA ELECTRICITAT I ENLLUMENAT

i\_05b SERVEIS EXISTENTS. XARXA GAS, TELEFONIA

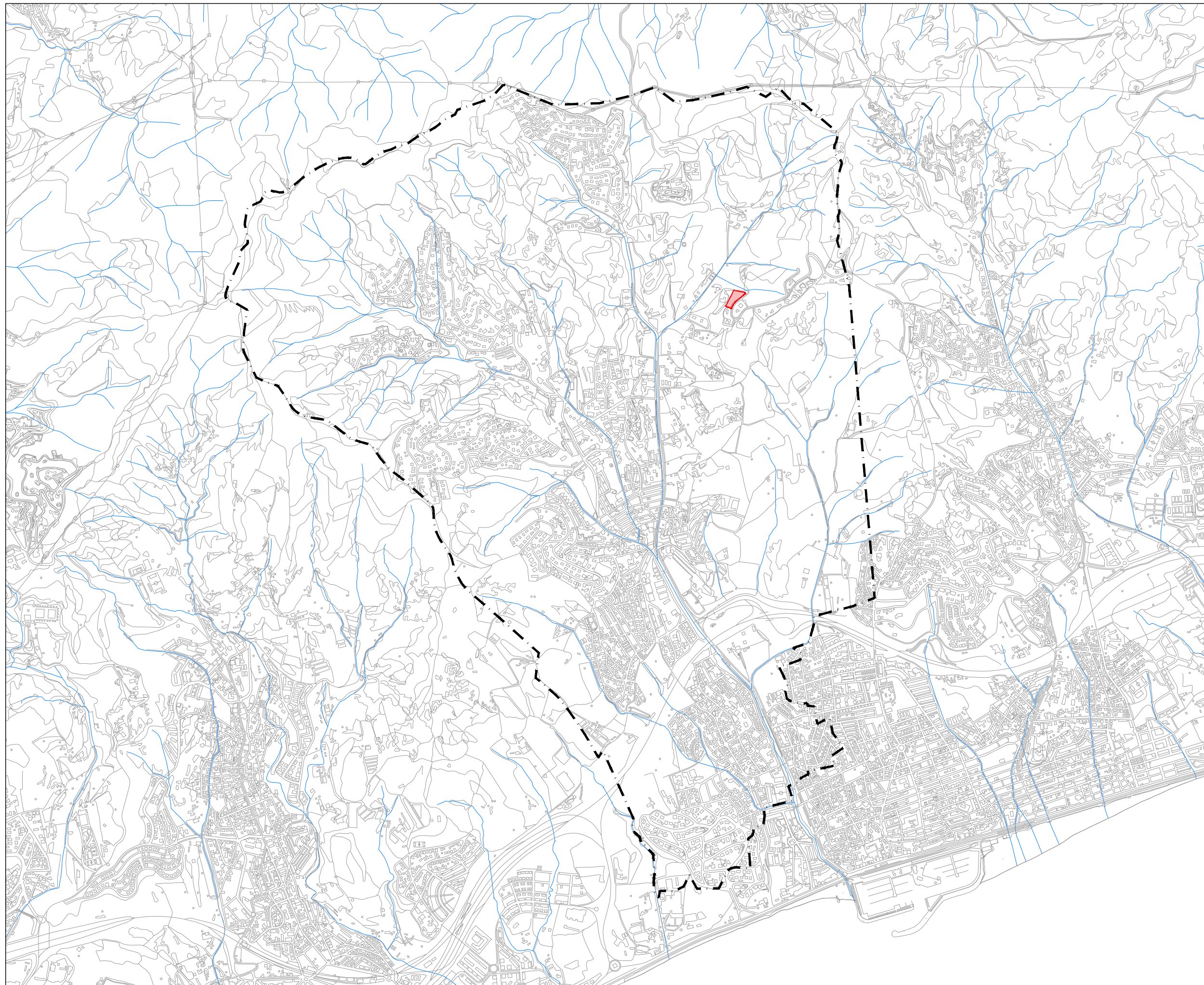
i\_05c SERVEIS EXISTENTS. XARXA SANEJAMENT AIGÜES RESIDUALS I PLUVIALS

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

o\_01 PLANEJAMENT PROPOSAT – ZONIFICACIÓ

o\_02 MODIFICACIÓ PLÀNOL D'ORDENACIÓ POUM. *P7.4.Catàleg de Patrimoni, Catàleg de Masies en SNU, Inventari de Construccions en SNU, Xarxa viària rural*

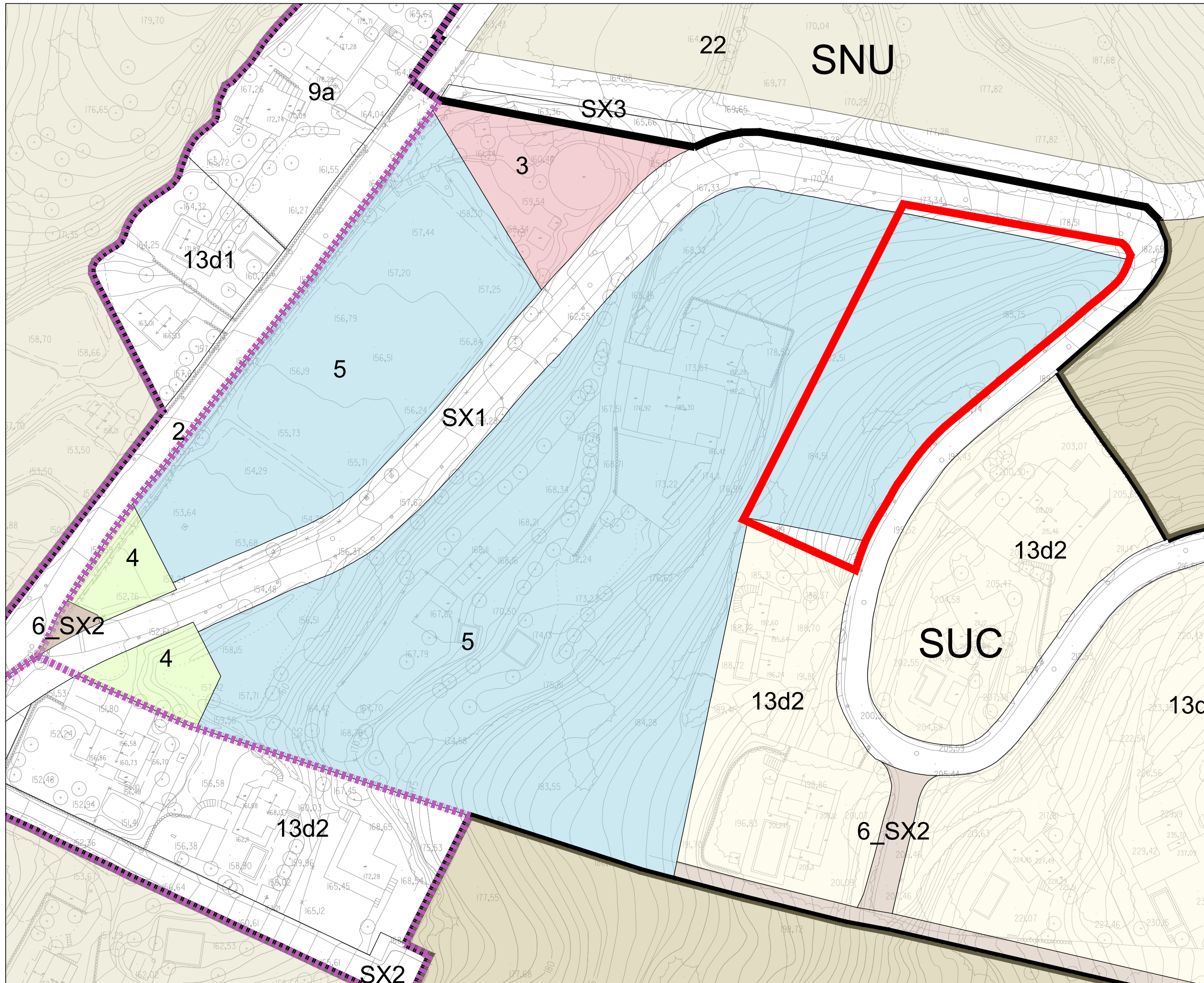




■ Àmbit modificació (4.568,83 m<sup>2</sup>)  
 Límit de terme municipal



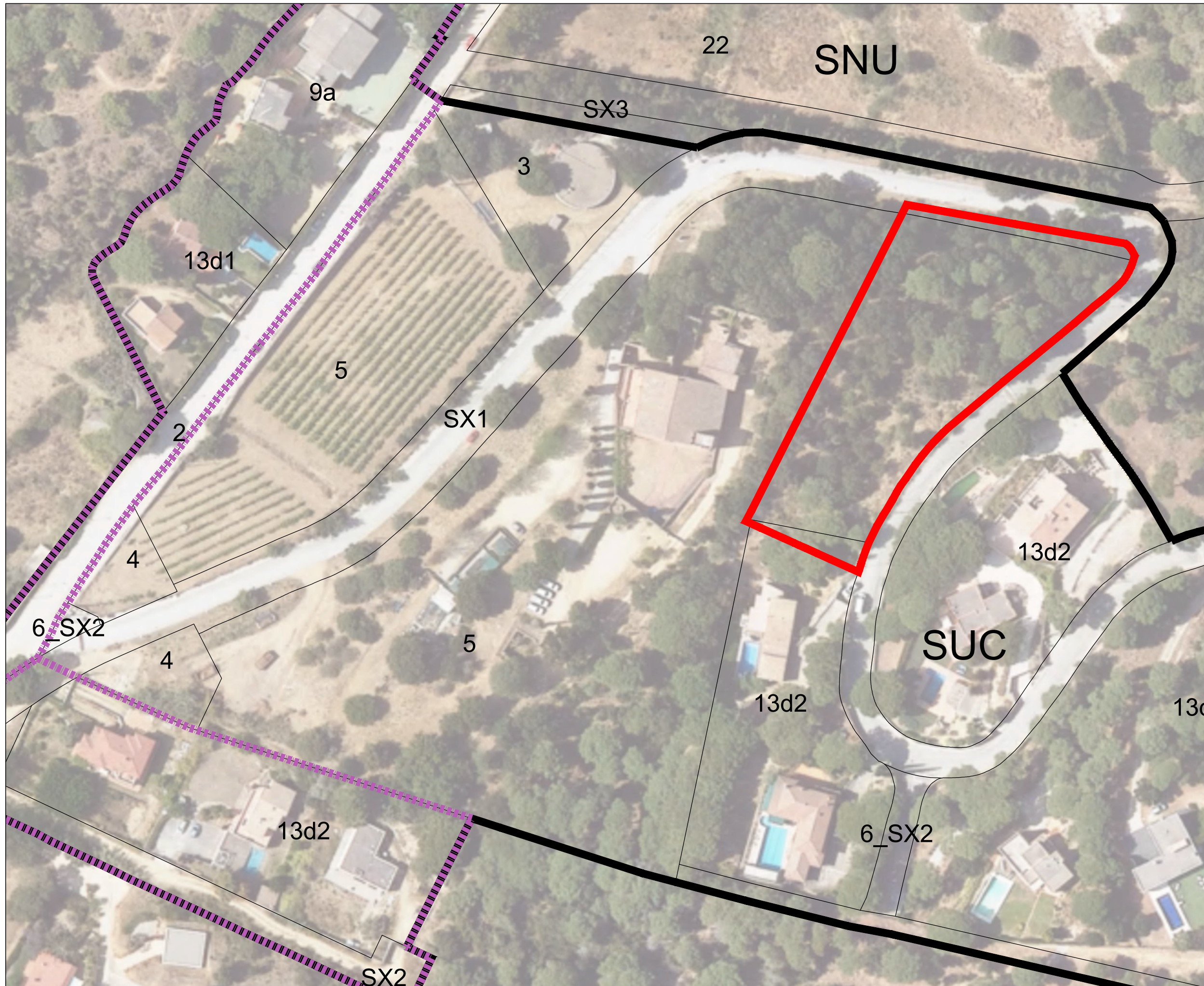




- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- Qualificació urbanística
- Classificació urbanística
- 5** Sistema d'equipaments
- 13d2** Zona ciutat jardí. Extensiva unifamiliar aïllada



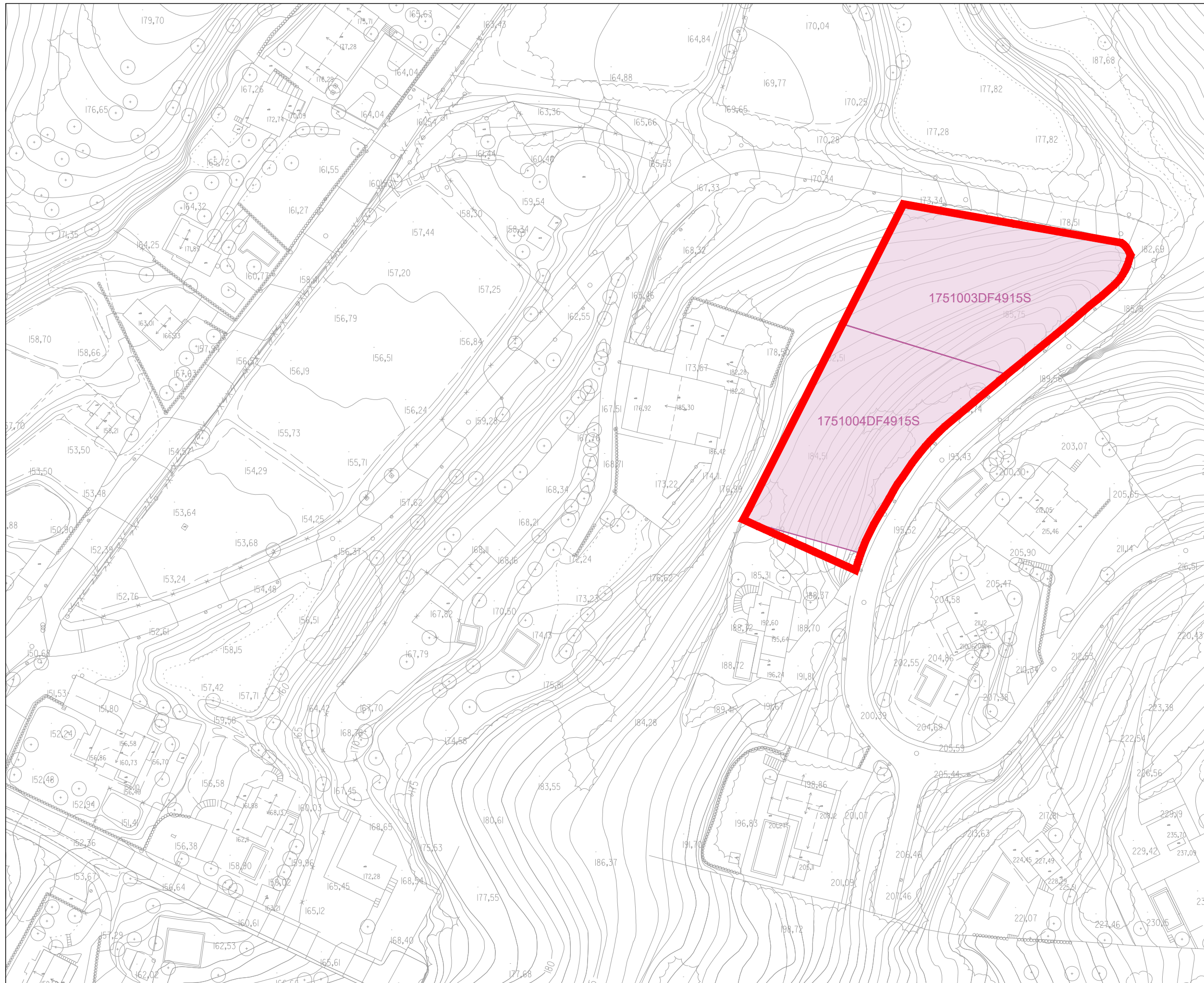




- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- Qualificació urbanística
- Classificació urbanística
- 5 Sistema d'equipaments
- 13d2 Zona ciutat jardí. Extensiva unifamiliar aïllada

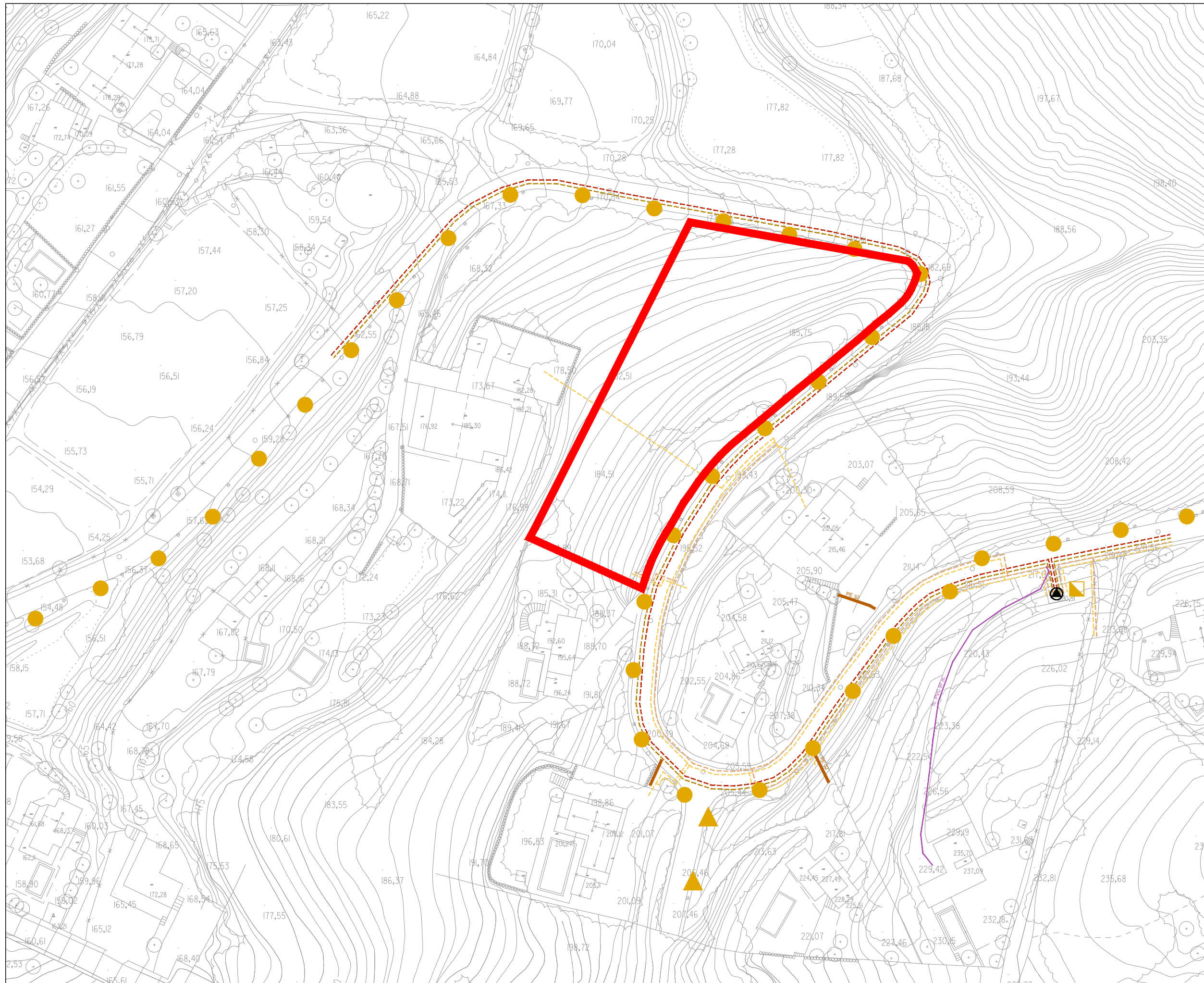






- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- Estructura de la propietat
- 1751003DF4915S - 2.305,48 m2
- 1751004DF4915S - 2.211'66 m2

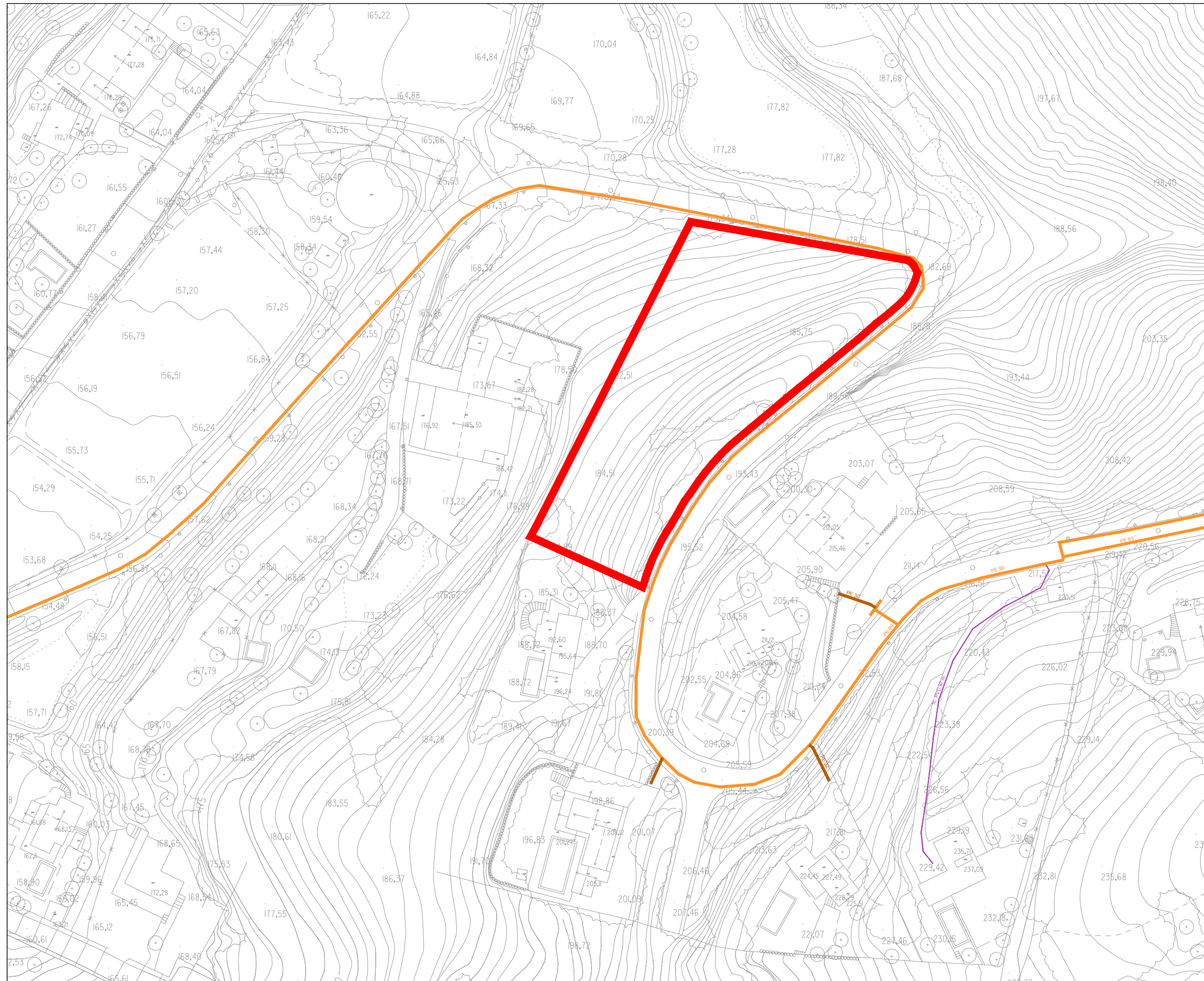




- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- XARXA ELÈCTRICA**
- Traces Alta Tensió Aèria
- Traces Mitja Tensió Soterrada
- Trams Baixa Tensió Soterrat
- Traces Baixa Tensió Soterrada
- ▲ Centre de distribució
- ENLLUMENAT**
- 70 VSAP, Columna
- 70 VSAP, Bàcul
- Quadre de maniobra







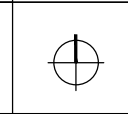
- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- XARXA GAS**
- Canalització Pressió Mitja B
- Escomesa
- XARXA TELEFONIA**
- Eix de canalització de PVC



Equip redactor  
**EFAARQUITECTES** Eduard Fenoy Palomas

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
 A L'AVINGUDA SANT MATEU 4-6 D'ALELLA**

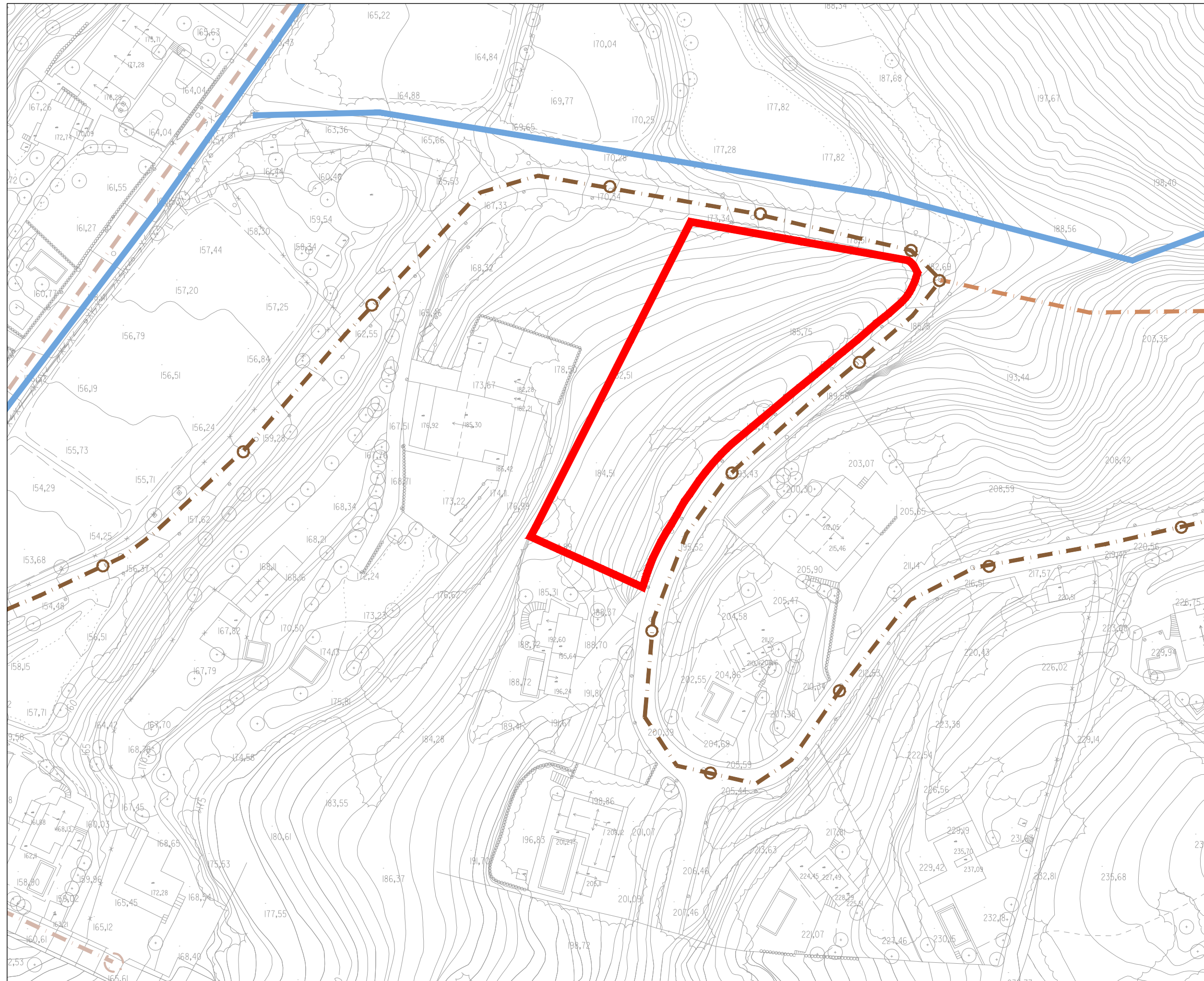
Plànol **SERVEIS EXISTENTS.  
 XARXA GAS, TELEFONIA**



Escaia A1. 1/500  
 A3. 1/1.000  
 Data SETEMBRE 2023

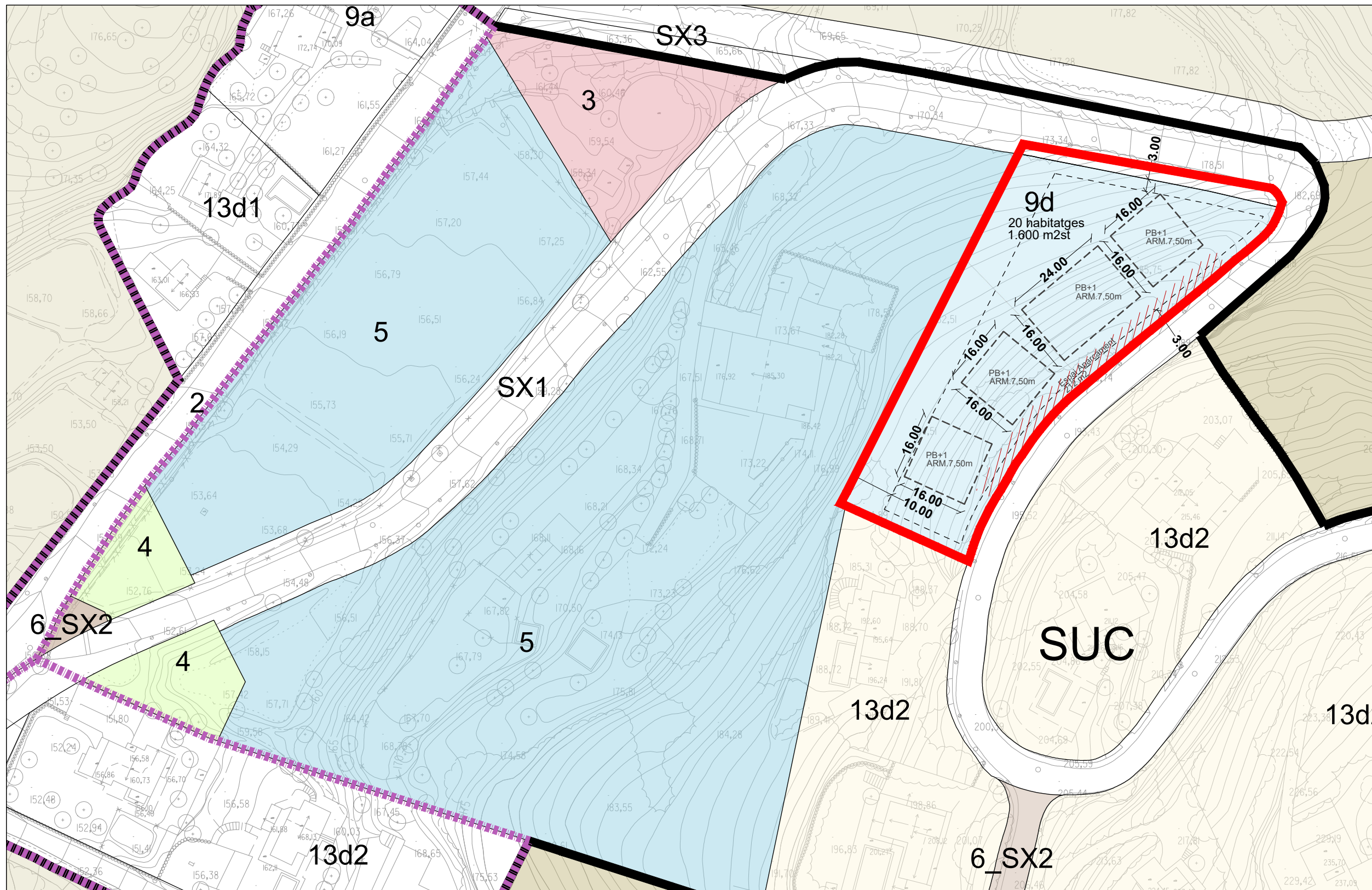
Número de plànol  
**I-05B**





- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- XARXA AIGÜES RESIDUALS**
- Clavegueram d'aigües negres actual
- Clavegueram actual d'aigües negres en estat precari a refer
- Tram de clavegueram previst a primers de 2007, des de Font de Cera a Xarxa General d'Alella
- Pou de registre
- XARXA AIGÜES PLUVIALS**
- Clavegueram d'aigües pluvials diàmetre DN-60cm





- Àmbit modificació (4.568,83 m2)
- Qualificació urbanística
- Classificació urbanística
- Gàlils edificació amb disposició indicativa
- Espai indicatiu reserva d'aparcament
- 5** Sistema d'equipaments
- 9d** Dotacions privades d'interès públic. Allotjaments dotacionals

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERÈNCIA	
		superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)
<b>SISTEMES</b>		<b>4.415,28</b>	<b>96,64%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>-153,55</b>	<b>3,36%</b>
5	Sistema d'Equipaments	4.216,45	92,29%	0,00	0,00%	-4.216,45	-92,29%
9d	Dotacions privades d'interès comunitari . Allotjament dotacional.	0,00	0,00%	4.369,62	95,64%	4.369,62	95,64%
1	Sistema viari	198,83	4,35%	199,21	4,36%	0,38	0,01%
<b>ZONES</b>		<b>153,55</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>153,55</b>	<b>-3,36%</b>
13d2	Ciutat jardí. Extensiva unifamiliar aïllada	153,55	3,36%	0,00	0,00%	-153,55	-3,36%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>







ANNEX 1. NOTES SIMPLIS I CADASTRE

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

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

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

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:20:49

**CRU: 08093000645250 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 6359  
**Tomo: 3608 Libro: 153 Folio: 34 Inscripción: 3**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 2053005DF4925S00010E

URBANA: PORCION DE TERRENO, sito en término municipal de Alella, que forma la parcela número treinta y ocho de la urbanización Can Magarola; de superficie dos mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados. Linda: por su frente, Sur, con calle Sant Mateu, donde le corresponde el número quince; Norte, con zona verde; derecha entrando, Este, con la parcela número treinta y siete; izquierda Oeste, con la parcela treinta y nueve. Le corresponde el número de referencia catastral 2053005DF4925S00010E.

**RESUMEN DE TITULARES**

**CEBRIAN CAMPA, JORDI** 77.609.604-Z  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de herencia.**  
(Tipo-n°insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

herencia-3ª, El Masnou, F. Torrent, 111102

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a la cesión de las aguas alumbradas en la mina cuyo nacimiento se encuentra en dicha finca a favor del Ayuntamiento de Alella Por razón de su procedencia.  
Inscripción 1ª, del tomo 3.608, libro 153, folio con fecha 25/08/1989 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 20/01/2005 caducidad: 20/01/2010  
Tomo: 3.608 Libro: 153 Folio: 34 Al Margen de Insc/Anot: 1

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 9.465,94 euros.  
Carga inscrita con fecha: 20/01/2005 caducidad: 20/01/2010  
Tomo: 3.608 Libro: 153 Folio: 34 Al Margen de Insc/Anot: 2

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

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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

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

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la

finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:20:49



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

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

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

**Fecha de Despacho:** 28/08/2023 11:20:49

**CRU: 08093000591953 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 1851  
**Tomo: 3400 Libro: 138 Folio: 103 Inscripción: 6**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

REFERENCIA CATASTRAL: 1751004DF4915S0001DX

URBANA: PORCION DE TERRENO sito en el término municipal de Alella, que forma la parcela número cuarenta y cuatro de la urbanización Can Magarola; de superficie dos mil trescientos ochenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados. Linda: por su frente, Este, en línea de cincuenta y nueve metros treinta y cuatro centímetros, con calle Sant Mateu, donde le corresponde el número seis; fondo, Oeste, en línea de cincuenta y tres metros cuarenta y tres centímetros, con zona de equipamientos de Can Magarolas; derecha entrando, Norte, en línea de cincuenta y cinco metros diez centímetros, con la parcela número cuarenta y tres; izquierda, Sur, en línea de treinta y seis metros setenta y un centímetros, con la parcela cuarenta y cinco. Referencia Catastral 1751004DF4915S0001DX. Se valora en setenta y cinco mil ciento veintiseis euros con cincuenta y un céntimos.

**RESUMEN DE TITULARES**

**CEBRIAN PUIGBO, EMILIA** 38.615.183-T  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de adjudicacion.**  
(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

adjudicación-5ª,El Masnou,F.Torrent,291100

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a la cesión de las aguas alumbradas en la mina cuyo nacimiento se encuentra en dicha finca a favor del Ayuntamiento de Alella Por razón de su procedencia.  
Inscripción 1ª, del tomo 1.487, libro 53, folio 93 con fecha 25/08/1989 .

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

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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

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

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

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

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases

informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 28/08/2023 11:20:49



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1751003DF4915S0001RX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV SANT MATEU 4 Suelo  
08328 ALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

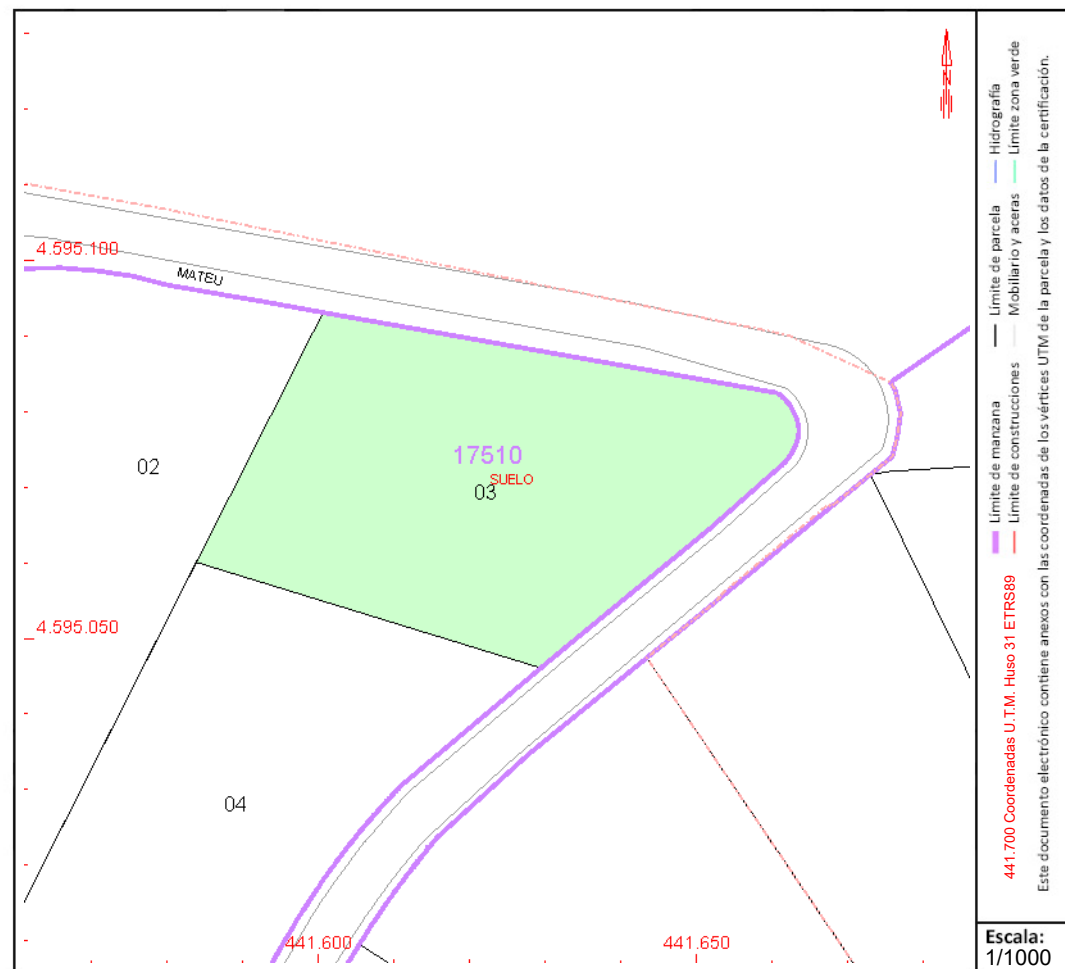
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.305 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1751004DF4915S0001DX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV SANT MATEU 6 Suelo  
08328 ALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

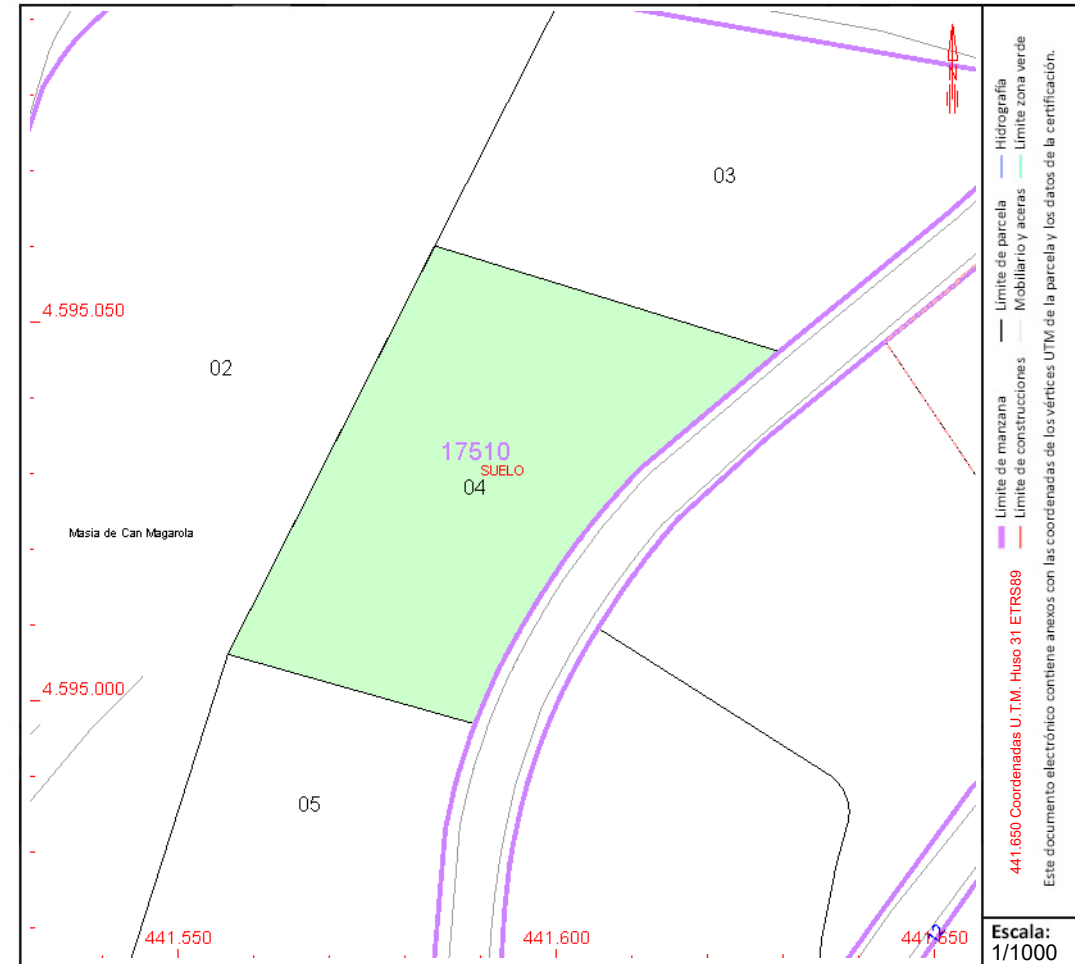
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.212 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 99,999000 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

ANNEX 2. FITXES CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I  
MEDIAMBIENTAL D'ALELLA

<b>Codi</b>	<b>Denominació</b>	<b>Altres denominacions</b>
ARQ046	CAN MAGAROLA	

<b>Categoria</b>	<b>Tipus element</b>	<b>Altres identificacions</b>	PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 (ES 4/94) ES- Núm. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial individualitzat MH- monument històric (registre BCIN); BIC: "Bié de Interés Cultural"
Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	casa / finca	PEPPHAA fitxa 16;	

<b>Emplaçament</b>	<b>Accessos / Situació en el municipi</b>
Av. Sant Mateu, 2	Al nord-est del terme municipal d'Alella, a la riba dreta de la riera Coma Clara, enfilant-se cap al turó de les Monges.

<b>Dades Cadastrals</b>	<b>Títularitat</b>	<b>Coordenades UTM</b>
1751002DF4915S	Pública	X 441.632 Y 4.595.241

**Descripció**

Masia de planta baixa, pis i golfes, amb teulada a dues vessants, que té dos cossos laterals adossats. El tret més característic del conjunt és la torre emmerletada amb terrat pla que apareix al cos de la dreta, alineada al pla de la façana principal. Aquesta, orientada a migdia, està composta segons eixos verticals, si bé hi ha lleugers desajustaments en l'alineació de les obertures. Cal destacar-ne la portalada adovellada d'arc de mig punt de la planta baixa i les balconeres emmarcades amb carreus de pedra a la planta pis, amb un lleuger balcó en posició central i un balcó massís d'obra a la torre lateral. A la planta golfes hi trobem tres petites obertures i un rellotge de sol decorat. Cal fer esment dels murs i tanques de mamposteria que assenten el conjunt sobre un terreny amb pendent cap a ponent, i del pati o era del davant, obert com un balcó sobre la riera Coma Clara. Inclou elements tradicionals de les activitats agrícoles com són les basses i una base de premsa d'oli situada al bell mig del pati. Dels interiors, transformats per la seva adaptació com a museu del vi, cal destacar-ne dels voltes i arcades del celler del soterrani.

<b>Època/Període</b>	<b>Estil</b>
Moderna (XVI-XVIII)	Popular

**Intervencions**

S'han realitzat obres de reforma en el museu.

**Notícies Històriques**

Les primeres notícies d'aquesta masia daten de 1359, amb el nom de mas Oller. Després fou adquirida per Ramon de Carner i més tard per Arnal Saiol, que li donà el nom de mas Saiol de Munt. L'any 1625 els Saiol la permuten amb la d'en Pere de Magarola a Montornès. Des d'aleshores la casa es conegué com a Mas Magarola i fou una de les més importants d'Alella.

**Bibliografia**

ROIG i GRAU, Jesús (2008). "Les fortificacions medievals del Maresme". La impremta d'Argenton. Argenton.

<b>Estat de conservació</b>	<b>Observacions</b>
Regular	Com a AEA, caldrà dur a terme un control arqueològic en totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'element i/o entorn protegit en aquesta fitxa.

<b>Ús original</b>	<b>Ús actual</b>
Agrícola	Equipament cultural: museu; habitatge

**Fotografies**



<b>PLANEJAMENT</b>	<b>Nivell de Protecció</b>	<b>Tipus de Protecció</b>
	<input type="radio"/> BCIN	<input checked="" type="radio"/> A - INTEGRAL <input type="radio"/> E - TIPOLÒGICA
	<input checked="" type="radio"/> BCIL	<input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA <input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA
	<input type="radio"/> BCP	<input type="radio"/> C - FAÇANA <input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGIC
	<input type="radio"/> ZIA	<input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ <input type="radio"/> H - DOCUMENTAL

**Descripció de la Protecció**

Protecció integral de la masia, dels espais lliures de l'entorn, dels murs de contenció i del barri d'accés. (Veure la fitxa ARQ106 referent a la protecció de la Torre).

<b>Coberta</b>	Protecció de la coberta dels cossos central i laterals, així com de les terrasses planes.
<b>Estructura</b>	Protecció integral del volum de l'edifici, cossos central i laterals, inclosa la torre. Protecció de l'estructura de l'edifici, protecció del celler amb les seves voltes i arcades, protecció dels elements i sistemes constructius tradicionals inclosa l'escala.
<b>Façanes</b>	Protecció de la façana principal, pla, eixos, portal adovellat, balcons del primer pis i torre. Protecció de la façana oest, pla eixos i obertures amb arc rodó. Protecció del pla de les altres façanes.
<b>Entorn</b>	Manteniment de la tanca de mamposteria. Protecció del pati de davant la casa i de tots els patis i espais lliures de l'entorn. No es protegeixen les edificacions annexes.

**Actuacions permeses**

Admet restauració, rehabilitació i ampliació a nivell de planta soterrani al costat dels cellers. Les edificacions annexes admeten substitució, sempre respectant les característiques de la masia. El pati no admet edificacions de nova planta.

<b>Usos admesos</b>	<b>Com a ús principal</b>	<b>Com a ús complementari d'un principal</b>
	Cívic-cultural, públic-administratiu	Habitatge masovers

<b>Règim del sòl</b>	<b>Qualificació urbanística:</b>	<b>Sistema d'actuació i gestió urbanística</b>
Sòl urbà	Clau 5 - Equipaments i serveis	

**Altres fitxes vinculades**

ARQ106 - ETN057 - ETN077 - ETN078 - ETN080 - ETN099 - ETN100 - ETN101





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



Codi

ARQ046

Denominació

CAN MAGAROLA



Any 2009



Any 2009



Any 2009



Any 2009



Codi  
ARQ046

Denominació  
CAN MAGAROLA



Codi  
ARQ046

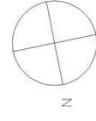
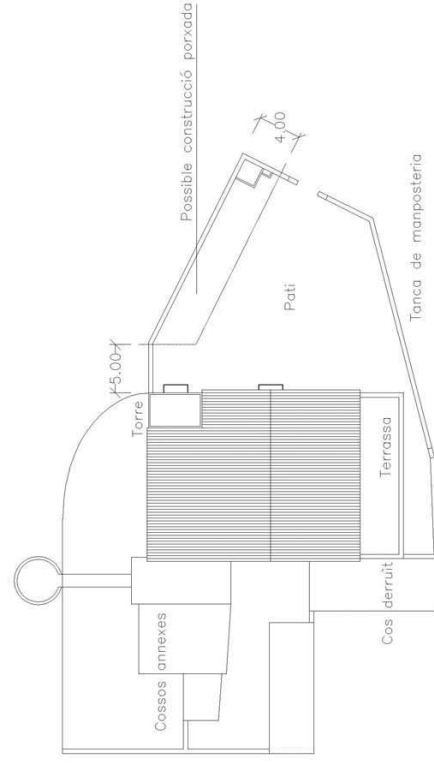
Denominació  
CAN MAGAROLA



Any 2009

Any 2009



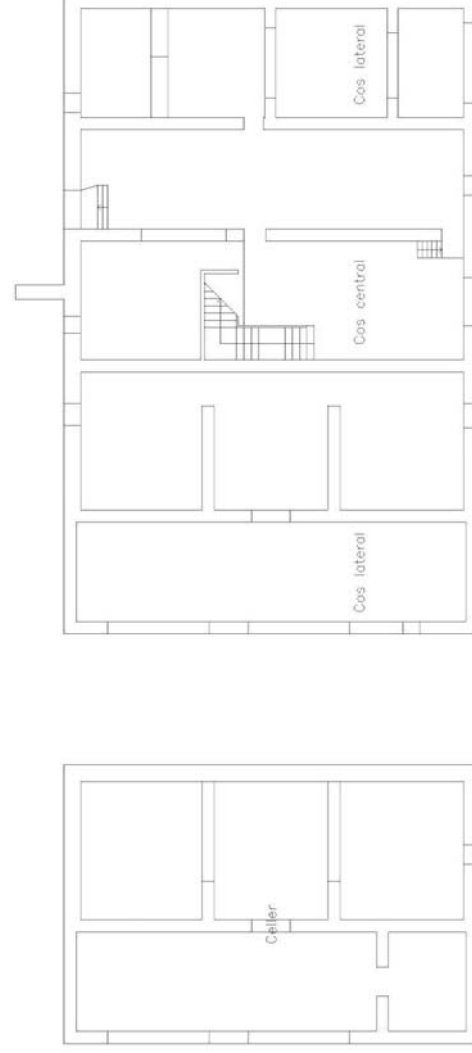


EDIFICABILITAT MÀSIA < 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

PLANTA  
E. 1: 500

CAN MAGAROLA

ARQ046



PLANTA SEMISOTERRANI

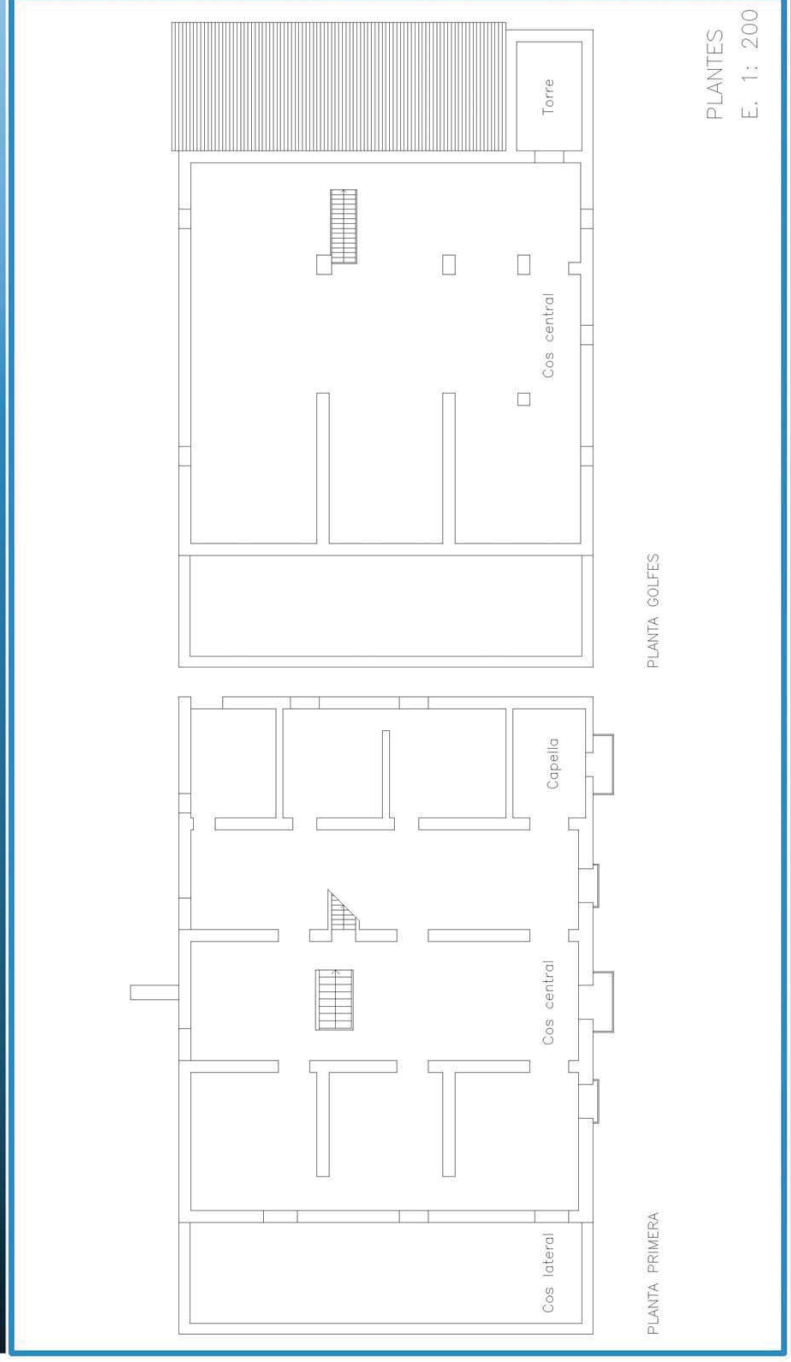
PLANTA BAIXA

PLANTES  
E. 1: 200

CAN MAGAROLA

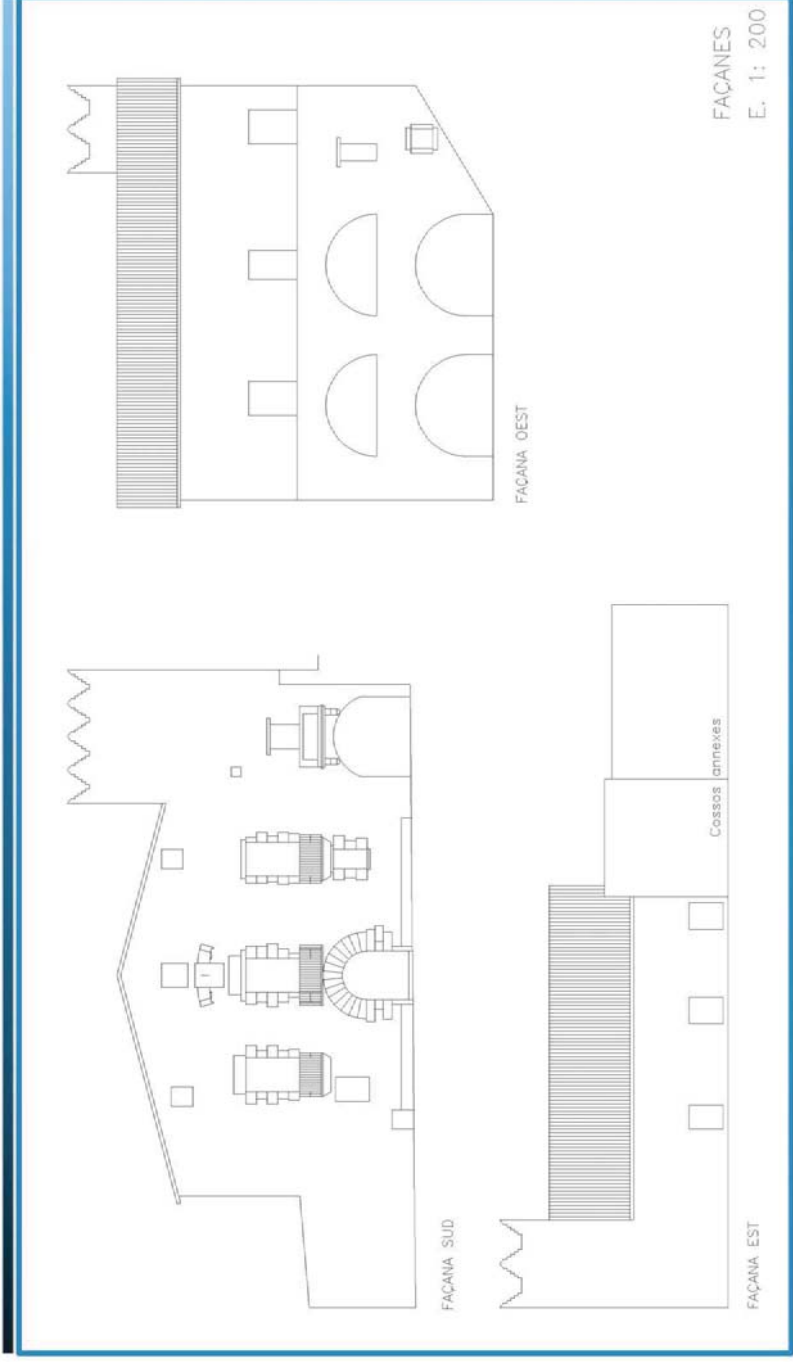
ARQ046





CAN MAGAROLA

ARQ046



CAN MAGAROLA

ARQ046

<b>Codi</b> ARQ106	<b>Denominació</b> TORRE DE CAN MAGAROLA	<b>Altres denominacions</b>
<b>Categoria</b> Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	<b>Tipus element</b> torre	<b>Altres identificacions</b> PEPPHAA fitxa 16; BCIN:4188-MH
<small>PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 (ES 4/94) ES- Núm. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial individualitzat MH- monument històric (registre BCIN); BIC: "Bié de Interés Cultural"</small>		
<b>Emplaçament</b> Av. Sant Mateu, 2	<b>Accessos / Situació en el municipi</b>	
<b>Dades Cadastrals</b> 1751002DF4915S	<b>Titularitat</b> Pública	<b>Coordenades UTM</b> X 441.632 Y 4.595.241
<b>Descripció</b> Torre de vigilància de planta quadrada adossada a la part oest de l'edificació principal de Can Magarola. Està alineada al pla de la façana principal. Consta de planta baixa i dos pisos i acaba en terrat pla. Està coronada per merlets esglaonats. L'aspecte actual és fruit d'una remodelació moderna quan es practiquen les actuals obertures amb els brancals, ampits i llindes de pedra granítica treballada.		
<b>Època/Període</b> Moderna (XV-XVIII)	<b>Estil</b> Popular	
<b>Intervencions</b>		
<b>Notícies Històriques</b>		
<b>Bibliografia</b>		
<b>Estat de conservació</b> Bo.	<b>Observacions</b> Com a AEA, caldrà dur a terme un control arqueològic en totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'element i/o entorn protegit en aquesta fitxa.	
<b>Ús original</b>	<b>Ús actual</b>	

Fotografies



<b>PLANEJAMENT</b>	<b>Nivell de Protecció</b>	<b>Tipus de Protecció</b>
	<input checked="" type="radio"/> BCIN <input type="radio"/> BCIL <input type="radio"/> BCP <input type="radio"/> ZIA	<input checked="" type="radio"/> A - INTEGRAL <input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA <input type="radio"/> C - FAÇANA <input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ
<b>Descripció de la Protecció</b> Protecció integral del volum.		
<b>Coberta</b>	Protecció de la coberta plana i dels merlots	
<b>Estructura</b>	Conservació de l'estructura i els elements i sistemes constructius tradicionals, incloses les escales.	
<b>Façanes</b>	Protecció integral, no s'admet noves obertures.	
<b>Entorn</b>	Protecció de l'espai lliure de l'entorn.	
<b>Actuacions permeses</b> Restauració i rehabilitació.		
<b>Usos admesos</b>		
<b>Com a ús principal</b> Cívic-cultural, públic-administratiu.	<b>Com a ús complementari d'un principal</b> Els usos principals admesos.	
<b>Règim del sòl</b> Sòl urbà	<b>Qualificació urbanística:</b> Clau 5 - Equipaments i Serveis	<b>Sistema d'actuació i gestió urbanística</b>
<b>Altres fitxes vinculades</b> ARQ046		

**Codi** **Denominació** **Altres denominacions**  
ETN077 BASSA 1 DE CAN MAGAROLA

**Categoria** **Tipus Element** **Altres Identificacions**  
Patrimoni Etnològic (ETN) abastament d'aigua EARP B-20 (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

**Emplaçament** **Accessos**  
Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2

**Coordenades UTM** X 441.657,00 Y 4.595.258,00 Z 179,00 metres sobre el nivell del mar **Dades Cadastrals** 1751002 **Titularitat** pública

**Descripció**  
Bassa de recollida d'aigua, de planta rectangular de 3 x 2 x 1 metres. Les parets estan fetes de paredat i tenen una amplada d'uns 40 cm. amb l'acabament de maons de 15 x 30 cm; excepte per un dels costats curts, que s'utilitzava com a lleixa per rentar-hi la roba i, per aquest motiu, està inclinada. Conserva les restes d'una antiga pèrgola, amb l'estructura de ferro, que es sustenta pel marge del terreny i dos pilars fets de maons i arrebossats.

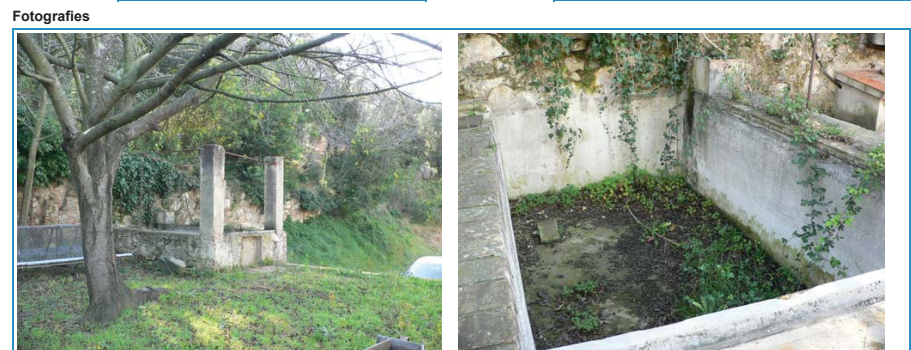
**Època/Període** **Estil**  
Contemporània Popular

**Notícies Històriques** **Bibliografia**  
Inèdit

**Intervencions**

**Estat de Conservació** **Observacions**  
Regular. Es troba en desús des de fa bastant de temps. La vegetació ha crescut en el sòl i en els murs, l'estructura de la pèrgola està rovellada i les conduccions inutilitzades. Es tracta de la primera d'una sèrie de quatre basses de la masia de Can Magarola antigament connectades i que servien per la recollida de l'aigua de mines i la seva distribució en diferents usos: consum domèstic i rec. Cada una d'aquestes quatre bases es troba en un nivell o cota inferior que l'anterior i un nivell o cota superior que la bassa següent.

**Ús original** Agrícola (emmagatzematge per a reg). **Ús actual** En desús.



**PLANEJAMENT**

**Nivell de Protecció**  
 BCIL  
 BCIN  
 ZIA  
 BCP

**Tipus de Protecció**  
 A - INTEGRAL  E - TIPO LòGICA  
 B - VOLUMÈTRICA  F - PAISAGÍSTICA  
 C - FAÇANA  G - ARQUEOLÒGICA  
 D - IMPLANTACIÓ  H - DOCUMENTAL

**Règim del sòl** **Qualificació urbanística:** **Sistema d'actuació i gestió urbanística**  
Sòl urbà Clau 5 - Equipaments i serveis

**Descripció de la Protecció**

**Actuacions permeses**  
Rehabilitació i restauració.

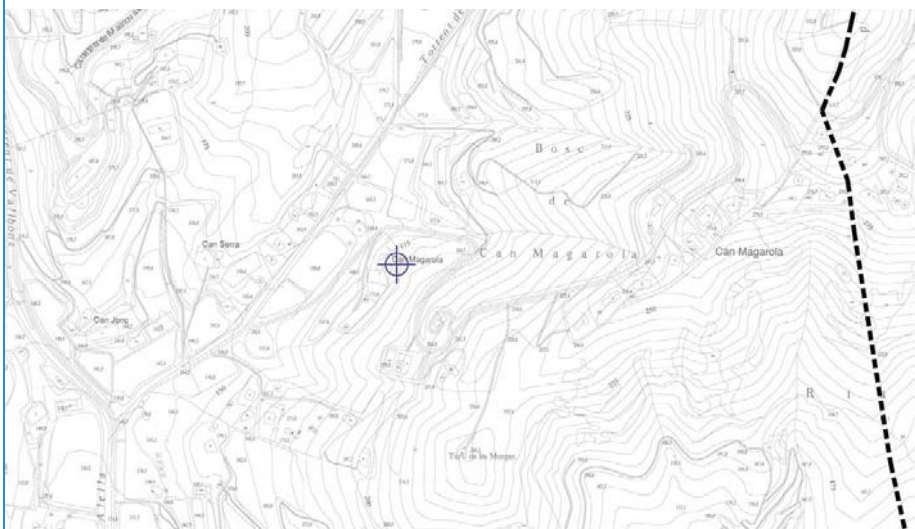
**Usos admesos**

**Fitxes vinculades**  
ARQ046 - ARQ106 - ETN078 - ETN079 - ETN080 - ETN099 - ETN100 - MED006





Piànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999



<b>Codi</b> ETN078	<b>Denominació</b> BASSA 2 DE CAN MAGAROLA	<b>Altres denominacions</b>
<b>Categoria</b> Patrimoni Etnològic (ETN)	<b>Tipus Element</b> abastament d'aigua	<b>Altres Identificacions</b> EARP B-21 <small>(Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)</small>
<b>Emplaçament</b> Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2	<b>Accessos</b>	
<b>Coordenades UTM</b> X 441.637,00 Y 4.595.222,00 Z 174,00 <small>metres sobre el nivell del mar</small>	<b>Dades Cadastrals</b> 1751002	<b>Titularitat</b> pública
<b>Descripció</b> Bassa de recollida d'aigua, de planta quadrada de 2 x 2 x 1 metres. Les parets estan fetes de paredat i tenen una amplada d'uns 40 cm. amb l'acabament de maons de 15 x 30 cm. Es troba en una de les cantonades de la closa de la masia de Can Magarola.		
<b>Època/Període</b> Contemporània	<b>Estil</b> Popular	
<b>Notícies Històriques</b> Antigament rebia l'aigua de la bassa 1 de Can Magarola i de la mina que hi ha just al seu damunt, la connexió amb la qual es va malmetre quan es va obrir el camí.	<b>Bibliografia</b> Inèdit	
<b>Intervencions</b>		
<b>Estat de Conservació</b> Regular. Es troba en desús des de fa bastant de temps. La vegetació ha crescut abundantment en el sòl i en els murs. Aigua estancada en el seu interior.	<b>Observacions</b> Es tracta de la segona d'una sèrie de quatre basses de la masia de Can Magarola antigament connectades que servien per la recollida de l'aigua de mines i la seva distribució en diferents usos: consum domèstic i rec. Cada una d'aquestes quatre bases es troba en un nivell o cota inferior que l'anterior i un nivell o cota superior que la bassa següent.	
<b>Ús original</b> Agrícola (emmagatzematge per a reg).	<b>Ús actual</b> En desús.	
<b>Fotografies</b>		





**Codi** **Denominació** **Altres denominacions**  
ETN079 BASSA 3 DE CAN MAGAROLA

**Categoria** **Tipus Element** **Altres Identificacions**  
Patrimoni Etnològic (ETN) abastament d'aigua EARP B-22 (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

**Emplaçament** **Accessos**  
Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2

**Coordenades UTM** X 441.615,00 Y 4.595.211,00 Z 172,00 metres sobre el nivell del mar **Dades Cadastrals** 1751002 **Titularitat** pública

**Descripció**  
Bassa de recollida d'aigua, de planta quadrada de 4 x 5 x 1'8 metres. Les parets estan fetes de paredat i tenen una amplada d'uns 40 cm. amb l'acabament de maons de 15 x 30 cm. Rep l'aigua a través d'un galet de ferro que va a parar en una pica tallada en pedra granítica de forma rectangular; de la pica passa a la bassa. Es troba a uns 20 metres de la masia de Can Magarola. Continua rebent subministrament d'aigua que s'acumula a la bassa. La vegetació del voltant ajuda a embellir el seu aspecte.

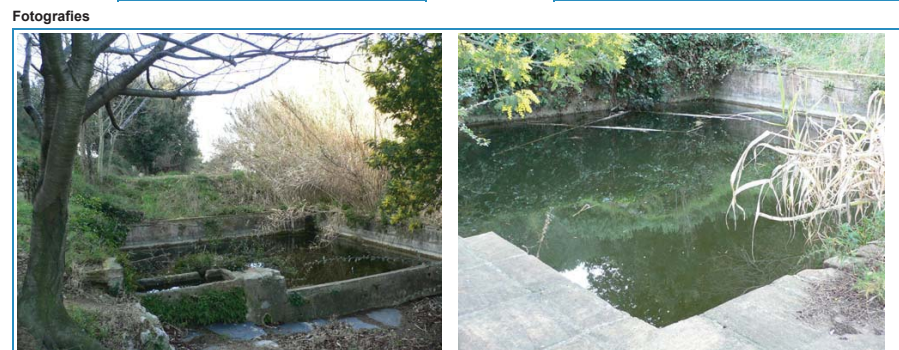
**Època/Període** **Estil**  
Contemporània Popular

**Notícies Històriques** **Bibliografia**  
Inèdit

**Intervencions**

**Estat de Conservació** **Observacions**  
Bo Es tracta de la tercera d'una sèrie de quatre basses de la masia de Can Magarola antigament connectades que servien per la recollida de l'aigua de mines i la seva distribució en diferents usos: consum domèstic i rec. Cada una d'aquestes quatre bases es troba en un nivell o cota inferior que l'anterior i un nivell o cota superior que la bassa següent.

**Ús original** Agrícola (emmagatzematge per a reg). **Ús actual** En desús.



**PLANEJAMENT**

**Nivell de Protecció**  
 BCIL  
 BCIN  
 ZIA  
 BCP

**Tipus de Protecció**  
 A - INTEGRAL  E - TIPO LòGICA  
 B - VOLUMÈTRICA  F - PAISAGÍSTICA  
 C - FAÇANA  G - ARQUEOLÒGICA  
 D - IMPLANTACIÓ  H - DOCUMENTAL

**Règim del sòl** **Qualificació urbanística:** **Sistema d'actuació i gestió urbanística**  
Sòl urbà Clau 5 - Equipaments i serveis

**Descripció de la Protecció**

**Actuacions permeses**  
Rehabilitació i restauració.

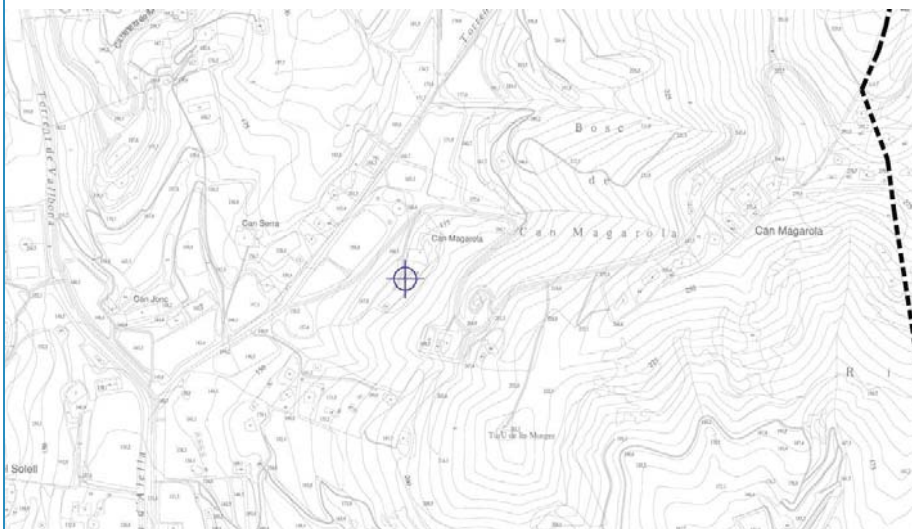
**Usos admesos**

**Fitxes vinculades**  
ARQ046 - ARQ106 - ETN077 - ETN078 - ETN080 - ETN099 - ETN100 - MED006





Plànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999



BASSA 3 DE CAN MAGAROLA

ETN079

<b>Codi</b>	<b>Denominació</b>	<b>Altres denominacions</b>
ETN080	BASSA 4 DE CAN MAGAROLA	

<b>Categoria</b>	<b>Tipus Element</b>	<b>Altres Identificacions</b>
Patrimoni Etnològic (ETN)	abastament d'aigua	EARP B-23 <small>(Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)</small>

<b>Emplaçament</b>	<b>Accessos</b>
Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2	

<b>Coordenades UTM</b>	<b>Dades Cadastrals</b>	<b>Titularitat</b>
X 441.588,00 Y 4.595.175,00 Z 170,00 <small>metres sobre el nivell del mar</small>	1751002	pública

**Descripció**

Bassa de recollida d'aigua, de planta quadrada de 5 x 5 x 1'8 metres. Les parets estan fetes de paredat i tenen una amplada d'uns 40 cm. Un dels costats té forma de lleixa inclinada amb la superfície de maons de 15 x 30 cm.

Rebia aigua d'una mina que hi just al seu costat superior.

<b>Època/Període</b>	<b>Estil</b>
Contemporània	Popular

<b>Notícies Històriques</b>	<b>Bibliografia</b>
	Inèdit

<b>Intervencions</b>

<b>Estat de Conservació</b>	<b>Observacions</b>
Dolent. Es troba en desús des de fa bastant de temps. La vegetació ha crescut abundantment en el sòl i en els murs. Murs deteriorats i deixalles a l'interior.	Actualment es troba en una zona de magatzem de la brigada municipal. Es tracta de la quarta d'una sèrie de quatre basses de la masia de Can Magarola antigament connectades que servien per la recollida de l'aigua de mines i la seva distribució en diferents usos: consum domèstic i rec. Cada una d'aquestes quatre bases es troba en un nivell o cota inferior que l'anterior i un nivell o cota superior que la bassa següent.

<b>Ús original</b>	Agrícola (emmagatzematge per a reg).	<b>Ús actual</b>	En desús.
--------------------	--------------------------------------	------------------	-----------



BASSA 4 DE CAN MAGAROLA

ETN080



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIL
- BCIN
- ZIA
- BCP

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
- B - VOLUMÈTRICA
- C - FAÇANA
- D - IMPLANTACIÓ
- E - TIPOLÒGICA
- F - PAISAGÍSTICA
- G - ARQUEOLÒGICA
- H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Sòl urbà

Qualificació urbanística:

Claú 5 - Equipaments i serveis

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

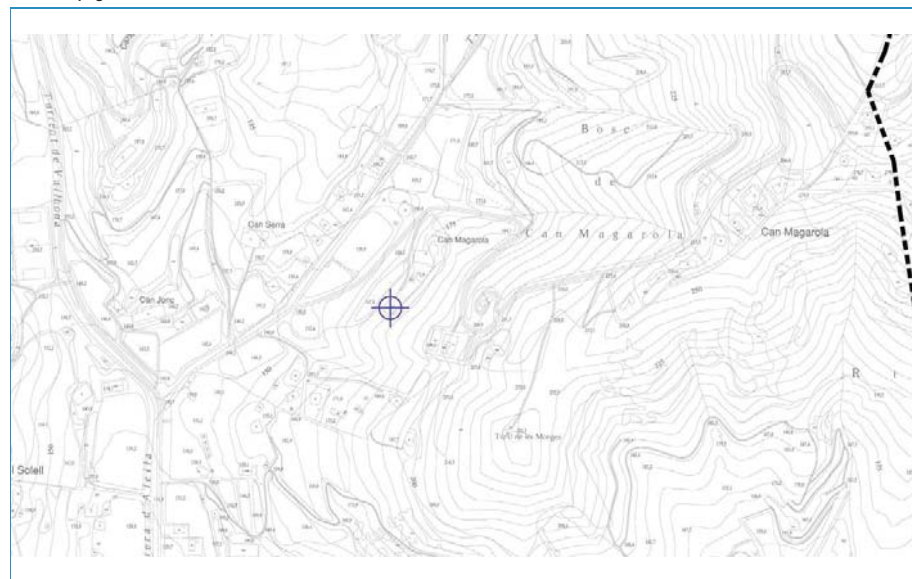
Usos admesos

Fitxes vinculades

ARQ046 - ARQ106 - ETN077 - ETN078 - ETN079 - ETN099 - ETN100 - MED006



Plànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999





**Codi** **Denominació** **Altres denominacions**  
ETN099 MINA 1 DE CAN MAGAROLA

**Categoria** **Tipus Element** **Altres Identificacions**  
Patrimoni Etnològic (ETN) abastament d'aigua EARP B-42 (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

**Emplaçament** **Accessos**  
Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2

**Coordenades UTM** X 441.654,00 Y 4.595.225,00 Z 180,00 metres sobre el nivell del mar **Dades Cadastrals** 11751002 **Titularitat** pública

**Descripció**  
Mina retallada per l'obertura d'un camí.  
Aquesta mina portava l'aigua a la bassa número 2 de Can Magarola.

**Època/Període** **Estil**  
Contemporània (segles XVIII-XIX). Popular

**Notícies Històriques** **Bibliografia**  
Inèdit

**Intervencions** La part visible fou reconstruïda amb els mateixos materials, que semblen pedres treballades reaprofitades d'una altra construcció.

**Estat de Conservació** **Observacions**  
Dolent.

**Ús original** Agrícola (capacitació i conducció d'aigua). **Ús actual** En desús



**PLANEJAMENT**

Nivell de Protecció	Tipus de Protecció	
<input type="radio"/> BCIL	<input type="radio"/> A - INTEGRAL	<input type="radio"/> E - TIPO LòGICA
<input type="radio"/> BCIN	<input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA	<input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA
<input type="radio"/> ZIA	<input type="radio"/> C - FAÇANA	<input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGICA
<input checked="" type="radio"/> BCP	<input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ	<input checked="" type="radio"/> H - DOCUMENTAL

**Règim del sòl** **Qualificació urbanística:** **Sistema d'actuació i gestió urbanística**  
Sòl urbà Clau 5 - Equipaments i serveis

**Descripció de la Protecció**

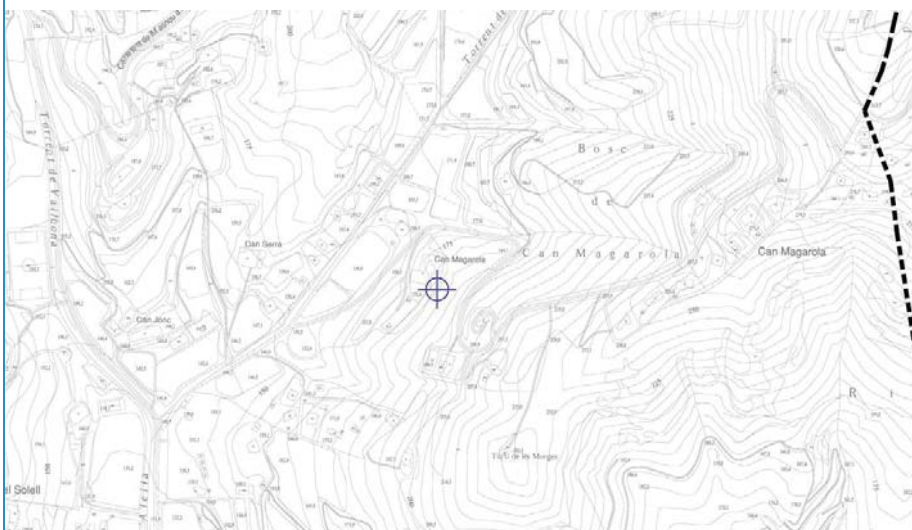
**Actuacions permeses**  
Rehabilitació i restauració.

**Usos admesos**

**Fitxes vinculades**  
ARQ046 - ARQ106 - ETN077 - ETN078 - ETN079 - ETN080 - ETN100 - MED006



Piànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999



<b>Codi</b> ETN100	<b>Denominació</b> MINA 2 DE CAN MAGAROLA	<b>Altres denominacions</b>
<b>Categoria</b> Patrimoni Etnològic (ETN)	<b>Tipus Element</b> abastament d'aigua	<b>Altres Identificacions</b> EARP B-44 <small>(Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)</small>

<b>Emplaçament</b> Masia de Can Magarola - Av. Sant Mateu, 2	<b>Accessos</b>
---	-----------------

<b>Coordenades UTM</b>	X 441.588,00	Y 4.595.168,00	Z 170,00	<small>metres sobre el nivell del mar</small>	<b>Dades Cadastrals</b> 1751002	<b>Titularitat</b> pública
------------------------	--------------	----------------	----------	---	------------------------------------	-------------------------------

**Descripció**  
Entrada o registre de mina d'aigua amb volta entibada i banc de paredat. La paret exterior està construïda amb maons plans i paredat. L'entrada està tancada per una porta reixada de ferro.

<b>Època/Període</b> Contemporània	<b>Estil</b> Popular
---------------------------------------	-------------------------

<b>Notícies Històriques</b>	<b>Bibliografia</b> Inèdit
-----------------------------	-------------------------------

<b>Intervencions</b>
----------------------

<b>Estat de Conservació</b> Dolent.	<b>Observacions</b> Al costat hi ha una bassa en desús.
--	--

<b>Ús original</b> Agrícola (capatció i conducció d'aigua).	<b>Ús actual</b> En desús
--	------------------------------







PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIL
- BCIN
- ZIA
- BCP

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
- B - VOLUMÈTRICA
- C - FAÇANA
- D - IMPLANTACIÓ
- E - TIPOLÒGICA
- F - PAISAGÍSTICA
- G - ARQUEOLÒGICA
- H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Sòl urbà

Qualificació urbanística:

Clau 5 - Equipaments i serveis

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

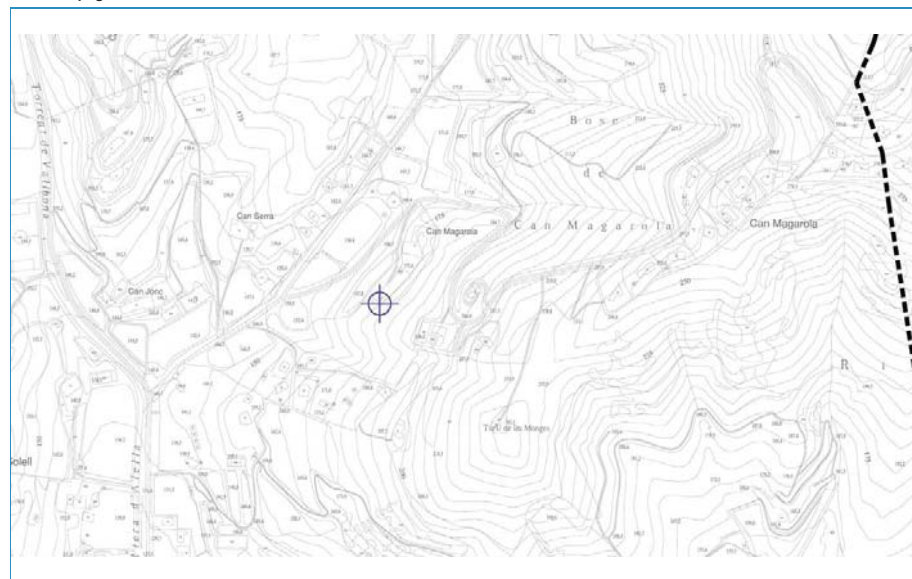
Usos admesos

Fitxes vinculades

ARQ046 - ARQ106 - ETN077 - ETN078 - ETN079 - ETN080 - ETN099 - MED006



Plànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999

