

**MODIFICACIÓ DEL POU M AL SECTOR CRISON (àmbits Crison, Can Viló i Can Bragulat)
DOCUMENT per a l'APROVACIÓ PROVISIONAL**

Octubre 2022



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR CRISON A ALELLA

Referència de l'expedient Ref.:

080039_MPPPOUM_CRISON_2022

Emplaçament:

Sector Crison, Can Viló, Can Bragulat

Coordenades ETRS-89:

X: 441353.0588; Y: 593534.7747

Iniciativa:



AJUNTAMENT D'ALELLA

Redacció:

Jaume Garcia Fiol, arquitecte



Data:

Octubre 2022



AJUNTAMENT D'ÀLELLA

MPPOUM SECTOR CRISON

OCTUBRE 2022

Ref.: 080039_MPPOUM_CRISON_2022





I. MEMÒRIA





ÍNDEX

01.	INTRODUCCIÓ. PROMOCIÓ I INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	6
02.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	7
02.1	CRISON.....	7
02.2	CAN VILÓ.....	9
02.3	CAN BRAGULAT	10
02.4	QUADRE DE SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT DE LA MPOUM	10
03.	ANTECEDENTS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	12
03.1	PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGO 1987).....	12
03.2	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM 2014).....	14
03.3	RESOLUCIONS JUDICIALS	19
04.	CONDICIONANTS DE L'ORDENACIÓ VIGENT. CRITERIS BÀSICS DE LA MPOUM.....	21
05.	OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	23
06.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	26
06.1	DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE CARÀCTER CONTINU A CRISON (PAU-15).	26
06.2	DETERMINACIONS EN ELS ÀMBITS NO INCLOSOS EN EL PAU CRISON.....	27
06.3	DETERMINACIONS EN L'ÀMBIT DEL PAU CRISON EN SUNC.	32
07.	JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	36
07.1	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	36
07.2	INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ.	36
07.3	NECESSITAT DE PROCEDIR A UNA MODIFICACIÓ.....	38
07.4	MARC LEGAL.	38
07.5	ADEQUACIÓ DE LA PROPOSTA AL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ (PTMB)	39





08.	EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	41
08.1	PAU CRISON.	41
08.2	PMU CAN BRAGULAT.	41
09.	AVALUACIÓ ECONÒMICA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	43
09.1	VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL PRODUCTE IMMOBILIARI CONSIDERATS	43
09.2	COST DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ	45
09.3	VIABILITAT ECONÒMICA DEL PA-15 "CRISON"	46
09.4	VIABILITAT ECONÒMICA DEL PMU-10 "CAN BRAGULAT"	48
09.5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	49
10.	MEMÒRIA SOCIAL	51
10.1	ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ ALS OBJECTIUS DE PRODUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT.	51
10.2	AVALUACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA.	52
11.	INFORME AMBIENTAL	53



01. INTRODUCCIÓ. PROMOCIÓ I INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant MPOUM) es tramita per iniciativa de l'Ajuntament d'Alella.

Aquesta modificació es redacta amb l'objecte bàsic d'adequar el planejament municipal a les sentències judicials (núm. 212 en relació amb el recurs contenciós administratiu ordinari núm. 15/2015; i núm. 648 en relació amb el recurs contenciós administratiu ordinari núm. 28/2015) en quant a la nul·litat de ple dret de la delimitació i configuració vigent determinada pel POUM d'Alella.

Les raons d'aquesta nul·litat, contingudes en el cos de les mateixes, fan referència bàsicament al caràcter injustificat de la discontinuïtat del Sector PMU-3, i així mateix, a la inviabilitat econòmica del Sector i repercussió d'aquesta en la distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Per tal de donar compliment a aquestes resolucions, l'Ajuntament va encarregar un Estudi d'ordenació volumètrica a l'equip format per Pere Buil i Toni Riba (vora arquitectura) en el qual es sintetitzen els objectius municipals a l'entorn del sector Crison i s'avancen els criteris bàsics de la proposta d'ordenació del sector desenvolupada en aquesta MPPOUM.

A partir d'una anàlisi sensible i aprofundida d'aquest entorn central, en el punt d'accés al nucli urbà des de l'autopista, l'esmentat estudi defineix una ordenació coherent amb els objectius municipals i adaptada a les condicions i capacitat d'aquest àmbit en sòl urbà d'esdevenir un element vertebrador i integrador determinant.





02. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

L'àmbit d'aquesta MPPOUM s'identifica amb els terrenys compresos dins del sector PMU-03 Crison definit pel POUM de 2014, que ha estat objecte de nul·litat de ple dret per sentència judicial. Aquest sector comprenia tres sub-àmbits discontinus en situació de sòl urbà consolidat i no consolidat, tots al centre de la població. En concret:

02.1 Crison

L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal comprèn una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 10.183,63 m²s.

Nogensmenys, aquesta MPPOUM introdueix un petit ajust en aquesta delimitació, amb una lleugera ampliació de 1.583,37 m²s, resultat d'incorporar dues parts de geometria triangular del sòl de domini públic confrontant al carrer Charles Rivel, necessària per tal de garantir una millor integració de la proposta d'ordenació amb l'entorn consolidat.

Així, la superfície total inclosa en aquesta MPPOUM, pel que fa a l'àmbit Crison, resulta de 11.767,00 m²s.

Com veurem més endavant es tracta de l'àmbit d'actuació central d'aquesta proposta de MPPOUM, que es manté en sòl urbà no consolidat, i l'objecte dels estudis previs realitzats a instàncies de l'Ajuntament per tal de millorar, de manera convinguda amb els titulars del sòl, l'ordenació d'aquest entorn, donant resposta als condicionants que planteja el POUM 2014 vigent, un cop resolta judicialment la nul·litat del sector de planejament derivat en que aquest planejament general el va incloure (PMU-3).

L'aproximació territorial a aquest entorn en els estudis previs defineix, per una banda, un àmbit de reflexió general, de límits imprecisos, definit pels eixos de les antigues rieres que configuren la morfologia topogràfica de la vila; la Riera de la Coma Clara i la Riera Fosca, i la baixada de la Riera d'Alella fins a l'altura de la finca de La Miralda, per sota de l'autopista C-32, incloses les dues vessants que conflueixen a la riera. En resum, el centre històric compacte i els creixements a banda i banda de la riera per sota d'aquest i fins a la finca de La Miralda.

Així mateix, un àmbit d'estudi a major escala a l'entorn del sector Crison, de superfície propera a les 3 Ha, que inclou a més el sector Vera i les parcel·les d'equipaments al llarg del carrer Pau Vila i el Passeig de la Creu de Pedra.



És a dir, un àmbit limitat per la Riera d'Alella, el carrer Charles Rivel, el Passeig de la Creu de Pedra i al cantó nord per la tanca que separa del conjunt d'habitatges unifamiliars i aparellats. Es tracta d'un àmbit de proporció allargada en sentit nord-sud, al costat del llit de la Riera d'Alella, proper a l'accés al municipi des de l'autopista.

La Riera d'Alella i els carrers Pau Vila i Passeig de la Creu de Pedra estan a dos nivells topogràfics diferenciats, amb una diferència aproximada de 9m, tenint una pendent important en tot l'àmbit i en el carrer Charles Rivel.

El sector Vera s'organitza en blocs d'habitatges al voltant d'una plaça de dimensions generoses, la Plaça d'Antoni Pujadas i Nirell. Aquesta plaça està oberta pels cantons curts a la riera per un cantó i a la zona d'equipaments esportius per l'altre, connectat mitjançant unes escales. Un tercer bloc, situat a sud, separat per un carrer de vianants, completa el conjunt. Es tracta d'un conjunt homogeni pel que fa a ordenació i arquitectura, tot construït al mateix temps, dissenyat pel mateix arquitecte i utilitzant els mateixos materials i solucions constructives, amb façanes de maó vist. Els blocs tenen planta baixa +3, amb una presència de pb+4 degut a una línia de coronament que engloba els badalots, que emmarca per dalt els edificis.

La plaça es situa al nivell topogràfic aproximat de 77m, i el carrer de vianants aproximadament a 74m.

Per darrere dels dos sectors (Vera i Crison), al nivell alt, hi ha un conjunt d'equipaments esportius al llarg dels carrers Pau Vila i Passeig de la Creu de Pedra, situats a un nivell topogràfic aproximat de 82 metres. Al carrer Pau Vila es situa la piscina municipal, col·locant-se de manera esgraonada al terreny, i per sobre del sector Vera el poliesportiu i pistes de joc exterior, a la mateixa cota de 82 metres, que queda a un nivell intermedi entre la plaça d'Antoni Pujadas i Nirell i el Passeig de la Creu de Pedra, que es situa a un nivell topogràfic de 87m, per sobre del pavelló.

La relació entre el nivell de la plaça i la terrassa dels equipaments es produeix únicament per unes escales que obren directament a la plaça.

Finalment, es defineix l'**àmbit propi d'ordenació** inclòs en aquesta MPPOUM, tal com hem avançat de 11.767,00 m²s, situat a la part sud de l'àmbit d'estudi. Inclou l'àmbit de Crison que dins del POUM actual correspon a la PMU-3, i confronta amb l'accés principal al municipi des de la C-32.

Aquest àmbit té dues parts diferenciades: un terreny amb pendent lleuger entre la riera i el nivell d'assentament de la piscina municipal, en el que es situa un edifici d'oficines (Edifici Crison), i un





àmbit més elevat, en la cantonada Charles Rivel / Pau Vila, en el que hi havia hagut una edificació d'habitatges, ja enderrocada.

El contacte amb el sector Vera es produeix al mateix nivell topogràfic pel cantó de la Piscina, i un metre inferior pel cantó de la Riera. El límit entre sectors és per la tanca dels jardins d'habitatges en planta baixa del bloc petit del sector Vera.

A aquest àmbit s'ha incorporat una illeta de viari en la confluència del carrer Charles Rivel amb la Riera d'Alella, donat que respon a una lògica de circulació de carretera, anti-urbana, i genera discontinuïtat en el recorregut de vianants per la vorera oest de la riera entre el sector Crison i les illes situades més a sud.

També s'ha incorporat el bosquet de pins a la cantonada dels carrers Charles Rivel / Pau Vila, fora del PMU, i amb qualificació d'equipament, doncs forma part de la mateixa illa, i té sentit ordenar-la en conjunt.

02.2 Can Viló

L'àmbit a l'entorn de la finca coneguda com Can Viló es situa amb façana a la riera Fosca i té una superfície, d'acord amb el POUM 2014, de 3.194,37 m²s, corresponent a la pròpia finca catalogada (de 2.374,03 m²s, segons amidament sobre la cartografia d'aquesta MPOUM) i a una petita part (de 820,34 m²s) del parc públic de l'Hort de la Rectoria.

Can Viló:

La finca de Can Viló es troba inclosa en el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental (BCIL amb la referència ARQ072). D'acord amb el cadastre (Ref. Cadastral: 1240007DF4914S0001JT) té una superfície de sòl de 2.454 m²s. L'edificació, que data de l'any 1790, té una superfície construïda de 546 m²st destinada a l'ús d'habitatge.

Aquesta finca confronta als carrers Riera Fosca i Don Bosco; limita al nord amb la plaça de l'Església i la seva rectoria, i a l'est amb el parc de l'Hort de la Rectoria, a poca distància de la plaça de l'Ajuntament. Es tracta d'un solar que va albergar des dels segles XIV-XV una masia i els seus horts al voltant. Aquesta masia va ser amplificada al llarg del segle XVIII. Com hem avançat la fitxa cadastral indica 1790 com a l'any de la construcció de l'immoble, però va ser remodelat a principis del segle XX per a esdevenir habitatge de segona residència i estiuieg de la família Ferrer-Cosp, propietària de la finca des de fa més de 75 anys.



La fitxa del Catàleg de patrimoni municipal en descriu els elements arquitectònics més notables i indica que el seu estat de conservació és "Bo".

Hort de la Rectoria (part):

La resta d'aquest àmbit correspon a una part, de 820,34 m²s, de la finca pública del parc de l'Hort de la Rectoria. Es tracta d'un terreny sense edificar amb front a la Rambla Àngel Guimerà que segons el cadastre (Ref. Cadastral: 1240005DF4914S0001XT) té una superfície total de 2.469 m²s.

02.3 Can Bragulat

L'Àmbit de Can Bragulat, situat en la confluència dels carrers Comas i Don Bosco, té una superfície de 772,00 m² i comprèn dues finques cadastrals.

La major és un solar que va correspondre al pati posterior de la masia de Can Bragulat (BCIL amb la referència ARQ012), al bell mig del nucli històric d'Alella. Pavimentat amb sauló i edificat en el seu perímetre mitjançant uns porxos, està destinat a aparcament, amb accés des de la plaça de l'Església. Segons el cadastre aquesta finca té una superfície de 447 m²s (Ref. Cadastral: 1240703DF4914S0001OT).

L'altra finca inclosa en aquest àmbit correspon al solar, amb front al carrer Don Bosco, ocupat per una casa entre mitgeres de planta baixa, destinada a restaurant, més una planta pis, destinada a habitatge, edificada l'any 1875, per bé que ha estat reformada recentment. Segons el cadastre l'edifici té una superfície construïda total de 154 m²st i ocupa la totalitat de la finca, que té una superfície de 76 m²s (Ref. Cadastral: 1240704DF4914S0001KT).

02.4 Quadre de superfícies de l'àmbit de la MPOUM

Amb l'ajust en la delimitació de l'àmbit Crison a que ens hem referit en el punt 02.1, la superfície total de l'àmbit de la present MPPOUM és de 15.733,41 m²s; i inclou la superfície total, de 14.150,04 m² de sòl, del sector PMU-3 delimitat en el POUM 2014.

En els quadres següents es reflecteixen la superfície i la qualificació urbanística atorgada pel POUM 2014 als terrenys compresos en cada un dels àmbits objecte d'aquest planejament.





01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Crison		
	POUM 2014	
	ord. Indicativa plànol de qualificacions	
qualificació urbanística	sup (m ²)	%
SISTEMES		
SISTEMA VIARI (1)	2,249.27	19.12%
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)	3,569.04	30.33%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)	2,519.69	21.41%
SUBTOTAL SISTEMES	8,338.00	70.86%
ZONES		
ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POUM (11D)	3,429.00	29.14%
SUBTOTAL ZONES	3,429.00	29.14%
TOTAL ÀMBIT	11,767.00	100.00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Viló		
	POUM 2014	
	ord. Indicativa plànol de qualificacions	
qualificació urbanística	sup (m ²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)	2,512.31	78.65%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)	329.00	10.30%
SUBTOTAL SISTEMES	2,841.31	88.95%
ZONES		
DOTACIONS PRIVADES d'interés comunitari (9a)	353.06	11.05%
SUBTOTAL ZONES	353.06	11.05%
TOTAL ÀMBIT	3,194.37	100.00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Bragulat		
	POUM 2014	
	ord. Indicativa plànol de qualificacions	
qualificació urbanística	sup (m ²)	%
SISTEMES		
SISTEMA VIARI (1)	772.00	100.00%
SUBTOTAL SISTEMES	772.00	100.00%
TOTAL ÀMBIT	772.00	100.00%



03. ANTECEDENTS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

En aquest apartat es descriuen els antecedents d'ordenació urbanística als terrenys que, l'any 2014, el POUM d'Alella (exp. DGU: 2009/039182/B; aprovat definitivament en data 16/07/2014 i publicat al DOGC de 04/12/2014) va incloure en la delimitació del sector de Pla de Millora Urbana anomenat PMU-3 "Crison – Can Bragulat – Can Viló". Es tracta d'un sector discontinu que comprèn els àmbits de:

Can Viló (corresponent a la parcel·la ocupada per la masia del mateix nom, BCIL amb la referència ARQ072 del Catàleg municipal),

Can Bragulat (confrontant a nord de la parcel·la ocupada per aquesta edificació catalogada; BCIL, ARQ012) i

Crison (sòl en origen ocupat per les instal·lacions de l'antiga fàbrica Vera).

La delimitació i configuració d'aquest àmbit d'actuació urbanística, de caràcter discontinu, es realitzà sobre la base de l'antic Pla general d'ordenació urbana aprovat l'any 1987.

03.1 Pla general d'ordenació urbana (PGO 1987)

La informació analitzada en quant a les determinacions d'aquest Pla de 1987 ha estat extreta del propi POUM vigent de 2014, que inclou entre la seva documentació gràfica els plànols de règim del sòl i qualificació urbanística d'aquell Pla general d'ordenació urbana, com a planejament vigent en el moment de redacció del POUM.

Es tracta dels plànols corresponents a "Règim del sòl PGO 1987. Règim del sòl refós 2009" (plànol d'informació 1.2 del POUM) i "Planejament vigent refós 1987 – 2009. Classificació del sòl i sistemes generals i locals" (plànols d'informació 1.3.1 i 1.3.2).

Can Viló:

El PGO 1987 va qualificar Can Viló, per raó de les seves característiques, tipologia i usos, en zona de sòl urbà **clau 8a "Cases amb jardí", de la mateixa manera que a moltes d'altres cases amb jardí del municipi edificades històricament**, en general amb cert valor artístic i envoltats de generosos jardins privats, en la major part dels casos utilitzades com a habitatges d'estiueig dels seus propietaris.





Can Bragulat:

En aquest cas, el PGO 1987 va atorgar la qualificació de “Sistema d’Equipaments i Serveis local” (clau 7) a la part d’aquest àmbit, segons hem descrit anteriorment, utilitzada com a aparcament, i de “**Zona Residencial amb volumetria definida pel PGOU” (clau 11c)** a la finca ocupada per la casa entre mitgeres (B+1) destinada a restaurant i habitatge – **usos consolidats, coherents i conformes** amb el mateix pla general de 1987 i, com a mínim, fins a l’entrada en vigor del POUUM 2014. De la mateixa forma que en el cas de la part destinada a aparcament, en tant **la qualificació d’equipament o servei no exigia la titularitat pública del sòl, i podia mantenir doncs la seva titularitat i ús privat, tal com és encara a dia d’avui.**

Crison:

Les finques d’aquest àmbit van quedar qualificades pel PGO 1987 en diferents claus urbanístiques.

- La part Sud, que incloïa un habitatge preexistent, va ser qualificada com a “Zona Residencial Ciutat Jardí” (clau 13c);
- la part central – de major superfície i on es van construir l’edificació industrial i oficines – com a “Zona Industrial aïllada intensiva” (clau 14b);
- una part a Nord com a “Zona Residencial amb volumetria definida pel PGOU” (clau 11c), en que finalment no es va desenvolupar la possible promoció d’habitatge plurifamiliar de característiques similars a les recents promocions d’habitatge confrontants;
- i una petita part a Nord-oest com a “Verd públic, sistema d’espai lliure públic general” (clau 4).

Distribució de zones i sistemes PGO 1987:

Mitjançant la transcripció d’aquesta informació sobre la cartografia municipal facilitada pels Serveis tècnics (plànol I.05a d’aquesta MPOUM), hem pogut analitzar de manera aproximada, la distribució de zones i sistemes qualificats pel PGO 1987 ara descrits.

En concret, per a cada un dels àmbits objecte d’aquesta modificació és la següent:

Can Viló (3.195,00; 22,58%):

Sistema d’espais lliures públics (clau 4): 808,73 m2s

Zona d’edificació – casa amb jardí (clau 8a): 2.386,27 m2s



**Can Bragulat** (776,00 m2s; 5,48%):

Sistema d'equipaments i serveis (clau 7): 688,90 m2s

Zona d'edificació – volumetria definida procedent d'antic planejament (clau 11a): 83,10 m2s

Crison (10.180 m2s; 71,96%):

Sistema d'espais lliures públics (clau 4): 922,73 m2s

Zona d'edificació – volumetria definida pel PG (clau 11c): 2.367,70 m2s

Zona d'edificació – ciutat jardí (clau 13c): 2.352,00 m2s

Zona Industrial (14b): 4.540,57 m2s

De la distribució per àmbit anterior, en resulta una superfície agregada de sistemes i zones de:

Sistema d'espais lliures públics:	1.731,46 m2s
Sistema d'equipaments:	688,90 m2s
Total Sistemes d'espais lliures i equipaments:	2.420,36 m2s (17,11%)
Total Zones:	11.729,64 m2s (82,89%)
Total àmbit:	14.150,00 m2s (100%)

03.2 Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM 2014)

El POUM va delimitar un àmbit d'actuació urbanística a Crison amb l'objectiu justificat de transformació dels usos industrials consolidats envers una nova ordenació de caràcter eminentment residencial que enfortís la vocació urbana del carrer de la Riera com a eix vertebrador principal de l'accessibilitat al centre urbà d'Alella.

03.2.a) D'acord amb el **POUM aprovat inicialment (2011)**, el sector Crison delimità un àmbit d'actuació continu i homogeni, que va incloure bàsicament els terrenys ocupats per l'antiga fàbrica Vera i el seu entorn immediat, confrontants al carrer de la Riera i molt propers al punt d'accés rodat principal al municipi des de l'autovia C-32 de Barcelona a Mataró.

En aquest document aprovat inicialment, els altres dos àmbits finalment incorporats al sector PMU-03 del POUM, Can Viló i Can Bragulat, mantenien les determinacions de l'esmentat PGOU 1987 en quant a la seva classificació urbanística com a sòl urbà consolidat (SUC).

La distribució de zones i sistemes d'aquest SUC en aquests dos àmbits quedava de la següent manera:





Can Viló (3.195,00 m2s):

Sistema d'espais lliures públics (clau 4): 808,73 m2s

Zona d'edificació – casa amb jardí (clau 8a): 2.386,27 m2s

Can Bragulat (776,00 m2s):

Sistema d'equipaments i serveis (clau 7): 688,90 m2s

Zona d'edificació – volumetria definida procedent d'antic planejament (clau 11): 83,10 m2s

Nogensmenys, el document del **POUM per a l'aprovació provisional** va incorporar algunes modificacions en quant a la delimitació i configuració d'aquest sector continu de Pla de millora urbana a Crison; no substancials en relació a l'àmbit municipal del nou Pla general, però amb efectes rellevants pel que fa a l'àmbit específic d'aquest sector en la seva configuració definitiva.

En concret i en relació amb el document aprovat inicialment, **el POUM va introduir les següents modificacions:**

- 1- **Va incorporar a la delimitació del sector PMU, en sòl urbà no consolidat, dos nous àmbits** a l'entorn de **Can Viló i de Can Bragulat**, en situació central del casc urbà i en discontinuïtat amb l'àmbit d'actuació Crison inicial, **amb l'objectiu de facilitar la seva adquisició per part de l'Ajuntament**, atesos el seu caràcter i localització estratègica en la configuració d'una estructura de dotacions i espais lliures públics més eficient a l'entorn del nucli urbà del municipi.
- 2- En el cas de **Can Viló**, va modificar la classificació (de SUC a SUNC) i la qualificació (**de jardí privat (8a) a equipament i espais lliures públics**) d'aquesta masia catalogada i el seu jardí.
- 3- En el cas de **Can Bragulat**, igualment, va modificar la classificació (de SUC a SUNC) i la qualificació d'aquest àmbit (**d'equipament (compatible amb la titularitat privada) i zona d'edificació a sistema viari**),
- 4- En ambdós casos **sense preveure cap transformació de l'ús establert i consolidat d'acord amb el planejament general anterior; amb l'únic objectiu d'adquirir-les gratuïtament**, segons conclouen les esmentades resolucions judicials.

Aquestes modificacions són l'objecte principal dels dos recursos plantejats pels propietaris d'ambdós àmbits de nova incorporació **que han donat lloc a les resolucions judicials**





d'anul·lació d'aquest PMU-3. D'aquesta manera, esdevenen la motivació principal d'aquesta MPOUM.

03.2.b) Així, en el **POUM aprovat definitivament (2014)**, els **objectius bàsics de l'ordenació del, ara, sector discontinu** quedaren definits en la normativa del POUM de la següent manera:

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

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

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

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

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





industrial i d'oficines, ja que la resta d'usos i aprofitaments han exhaurit els terminis d'execució previstos pel planejament vigent.

La nova ordenació del nou sector de la Vera resoldrà la integració urbana dels espais oberts i dels equipaments de l'entorn del sector. A més, ubicarà els aprofitaments de tal manera que estiguin molt vinculats als usos que els ciutadans faran del futur passeig de la Riera, amb atenció a la imatge de l'entrada a la població des de la C-32, i finalment, preveurà dotacions importants d'aparcament al subsòl, d'ús privat i d'ús públic.

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

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

Potenciar l'oferta d'habitatge protegit i destinar una part important del sostre a aquest tipus d'habitatge amb l'objectiu que tots els barris, inclosos l'eixample i el centre de la població, tinguin una reserva destinada a habitatge d'aquesta tipologia, necessària per a la gent jove i la gent gran del poble. La resta del sostre d'habitatge també es destinarà a satisfer la demanda d'habitatge, seran de superfície mitja, la mitjana oscil·larà a l'entorn dels 80 m².

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

Cessió del 10% d'aprofitament.

03.2.c) Les Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals tal com es recullen a la normativa del POUM són les següents:

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

Superfície: 14.150 m²

Ordenació: Edificació aïllada





Tipologia: Volumetria específica

Edificabilitat bruta: 0,50 m²st/m²s

Sostre màx. d'habitatge: 4.180 m²

Sostre màx. comercial i oficines: 2.895 m² (1 establiment comercial màxim cada 800 m² de venda i 1 oficina màxim cada 70 m²)

Nombre màxim d'habitatges: 70 ut.

03.2.d) La Regulació dels sistemes de cessió és la següent

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

Espais lliures: Clau 4: 7.273 m²; 51,40%

Equipaments: Clau 5: 2.676 m²; 18,92%

Vialitat: Clau 1: 772 m²; 5,46%

Qualificació: Equipaments (Clau 5)

Parcel·les: Parcel·la única i indivisible

Nombre de plantes: PB+1

Alçada reguladora màxima: 10,00 m

Ocupació: D'acord amb l'ordenació del PMU

Sota rasant: D'acord amb l'ordenació del PMU

Separacions a lindars: D'acord amb l'ordenació del PMU

Ús principal: Habitatge plurifamiliar, oficines, comercial i aparcament

03.2.e) En els objectius i condicions estipulats en la fitxa urbanística del sector discontinu, transcrits en els punts anteriors, hem detectat algunes **discrepàncies o errors** que relacionem a continuació:

- a) El plànol de qualificacions modifica la superfície de sistemes de cessió determinats en la fitxa. Tot i així, en la mateixa fitxa es determina que "*l'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificacions i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats*".
- b) En aquest sentit, l'article 150 de la normativa del POUM diu que "Les determinacions corresponents a la posició, a la mida i al destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació del POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest POUM."





- c) Es fixa un sostre residencial de nova implantació màxim de 4.180 m²st però una densitat màxima de 70 habitatges (03.2.b). De resultes d'això, la superfície mitjana en el supòsit d'exhaurir la densitat estipulada seria de 59,71 m²st per habitatge, sensiblement inferior a la superfície mitjana de 80 m²st recomanada en l'apartat d'objectius (03.2.a) de la mateixa fitxa urbanística.
- d) L'ús principal de la zona d'equipaments (clau 5) és erroni, es correspon amb els usos previstos a la zona edificable privada i no s'avé amb els usos propis dels equipaments comunitaris i serveis públics establerts a la mateixa normativa del POUM (article 183).

03.3 Resolucions judicials

SENTÈNCIA 212 DE 13 DE MARÇ DE 2018 (CAN VILÓ)

En data 13 de març de 2018 i tal com recull la seva Sentència núm. 212, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va decidir estimar el recurs contenciós-administratiu ordinari nº 15/2015 i en conseqüència, declarar la nul·litat de ple dret de la delimitació i configuració del Sector PMU-3 Crison-Can Bragulat-Can Viló previst pel *Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella* (DOGC nº 6764, de 4 de desembre de 2014) per les raons que apareixen exposades en el cos de la resolució.

SENTÈNCIA 648 DE 4 DE JULIOL DE 2018 (CAN BRAGULAT)

En data 4 de juliol de 2018 i tal com recull la seva Sentència núm. 648, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va decidir estimar parcialment el recurs contenciós-administratiu ordinari nº 28/2015 i, en conseqüència, declarar la nul·la de ple dret la delimitació i configuració del Sector PMU-3 Crison-Can Bragulat-Can Viló que es conté en el *Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella* (DOGC nº 6764, de 4 de desembre de 2014); sense que la present declaració de nul·litat pugui fer-se extensiva a les qualificacions urbanístiques atorgades per l'esmentat Pla al sòl concernit; "urbà consolidat", pel demés, en allò concernent al recurrent.

La motivació principal i comuna de les dues resolucions es fonamenta en:

- a) **Absència de justificació de la inclusió de Can Viló i Can Bragulat al PMU-3 discontinu "Can Viló – Can Bragulat – Crison".**

En el cas de Can Viló, la Sentència núm. 212 consolida la tesi sostinguda pels recurrents que es sintetitza en la convicció de l'arbitrarietat d'incloure aquesta finca en un àmbit de millora urbana de caràcter discontinu, per a obtenir-la mitjançant cessió obligatòria com a equipament; un





equipament sense un ús definit i concret; sense preveure o determinar la més mínima transformació urbanística d'aquest element, per altra banda, inclòs al Catàleg municipal (BCIL; fitxa 072).

Es tractaria d'un àmbit discontinu configurat sense justificació del vincle entre els tres subsectors integrants del PMU-3 tot i la heterogeneïtat de les seves característiques; tot això amb l'única intenció d'obtenir sense cap cost el jardí i l'edificació, i transferint-ne l'aprofitament lucratiu a una zona allunyada del seu emplaçament al casc urbà.

En qualsevol cas, la desaparició del sector discontinu hauria de comportar la recuperació, per part de la finca, de la seva condició de Sòl Urbà Consolidat (SUC), en comptar, la mateixa, amb totes les obres i serveis urbanístics preceptius.

En el cas de Can Bragulat, la Sentència núm. 648 fa seu l'argumentari de la sentència anterior i per això, diu, "ens veiem en la tessitura d'haver d'invalidar la presència del Sector PMU-3 en el POUM, i de destacar la recuperació, del sòl propietat de l'actor (confrontant a Can Bragulat), de la seva classificació de Sòl Urbà Consolidat (SUC).

b) El sector PMU-3 no permet la justa distribució de beneficis i càrregues i, com a afegitó, és econòmicament inviable.

En el dictamen pericial dels recurrents que la sentència 212 assumeix com a propi, s'assenyala que el cost de la finca de Can Viló, no podrà ser compensat amb els increments d'aprofitament lucratiu en els restants subsectors (bàsicament Crison), els quals hauran de suportar per això una càrrega desproporcionada tot i trobar-se totalment desvinculats -física i urbanísticament- d'aquell subsector.

La sentència 648 recull i fa seu el mateix argumentari aplicat a la sentència 212, aclarint en aquest cas que "*convé puntualitzar que la nostra decisió invalidatòria sobre el PMU-3 no afectarà a les qualificacions urbanístiques del sòl concernit; (...)*".



04. CONDICIONANTS DE L'ORDENACIÓ VIGENT. CRITERIS BÀSICS DE LA MPOUM

Els criteris i elements bàsics de l'ordenació que es proposi hauran d'atendre i donar resposta als següents condicionants, resultants de l'anàlisi i diagnosi dels antecedents urbanístics considerats i de les resolucions judicials apuntades en els apartats anteriors. En concret:

- a) **Cal excloure els àmbits de Can Viló i Can Bragulat de l'àmbit del PMU-3**, atès que d'acord amb els objectius del POUM 2014 no són objecte de transformació, ni es situen en continuïtat ni resulten homogenis amb els corresponents a Crison.
- b) Cal que la nova ordenació d'aquests dos àmbits es dibuixi **considerant com a punt de partida la seva situació urbanística anterior**, i valorant els seus efectes sobre les edificacions existents legalment implantades.
- c) **Aquesta nova ordenació, per a cada un dels tres àmbits d'aquesta modificació, ha de ser independent, autònoma i viable tècnicament i econòmicament** en base a les condicions urbanes i estat actual de consolidació i conformitat en cada cas.
- d) **Els objectius d'ordenació del POUM 2014 en l'àmbit específic de Crison s'entenen justificats i vigents** en quant al model urbà vigent.
- e) L'estructura de la propietat i les condicions urbanes de l'àmbit a Crison són totalment compatibles amb el plantejament d'una nova ordenació adaptada als paràmetres no anul·lats judicialment.
- f) **El sostre edificable no és motiu de l'anul·lació i forma part de les previsions d'habitatge contingudes a la Memòria social vigent.**
- g) **L'estat de consolidació de la finca de Can Viló és plenament conforme amb la qualificació de jardí privat atorgada pel pla de 1987**; de fet és totalment adequada i pacífica amb les característiques i consolidació actual de la finca, **i en garanteix la conservació i manteniment dels elements catalogats**, tal com recull el Catàleg municipal en la fitxa corresponent a aquest BCIL en que s'indica que el seu **estat de conservació és bo**.
- h) D'aquesta manera, el manteniment de la qualificació com a sistemes d'espais lliures i equipaments de la finca de Can Viló esdevé un condicionant, tan important com innecessari, envers la sostenibilitat econòmica del planejament.
- i) **L'estat de consolidació de l'àmbit proper a Can Bragulat és plenament conforme a les determinacions del Pla de 1987, tant l'aparcament de titularitat privada com l'edifici d'ús d'habitatge i restaurant existent i legalment implantat.**
- j) Així, el manteniment de la qualificació vigent com a sistema viari dels terrenys de Can Bragulat esdevé un condicionant important. Més quan l'expropiació d'aquest sistema urbanístic resulta innecessària atenent als propis objectius i criteris referits a la fitxa





urbanística del sector PMU 03, dels que se'n pot concloure que aquest sòl és prescindible per a completar la xarxa viària.

- k) La normativa urbanística del POUM 2014 en relació amb l'àmbit d'aquesta modificació conté **algunes incoherències o errades que cal adequar, en especial pel que respecta als paràmetres i condicions de l'àmbit Crison.**
- l) **La proposta d'ordenació resultant d'aquesta diagnosi s'ha d'entendre a mode d'esmena i ajust de determinacions nul·les o incoherents del POUM 2014. No és una modificació estricta d'unes determinacions vigents motivada en l'adopció de nous criteris, objectius o un model urbà distint.**
- m) En aquest sentit, **no es tracta d'una MPOUM que innovi cap actuació de transformació urbanística en l'àmbit Crison**, sinó d'una proposta l'objecte de la qual és la incorporació, a l'àmbit de transformació vigent, de les esmenes, de les disposicions complementàries i dels ajustos necessaris per tal de garantir l'execució del POUM.
- n) La justificació de la reserva d'espais lliures públics i equipaments en el Sòl urbà consolidat (**SUC**) proposat s'ha d'efectuar en els mateixos termes que en la documentació del POUM 2014, atenent a allò estipulat en **l'article 58 del TRLUC**, considerant l'esmentat en el punt anterior "k".
- o) La justificació de la reserva de sistemes d'espais lliures i equipaments en el Sòl urbà no consolidat (**SUNC**) proposat s'ha d'efectuar, per una banda, atenent a l'ordenació indicativa del POUM 2014 i, per altra, a allò estipulat en **l'article 33.8 de la normativa del POUM 2014 i en l'article 99 del TRLUC**, considerant igualment l'expressat en el punt "k" anterior.



05. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

La proposta d'ordenació d'aquesta MPOUM té com a objectiu bàsic revertir els aspectes de l'ordenació "vigent" resolta com a nul·la per via judicial, donant resposta als condicionants i als criteris i elements bàsics sintetitzats en el capítol anterior.

En síntesi, d'acord amb la diagnosi i conclusions de les dues sentències analitzades i, així mateix, amb els elements i criteris d'ordenació resultants dels estudis previs d'ordenació de l'àmbit de transformació, realitzats a instàncies dels Serveis tècnics municipals al llarg dels últims dos anys, els objectius bàsics de la proposta d'ordenació pretenen el replantejament viable de la configuració i de les condicions de desenvolupament de l'àmbit de la MPOUM per tal de:

- a. **Corregir la delimitació del sector Crison en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)** garantint la seva continuïtat i homogeneïtat, incorporant únicament els terrenys que resulten objecte de la transformació urbanística, situats en el punt d'accés principal al municipi des de l'autopista i que es corresponen bàsicament amb els del subàmbit Crison del POUM vigent.
- b. **Excloure la resta de sòl (Can Viló i Can Bragulat) d'aquesta MPOUM del sector Crison anul·lat** plantejant una proposta d'ordenació específica i autònoma en els dos àmbits en coherència amb el seu estat de consolidació urbanística actual, compatible tant amb el manteniment de l'estructura urbana i edificatòria del nucli antic, com amb la protecció i respecte de l'edificació catalogada en aquests entorns.

A – Per una banda, en quant al sòl a l'entorn urbà de Crison que s'incorpora al nou àmbit d'actuació en SUNC (PAU Crison) els objectius particulars són:

A1- Plantejar una ordenació de l'àmbit Crison sensible i coherent amb els objectius d'interès públic, no controvertits, envers la transformació urbanística prevista al POUM vigent, que atengui a les característiques i condicions urbanes d'aquest punt significat del municipi i en garanteixi, a l'hora, tant una adequada inserció i integració urbana, com la seva viabilitat tècnica i econòmica.

A2- En aquest sentit, **mantenir els paràmetres bàsics d'ordenació**, atesa l'acreditació ja al POUM vigent de la suficiència i capacitat de l'àmbit d'actuació per a la implantació del sostre edificable i usos previstos de manera respectuosa amb l'entorn urbà en que s'insereix, coadjuvant a la viabilitat econòmica de l'actuació i garantint l'execució efectiva de la reserva d'habitatge





protegit (70 habitatges) compromesa a la Memòria Social vigent, d'acord amb el seu anàlisi de les necessitats municipals d'habitatge públic al municipi.

A3- Sens perjudici de l'anterior, **modificar alguns criteris i elements bàsics de l'ordenació per tal de millorar de l'estructura urbana i conjunt resultant**, com a resultat dels estudis previs d'iniciativa municipal descrits i desenvolupats en el capítol següent, sobre la base dels quals es defineixin els paràmetres bàsics i condicions necessàries per al desenvolupament i execució d'aquest àmbit d'actuació d'acord amb les previsions de producció d'habitatge públic vigents.

A4- Amb la voluntat de **minimitzar els efectes sobre els terminis d'execució previstos en l'agenda del POUM**, és un objectiu bàsic d'aquesta MPOUM **definir el Polígon d'Actuació Crison (PA-15) i incorporar les disposicions necessàries i el nivell de concreció i detall adequat i suficient de les condicions de desenvolupament del sector, per a permetre la seva execució directa** sense necessitat de la tramitació i aprovació posterior d'un planejament derivat a aquests efectes.

B – Per altra banda, en quant a la resta de terrenys de la MPOUM no inclosos al nou PAU Crison:

B1- Excloure de l'àmbit de transformació a Crison la resta dels terrenys situats al centre del casc urbà en discontinuïtat territorial i heterogenis en relació amb els anteriors, **i retornar-los a la seva situació urbanística inicial**, de conformitat amb les resolucions judicials apuntades, a partir de la qual plantejar en cada cas una proposta autònoma i viable coherent amb l'estructura urbana del nucli antic i amb les determinacions del catàleg municipal.

B2- A l'àmbit de Can Viló: **Recuperar la qualificació urbanística anterior de l'àmbit de Can Viló**, atesa la seva coherència amb l'estat actual de consolidació i edificació d'aquesta finca i, així mateix i en especial, amb els objectius del POUM relatius a la necessitat de conservació i manteniment dels seus valors patrimonials d'acord amb el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental (BCIL amb la referència ARQ072).

B3- A l'àmbit de Can Bragulat: Ateses les característiques i grau de consolidació de l'àmbit i així mateix, la conformitat de l'edificació d'habitatge existent, tant amb el planejament anterior com amb les condicions bàsiques de la zona de nucli antic, **reconsiderar la qualificació de sistema viari** i plantejar una proposta d'ordenació autònoma i viable que, en coherència amb els criteris previstos al pla general, permeti compatibilitzar el **manteniment de l'estructura urbana i edificatòria** característica del centre històric d'Àlella i **l'ampliació i millora dels espais lliures**



públics al centre urbà; prenent com a punt de partida el reconeixement de la situació de consolidació del sòl i l'edificació prèvia al POUM 2014.



06. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Per una banda, com hem avançat en el capítol d'objectius, els elements estructurants de la proposta d'ordenació de l'àmbit Crison d'aquesta MPOUM, en sòl urbà no consolidat, són resultat dels estudis previs d'ordenació elaborat per vora arquitectura, de manera coordinada amb els serveis tècnics municipals.

La nova proposta d'ordenació permet la millora evident de l'estructura urbana, generada des de l'espai lliure com a element bàsic d'integració i continuïtat urbanes en aquest entorn significat del municipi.

Els plànols amb la referència O-03 reflecteixen, amb caràcter indicatiu, l'ordenació resultant d'aquests treballs dels que emanen els criteris i determinacions bàsiques d'aquesta MPOUM per a l'àmbit Crison.

Per altra banda, i així mateix, la proposta d'ordenació per a la resta de terrenys inclosos en aquesta MPOUM tracta d'acomodar, prèvia la seva exclusió de l'àmbit Crison, la seva qualificació urbanística a la més adequada respectant substancialment les condicions de consolidació de l'ús i edificació de les mateixes en la manera que es desenvolupa en els apartats a continuació.

06.1 Delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística de caràcter continu a Crison (PAU-15).

En el plànol d'ordenació O-01 queda reflectida la delimitació del sòl, classificat com a Sòl urbà no consolidat, a l'àmbit Crison.

La delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística proposat (PAU-15) comprèn únicament els terrenys objecte de la transformació urbanística situats en el punt d'accés principal al municipi des de l'autopista i que es corresponen bàsicament amb els del subàmbit Crison del POUM vigent, amb l'ajust descrit en l'apartat 02.1 d'aquesta memòria. Es garanteix d'aquesta manera la continuïtat del sector i l'homogeneïtat dels terrenys que inclou. Les determinacions de la MPOUM en l'àmbit Crison es desenvolupen en l'apartat 6.3 d'aquesta la memòria.

Per tant, queden exclosos d'aquest sector la resta dels terrenys situats al centre del casc urbà en discontinuïtat territorial i heterogenis en relació amb els anteriors, d'acord amb les determinacions que desenvolupem en l'apartat següent 6.2, plantejades considerant el seu estat de consolidació anterior, de conformitat amb les recents resolucions judicials.





06.2 Determinacions en els Àmbits no inclosos en el PAU Crison.

Es tracta dels àmbits corresponents a **Can Viló** i **Can Bragulat**. D'acord amb el capítol d'objectius aquests dos àmbits queden exclosos **del polígon d'actuació** Crison.

06.2.a) En cas de **Can Viló** es proposa **retornar a la qualificació urbanística anterior** al POUM 2014 atès que la seva definició i objectiu bàsic recull i s'adequa plenament a les característiques i condicions de consolidació d'aquesta masia i el seu jardí, i a la necessitat de preservació i manteniment dels valors d'aquest **Bé Cultural d'Interès Local** en coherència amb el Catàleg municipal.

En concret, **la clau urbanística 8**, corresponent a la zona "Casa amb jardí", es regula als articles 205 i següents de la Normativa del POUM 2014, que la defineix de la següent manera (art. 205):

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

***Comprèn** solars del sòl urbà ocupats per edificacions amb jardí, situades a l'interior o a l'entorn del nucli antic. En tots els supòsits és convenient mantenir i preservar la seva imatge, pel fet de formar part de la fesomia i la memòria històrica de la població, **la majoria de les seves cases estan incloses en àmbits de protecció ambiental i paisatgística i en finques catalogades.**"*

Dins d'aquesta clau 8, la masia i jardí de **Can Viló quedaria integrada en la subzona 8a** que d'acord amb el POUM correspon a **cases consolidades històricament** (art. 206 POUM 2014), "solars amb cases on cal mantenir el sostre, el volum, la composició de façana, el tipus de coberta i el programa d'habitatge o altre ús original existent o aprovat" (art. 207.1).

En cas de cases catalogades, com és el cas, "cal complir les determinacions de la regulació de la fitxa del Catàleg" i "no s'admeten modificacions exteriors del volum principal". Així mateix, es limiten les condicions per a la modificació de les obertures que tant sols "és possible si manté les proporcions i composició de la façana original, així com la imatge del conjunt". Igualment s'obliga al manteniment dels acabats de façana i revestiments existents i dels elements decoratius que els composin (motllures, esgrafiats o altres).



El resum de les determinacions d'aquesta MPOUM en l'àmbit de Can Viló queda sintetitzat en el següent quadre. La distribució de zones i sistemes i els paràmetres bàsics, de manera comparativa amb les condicions del POUM 2014, són els següents:

ÀMBIT CAN VILÓ	VIGENT		PROPOSTA	
01. CLASSIFICACIÓ				
			SÒL URBÀ CONSOLIDAT	
02. ZONIFICACIÓ	M2S	%	M2S	%
ESPAIS LLIURES PÚBLICS (clau 4)	2,512.31	78.65%	820.34	25.68%
EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (clau 5)	682.06	21.35%	-	0.00%
SUBTOTAL E. LLIURES I EQUIPAMENTS	3,194.37	100.00%	820.34	25.68%
VIALITAT (clau 1)	-	0.00%	-	0.00%
SUPERFÍCIE TOTAL SISTEMES	3,194.37	100.00%	820.34	25.68%
CASA AMB JARDÍ (clau 8a)	-	0.00%	2,374.03	74.32%
SUPERFÍCIE TOTAL ZONES	-	0.00%	2,374.03	74.32%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	3,194.37	100.00%	3,194.37	100.00%
03. SOSTRE CONSOLIDAT I ÚS PRINCIPAL	M2S	%	M2S	%
SOSTRE D'ÚS HABITATGE CONSOLIDAT (Cadastre)	546.00	100.00%	546.00	100.00%
SOSTRE TOTAL	546.00	100.00%	546.00	100.00%
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET RESULTANT			0.23	
04. DENSITAT	NÚM	%	NÚM	%
NÚM. MÀX. D'HABITATGES	1	100.00%	1	100.00%
TOTAL HABITATGES	1	100.00%	1	100.00%

La reducció del sòl qualificat com a espai lliure públic no altera la justificació de la reserva d'espais lliures en sòl urbà consolidat (SUC) efectuada en el POUM vigent d'acord amb els termes estipulats per l'article 58.2 de la Llei d'urbanisme.

Cal posar de manifest que aquesta teòrica reducció d'espai lliure públic s'ha d'entendre com a esmena o rectificació i retorn a la situació anterior al POUM, un cop considerats els condicionants que comporta el retorn de l'àmbit de Can Viló a la situació prèvia de Sòl urbà consolidat i la necessitat de manteniment de les seves condicions urbanístiques.

La qualificació urbanística com a espais lliures i equipament a Can Viló (en la versió del pla general aprovada definitivament, no en la inicial) va intrínsecament vinculada a la inclusió d'aquests terrenys a l'àmbit del Sòl Urbà No Consolidat del PMU 03, règim que la resolució judicial impossibilita.





D'aquesta manera, les determinacions de la proposta d'aquesta MPOUM pretenen assimilar-se, sense generar cap dèficit, a les previstes en el document del POUM 2014 en la seva versió d'aprovació inicial (any 2011), prèvia a les modificacions que han resultat ser el motiu principal de controvèrsia i, en conclusió, el motiu principal de l'anul·lació del PMU-3.

06.2.b) En el cas de **Can Bragulat**, el POUM 2014 preveu la qualificació de tot l'àmbit com a viari, tot i no preveure, com expliquem a continuació, una ordenació definitiva i detallada d'aquest àmbit que garanteixi la seva destinació final a l'ús habitual d'aquest sistema urbanístic.

Per una banda, en la fitxa urbanística del sector PMU-3 del POUM 2014 i en relació amb els objectius d'ús i ordenació de Can Bragulat es determina que *"el futur projecte d'urbanització en concretarà el destí definitiu"* entre els que esmenta *"plaça, espai d'aparcament, mixt dels anteriors o altre ús compatible amb el seu emplaçament"*.

Així mateix i per altra banda, es determina que *"la casa existent confrontant a l'església de Sant Feliu, coneguda com el bar Garlopa, es mantindrà, substituirà o eliminarà en funció de l'ordenació definitiva"*.

Tant aquesta possibilitat de compatibilitzar el manteniment de l'aprofitament privat existent com la indeterminació de l'ús definitiu de l'espai públic esdevenen dos criteris de l'ordenació establerta pel POUM 2014 que resulten incongruents amb la qualificació viària atorgada a la totalitat d'aquests terrenys i fan palesa, en qualsevol cas, la innecessarietat de la seva l'expropiació si, a la vista de les alternatives plantejades, resulten ser prescindibles per a completar la xarxa viària en aquest indret.

La concreció de l'ordenació d'aquest àmbit que ha de donar resposta als condicionants suara esmentats implica necessàriament, i si més no, el replantejament de la zonificació vigent, concretant el destí final del sòl més ajustat a l'interès públic i a la sostenibilitat social, ambiental i econòmica de l'actuació.

En aquest sentit i en primer terme considerem necessari clarificar i establir els següents criteris i objectius de l'actuació considerant els antecedents esmentats. En concret:

- La proposta d'ordenació s'haurà de definir sobre uns terrenys que **en origen** tenen la consideració de sòl urbà **consolidat**.
- La nova proposta haurà de garantir el **manteniment de l'estructura urbana i edificatòria característica del centre històric d'Alella**.



- En compatibilitat amb els criteris previstos al pla general, la nova proposta d'ordenació haurà de possibilitar el **manteniment de l'edificació existent legalment implantada** des de finals del segle XIX i conforme amb el Pla general anterior, en tant les seves característiques, ús i condicions d'edificació són coherents i ajustades a l'entorn consolidat i a la zona de Nucli antic definida al POUM.
- En compatibilitat amb els criteris previstos al pla general, la nova proposta d'ordenació haurà de possibilitar l'**ampliació i millora dels espais lliures** públics al centre urbà: mitjançant la creació d'un nou espai lliure públic confrontant a la masia de Can Bragulat que recuperi part del seu pati posterior.
- La nova proposta d'ordenació haurà de **garantir, de manera autònoma, la viabilitat tècnica, econòmica i legal de l'actuació.**

En compatibilitat i coherència amb tots aquests objectius, i valorant les condicions de consolidació urbana i edificatòria de l'àmbit i el seu entorn, aquesta MPOUM proposa una petita actuació de compleció del front edificat en la confluència dels carrers Don Bosco i Comas, les característiques bàsiques de la qual garanteixen la suficiència i autonomia de l'àmbit per a satisfer els requisits legals establerts per a aquest tipus d'actuació.

La proposta es planteja sobre la base del manteniment i consolidació urbanística de l'edificació existent i de les seves condicions d'implantació bàsiques (alineació a vial i planta baixa més una planta pis) per a permetre, cobrint la mitgera existent, l'extensió del front edificat residencial fins al carrer Comas. Aquest petit increment de sostre d'habitatge (346 m²st) facilitarà la sostenibilitat econòmica d'aquesta actuació de compleció i permetrà incrementar la dotació d'espais lliures públics.

En aquest sentit, la proposta permet alliberar un nou espai lliure públic confrontant a la masia de Can Bragulat, recuperant part del seu pati posterior i ampliant així l'entorn de respecte d'aquest edifici inclòs al Catàleg municipal (BCIL amb la referència ARQ012), que satisfà amb escriu la reserva addicional estipulada legalment.

Per tal de garantir l'adequació de la proposta definitiva d'ordenació d'aquest àmbit, aquesta MPOUM determina la necessitat de redactar i tramitar amb posterioritat a la seva aprovació definitiva un Pla de Millora Urbana (PMU-10) que estableixi, per una banda, l'ordenació detallada d'aquest sector d'acord amb els criteris i paràmetres d'ordenació determinats a la normativa i, per altra banda, delimiti i defineixi el Polígon d'actuació (PAU) per a la seva execució urbanística, valorant la necessitat o no d'incloure l'edifici residencial existent atesa la seva consolidació compatible amb els paràmetres d'ordenació i usos proposats.





ÀMBIT CAN BRAGULAT (PMU-10)	VIGENT		PROPOSTA	
01. CLASSIFICACIÓ				
	SUC		SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
02. ZONIFICACIÓ	M2S	%	M2S	%
ESPAIS LLIURES PÚBLICS (clau 4)	-	0.00%	300.00	38.86%
EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (clau 5)	-	0.00%	-	0.00%
SUBTOTAL E. LLIURES I EQUIPAMENTS	-	0.00%	300.00	38.86%
VIALITAT (clau 1)	772.00	100.00%	34.00	4.40%
SUPERFÍCIE TOTAL SISTEMES	772.00	100.00%	334.00	43.26%
NUCLIANTIC (clau 10d)	-	0.00%	438.00	56.74%
SUPERFÍCIE TOTAL ZONES	-	0.00%	438.00	56.74%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	772.00	100.00%	772.00	100.00%
03. SOSTRE EDIFICABLE SOBRE RASANT I USOS PRINCIPALS	M2ST	%	M2ST	%
03.1 SOSTRE CONSOLIDAT LEGALMENT IMPLANTAT				
SOSTRE D'ÚS HABITATGE CONSOLIDAT (Cadastre)	77.00	50.00%	77.00	50.00%
SOSTRE D'ACTIVITAT ECONÒMICA PLANTA BAIXA (Cadastre)	77.00	50.00%	77.00	50.00%
SOSTRE CONSOLIDAT TOTAL	154.00	100.00%	154.00	100.00%
03.2 SOSTRE RESIDENCIAL DE NOVA IMPLANTACIÓ				
SOSTRE HABITATGE			346.00	100.00%
HABITATGE LLIURE (70%)			242.20	
HABITATGE PROTEGIT (30%)			103.80	
SOSTRE DE NOVA IMPLANTACIÓ TOTAL			346.00	100.00%
03.3 SOSTRE EDIFICABLE SOBRE RASANT TOTAL (3.1 + 3.2)				
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	154.00	100.00%	500.00	100.00%
HABITATGE LLIURE	77.00		319.20	
HABITATGE PROTEGIT	-		103.80	
ACTIVITAT ECONÒMICA PLANTA BAIXA	77.00		-	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT	0.20		0.65	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET	-		1.14	
04. DENSITAT	NÚM	%	NÚM	%
NÚM. MÁX. D'HABITATGES LLIURES (ST HAB LLIURE / 80)	1	100.00%	4	72.91%
NÚM. MÁX. D'HABITATGES PROTEGITS (ST HAB PROT / 70)			1	27.09%
TOTAL HABITATGES	1	100.00%	5	100.00%
05. SOTERRANI				
SUPERFÍCIE POSSIBLE D'APARCAMENT EN SOTERRANI			361.00	
RESERVA MÍNIMA PLACES D'APARCAMENT (1,5 x HAB)			8	

El Pla de millora urbana **concretarà la distribució final de zones i sistemes**, l'ordenació detallada i els criteris de la urbanització, prenent com a indicativa la zonificació reflectida en els plànols d'ordenació i garantint la superfície mínima de 300 m2s amb destinació a espais lliures





públics expressada en el quadre anterior, que **satisfà amb escreix la reserva mínima** establerta a la Llei d'urbanisme.

El Pla de millora urbana reservarà el 30% del sostre residencial de nova implantació al règim de **protecció oficial**.

Considerant que el règim urbanístic en origen dels terrenys incorporats en aquest àmbit és el de sòl urbà consolidat, són aplicables els deures de **cessió d'aprofitament** atribuïble al sostre de nova implantació atorgat i de **reserva complementària de sistemes** d'espais lliures establerts a la Llei d'urbanisme per a les actuacions de dotació (Disposició addicional 2a del TRLUC).

06.3 Determinacions en l'Àmbit del PAU Crison en SUNC.

D'acord amb els objectius de la MPOUM, **la proposta d'ordenació a Crison es planteja de forma sensible i coherent amb els objectius d'interès públic vigents per a fer efectiva la transformació urbanística prevista en aquest emplaçament estratègic** garantint a l'hora, una adequada inserció i integració urbana i així mateix la seva viabilitat tècnica i econòmica.

La proposta d'ordenació **procura el manteniment dels paràmetres bàsics de l'ordenació** del POUM 2014, sens perjudici del seu ajust a les especificitats de la nova proposta d'ordenació física i, així mateix, de la correcció d'algunes errades i contradiccions detectades en la normativa urbanística; en especial pel que respecta a la **garantia d'execució de la reserva d'habitatge, 70 unitats, compromesa a la Memòria social i Agenda vigents**.

En aquest sentit, ja el POUM 2014 acredita la suficiència i capacitat de l'àmbit d'actuació per a la implantació del sostre edificable (7.075 m²st), i usos previstos d'habitatge plurifamiliar i d'activitat econòmica, de manera respectuosa amb l'entorn urbà. **Es satisfan amb un escreix significatiu de la reserva de sistemes locals d'espais lliures i equipaments en comparació amb l'ordenació anterior (PGOU 1987) d'aquesta antiga zona industrial**.

Així mateix, **s'assoleix amb escreix la reserva d'espais públics i equipaments en relació amb els estàndards estipulats a la Llei d'urbanisme i, d'aquesta manera, es justifica allò determinat a l'article 33.8 del POUM 2014** per quant no es disminueix *“la seva superfície respecte la mínima exigida per la legislació urbanística d'aplicació, tot considerant l'establert per la fitxa del pla d'ordenació aprovat com a preferent, ja que la seva localització en el planejament derivat es considera indicativa”*.





La nova ordenació, a més, **millora qualitativament l'estructura dels sistemes d'espais lliures públics i equipaments respecte l'ordenació indicativa del POUM 2014**. mitjançant la idea bàsica de passar d'una ordenació plantejada “des de l'edificació” (2014) a **una nova ordenació generada “des de l'espai lliure públic” com a element determinant** per a consolidar una estructura urbana més oberta i permeable.

En concret:

- a diferència de l'**ordenació vigent**; en que la nova edificació ocupa l'espai central de l'ordenació i la totalitat del front del passeig de la Riera i, com a resultat, l'equipament i els espais lliures; que esdevenen únicament mers elements de separació i filtre entre la dotació pública existent i els edificis residencials; queden en posició posterior, amagats i desvinculats del front del passeig de la Riera;
- **la nova ordenació** es genera des de i mitjançant la creació d'una nova gran plaça central que l'articula tant en sentit longitudinal com transversal a l'eix principal, i permet la diversificació del caràcter i de les condicions d'ús i funcionalitat dels espais lliures resultants envers una ordenació més oberta i així, una millora significativa de les condicions d'accessibilitat, permeabilitat, integració i continuïtat urbana de la proposta d'ordenació amb el seu entorn immediat.

Essent objectiu de la MPOUM la minimització els efectes sobre els terminis d'execució previstos en l'agenda del POUM, **la proposta incorpora les disposicions necessàries i la documentació gràfica amb l'ordenació detallada de forma ajustada a allò previst en l'article 33 del POUM** referent a les condicions dels Plans de Millora Urbana.

En aquest sentit cal recordar que, per una banda, l'agenda vigent del POUM 2014 preveu l'execució del planejament, corresponent al PMU-03 en el seu àmbit de transformació a Crison, durant el primer quinquenni del Pla (2014-2019) pel que fa a la seva fase de projecte. Així, el seu desenvolupament ja acumula 2 anys de retard que es preveu minimitzar mitjançant la previsió d'execució directa i immediata d'aquesta modificació.

6.3.a) Paràmetres bàsics d'ordenació del PAU Crison 2021

Els paràmetres bàsics del PAU d'acord amb la seva nova delimitació són els següents:

- a) SUPERFÍCIE ÀMBIT: 11.767,00 (100,00%)
- b) CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA: **SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC)**





c) QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Superfície de sistemes d'espais lliures i equipaments: 6.107,01 m²s (51,90%)

Superfície de sistema viari: 1.104,37 m²s (9,39%)

Total superfície de sistemes: 7.211,38 m²s (61,28%)

Superfície de zona edificable: 4.555,62 m²s (38,72%)

d) SOSTRE EDIFICABLE I RÈGIM D'ÚS

Sostre edificable total: 7.075,00 m²st

Sostre destinat a habitatge plurifamiliar: 5.361,40 m²st

Dels quals: Habitatge lliure: 3.752,98 m²st (70%); Habitatge protegit: 1.608,42 m²st (30%)

Sostre destinat a activitat econòmica en planta baixa: 1.713,60 m²st

Índex d'edificabilitat brut: 0,6013 m²st/m²s

Número d'habitatges màxim: 70 habitatges ((m²st hab. lliure / 80) + (m²st hab. prot. / 70))

Superfície destinada a aparcament: 5.357,50 m²st

Núm. de places d'aparcament (1 plaça per a cada 30 m²st): 178

Aquests paràmetres s'ajusten als criteris i objectius bàsics de l'ordenació prevista en el POUM vigent, amb una lleugera adaptació dels mateixos a les condicions de la nova ordenació.

En aquest sentit, **es proposa el manteniment el sostre total edificable (7.075 m²st)**, si bé **ajustant la distribució dels usos d'habitatge i activitat econòmica, per tal de garantir el número d'habitatges màxim i superfície adequada dels mateixos d'acord amb les determinacions del POUM, és a dir, 70 habitatges de 80 m²st.**



ÀMBIT CRISON 2021 (PAU-15)	VIGENT		PROPOSTA	
01. CLASSIFICACIÓ				
	SUNC		SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
02. ZONIFICACIÓ	M2S	%	M2S	%
SUPERFÍCIE D'ESPais LLIURES	3,590.97	30.52%	4,396.14	37.36%
SUPERFÍCIE D'EQUIPAMENTS	2,515.74	21.38%	1,710.87	14.54%
SUBTOTAL E. LLIURES I EQUIPAMENTS	6,106.71	51.90%	6,107.01	51.90%
SUPERFÍCIE VIALITAT	2,231.29	18.96%	1,091.45	9.28%
SUPERFÍCIE TOTAL SISTEMES	8,338.00	70.86%	7,198.46	61.17%
SUPERFÍCIE DE ZONA EDIFICABLE	3,429.00	29.14%	4,568.54	38.83%
SUPERFÍCIE TOTAL ZONES	3,429.00	29.14%	4,568.54	38.83%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	11,767.00	100.00%	11,767.00	100.00%
03. SOSTRE EDIFICABLE SOBRE RASANT I USOS PRINCIPALS	M2ST	%	M2ST	%
SOSTRE HABITATGE	4,180.00	59.08%	5,361.40	75.78%
HABITATGE LLIURE (70%)	2,926.00		3,752.98	
HABITATGE PROTEGIT (30%)	1,254.00		1,608.42	
SOSTRE MÀXIM D'ACTIVITAT ECONÒMICA	2,895.00	40.92%	1,713.60	24.22%
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	7,075.00	100.00%	7,075.00	100.00%
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT	0.60		0.60	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET	2.06		1.55	
04. DENSITAT	NÚM	%	NÚM	%
NÚM. MÀX. D'HABITATGES LLIURES (ST HAB LLIURE / 80)	37	70.00%	47	67.12%
NÚM. MÀX. D'HABITATGES PROTEGITS (ST HAB PROT / 70)	16	30.00%	23	32.88%
TOTAL HABITATGES	52	100.00%	70	100.00%
05. SOTERRANI				
SUPERFÍCIE POSSIBLE D'APARCAMENT EN SOTERRANI			5,357.50	
RESERVA MÍNIMA PLACES D'APARCAMENT (1,5 x HAB + 60 UT)			165	

Es preveu localitzar el sostre d'activitat econòmica íntegrament en locals en planta baixa activant els fronts als espais lliures principals, tant del passeig de la Riera com de la gran plaça central que articula la nova proposta d'ordenació.





07. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

07.1 Objecte de la Modificació.

L'objecte de la MPOUM, d'iniciativa municipal, és l'adaptació i ajust de les determinacions del planejament general en l'àmbit d'aquesta Modificació al sentit de les dues resolucions judicials, per tal de poder disposar del marc normatiu i urbanístic adequat i pacífic necessari per a garantir l'execució urbanística de l'àmbit Crison, en sòl urbà no consolidat d'acord amb un àmbit d'ordenació continu i homogeni, d'acord i de manera ajustada als objectius del POUM vigent que no han estat objecte de controvèrsia.

No és objecte de la MPOUM l'increment de l'edificabilitat, de la densitat ni la transformació dels usos establerts pel POUM vigent al sector Crison, sinó facilitar i garantir-ne la seva execució viable mitjançant el marc normatiu necessari.

Tot i així, alguns paràmetres han estat objecte d'ajust, bàsicament motivat per la necessitat de corregir algunes errades materials i incoherències detectades en la normativa vigent, i així mateix adaptar-los a la nova proposta d'ordenació descrita, en quant als seus nous criteris, paràmetres i elements bàsics, en el capítol anterior d'aquesta memòria.

És també doncs objecte de la MPOUM l'exclusió de l'àmbit d'actuació Crison dels àmbits corresponents a Can Viló i Can Bragulat i la definició d'una proposta d'ordenació autònoma d'aquests dos àmbits que prengui en consideració el seu estat de consolidació i conformitat prèvies, superant els condicionants derivats de la seva inclusió en el sector discontinu anul·lat judicialment.

07.2 Interès públic de la Modificació.

En primer terme, l'interès públic d'aquesta MPOUM radica en la seva motivació, és a dir, en la necessitat d'adaptar les determinacions del planejament general en l'àmbit d'aquesta Modificació al sentit de les dues resolucions judicials explicades al llarg del document. Com hem indicat, es tracta de poder disposar del marc normatiu i urbanístic adequat i imprescindible per a:

En l'àmbit Crison:





- A- **Culminar l'execució urbanística de l'àmbit de renovació urbana en sòl urbà no consolidat a l'entorn del sector Crison**, d'acord i en base als objectius bàsics no controvertits establerts pel planejament general vigent des de l'any 2014 en aquest emplaçament significat. En concret:
- **Consolidar els objectius d'interès públic** pretesos ja pel POUM en aquest àmbit de transformació urbanística que comporten l'assoliment d'un model urbà més ajustat a les necessitats municipals i l'increment substancial dels espais lliures i dotacions d'aquesta antiga zona industrial.
 - **Facilitar**, mitjançant l'execució directa, **l'edificació a curt termini d'una reserva important d'habitatge de protecció pública incorporada i compromesa ja en la Memòria Social del POUM**, que ajudi a minimitzar els terminis d'execució del polígon d'actuació, que acumula ja un cert endarreriment.
- B- **Adaptar alguns dels criteris i elements de l'ordenació vigent per a la millora sensible de les condicions d'accessibilitat, permeabilitat, integració i continuïtat urbana de l'ordenació** amb el seu entorn immediat; mitjançant el pas d'una ordenació plantejada "des de l'edificació", reforçant la longitudinalitat del front urbà al passeig, a una nova plantejada "des de l'espai públic", que posa l'atenció també en la connectivitat i integració urbana de la proposta en sentit transversal.

Els treballs desenvolupats per l'Ajuntament durant els últims dos anys, sintetitzats en l'estudi previ d'ordenació de l'entorn Crison, redactat per Vora arquitectura, han permès disposar del marc d'estudi, reflexió i debat idonis per a consolidar aquests objectius d'interès públic i, així, la proposta d'ordenació més adequada, posada en coneixement dels interessats.

En els àmbits Can Bragulat i Can Viló:

- C- **Replantejar i definir**, un cop exclosos de l'àmbit discontinu anul·lat, **una ordenació autònoma i viable dels àmbits de Can Viló i Can Bragulat** prenent com a punt de partida i considerant **la seva situació anterior** per a **possibilitar el manteniment substancial de les condicions d'ús i edificació consolidades de conformitat amb el planejament anterior i el Catàleg municipal**.





07.3 Necessitat de procedir a una Modificació.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La necessitat de modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal ve motivada pel canvi en la zonificació, usos del sòl i aprofitament urbanístic establerts pel POUM vigent en l'àmbit del planejament.

07.4 Marc legal.

La present MPOUM es formula i es tramita de conformitat amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme (Text refós DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic), i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, en aquest document es justifica la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, i també s'identifiquen i descriuen les determinacions objecte de modificació i les noves determinacions que s'introdueixen, com exigeixen els articles 97.1 del TRLU i 118.1.a) del RLU.

Igualment, com es constata més àmpliament en els apartats corresponents d'aquesta memòria, aquesta MPOUM s'adequa a la resta de requisits que estableixen els articles 96 a 100 del TRLU i, de forma més concreta:

- a) Pel que fa al procediment de tramitació, atès que es tracta d'una modificació d'un pla urbanístic municipal la incidència de la qual està limitada a un únic terme municipal, de conformitat amb l'article 96.a) del TRLU correspondrà a l'Ajuntament d'Àlella acordar la seva aprovació inicial i provisional.
- b) Com exigeixen els apartats 1 i 6 de l'article 98 del TRLU, la present MPOUM, que introdueix canvis en la zonificació dels espais lliures, garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, i haurà de ser aprovada per la Comissió de Territori de Catalunya amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, de conformitat amb el que estableixen els apartats 2 a 4 del mateix article del TRLUC.
- c) La present MPOUM dóna compliment, atenent a les característiques específiques de les determinacions que s'incorporen en relació amb unes edificacions ja existents, als requisits que



resulten aplicables dels previstos en els articles 99 i 100 del TRLUC en relació a les actuacions de dotació.

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada i atès que l'objectiu de la present MPPGM no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni la implantació de nous usos o activitats, no és necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Atenent igualment al seu abast i determinacions, aquest planejament no està subjecte a avaluació ambiental i per tant, no ha d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

07.5 Adequació de la proposta al Pla Territorial Metropolità (PTMB)

El planejament territorial vigent que afecta el sòl delimitat per l'àmbit de la present MPOUM és el Pla territorial parcial de l'àmbit Metropolità de Barcelona. L'acord de Govern i la normativa del Pla van ser publicats en el DOGC núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona estableix en el seu article 1.16.3 que "Els plans d'ordenació urbanística municipal, o les seves revisions i modificacions, que s'aprovin amb posterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial, contindran dins la Memòria un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del Pla d'ordenació urbanística amb les determinacions d'aquest pla territorial".

Mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d'estratègies urbanes i la definició d'una estructura nodal de referència, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona estableix les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial enunciats a l'article 1.4 i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc el territori.

L'àmbit d'aquesta MPOUM queda en l'àmbit de regulació dels centres urbans, d'acord amb els objectius determinats en l'article 3.6 del PTMB.

La proposta de MPOUM resulta compatible amb aquests objectius, en tant que té com a objectiu la preservació de les funcions urbanes d'aquesta àrea, que pretén potenciar mitjançant la millora del seu nivell d'accessibilitat global, especialment per a vianants.





La proposta resulta igualment coherent amb els criteris de l'esmentat article 1.4 del PTMB que, entre d'altres, fan referència a la necessitat de **moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.**



08. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

08.1 PAU Crison.

Com s'ha avançat en el capítol d'objectius, amb la voluntat de **minimitzar els efectes sobre els terminis d'execució previstos en l'agenda del planejament general vigent**, que acumula un endarreriment de dos anys per la seva fase de projecte, aquesta Modificació del POUM incorpora les disposicions necessàries i el nivell de concreció i detall adequat i suficient de les condicions de desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística del sector Crison (PAU Crison), per a permetre la seva execució directa sense necessitat de la tramitació i aprovació posterior d'un planejament derivat a aquests efectes.

La proposta incorpora les disposicions necessàries i la documentació gràfica amb l'ordenació detallada de forma ajustada a allò previst en l'article 33 del POUM, referent a les condicions dels Plans de Millora Urbana, que serà d'aplicació supletòria per a tot allò que, afectant l'execució urbanística de les seves determinacions, no quedi especificat en aquesta MPOUM.

Es proposa un termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM per a la presentació a tràmit dels Projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PAU Crison.

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

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

08.2 PMU Can Bragulat.

Es preveu un termini màxim d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva de la MPOUM, per a la presentació a tràmit del PMU-10 "Can Bragulat".





El PMU-10 "Can Bragulat" definirà el Polígon d'actuació (PAU) necessari per a l'execució urbanística i fixarà el sistema d'actuació, preferentment el de reparcel·lació per compensació bàsica.

El PMU-10 establirà els terminis corresponents per a l'execució del planejament no més enllà del trienni posterior a la seva aprovació definitiva.



09. AVALUACIÓ ECONÒMICA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'avaluació econòmica té com a finalitat principal garantir la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística en un termini raonable, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari.

09.1 Valors de repercussió del producte immobiliari considerats

Valor de repercussió de l'habitatge en règim lliure

Valor de venda (Vv)

El document publicat anualment per l'Agència Tributària de Catalunya, "Valors bàsics immobles urbans" de 2021, inclou valors de venda del producte immobiliari determinats sobre la base de valors declarats i comprovats de les declaracions dels mateixos ciutadans per a l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, gestionat per la mateixa ATC, ajustats per la diferència entre els valors declarats i els valors de taxació.

Aquest document classifica el municipi d'Alella en el seu quadre A03, en què es consideren set categories d'ubicació (1a - 7a), per al qual en determina un valor de venda mitjà de 3.028 € per metre quadrat de superfície construïda.

Cost de construcció (Cc)

Es considera un cost de construcció de 950 €/m²st i unes despeses associades del 18,50% (inclouen honoraris tècnics i direcció d'obres (8%), OCT Topografia (1%), SS (2%), Asseg. (1,50%), Taxes i imp. (4%), Tributs, Notaria, Registre (2%)). Obtenim doncs un cost de construcció (Cc) de 1.125,75 €/m²st per l'habitatge lliure.

Coeficient de realització (K)

Pel que respecta al factor K a introduir al càlcul, apliquem per a l'habitatge lliure el valor habitual d'1,4.

Valor de repercussió (Vr)

$$Vr = (Vv / K) - Cc = (3.028 / 1,4) / 1.125,75 = 1.037,11 \text{ €/m}^2\text{st}$$





Valor de repercussió de l'habitatge amb protecció oficial

Valor de venda (Vv)

D'acord amb la Disposició transitòria cinquena bis, del Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, innovada mitjançant el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, els habitatges protegits, en municipis inclosos en la zona A (com és el cas d'Alella), es subjecten a un preu màxim de venda de 2.385,63 € per metre quadrat de superfície útil.

Utilitzant el coeficient 0,75 per a la conversió de superfície útil a construïda, el valor de venda (Vv) considerat en aquesta avaluació és doncs de 1.789,22 €/m²st.

Cost de construcció (Cc)

Es considera un cost de construcció de 840 €/m²st, equivalent al mòdul mitjà bàsic fixat en el document de ATC esmentat, i unes despeses associades del 18,50% (inclouen honoraris tècnics i direcció d'obres (8%), OCT Topografia (1%), SS (2%), Asseg. (1,50%), Taxes i imp. (4%), Tributs, Notaria, Registre (2%)). Obtenim doncs un cost de construcció (Cc) de 995,40 €/m²st per l'habitatge protegit.

Coeficient de realització (K)

Pel que respecta al factor K a introduir al càlcul, s'aplica l'1,3 a l'habitatge protegit, per tractar-se aquest darrer d'un producte immobiliari amb una forta demanda en el mercat.

Valor de repercussió (Vr)

$$Vr = (Vv / K) - Cc = (1.365 / 1,3) / 995,40 = 380,93 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Valor de repercussió de l'ús comercial i terciari en planta baixa

Valor de venda (Vv)

S'estima un valor de venda del local en planta baixa equivalent al 50% del valor de venda de l'habitatge lliure calculat anteriorment, és a dir, 1.514,00 € per metre quadrat de superfície construïda.





Cost de construcció (Cc)

Es considera un cost de construcció de 600 €/m²st - considerant el cost bàsic d'estructura, instal·lacions i tancament, sense acabats adaptats a l'ús concret - i unes despeses associades del 18,50% (inclouen honoraris tècnics i direcció d'obres (8%), OCT Topografia (1%), SS (2%), Asseg. (1,50%), Taxes i imp. (4%), Tributs, Notaria, Registre (2%)). Obtenim doncs un cost de construcció (Cc) de 711,00 €/m²st per l'ús comercial en planta baixa.

Coeficient de realització (K)

Pel que respecta al factor K a introduir al càlcul, apliquem per a l'habitatge lliure el valor habitual d'1,4.

Valor de repercussió (Vr)

$$Vr = (Vv / K) - Cc = (1.514,00 / 1,4) / 711 = 370,43 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Valor de repercussió de l'ús d'aparcament en primer soterrani

D'acord amb l'esmentada publicació de l'ATC s'estima un valor de repercussió de l'ús d'aparcament en primer soterrani equivalent a 127,00 € per metre quadrat de superfície construïda.

09.2 Cost de les despeses d'urbanització

Considerem un cost d'urbanització dels espais lliures públics i la vialitat de qualitat mitjana d'acord amb els fixats en el document de l'ATC, a raó de 190 €/m²s i afegint les despeses de projecte i Direcció d'obra (7%), i de Seguretat i Salut (2%), és a dir 207,10 €/m²s.

S'estima un cost mitjà de 50 €/m² de superfície construïda a enderrocar, que inclou el cost d'execució material de l'enderroc, transport i gestió de residus, despeses generals i benefici industrial de l'empresa encarregada. A aquest cost cal afegir els percentatges corresponents a mesures i plans de seguretat i salut (2%), honoraris tècnics pels projectes, direcció i coordinació d'enderrocs (6%), llicències d'enderroc (4%), assegurances (1,5%), pel qual l'anterior import s'incrementarà en aproximadament un 13,5%: 50 €/m²st + 13,5% = 56,75 €/m²st a enderrocar.





En tant es tracta d'un Polígon d'actuació de propietari únic no es consideren les despeses corresponents a la indemnització de les construccions que s'enderroquen, que es troben actualment sense activitat ni arrendataris.

09.3 Viabilitat econòmica del PA-15 "Crison"

CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC ATORGAT PER LA MPOUM

Aplicant els valors calculats en el punt anterior 01.1, l'**aprofitament urbanístic atorgat per aquesta MPOUM** al Polígon d'actuació PA-15 és el següent:

Ús	m2st	Vr	€
Habitatge Lliure	3.752,98	1.037,11 €	3.892.242,37 €
Habitatge Protegit Règim General	1.608,42	380,93 €	612.687,39 €
Comercial en PB	1.713,60	370,43 €	634.766,40 €
Aparcament en soterrani	5.357,50	127,59 €	683.546,65 €
	7.075,00		5.823.242,81 €
Despeses comercialització (3%)			- 174.697,28
VALOR Total d'Aprofitament			5.648.545,52 €

Tal com es justifica a la Memòria, aquesta MPOUM proposa, sense incrementar el sostre edificable de 7.075 m2st, una petita redistribució entre la quantitat de sostre destinat a habitatge i el destinat a altres usos en PB. Això és així per tal de poder mantenir el nombre d'habitatges compromès a la Memòria social del POUM 2014, és a dir 70 habitatges, amb una superfície construïda per habitatge d'uns 80 m2st (també objectiu del Pla general vigent). La resta de determinacions en quant a l'aprofitament urbanístic resultant es mantenen invariables. Així, l'**aprofitament vigent atorgat pel POUM 2014** és el següent:

Ús	m2st	Vr	€
Habitatge Lliure	2.926,00	1.037,11 €	3.034.575,50 €
Habitatge Protegit Règim General	1.254,00	380,93 €	477.679,95 €
Comercial en PB	2.895,00	370,43 €	1.072.390,71 €
Aparcament en soterrani	5.357,50	127,59 €	683.546,65 €
	7.075,00		5.268.192,82 €
Despeses comercialització (3%)			- 158.045,78
VALOR Total d'Aprofitament			5.110.147,03 €

L'**increment de l'aprofitament** resulta doncs de (5.648.545,52 – 5.110.147,03 =) **538.398,49 €**



CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC. APROFITAMENT PRIVAT RESULTANT

D'acord amb la Llei d'urbanisme correspon, per una banda, la cessió gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic vigent i, així mateix, la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic atorgat per aquesta MPOUM. D'acord amb els càlculs del punt anterior, la cessió total resulta de:

Cessió d'aprofitament vigent	10%	511.014,70 €
Cessió per l'increment de l'aprofitament	15%	80.759,77 €
total cessió d'aprofitament	10,477%	591.774,48 €

Així doncs, l'aprofitament que haurà de suportar la càrrega d'urbanització s'estableix en el 89,523% del total:

Aprofitament privat	89,523%	5.056.771,04 €
----------------------------	----------------	-----------------------

DESPESES D'URBANITZACIÓ

Aplicant els valors calculats en el punt anterior 01.2, el cost de les despeses per a l'execució de les obres d'urbanització del Polígon d'actuació PA-15 és el següent:

	m2s (**)	mòdul m2 (*)	€
Urbanització Espais Lliures Públics	4.396,14	207,10 €	910.440,59 €
Urbanització Vial	1.091,45	207,10 €	226.039,30 €
Enderrocs	2.165,00	56,75 €	122.863,75 €
Total Despeses d'urbanització			1.259.343,64 €

(*) Els costos d'urbanització inclouen: 7% projecte i DO; 2% Seguretat i Salut.

(*) El cost d'enderroc inclou: 2% SS; 6% projecte, DO i coord.; 4% llicències; 1,5% assegurances

BALANÇ

APROFITAMENT PRIVAT - DESPESES D'URBANITZACIÓ (€)	3.797.427,41 €
SUP. SECTOR (m2s)	11.767,00
Vrs (€/m2s)	322,72 €

Queda acreditada la viabilitat econòmica de l'execució del Polígon d'actuació 15 (PA-15).





El balanç resultant és assimilable, amb un lleuger increment (2,5%), a la suma dels valors cadastrals (sòl i construcció) de les finques privades que, segons la base de dades municipal, ascendeix a 3.703.775,52 €.

09.4 Viabilitat econòmica del PMU-10 "Can Bragulat"

CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC ATORGAT PER LA MPOUM

Aplicant els valors calculats en el punt anterior 01.1, l'**aprofitament urbanístic atorgat per aquesta MPOUM** al sector de Can Bragulat, sens perjudici de la delimitació poligonal que defineixi el PMU-10 que s'haurà de tramitar, és el següent:

Consolidat compatible (*)

Ús	m2st	Vr	€
Habitatge Lliure	77.00	1,037.11 €	79,857.25 €
Comercial en PB	77.00	370.43 €	28,523.00 €
	154.00		108,380.25 €
VALOR Total d'Aprofitament consolidat			108,380.25 €

(*) Edificació existent legalment implantada

De nova implantació

Ús	m2st	Vr	€
Habitatge Lliure	242.20	1,037.11 €	251,187.35 €
Habitatge Protegit Règim General	103.80	380.93 €	39,540.02 €
Comercial en PB	-	370.43 €	- €
Aparcament en soterrani	175.00	143.38 €	25,091.52 €
	346.00		315,818.88 €
Despeses comercialització (3%)		-	9,474.57
VALOR Total d'Aprofitament nova implantació			306,344.32 €

Valor total de l'aprofitament 414,724.57 €

CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC. APROFITAMENT PRIVAT RESULTANT

D'acord amb la Llei d'urbanisme correspon la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic atorgat per aquesta MPOUM al PMU-10, és a dir, el corresponent al sostre de nova implantació atorgat a l'àmbit. D'acord amb els càlculs del punt anterior, la cessió total resulta de:





Cessió aprofitament consolidat	0%	- €
Cessió d'aprofitament de nova implantació	15%	45,951.65 €
Total cessió d'aprofitament Ajuntament	11%	45,951.65 €

DESPESES D'URBANITZACIÓ

Aplicant els valors calculats en el punt anterior 01.2, el cost de les despeses per a l'execució de les obres d'urbanització del sector PMU és el següent:

	m2s (**)	mòdul m2 (*)	€
Urbanització Espais Lliures Públics	300.00	207.10 €	62,130.00 €
Urbanització Vial	34.00	207.10 €	7,041.40 €
Enderrocs coberts	447.00	14.76 €	6,595.49 €
Total Despeses d'urbanització			75,766.89 €

(*) Els costos d'urbanització inclouen: 7% projecte i DO; 2% Seguretat i Salut.

(*) El cost d'enderroc inclou: 2% SS; 6% projecte, DO i coord.; 4% llicències; 1,5% assegurances

BALANÇ

APROFITAMENT PRIVAT - DESPESES D'URBANITZACIÓ (€)	293,006.03 €
valor cadastral edificació existent compatible	45,668.92 €
SUP. SECTOR (m2s)	772.00
Vrs (€/m2s)	438.70 €

Queda acreditada la viabilitat econòmica de l'execució del PMU-10.

El balanç resultant és similar a la suma dels valors cadastrals (sòl i construcció) de les finques privades que, segons la base de dades municipal actualitzades, resulta de 437,78 €/m2s.

09.5 Informe de sostenibilitat econòmica.

Pel que fa a la variació respecte del planejament vigent en relació a les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació dels serveis territorials, cal dir que no es preveu un increment de la despesa pública atès que la superfície dels sistemes d'espais lliures i vialitat públics en el conjunt dels àmbits d'actuació a Crison i Can Bragulat es manté en un ordre de magnitud similar a la prevista pel planejament vigent.





En el cas de Can Viló, que recupera la seva classificació com a sòl urbà consolidat, no és objecte de transformació i manté les condicions d'ús i edificació consolidades i llur titularitat privada, fet que no comporta cap despesa addicional per a l'Administració.

Es conclou que la Modificació del POUM no té un impacte negatiu en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'acord amb l'exposat, es considera que no és preceptiva la incorporació d'un informe detallat de sostenibilitat econòmica.



10. MEMÒRIA SOCIAL

Els plans d'ordenació urbanística municipal, han d'incorporar, d'acord amb l'establert a l'article 59.1h del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), una memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Així mateix, d'acord amb l'article 118.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la Modificació.

L'article 20 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, reitera la necessitat d'incorporar el document corresponent a la memòria social que estableix la legislació urbanística com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen a l'habitatge.

Aquest apartat de la memòria social, per tant, forma part dels continguts que han de configurar la MPOUM i té com a objectiu principal avaluar i justificar l'adequació d'aquest planejament a les necessitats d'habitatge social. Per tal d'assolir aquest objectiu, es desenvolupa un anàlisi de les determinacions establertes pel planejament vigent al municipi en matèria d'habitatge i l'encaix d'aquesta MPOUM en aquest marc, així com l'avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació proposada.

10.1 Adequació de la Modificació als objectius de producció d'habitatge protegit.

Tal com es justifica en la memòria, aquesta MPOUM proposa en l'àmbit Crison, sense incrementar el sostre edificable, una petita redistribució entre la quantitat de sostre destinat a habitatge i el destinat a altres usos en PB. Suposa un lleuger increment del sostre d'habitatge i per tant del sostre amb destinació al règim de protecció oficial.

Aquest lleuger increment té com a objectiu bàsic el manteniment del nombre d'habitatges i superfície mitjana compromès a la Memòria social del mateix Pla general, és a dir 70 habitatges amb una superfície construïda per habitatge d'uns 80 m²st; i ve a corregir la discrepància de certes disposicions de la fitxa urbanística amb els objectius de la memòria social vigents.



Així, en quant a les previsions de producció d'habitatge protegit previstes al POUM 2014 aquesta MPOUM no incorpora cap variació, més enllà de l'habitatge protegit addicional (1) corresponent a l'àmbit Can Bragulat.

10.2 Avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació proposada.

L'ordenació proposada pretén donar resposta a les necessitats de les dones i els homes, així com dels col·lectius més desfavorits, pel que respecta especialment als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà:

- Des del punt de vista de l'accessibilitat, en l'àmbit d'actuació principal (Crison) es reforça la continuïtat urbana, tant en sentit longitudinal del passeig de la riera com en el seu sentit transversal, establint una nova estructura urbana presidida per una gran plaça com a element estructurant bàsic, que articula l'ordenació de l'àmbit d'actuació, i al voltant de la qual es distribueix el conjunt edificat. Aquesta disposició permet donar visibilitat i obrir per millorar l'accés a l'equipament comunitari, en segon pla i tapat en l'ordenació indicativa vigent. La configuració i major diversitat dels espais lliures millora l'estructura urbana anterior i facilita l'activació i relació amb l'espai públic dels locals en planta baixa dels edificis que hi donen front.
- Des del punt de vista de la mobilitat, el trànsit i accés dels vehicles motoritzats queda restringit al perímetre de l'àmbit, alliberant per a maximitzar la superfície dels espais principals de relació i esbarjo destinada al vianant, que reforça l'entitat i caràcter aglutinador social de la plaça central de l'ordenació.
- De la mateixa manera, la previsió de situar en planta soterrani la dotació d'aparcament necessària per a satisfer les necessitats dels nous habitatges, a la que s'afegeix una reserva complementària d'aparcament públic, permet eliminar la reserva viària vigent confrontant al front del passeig amb el mateix objectiu.
- Aquesta gran plataforma permetrà una millora en les condicions d'ús i relació de les plantes baixes dels edificis i facilitarà l'aparició de comerç, serveis i dotacions de proximitat als habitatges previstos que, conjuntament amb l'equipament existent, han d'implicar una reducció de les distàncies dels itineraris diaris.
- Des del punt de vista de la seguretat, els elements bàsics de la proposta garanteixen una estructura més oberta i significativament més permeable, integrada a l'entorn i accessible, i uns fronts actius a l'espai públic que han d'afavorir la cohesió social i la seguretat al seu entorn.





11. INFORME AMBIENTAL

Atenent al seu abast i determinacions, aquest planejament no està subjecte a avaluació ambiental i per tant, no ha d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

En relació a les determinacions del planejament general vigent, la proposta d'ordenació no introdueix cap element d'incidència ambiental remarcable i garanteixen la protecció i manteniment dels valors arquitectònics i ambientals dels elements catalogats en l'àmbit d'aquesta MPPOUM o en la seva proximitat.

En l'àmbit Crison, l'ordenació proposada manté substancialment els objectius bàsics, l'edificabilitat i l'ús principal d'habitatge plurifamiliar en coherència amb els ja considerats en el planejament vigent. Del replantejament de l'estructura de l'ordenació bàsica d'aquest entorn urbà en resulta una millora, tant quantitativa com qualitativa, del sistema d'espais lliures i equipaments i una millora en l'accessibilitat i integració del conjunt edificat en relació al gran espai públic central de nova creació que articula l'ordenació proposada.

En l'àmbit de Can Bragulat, la proposta d'ordenació colmata el teixit consolidat de manera ajustada i sensible a les condicions característiques del nucli antic d'Alella aprofitant la infraestructura existent. Així mateix, permet la creació d'un nou espai lliure públic que recupera el pati i amplia l'entorn de respecte de la masia catalogada del mateix nom.



II. NORMES URBANÍSTIQUES





CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit

1. L'àmbit d'aquesta MPPOUM, de superfície total 15.733,41 m²s i situat al municipi d'Àlella, es correspon bàsicament amb els terrenys compresos dins del sector PMU-03 Crison definit pel POUM de 2014. En concret inclou els següents sub-àmbits:

2. Per una banda, l'entorn del sector anomenat Crison confrontant amb la riera principal comprèn una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 10.183,63 m²s. Nogensmenys, aquesta MPPOUM introdueix un petit ajust en aquesta delimitació, amb una lleugera ampliació de 1.583,37 m²s, resultat d'incorporar dues parts de geometria triangular del sòl de domini públic confrontant al carrer Charles Rivel, necessària per tal de garantir una millor integració de la proposta d'ordenació amb l'entorn consolidat.

Així, la superfície total inclosa en aquesta MPPOUM, pel que fa a l'àmbit Crison, resulta de 11.767,00 m²s.

3. Per una altra banda, l'àmbit a l'entorn de la finca coneguda com Can Viló es situa amb façana a la riera Fosca i té una superfície de 3.194,37 m²s, corresponent a la pròpia finca catalogada i a una petita part del parc públic de l'Hort de la Rectoria.

4. Finalment, la MPOUM inclou l'àmbit de Can Bragulat, de 772,00 m², situat en la confluència dels carrers Comas i Don Bosco, comprèn dues finques cadastrals. La finca de major superfície és un solar que va correspondre al pati posterior de la masia de Can Bragulat. L'altra finca correspon al solar, amb front al carrer Don Bosco, ocupat per una casa entre mitgeres de planta baixa, destinada a restaurant, més una planta pis, destinada a habitatge.

Art. 2 Objectius de la MPOUM

1. Els objectius bàsics d'aquesta MPOUM són els recollits en l'apartat 05 de la Memòria.

Art. 3. Marc normatiu

1. La proposta de MPOUM es redacta d'acord i de conformitat amb el marc legal consolidat pel Text refós del DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2021, de 29 de





desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (en endavant TRILUC) i del seu reglament que el desenvolupa aprovat per decret 305/2006 del 18 de juliol.

2. Les referències de les Normes Urbanístiques del POUM ho són al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (exp. DGU: 2009/039182/B) aprovat definitivament en data 16/07/2014 i publicat al DOGC de 04/12/2014.

3. Les presents normes urbanístiques són d'aplicació a l'àmbit de planejament d'aquesta MPOUM, essent d'aplicació supletòria la normativa del POUM vigent en tot allò no especificat.

Art. 4. Documents que integren la proposta de Modificació puntual del POUM

La proposta de modificació puntual del POUM està integrada pels següents documents:

I.- Memòria

II.- Normes Urbanístiques

III- Plànols:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I01 LOCALITZACIÓ TERRITORIAL

I02 ORTOFOTOGRAMA

I03 SITUACIÓ

I04a EMPLAÇAMENT

I04b TOPOGRÀFIC

I05a ANTECEDENTS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. PGOU 1987

I05b ANTECEDENTS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. POUM 2014

I06 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

P01a ZONIFICACIÓ PROPOSADA. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ (I)

P01b ZONIFICACIÓ PROPOSADA. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ (II)

P02a ORDENACIÓ PROPOSADA. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PAU-15. PLANTA





P02b ORDENACIÓ PROPOSADA. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PAU-15. SECCIONS (I)

P02c ORDENACIÓ PROPOSADA. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PAU-15. SECCIONS (II)

P02d ORDENACIÓ PROPOSADA. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PAU-15. SECCIONS (III)

PLÀNOL D'ORDENACIÓ INDICATIVA (no vinculant)

P03 ORDENACIÓ INDICATIVA. PLANTA DE L'ORDENACIÓ INDICATIVA PAU-15

Tenen caràcter normatiu els plànols amb referències P01 (A I B) i P02 (A, B, C, D)

Art. 5. Interpretació

Segons les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLUC, en la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles que en la definició d'aquelles sigui més concreta (plànols a escala més gran).

Per a la resta de disposicions no contemplades expressament en aquestes normes es tindrà en compte i serà d'aplicació supletòria tot allò establert a les Normes urbanístiques del POUM i la resta de documents legislatius vigents relatius a aquest tipus d'edificacions.



CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Secció 1a. Sòl Urbà No Consolidat

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

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-15

Polígon d'actuació "Crison"

Sòl Urbà No Consolidat (SUND)

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica.

1. Àmbit

L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal comprèn una part dels terrenys de l'antiga fàbrica Vera i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 10.183,63 m²s. Nogensmenys, aquesta MPPPOUM introdueix un petit ajust en aquesta delimitació, amb una lleugera ampliació de 1.583,37 m²s, resultat d'incorporar dues parts de geometria triangular del sòl de domini públic confrontant al carrer Charles Rivel, necessari per tal de garantir una millor integració de la proposta d'ordenació amb l'entorn consolidat.

Així, la superfície total inclosa en aquesta MPPPOUM, pel que fa a l'àmbit Crison, resulta de 11.767,00 m²s.

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

2. Objectius

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

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

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

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

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

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





3. Condicions i paràmetres de sòl generals

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

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

4. Usos:

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

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

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

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

5. Regulació dels sistemes

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

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





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

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

6. Regulació de zones, edificació i usos

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

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

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

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

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

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



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

Subzona 11d (Unitat d'Edificació 1)

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

Superfície: 2.247,20 m²s (53,00 x 42,40 metres).

Sostre edificable màxim: 3.245,93 m²st, del qual:

2.107,43 m²st destinats a habitatge plurifamiliar i

1.138,50 m²st destinats a altres usos en planta baixa

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

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

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

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

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar.

En planta baixa:

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

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

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

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

Superfície: 710,00 m²s (35,50 x 20,00 metres).

Sostre edificable màxim: 1.114,63 m²st, del qual:

1.114,63 m²st destinats a habitatge plurifamiliar protegit.

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

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

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

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

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.





Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar protegit

En planta baixa:

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

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

Subzona 11d (Unitat d'edificació 3)

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

Superfície: 760,00 m²s (38,00 x 20,00 metres).

Sostre edificable màxim: 1.193,12 m²st, del qual:

1.193,12 m²st destinats a habitatge plurifamiliar de règim lliure.

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

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

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

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

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar

En planta baixa:

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

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

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

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

Superfície: 851,34 m²s (37,67 x 24,60 metres).

Sostre edificable màxim: 1.521,33 m²st, del qual:

493,79 m²st destinats a habitatge plurifamiliar protegit

452,44 m²st destinats a habitatge plurifamiliar i

575,10 m²st destinats a altres usos en planta baixa.





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

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

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

Separacions a l'indars: D'acord amb els plànols P02.

Façana obligatòria: D'acord amb els plànols P02.

Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar, Habitatge plurifamiliar protegit.

En planta baixa:

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

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

7. Cessió d'aprofitament

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

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

8. Reserva d'habitatge protegit

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

9. Gestió del Polígon

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

10. Càrregues del Polígon

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



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

11. Agenda

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

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

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



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

FITXA PLA DE MILLORA

CODI: PMU-10

Pla de Millora Urbana "Can Bragulat"

Sòl Urbà No Consolidat (SUND)

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica.

1. Àmbit

L'àmbit de Can Bragulat confrontant a la masia del mateix nom comprèn els terrenys delimitats pels carrers de Don Bosco i Comas i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de 772,00 m²s.

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

2. Objectius

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

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





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

3. Condicions i paràmetres de sòl generals

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

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

4. Usos:

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

5. Reserva de sistemes d'espais lliures

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

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

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





6. Regulació de la zona (clau 10d)

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

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

7. Cessió d'aprofitament

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

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

8. Reserva d'habitatge protegit

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

9. Gestió del Polígon

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

10. Agenda

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



Secció 2a. Sòl Urbà Consolidat

Art. 8. Can Viló

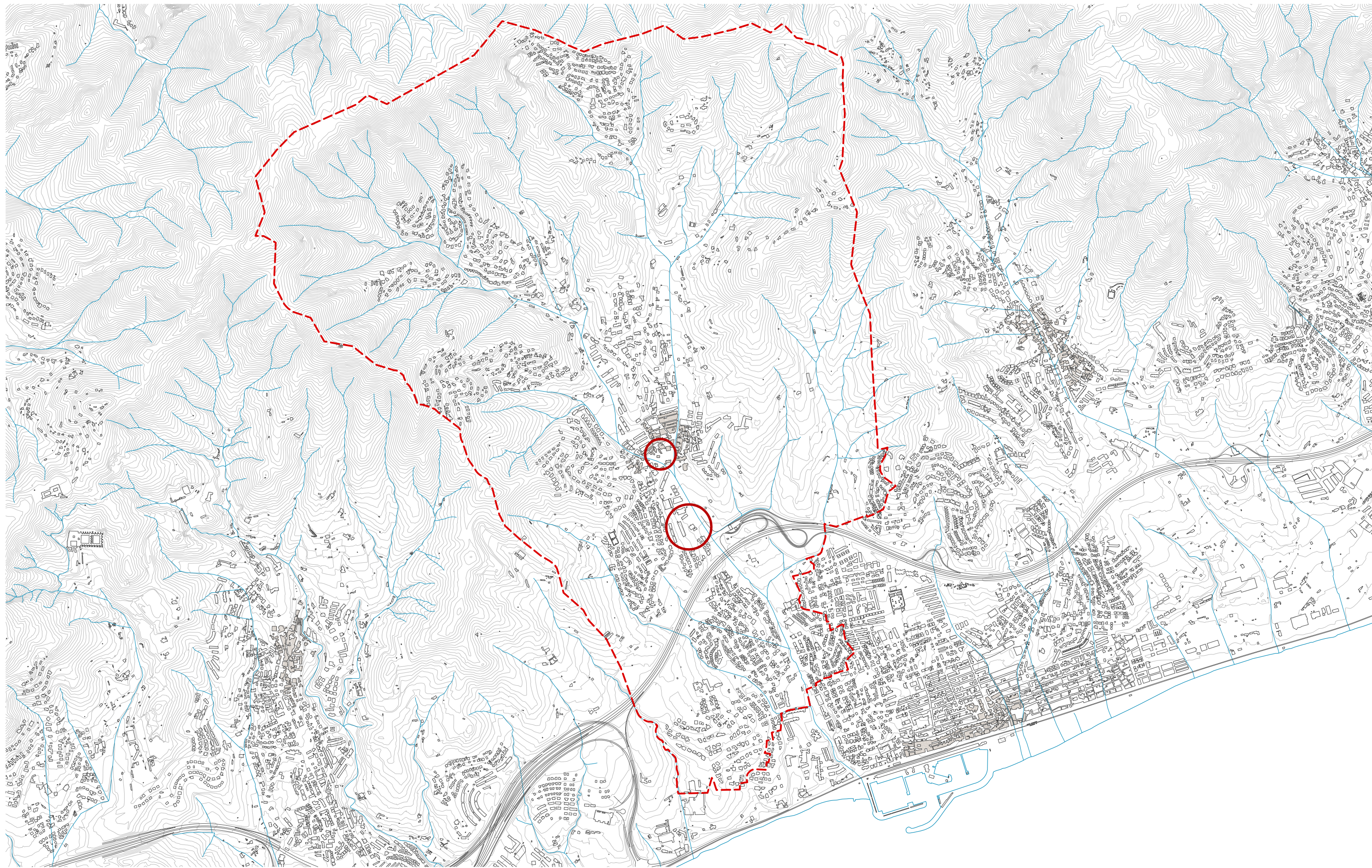
L'àmbit de Can Viló recupera la qualificació urbanística corresponent a la zona "Casa amb jardí" (clau 8), regulada als articles 205 i següents de la Normativa urbanística del POUM, en coherència amb les característiques i valors patrimonials a protegir recollits al Catàleg municipal.

Dins d'aquesta clau 8, la masia i jardí de Can Viló queda integrada en la subzona 8a de la Normativa urbanística del POUM corresponent a cases consolidades històricament (art. 206 POUM).

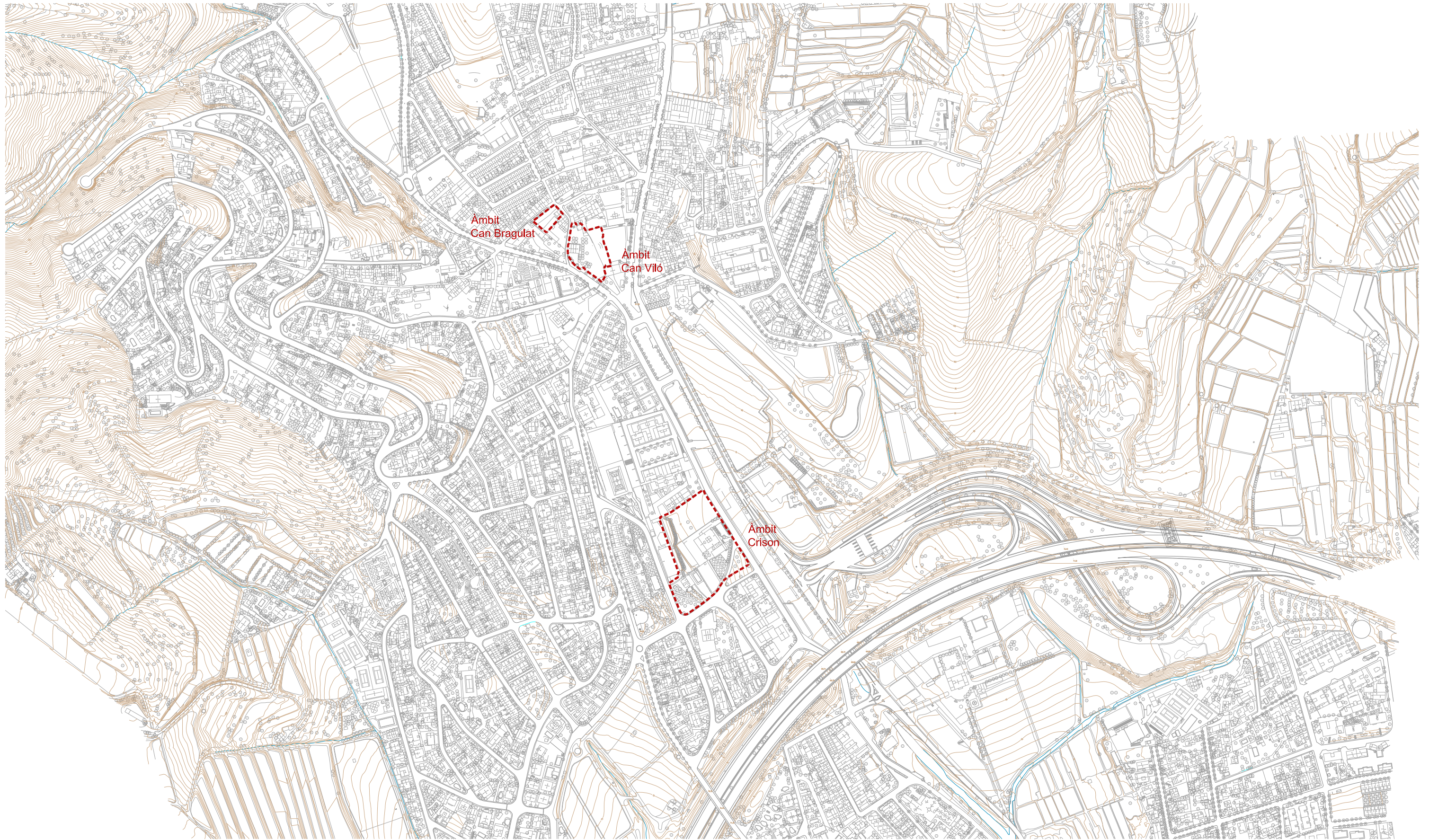


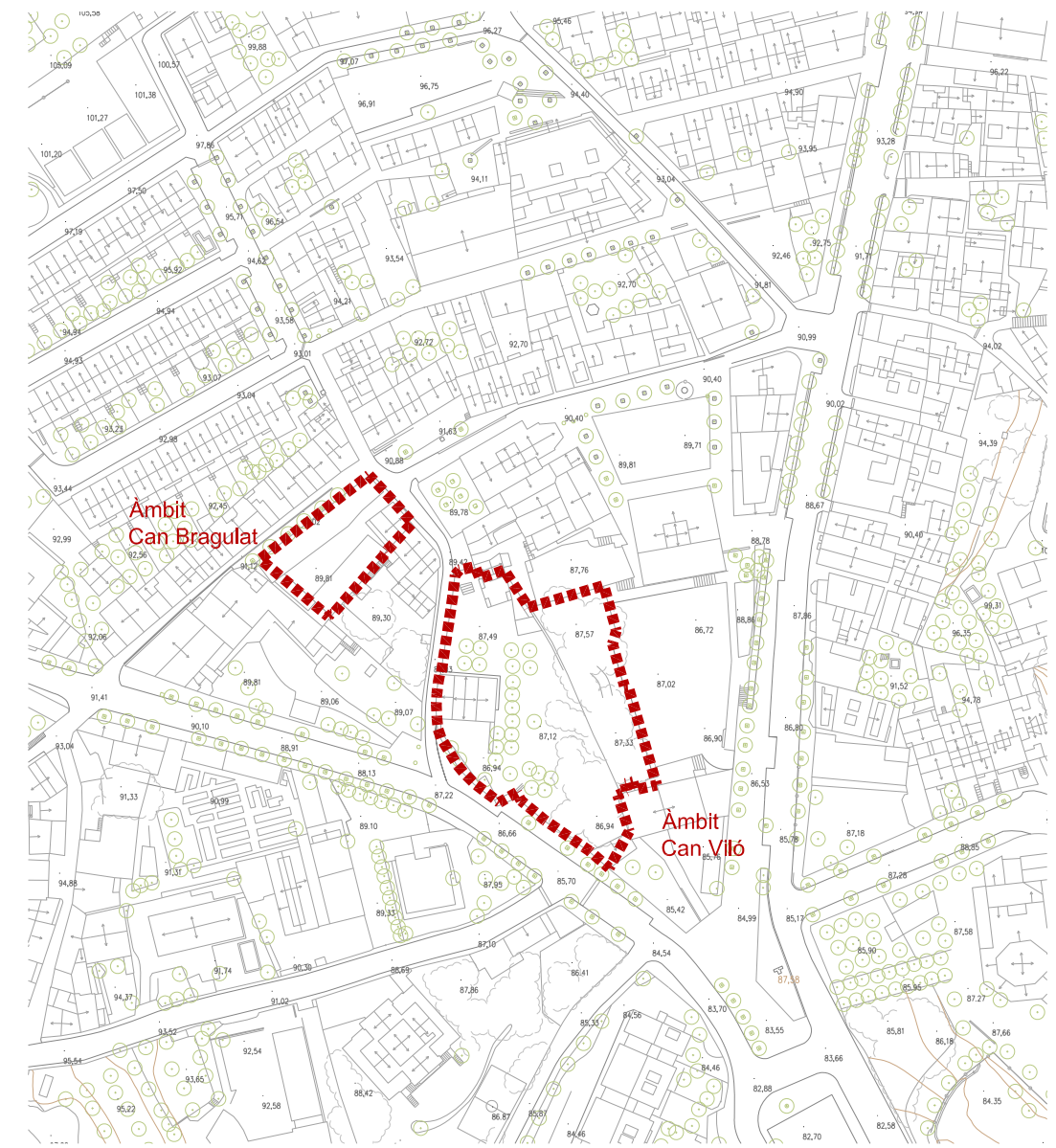
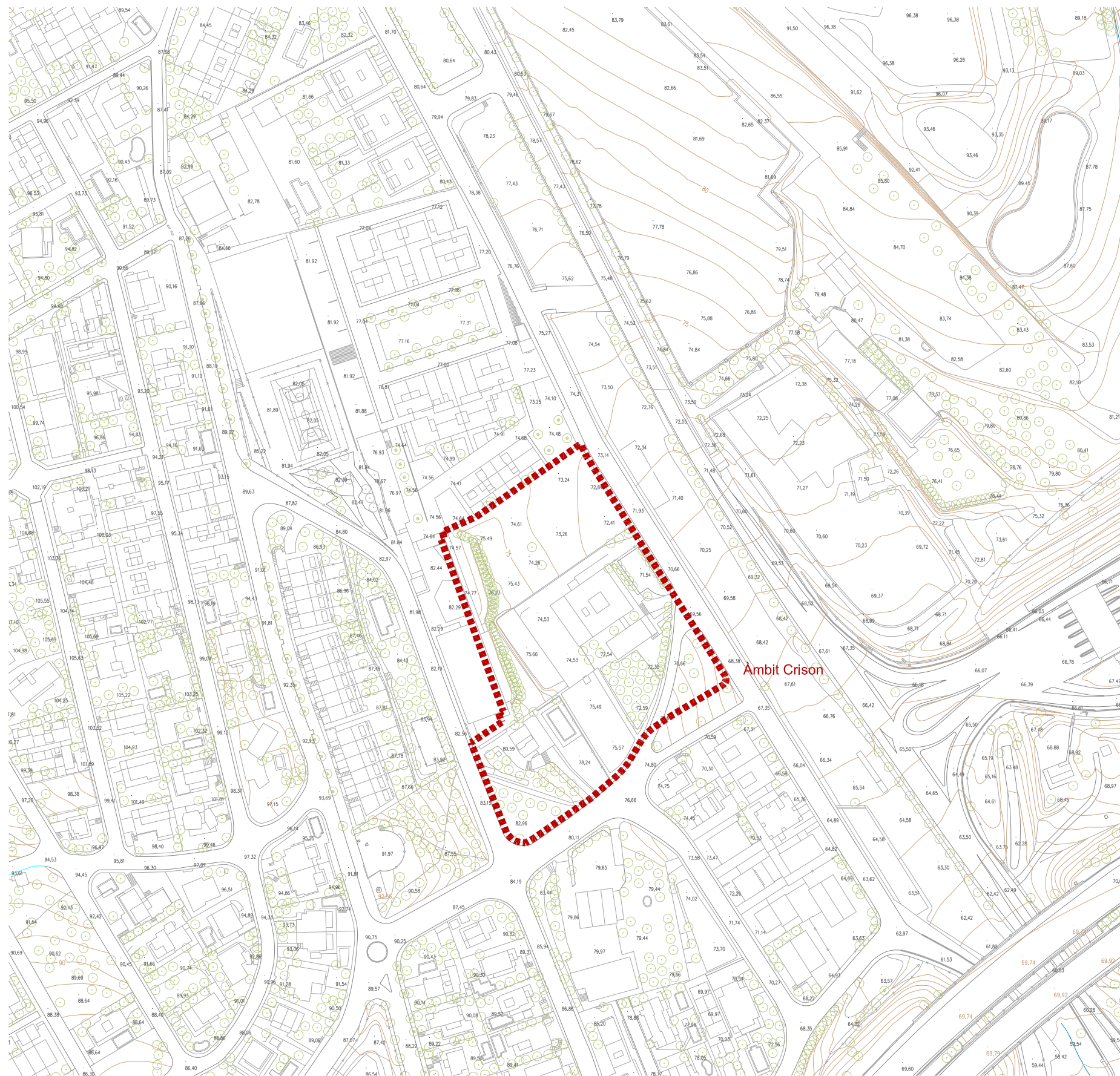
III. PLÀNOLS

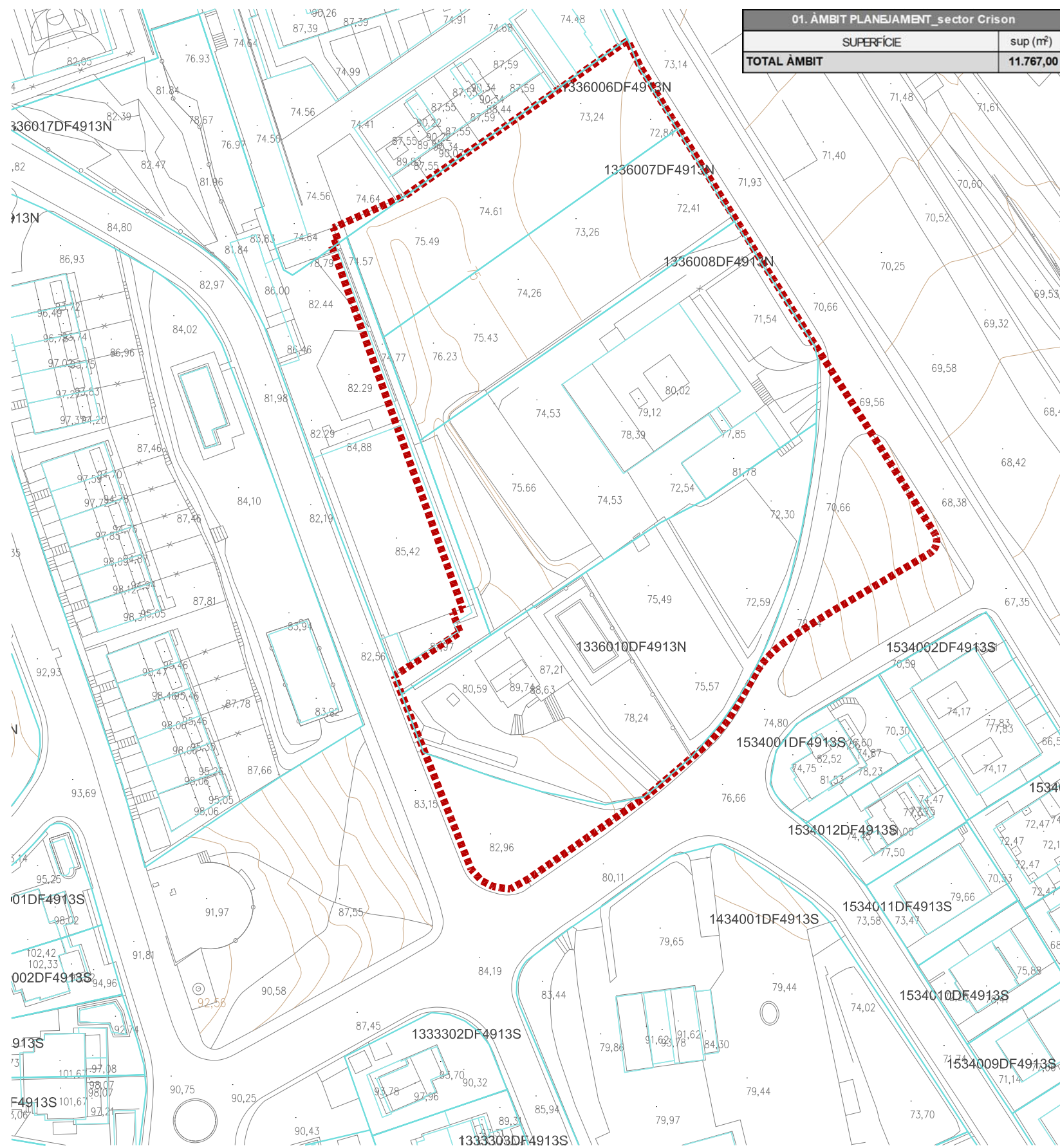




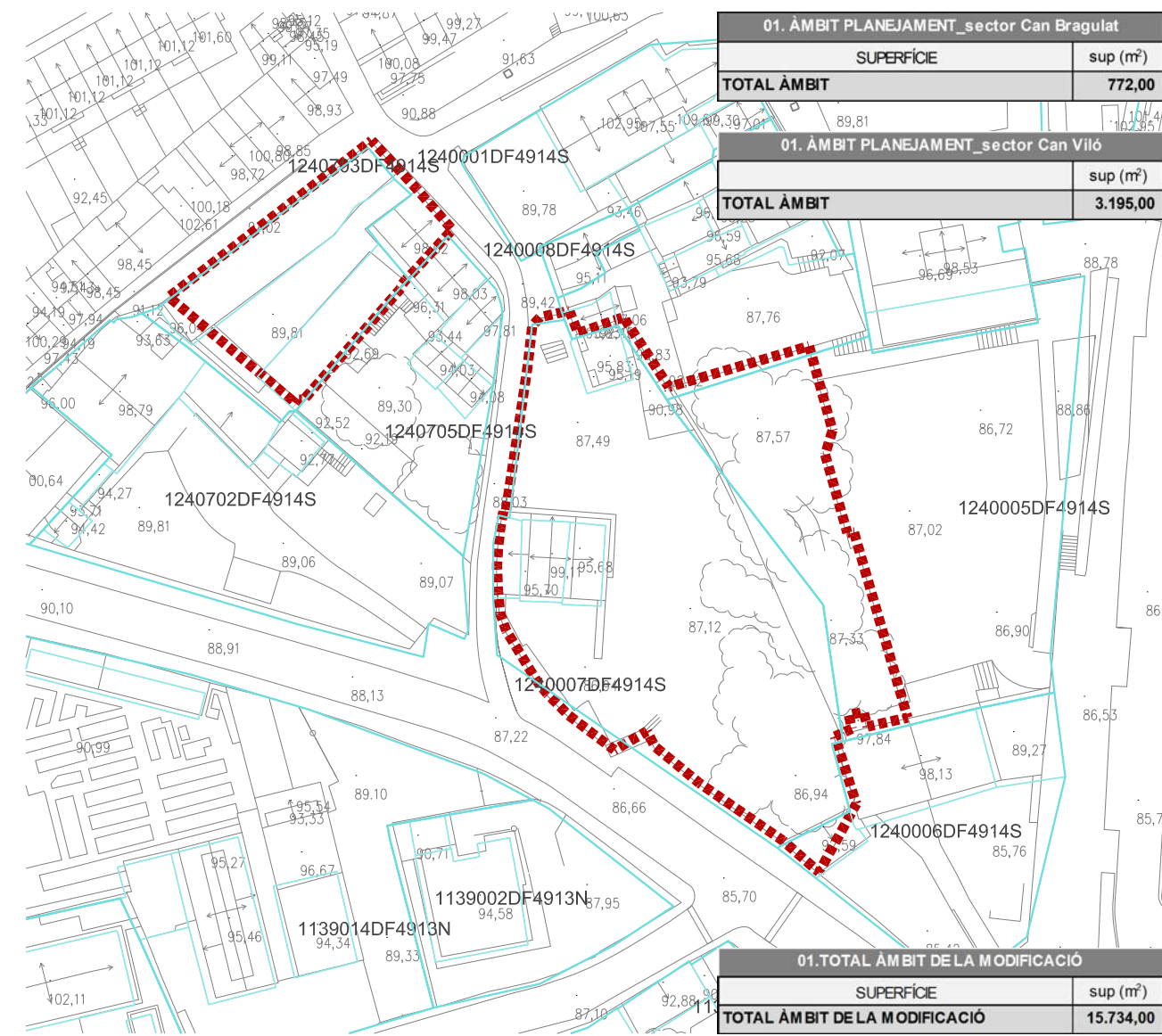








01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Crison	
SUPERFÍCIE	sup (m²)
TOTAL ÀMBIT	11.767,00



01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Bragulat	
SUPERFÍCIE	sup (m²)
TOTAL ÀMBIT	772,00

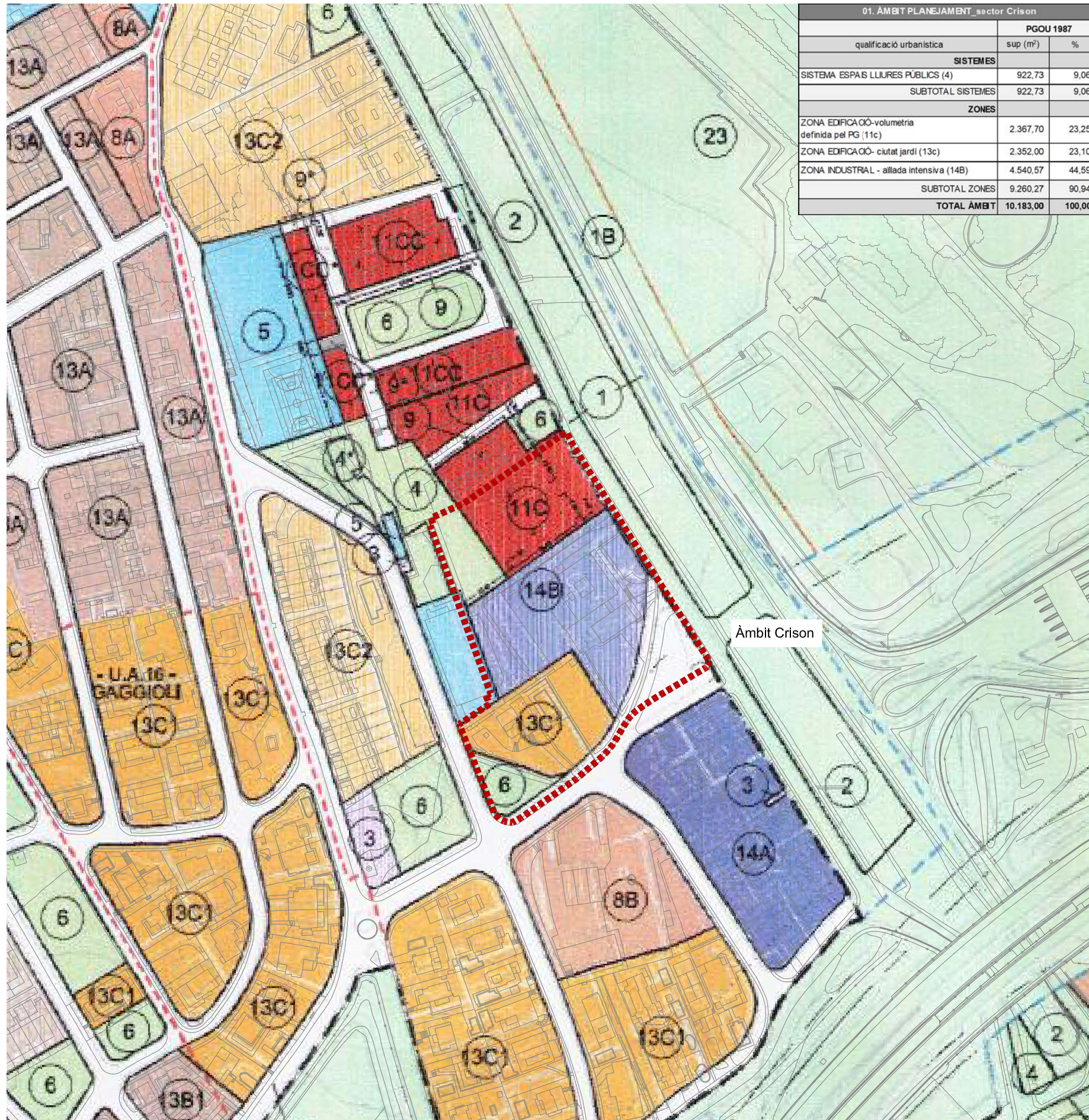
01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Viló	
SUPERFÍCIE	sup (m²)
TOTAL ÀMBIT	3.195,00

01.TOTAL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	
SUPERFÍCIE	sup (m²)
TOTAL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	15.734,00

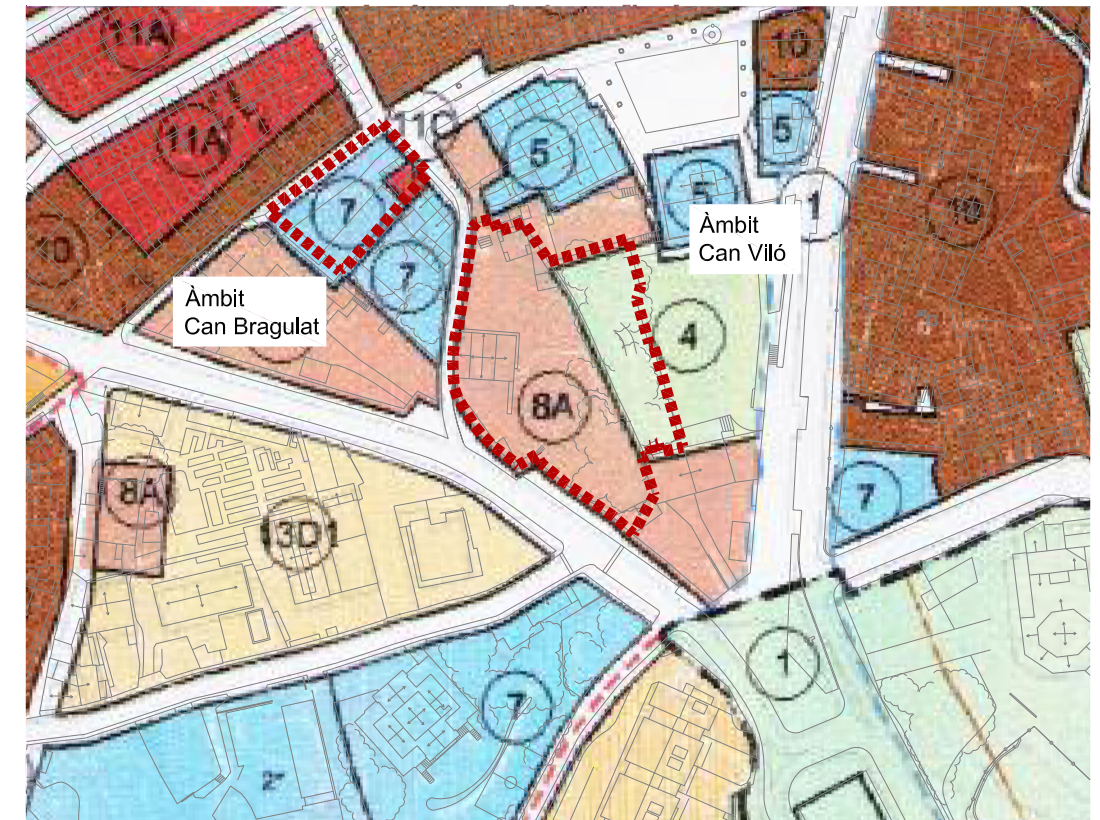
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT_sector Crison				
ref.	titularitat	adreça	ref. cadastre	sup. Cadastre
F01	privada	c. Riera Principal 30	1336006DF4913N	1.515,00
F02	privada	c. Riera Principal 32	1336007DF4913N	1.678,00
F03	privada	c. Riera Principal 34-36	1336008DF4913N	3.509,00
F04	privada	c.Charles Rivel 9	1336010DF4913N	3.184,00
Resta Domini públic i altres parcel·les				1.881,00
TOTAL				11.767,00

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT_sector Can Viló				
ref.	titularitat	adreça	ref. cadastre	sup. Cadastre
F01	privada	cl. Riera Fosca 8	1240007DF4914S	2.454,00
F02	privada	Rb Angel Guimera	1240005DF4914S	2.469,00
Resta Domini públic i altres parcel·les				160,86
TOTAL				5.083,86

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT_sector Can Bragulat				
ref.	titularitat	adreça	ref. cadastre	sup. Cadastre
F01	privada	Pz. Esglesia 5	1240703DF4914S	759,00
Resta Domini públic				75,00
TOTAL				834,00



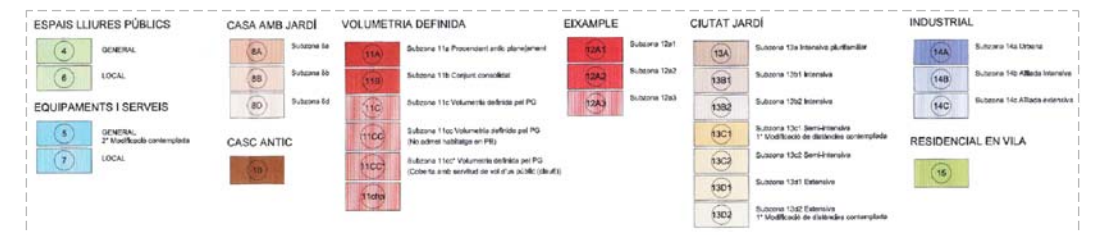
01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Crison		
qualificació urbanística	PGOU 1987	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)	922,73	9,06%
SUBTOTAL SISTEMES	922,73	9,06%
ZONES		
ZONA EDIFICACIÓ-volumetria definida pel PG (11c)	2.367,70	23,25%
ZONA EDIFICACIÓ- ciutat jardí (13c)	2.352,00	23,10%
ZONA INDUSTRIAL - allada intensiva (14B)	4.540,57	44,59%
SUBTOTAL ZONES	9.260,27	90,94%
TOTAL ÀMBIT	10.183,00	100,00%

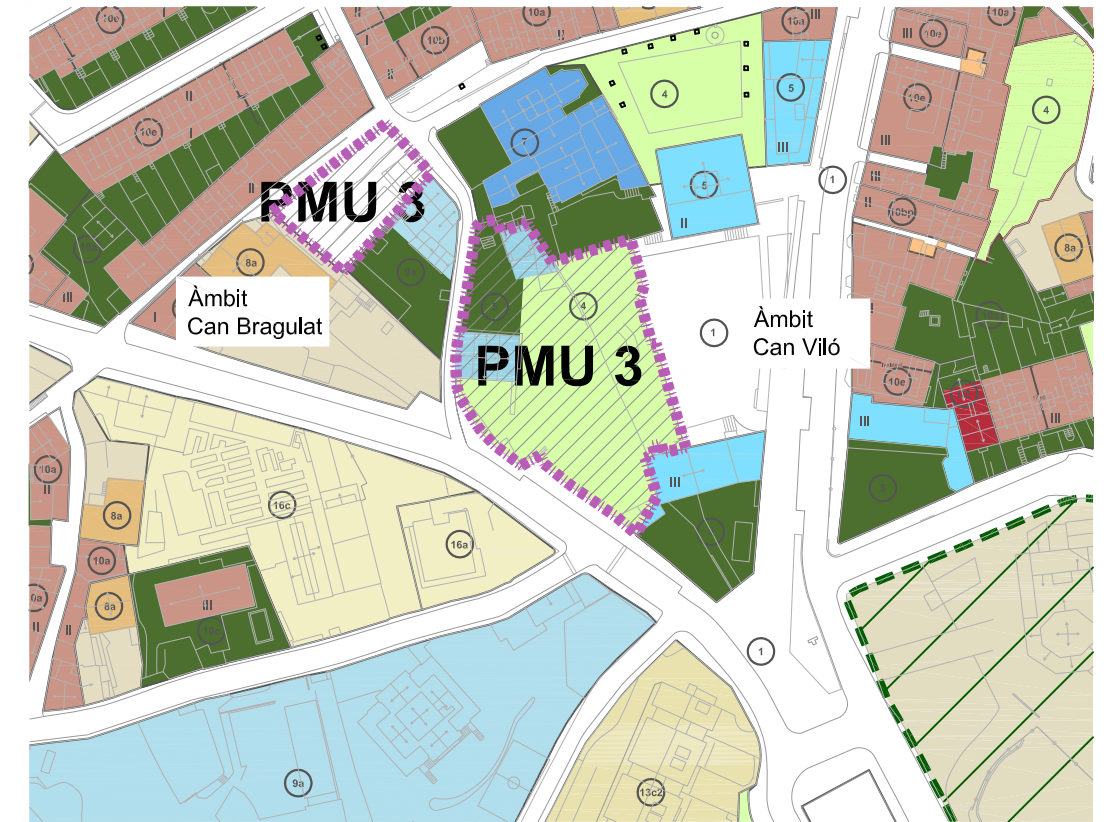
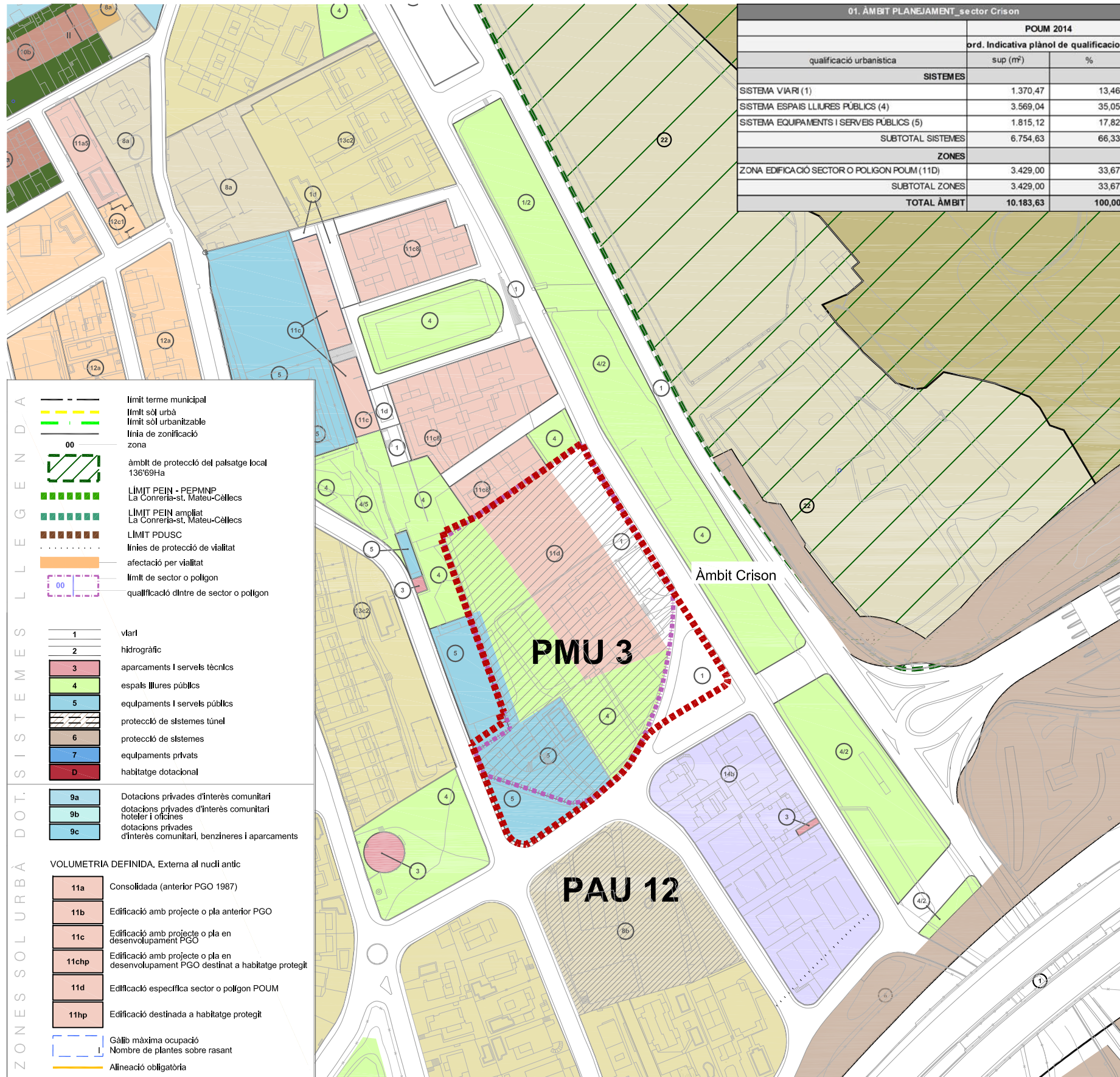


01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Bragulat		
qualificació urbanística	PGOU 1987	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS_LOCAL (7)	688,90	89,24%
SUBTOTAL SISTEMES	688,90	89,24%
ZONES		
ZONA EDIFICACIÓ-zona edificació volumetria definida procedent d'antic planejament (11a)	83,10	10,76%
SUBTOTAL ZONES	83,10	10,76%
TOTAL ÀMBIT	772,00	100,00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Viló		
qualificació urbanística	PGOU 1987	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)	808,73	25,31%
SUBTOTAL SISTEMES	808,73	25,31%
ZONES		
ZONA EDIFICACIÓ- casa amb jardí (8a)	2.386,27	74,69%
SUBTOTAL ZONES	2.386,27	74,69%
TOTAL ÀMBIT	3.195,00	100,00%

01. TOTAL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ		
qualificació urbanística	PGOU 1987	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)	1.731,46	12,24%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS_LOCAL (7)	688,90	4,87%
SUBTOTAL SISTEMES	2.420,36	17,11%
ZONES		
ZONA EDIFICACIÓ- casa amb jardí (8a)	2.386,27	16,86%
ZONA EDIFICACIÓ-zona edificació volumetria definida procedent d'antic planejament (11a)	83,10	0,59%
ZONA EDIFICACIÓ-volumetria definida pel PG (11c)	2.367,70	16,73%
ZONA EDIFICACIÓ- ciutat jardí (13c)	2.352,00	16,62%
ZONA INDUSTRIAL - allada intensiva (14B)	4.540,57	32,09%
SUBTOTAL ZONES	11.729,64	82,89%
TOTAL ÀMBIT	14.150,00	100,00%





01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Bragulat

POUM 2014		
ord. Indicativa plànol de qualificacions		
qualificació urbanística	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA VIARI (1)	772,00	100,00%
SUBTOTAL SISTEMES	772,00	100,00%
TOTAL ÀMBIT	772,00	100,00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector Can Vilò

POUM 2014		
ord. Indicativa plànol de qualificacions		
qualificació urbanística	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	2.512,31	78,65%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)	329,00	10,30%
SUBTOTAL SISTEMES	2.841,31	88,95%
ZONES		
DOTACIONS PRIVADES d'interès comunitari (9a)	353,06	11,05%
SUBTOTAL ZONES	353,06	11,05%
TOTAL ÀMBIT	3.194,37	100,00%

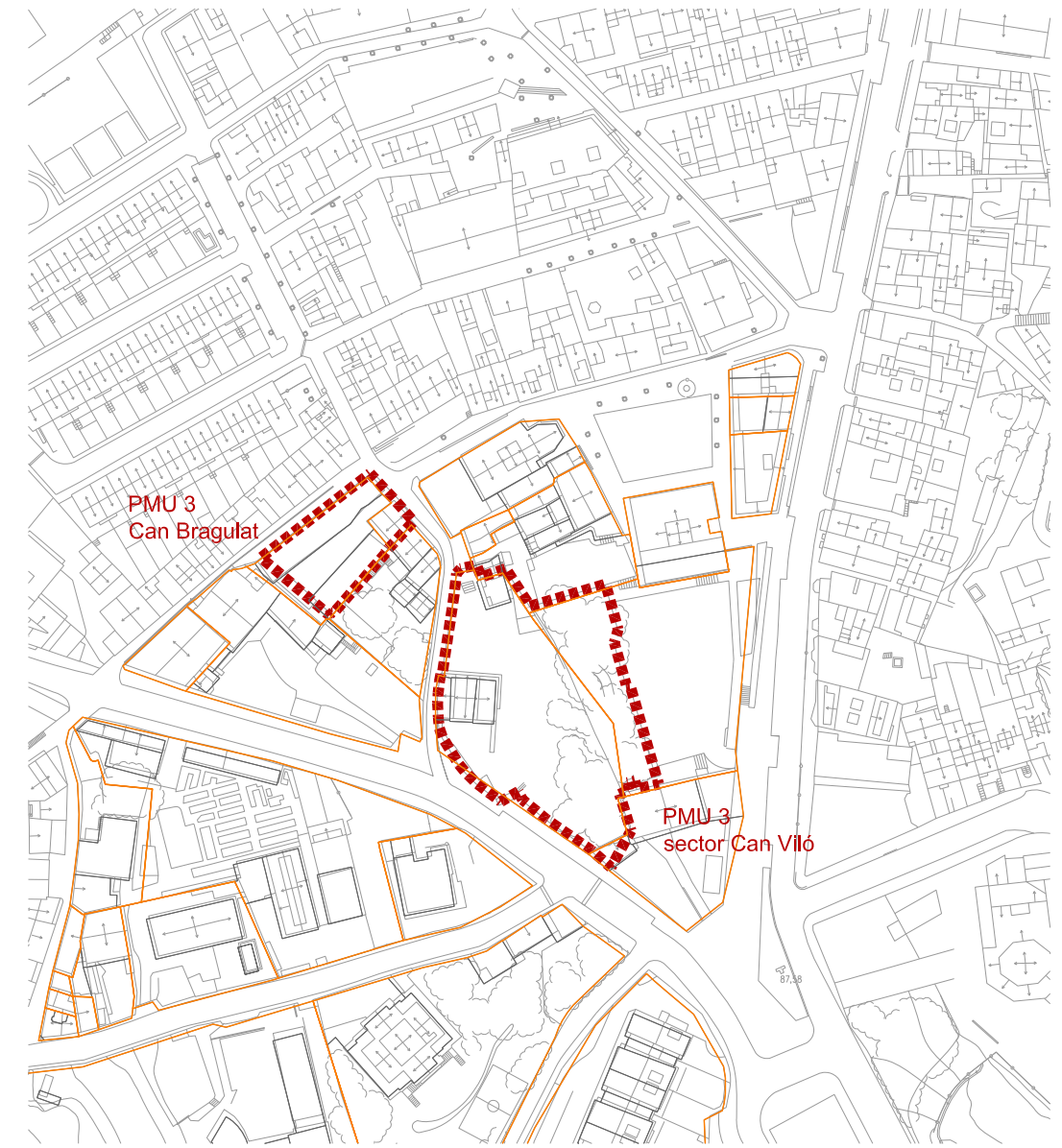
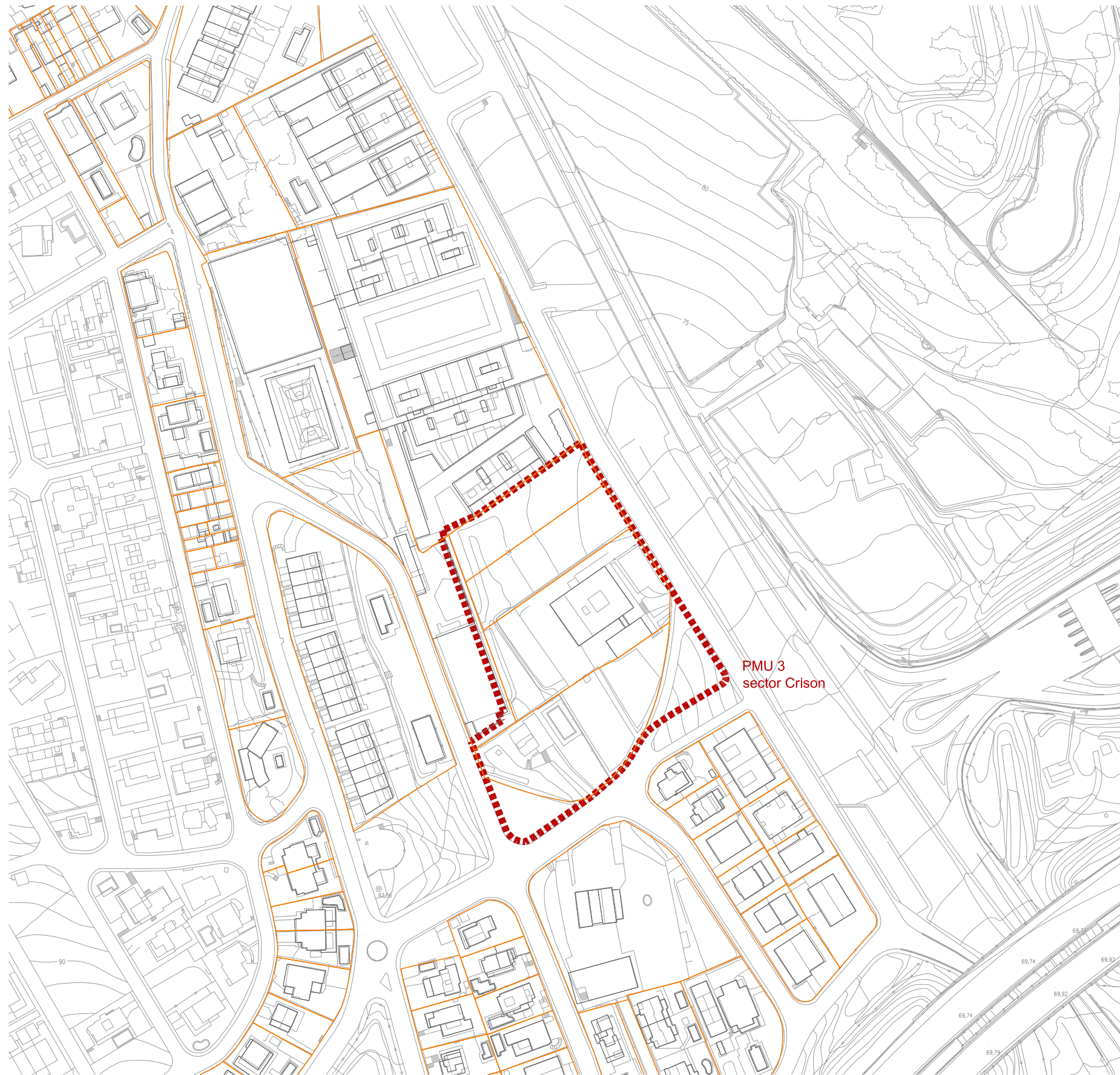
01. TOTAL ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

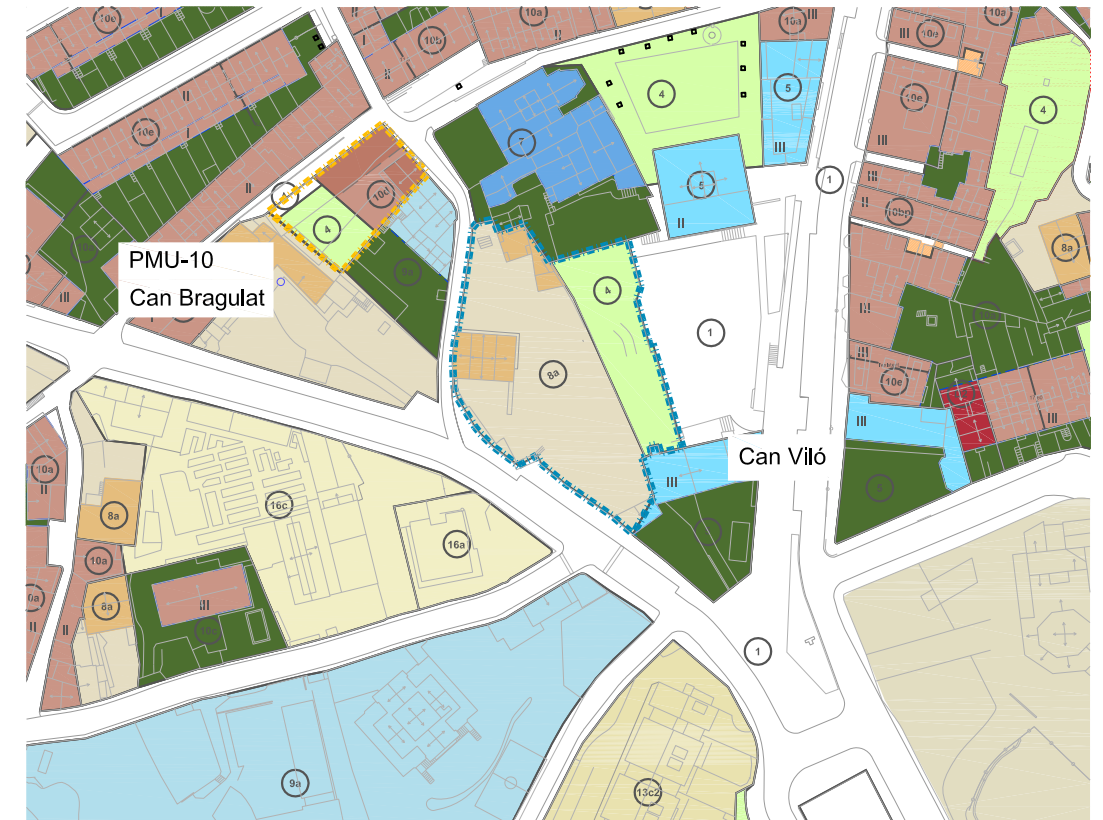
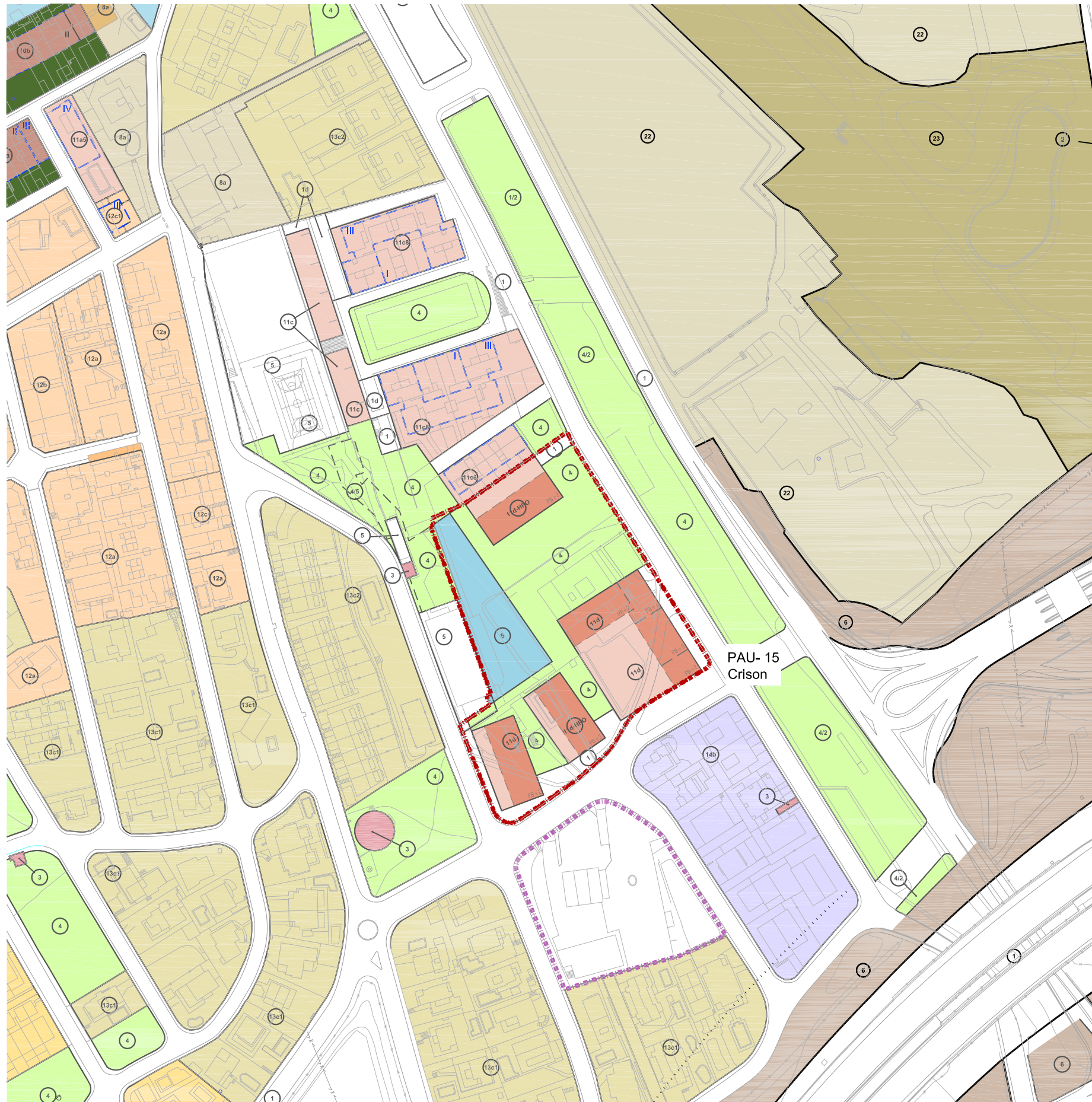
qualificació urbanística	POUM 2014		POUM 2014		POUM 2014	
	zonificació fitxa normativa PMU3	ord. Indicativa plànol de qualificacions	sup (m²)	%	sup (m²)	%
SISTEMES						
SISTEMA VIARI (1)	772,00	5,46%	2.142,47	15,14%	1.370,47	-9,69%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	7.273,00	51,40%	6.081,35	42,98%	1.191,65	8,42%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)	2.676,00	18,91%	2.144,12	15,15%	531,88	3,76%
SUBTOTAL SISTEMES	10.721,00	75,77%	10.367,94	73,27%	353,06	2,50%
ZONES						
DOTACIONS PRIVADES d'interès comunitari (9a) +ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POUM (11d)	3.429,00	24,23%	3.782,06	26,73%	353,06	-2,50%
SUBTOTAL ZONES	3.429,00	24,23%	3.782,06	26,73%	353,06	-2,50%
TOTAL ÀMBIT	14.150,00	100,00%	14.150,00	100,00%	0,00	

■■■■■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

■■■■■ ÀMBIT DEL PMU 3

INFORMACIÓ
Antecedents d'ordenació urbanística. Qualificacions urbanístiques del POUM 2014





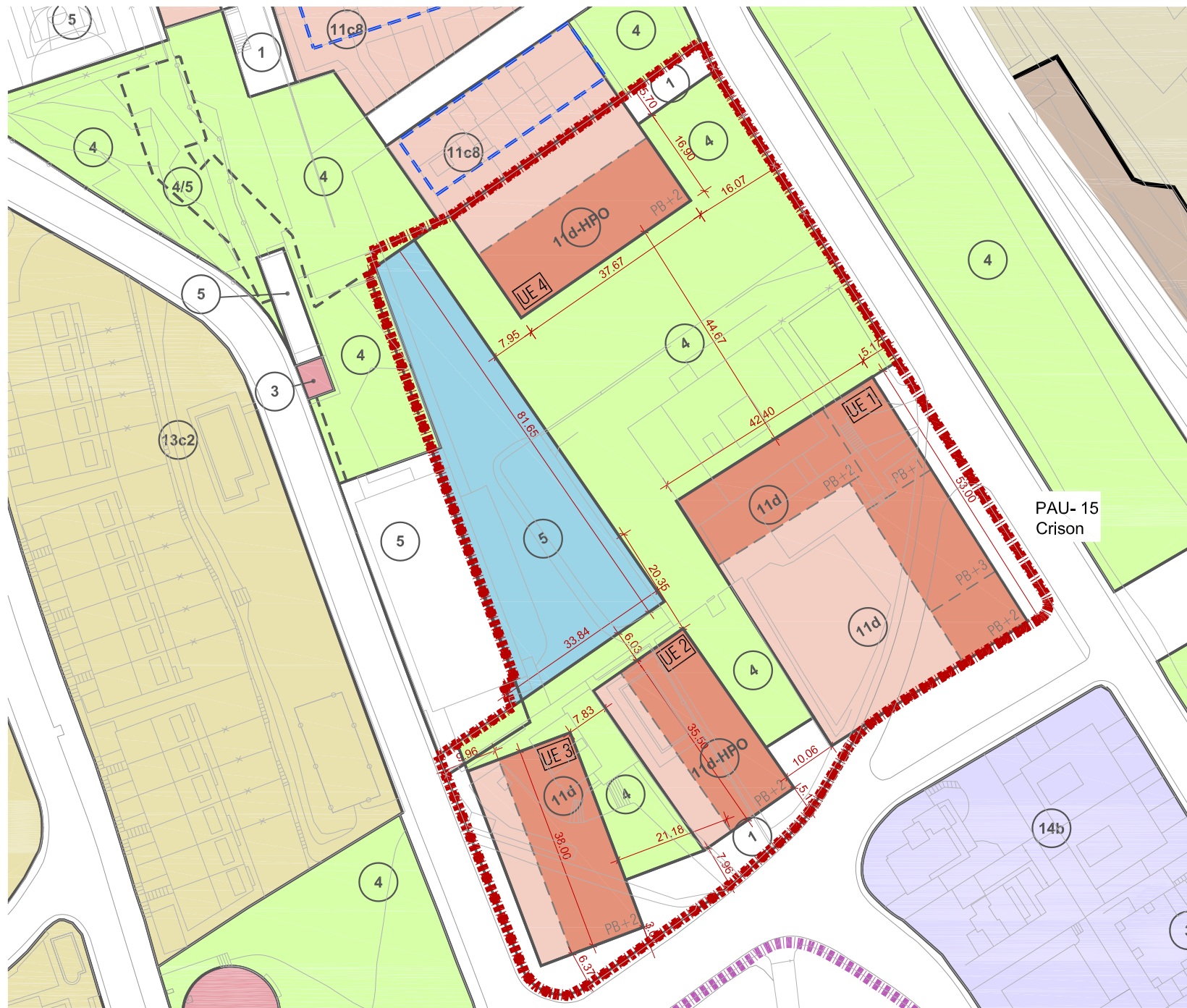
01. ÀMBIT PLANEJAMENT CRISON_PAU-15		
qualificació urbanística	MMPPOUM	
	sup (m²)	%
SISTEMES ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)		
SISTEMA VIARI (1)	1.091,45	9,28%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	4.396,14	37,36%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)	1.710,87	14,54%
SUBTOTAL SISTEMES	7.198,46	61,17%
ZONES ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)		
ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POU (11D)	4.568,54	38,83%
SUBTOTAL ZONES	4.568,54	38,83%
TOTAL ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)	11.767,00	100,00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector CAN VILÓ		
qualificació urbanística	MMPGM	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	656,55	20,55%
SUBTOTAL SISTEMES	656,55	20,55%
ZONES		
DOTACIONS PRIVADES casa amb jardí consolidada (8a)	2.537,82	79,45%
SUBTOTAL ZONES	2.537,82	79,45%
TOTAL ÀMBIT	3.194,37	100,00%

01. ÀMBIT PLANEJAMENT_PMU-10 CAN BRAGULAT		
qualificació urbanística	proposta	
	sup (m²)	%
SISTEMES		
SISTEMA VIARI (1)	34,00	4,40%
SISTEMA ESPAIS LLIBRES PÚBLICS (4)	300,00	38,86%
SUBTOTAL SISTEMES	334,00	43,26%
ZONES		
NUCLI ANTIC edificació específica (10d)	438,00	56,74%
SUBTOTAL ZONES	438,00	56,74%
TOTAL ÀMBIT	772,00	100,00%

■■■■■ àmbit PAU-15 Crison ■■■■■■ àmbit PMU-10 Can Bragulat ■■■■■■ àmbit sector Can Viló

PROPOSTA
PLANEJAMENT PROPOSTA. Zonificació proposada. Àmbit de la modificació



01. ÀMBIT PLANEJAMENT CRISON_PAU-15						
qualificació urbanística	POUM 2014		MMPPOUM		diferencial	
	ord. Indicativa	plànol de qualificacions	sup (m²)	%	sup (m²)	%
SISTEMES ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)						
SISTEMA VIARI (1)			2.231,29	18,96%	1.091,45	9,28%
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)			3.590,97	30,52%	4.396,14	37,36%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)			2.515,74	21,38%	1.710,87	14,54%
SUBTOTAL SISTEMES			8.338,00	70,86%	7.198,46	61,17%
ZONES ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)						
ZONA EDIFICACIÓ SECTOR O POLIGON POUM (11D)			3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%
SUBTOTAL ZONES			3.429,00	29,14%	4.568,54	38,83%
TOTAL ÀMBIT (PMU VIGENT+EXTERN INCORPORAT)			11.767,00	100,00%	11.767,00	100,00%

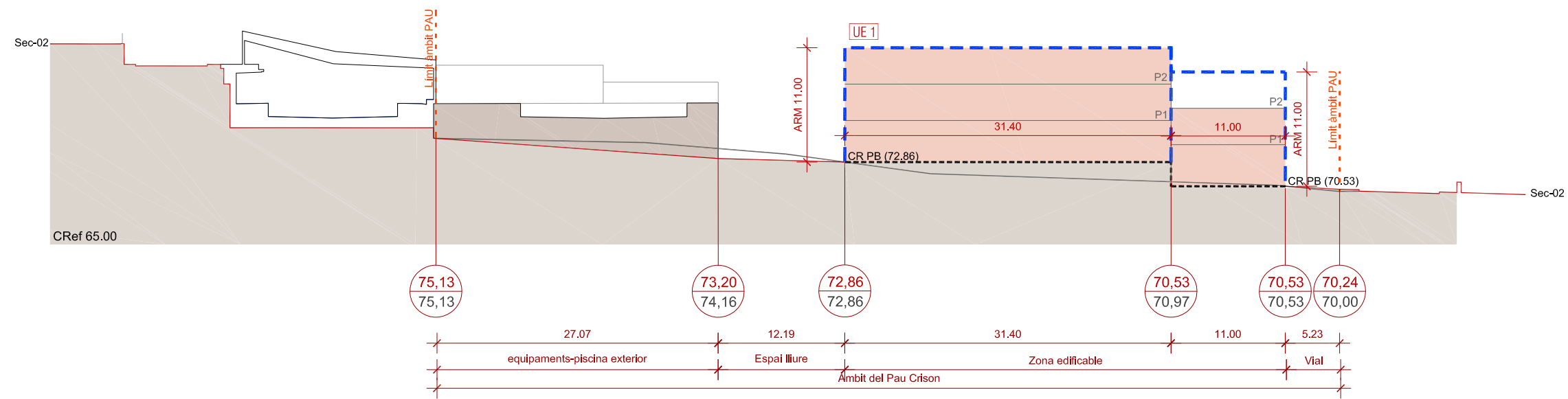
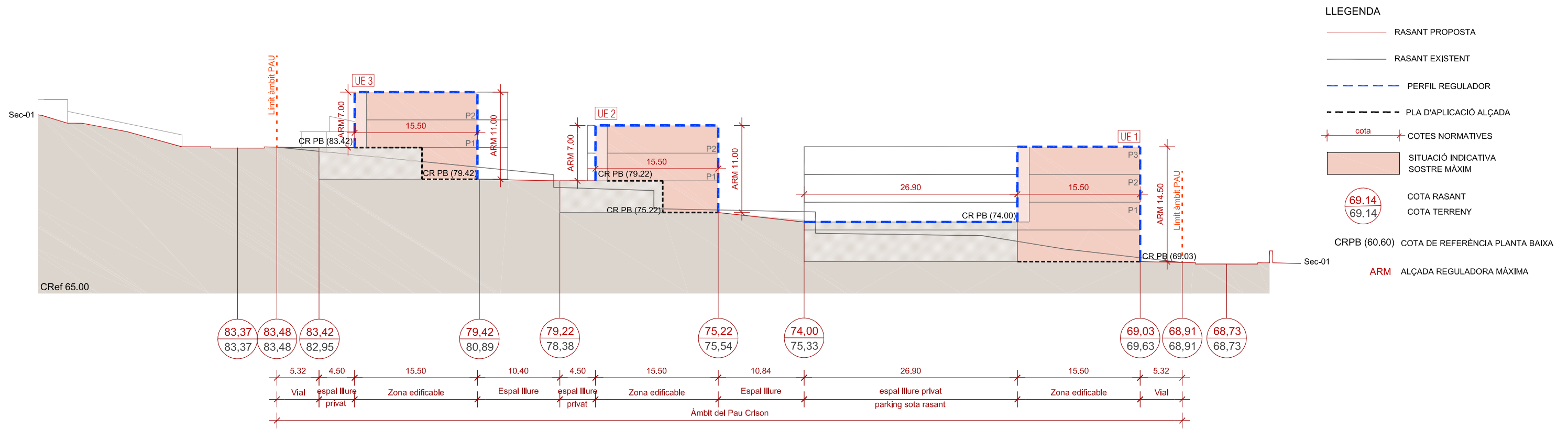


01. ÀMBIT PLANEJAMENT_PMU-10 CAN BRAGULAT						
qualificació urbanística	POUM 2014		proposta		diferencial	
	ord. Indicativa	plànol de qualificacions	sup (m²)	%	sup (m²)	%
SISTEMES						
SISTEMA VIARI (1)			772,00	100,00%	34,00	4,40%
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)			-	0,00%	300,00	38,86%
SUBTOTAL SISTEMES			772,00	100,00%	334,00	43,26%
ZONES						
NUCLI ANTIC edificació específica (10d)			-	0,00%	438,00	56,74%
SUBTOTAL ZONES			-	0,00%	438,00	56,74%
TOTAL ÀMBIT			772,00	100,00%	772,00	100,00%

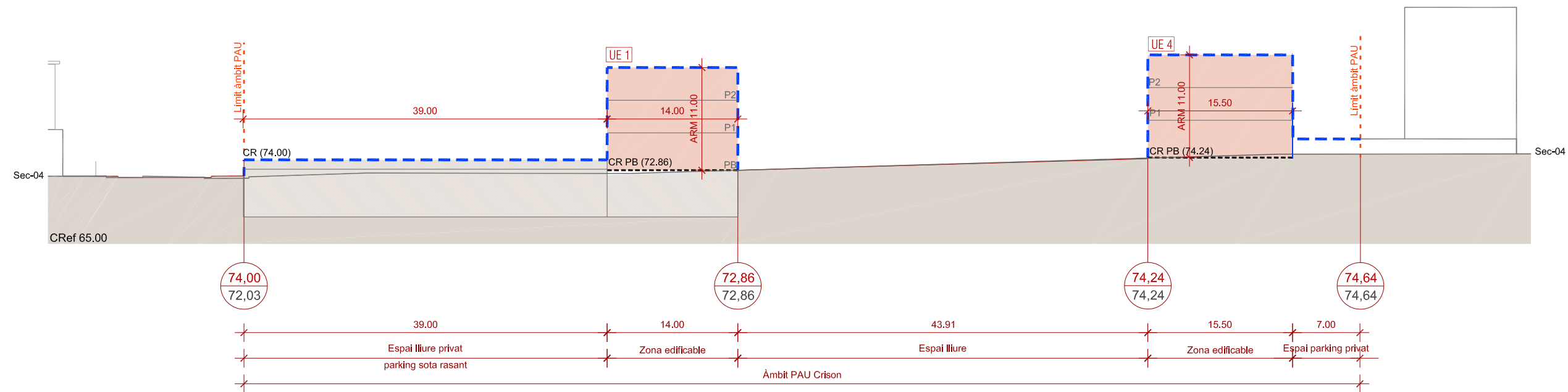
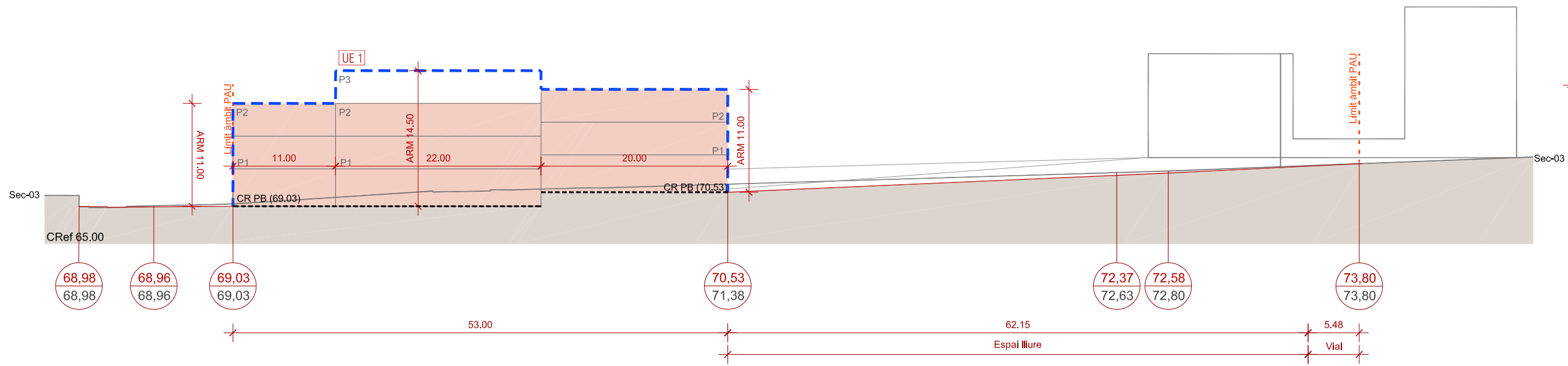
01. ÀMBIT PLANEJAMENT_sector CAN VILO						
qualificació urbanística	PCUM 2014		MMPGM		diferencial	
	ord. Indicativa	plànol de qualificacions	sup (m²)	%	sup (m²)	%
SISTEMES						
SISTEMA ESPAIS LLIURES PÚBLICS (4)			2.512,31	78,65%	656,55	20,55%
SISTEMA EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (5)			329,00	10,30%	-	0,00%
SUBTOTAL SISTEMES			2.841,31	88,95%	656,55	20,55%
ZONES						
DOTACIONS PRIVADES casa amb jardí consolidada (8a)			-	0,00%	2.537,82	79,45%
DOTACIONS PRIVADES d'interès comunitari (9a)			353,06	11,05%	-	0,00%
SUBTOTAL ZONES			353,06	11,05%	2.537,82	79,45%
TOTAL ÀMBIT			3.194,37	100,00%	3.194,37	100,00%

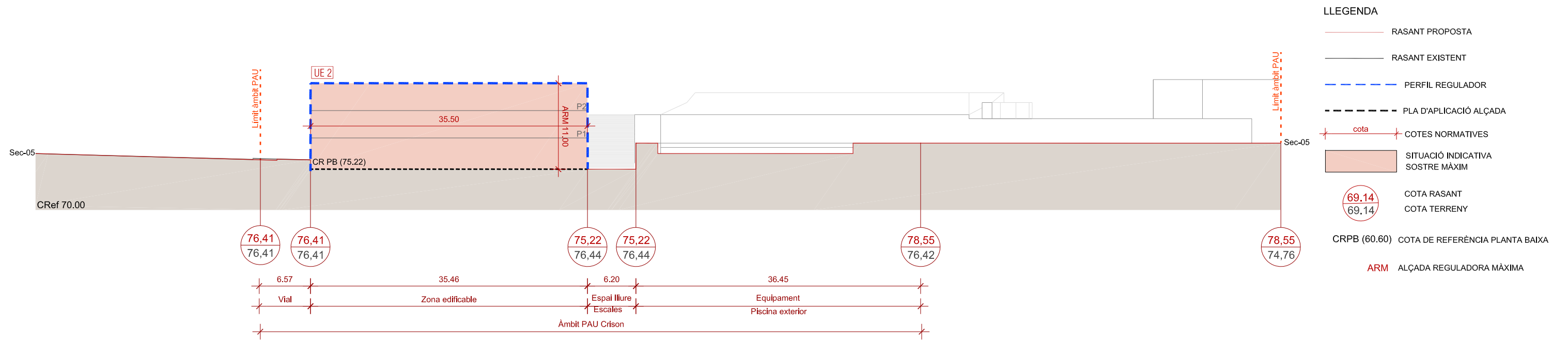
■■■■■ àmbit PAU-15 Crison ■■■■■ àmbit PMU-10 Can Bragulat ■■■■■ àmbit sector Can Viló

PROPOSTA
PLANEJAMENT PROPOSTA. Zonificació proposada. Àmbit de la modificació. Quadres comparatius

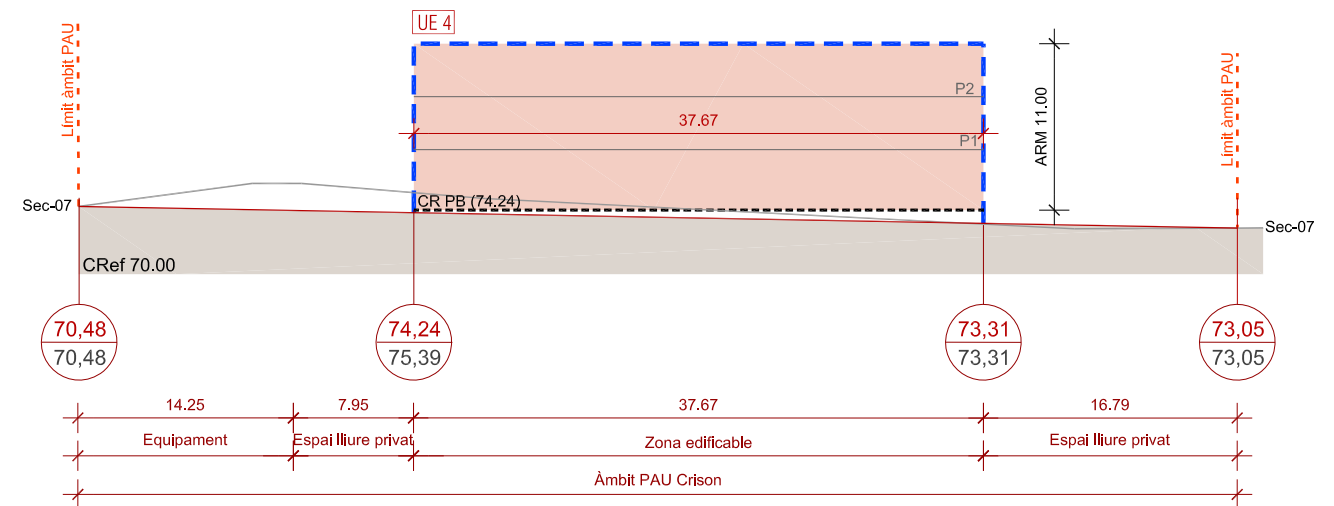
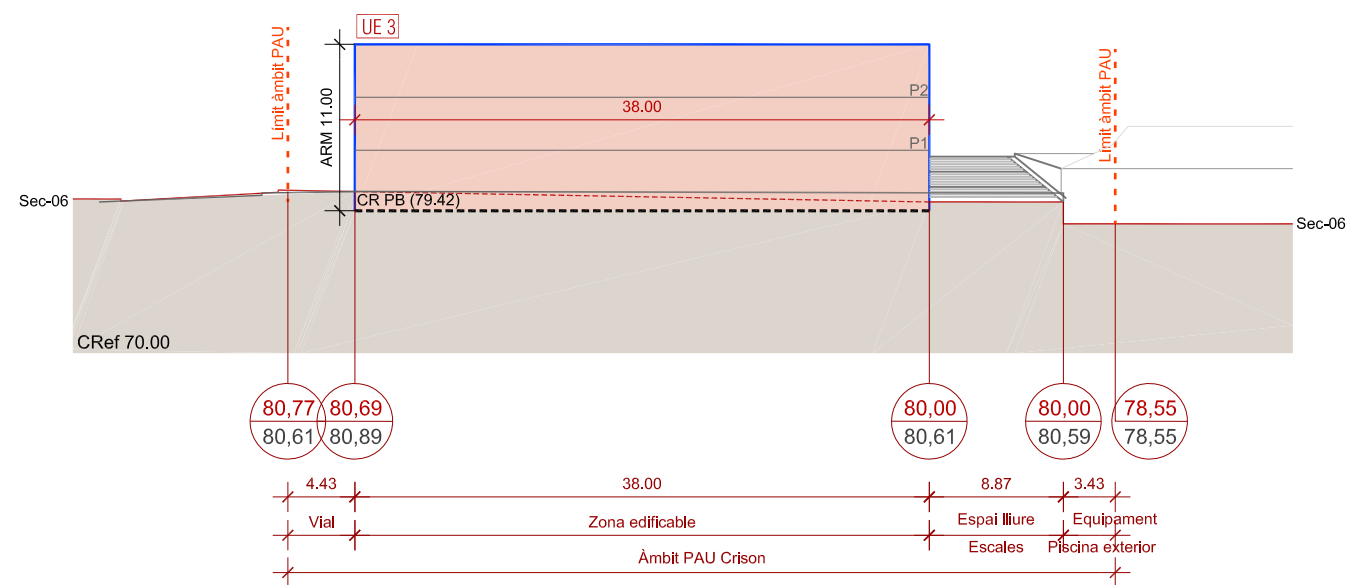


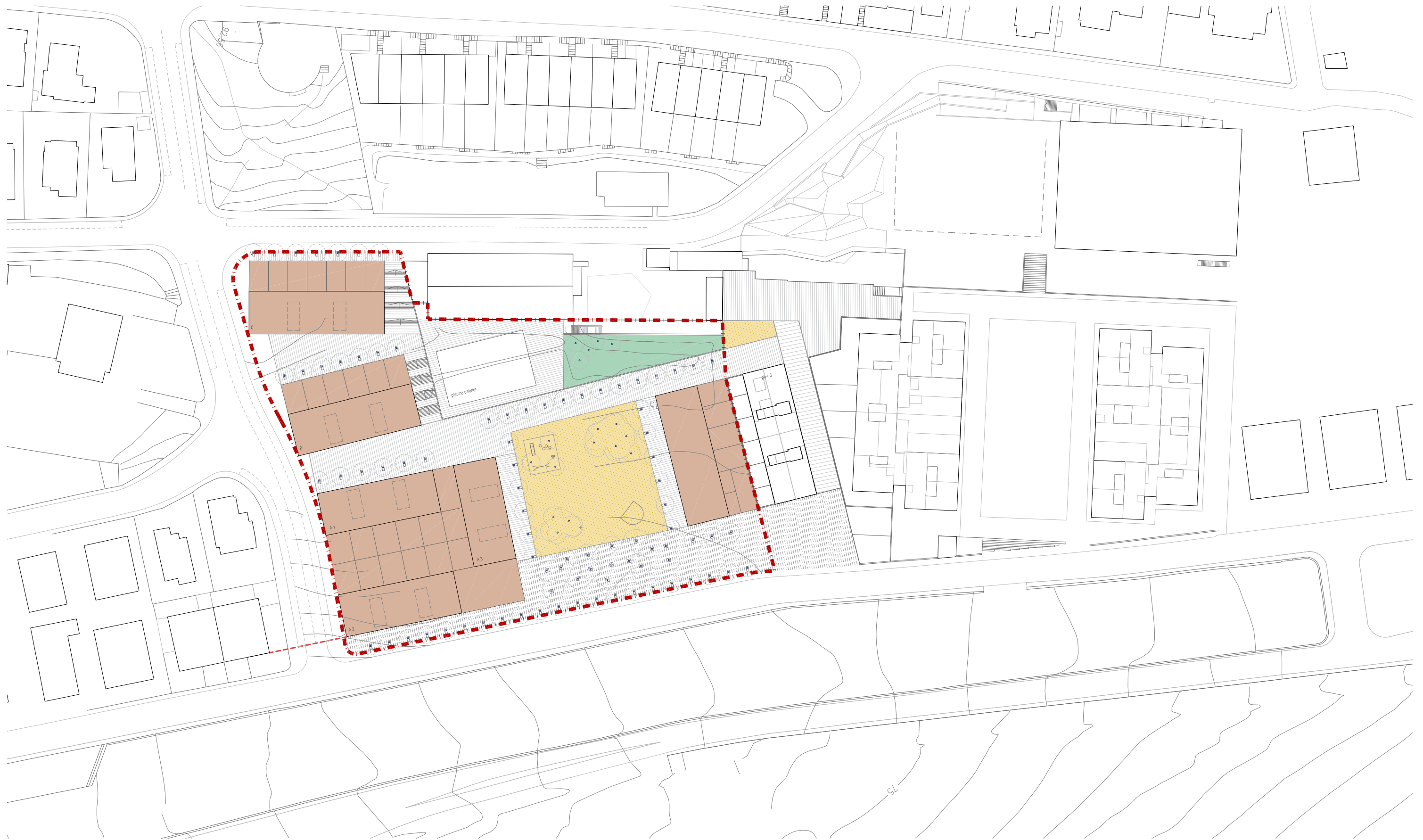
- LLEGENDA**
- RASANT PROPOSTA
 - RASANT EXISTENT
 - - - PERFIL REGULADOR
 - - - PLA D'APLICACIÓ ALÇADA
 - + *cota* + COTES NORMATIVES
 - SITUACIÓ INDICATIVA SOSTRE MÀXIM
 - 69.14 COTA RASANT
 - 69.14 COTA TERRENY
 - CRPB (60.60) COTA DE REFERÈNCIA PLANTA BAIXA
 - ARM ALÇADA REGULADORA MÀXIMA





- LLEGGENDA**
- RASANT PROPOSTA
 - RASANT EXISTENT
 - PERFIL REGULADOR
 - - - PLA D'APLICACIÓ ALÇADA
 - + cota + COTES NORMATIVES
 - SITUACIÓ INDICATIVA SOSTRE MÀXIM
 - 69.14 / 69.14 COTA RASANT
 - 69.14 COTA TERRENY
 - CRPB (60.60) COTA DE REFERÈNCIA PLANTA BAIXA
 - ARM ALÇADA REGULADORA MÀXIMA







IV. ANNEXES





01. SUSPENSIO DE LLICENCIES

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

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73: *"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"*

D'acord amb l'article 73.2: *"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"* L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Segons acord de 22 de juny de 2021, l'Ajuntament d'Alella va aprovar una suspensió de llicències potestativa publicada al BOPB el 29 de juny de 2021 (vigent des del 30 de juny del 2021) per un període d'un any. A continuació s'adjunta l'acord:

El Ple municipal, en sessió ordinària celebrada el dia 22 de juny de 2021, amb la salvetat del que disposa l'article 206 del R.O.F. i R.J. de les Entitats Locals, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"PRIMER.- ACORDAR la suspensió, de conformitat amb el que estableix l'art. 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i l'article 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual



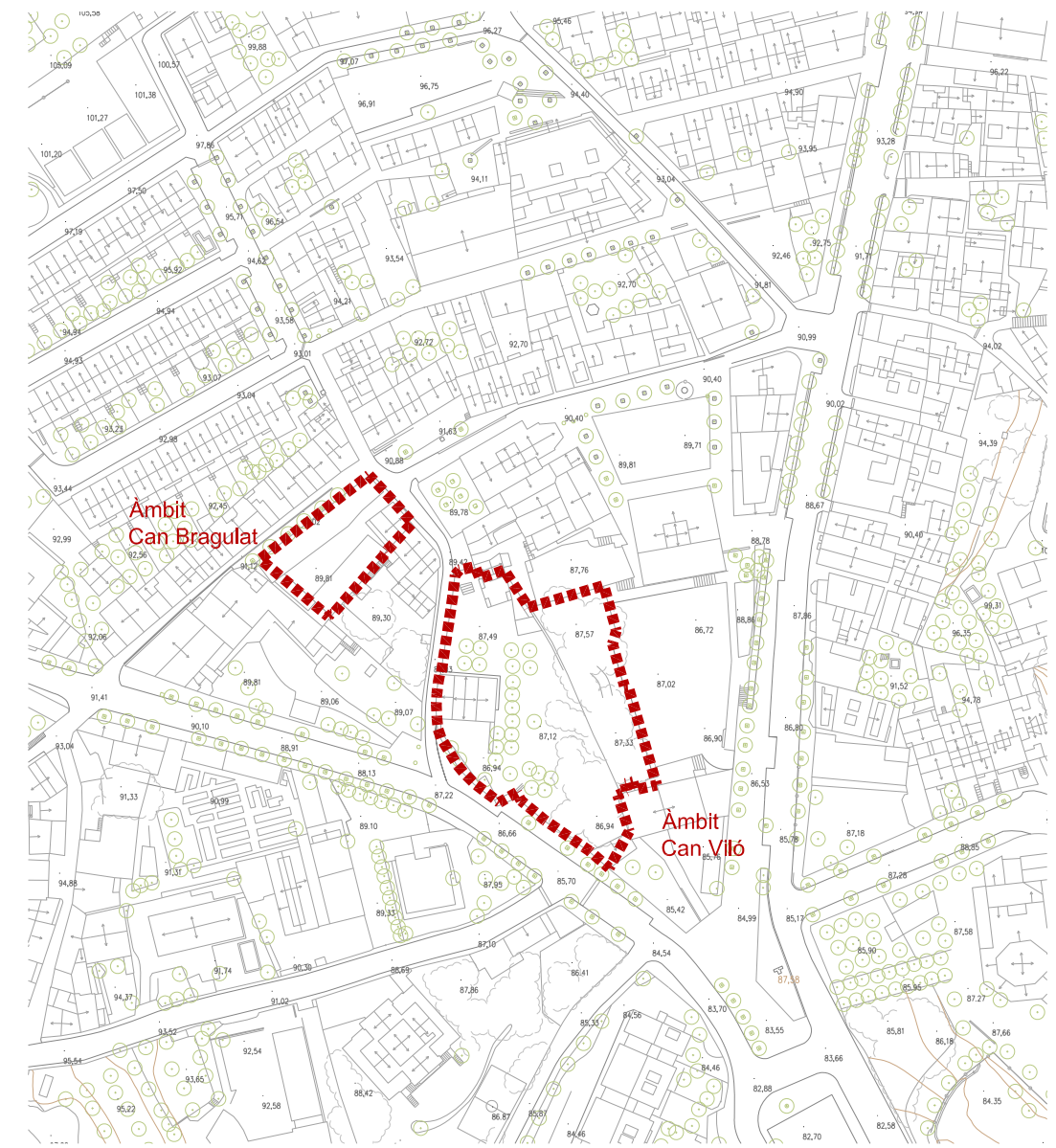
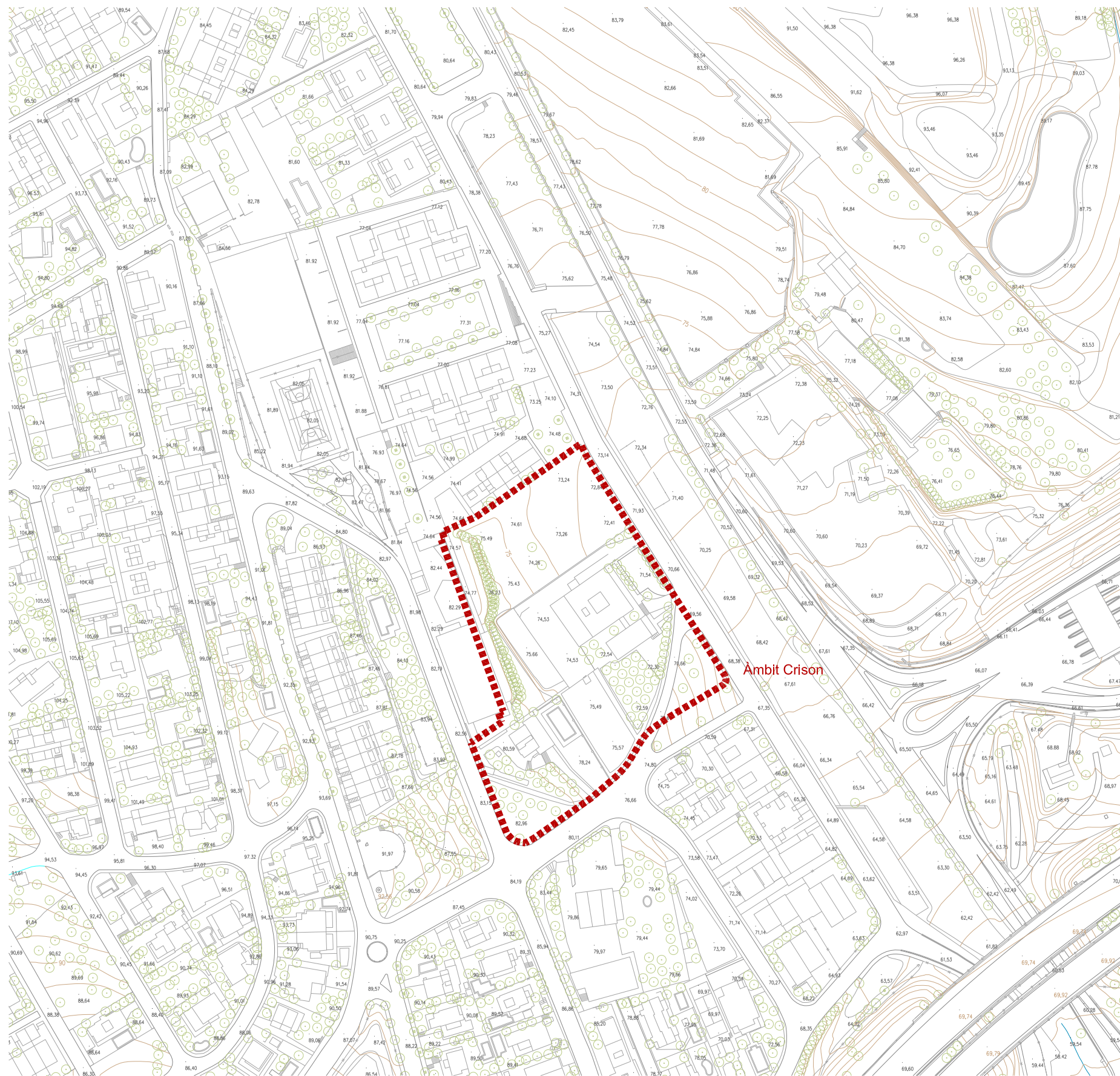
s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, l'atorgament de llicències de nova construcció i gran rehabilitació, i els comunicats d'enderroc a l'àmbit del PMU 3, 6 i 7 del POUM, d'acord amb l'àmbit que s'ha delimitat gràficament al plànol. 4

SEGON.- DETERMINAR, a l'empara de l'article 74.1 del TRLUC, i 103 del Reglament que el desenvolupa, que el termini d'aquesta suspensió serà, com a màxim, d'un any, i començarà a comptar des de l'endemà de la publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del present acord. Durant tot el termini de suspensió, el plànol on es delimiten i garfien els àmbits de suspensió restarà a disposició del públic, per a la seva consulta, al Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

TERCER.- PUBLICAR el present acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en compliment de l'article 73.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, al marge de la seva publicació a un dels diaris de premsa periòdica, al tauler d'edictes i a la seu electrònica municipals."

Com a conseqüència de tot allò exposat, en motiu de l'aprovació inicial de la present Modificació, s'adopta, pel que fa a la suspensió de tràmits i llicències amb caràcter preceptiu, el mateix abast ja vigent en virtut de la suspensió de llicències comentada aprovada per l'Ajuntament d'Alella en data 22 de juny de 2021.

Pel que a l'àmbit de suspensió, es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquesta Modificació amb una superfície de 11.767,00 m² i d'acord a la definició de l'àmbit que es fa a la memòria i que es representa en el Plànol Suspensió de llicències (PSL) que s'adjunta a continuació.



■■■■■■■■■■ ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

